



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO TRE TIGLI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:  
G.I.V.G. - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Sonia Frulla**

CF:FRLSNO68B55B300G  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3  
telefono: 00390331679587  
fax: 0331679587  
email: arches@alice.it  
PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
40/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GALLARATE via dell'Ortella (già via della Liberazione) 44, frazione CAIELLO, della superficie commerciale di **74,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

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

Posto nelle imminenze del centro della frazione di Caiello, si trova il condominio che, costruito nella prima metà degli anni '50, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina oggetto della presente perizia immobiliare.

L'edificio è parte di un complesso residenziale costituito da 4 condomini, è accessibile dalla via Ortella (pubblica via asfaltata e a doppio senso di marcia), dopo aver oltrepassato un varco carraio o pedonale e attraversato il cortile comune ove vi è possibilità di parcheggiare le autovetture. L'ampio cortile è prevalentemente sterrato con copertura a ghiaietto.

Il condominio è servito da autonomo corpo scala; l'appartamento in oggetto è posto al piano rialzato e affaccia a Est (ove si trova anche una breve rampa scala con pianerottolo che consente l'accesso diretto all'unità immobiliare oggetto della procedura), Sud e a Ovest.

L'appartamento a uso civile abitazione posto al piano rialzato, distinto con numero interno due, comprendente soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e cucina con piccolo balcone e annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si inserisce in un complesso residenziale edificato su iniziativa di INAIL ed è stato costruito in edilizia economica popolare. Il succitato complesso residenziale è costituito da quattro palazzine ognuna di tre piani fuori terra e uno interrato per un totale di 60 appartamenti.

L'appartamento gode, oltre che dall'accesso attraverso la scala comune condominiale, anche dell'accesso diretto dall'area cortilizia tramite una breve rampa di scale che si diparte dal piccolo balcone.

Il contesto è semplice ed economico, tuttavia ordinato e ben tenuto: le costruzioni hanno finiture essenziali che, compatibilmente all'epoca di edificazione, non presentano fenomeni di degrado di rilievo, i cortili sono prevalentemente in terra battuta e ghiaietto agibili e percorribili (nonostante qualche avvallamento), nonchè utilizzabili a parcheggio; vi sono anche alberature ad alto fusto e una piccola area a prato.

La via Ortella, asfaltata a doppio senso di marcia e dotata di marciapiedi da ambo i lati, è una strada locale, parallela alla via Varese, e collega il complesso residenziale al centro del quartiere denominato Cascinetta distante circa 500/1000 ml e immette nella via Liberazione ove ha origine il centro del quartiere denominato Caiello.

La nostra area si inserisce di fatto nel quartiere di Caiello posto al confine nord del Comune di Gallarate, a sua volta confinante con Cavarina con Premezzo e Besnate, si trova a pochissima distanza dalla piazza con la chiesa e gode di tutti i servizi di vicinato che il quartiere offre, consentendo il soddisfacimento delle necessità primarie muovendosi a piedi. Il quartiere offre a breve distanza collegamenti viari di grande smistamento (strada provinciale Varesina, ingressi dell'autostrada A8 e

A26).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2097 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 44, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987 - variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 - superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria, data di presentazione 15.6.1956 prot. n. 000000992

Coerenze: dell'appartamento: a nord vano scala comune e altra unità immobiliare, a est e sud cortile comune, a ovest cortile comune e vano scala. Della cantina: a nord corridoio comune e cantina di proprietà di terzi, a est e a sud area comune a ovest terrapieno.

dati superficie: totale 74 mq; totale escluse aree scoperte 73 mq Per specifiche e dettagli si rimanda al certificato storico catastale depositato nel fascicolo telematico avente data 07.02.2024.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,01 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.950,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.950,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 33.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Come risultante dal certificato contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia rilasciato alla sottoscritta in data 22.03.2024 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Gallarate, a Gallarate, in via Ortella n. 44 , nell'anagrafe nazionale della popolazione residente risultano iscritti:

il proprietario:

[REDACTED]

questi ultimi, in occasione dello svolgimento delle operazioni peritali presso i beni oggetto della procedura, hanno dichiarato di occupare l'immobile senza alcun titolo; l'Agenzia delle Entrate, interpellata, ha risposto che non risultano contratti di locazione registrati a nome del debitore

esecutato.

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

i dati qui indicati sono stati ricavati dal certificato ipotecario n. MI 91868 anno 2024 unito al fascicolo telematico per i soggetti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il periodo dal 12/07/2017 al 07/02/2024), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il periodo dal 31/07/1998 al 18/07/2017), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il periodo dal 31/07/1998 al 18/07/2017) per l'immobile nel Comune di Gallarate (VA) catastalmente contraddistinto alla sezione urbana CA, foglio 7, particella 2097 subalterno 2.

LA CERTIFICAZIONE DELLE ISCRIZIONI SI ESTENDE PER UN PERIODO PARI AD ALMENO VENT'ANNI A RITROSO DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ED E' STATA RICHIESTA IN RELAZIONE A CIASCUN SOGGETTO PROPRIETARIO PER IL PERIODO CONSIDERATO.

LA CERTIFICAZIONE DELLE TRASCRIZIONI (A FAVORE E CONTRO) RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO TRASCRITTO IN DATA ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI RISPETTO ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ED E' STATA RICHIESTA IN RELAZIONE A CIASCUN SOGGETTO PROPRIETARIO PER IL PERIODO CONSIDERATO.

TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 7 FEBBRAIO 2024.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/07/2017 a firma di Dott. ATZORI FLAVIANO, notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 6434/5742 di repertorio, iscritta il 18/07/2017 ai nn. 89272rg -16468 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 121.500,00.

Importo capitale: €. 81.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) contraddistinto al Catasto Fabbricati alla sezione urbana CA - foglio 7 - particella 2097 sub. 2 - via della Liberazione n. 44 - piano T-S1.

Si rinvia all'allegata certificazione ipotecaria per le ulteriori informazioni.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

BUSTO ARSIZIO ai nn. 126 di repertorio, trascritta il 07/02/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 14953 rg - 10595 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate (VA) contraddistinto al Catasto Fabbricati alla sezione urbana CA - foglio 7 - particella 2097 sub. 2 - via della Liberazione n. 44 - piano T-S1. PIGNORAMENTO FINO ALL'OCCORRENZA DI EURO 17.087,27 OLTRE AD ONERI, IN TERESSI E SPESE DI CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO AL TITOLO.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.200,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 13.928,85</b>
Millesimi condominiali:	<b>1/18</b>

Ulteriori avvertenze:

come comunicatomi in data 20.03.2024 dall'Amministratore condominiale \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il Condominio, con delibera assembleare del 02.12.2022, all'unanimità ha deciso lo spegnimento della centrale termica e ciascun condomino è tenuto a dotarsi di impianto autonomo.

Il Condominio ha deliberato affinché vengano effettuati lavori edili di cui al cosiddetto "Superbonus 110%", ma a oggi tali opere non sono ancora state effettuate: un architetto incaricato sta provvedendo alla regolarizzazione delle difformità edilizie (inclusa la differente sagoma dell'edificio) e a tal fine ha presentato in data 18.04.2023 al Comune di Gallarate una pratica edilizia per sanatoria, tuttavia l'Ente a oggi non ha concluso la relativa posizione. E' stato anticipato che il costo della sola pratica edilizia per sanatoria degli abusi sarà indicativamente pari a €. 600,00 per ciascuna unità abitativa.

Non è disponibile il regolamento condominiale.

L'importo complessivo delle spese condominiali insolite è pari a euro 13.928,85.

Il valore delle spese condominiali scadute insolite da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbe discostarsi da quello indicato in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni, considerato altresì che il creditore procedente ha promosso la presente procedura per spese condominiali insolite. Si invitano gli interessati all'acquisizione del bene che desiderassero informazioni aggiornate dettagliate, a contattare in merito l'amministrazione condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

i dati qui indicati sono stati ricavati dal certificato ipotecario n. MI 91868 anno 2024 unito al fascicolo telematico per i soggetti \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il periodo dal 12/07/2017 al 07/02/2024), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il periodo dal 31/07/1998 al 18/07/2017), \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (per il periodo dal 31/07/1998 al 18/07/2017) per l'immobile nel Comune di Gallarate (VA) catastalmente contraddistinto alla sezione urbana CA, foglio 7, particella 2097

subalterno 2.

Per maggiori specifiche e dettagli si rimanda all'allegato certificato ipotecario nonchè ai reperiti atti di provenienza \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 72091/15524 del 31/07/1998 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rep. 6433/5741 del 12/07/2017.

I DATI DEGLI IMMOBILI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO TROVANO CORRISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI E SONO STATE ACQUISITE LE PLANIMETRIE CATASTALI ULTIME IN ATTI DI RIFERIMENTO (si vedano i relativi allegati alla perizia).

L'OCCUPANTE DEL BENE NON HA POSTO IN ESSERE CONDOTTE TALI DA RITARDARE LE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Con l'occasione il sottoscritto C.T.U. ha trasmesso ai debitori una richiesta preliminare di documentazione (atti di provenienza, regolamento condominiale e ultimi bilanci approvati, concessioni edilizie o altri titoli autorizzativi, eventuali contratti di locazione, certificazioni degli impianti, cause in corso, ecc....) e alla data del deposito della perizia nulla è pervenuto.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/07/2017), con atto stipulato il 12/07/2017 a firma di Dott. ATZORI FLAVIANO notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 6433/5741 di repertorio, trascritto il 18/07/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 89270 rg / 57499 rp.

Il titolo è riferito solamente a immobile nel Comune di Gallarate, catasto fabbricati sezione urbana CA-foglio 7- particella 2097 sub. 2 - piano T-S1 - via della liberazione 44.

Segue e compete, ed è compresa nella vendita di cui al trascrivendo atto, la proporzionale quota quota di comproprietà degli enti comuni dello stabile di cui fanno parte le porzioni immobiliari in contratto, di cui all'articolo 1117 del codice civile, compresi il locale caldaia e l'area comune al solo fabbricato al mappale 2097, l'area comune all'intero complesso, il locale lavatoio, con contornati in tinta verde, in tinta gialla ed in tinta blu nella planimetria allegata sotto la lettera -A- all'atto in data 13 dicembre 1966 in autentica notaio Gaetano Maria Arena di Paderno Dugnano al repertorio numero 45277 depositato negli atti dello stesso notaio in data 15 dicembre 1966 al repertorio numero 45344/4724, registrato Desio il 28 dicembre 1966 al numero 4377 volume 174 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Milano il giorno 11 gennaio 1967 ai numeri 2293/1836, con precisazione che in detta planimetria le porzioni immobiliari oggetto del trascrivendo atto risultano contornate in tinta rossa. Le parti hanno fatto ogni più ampio ed espresso riferimento per tutti i patti contenuti o richiamati nell'atto di compravendita in data 31 luglio 1998 n. 72091/15524 dire repertorio, a rogito Dott. Aldo Graffeo, notaio in Gallarate, registrato a Gallarate il 5 agosto 1998 e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 in data 3 agosto 1998 ai n.r. 66255/47727.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA - ATTO TRA VIVI (dal 31/07/1998 fino al 12/07/2017), con atto stipulato il 31/07/1998 a firma di Dott. GRAFFEO ALDO notaio in Gallarate ai nn. 72091/15524 di repertorio, registrato il 05/08/1998 a Gallarate (VA), trascritto il 03/08/1998 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 66255 (r.g.) - 47727 (r.p.).

Il titolo è riferito solamente a Comune di Gallarate - Catasto Fabbricati sezione urbana CA-foglio 7-particella 2097 sub. 2 - piano T-S1 - via Liberazione 44.

Il tutto con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 codice civile, compresi il locale caldaia e l'area comune al solo fabbricato al mappale 2097, l'area comune all'intero complesso, il locale lavatoio, contornati rispettivamente in tinta verde, in tinta gialla ed in tinta blu nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 13 dicembre 1966 in autentica notaio Arena Gaetano Maria di Paderno Dugnano al repertorio numero 45277, depositato negli atti dello stesso notaio in data 15 dicembre 1966 al repertorio numero 45344/ 4724, registrato a Desio il 28 dicembre 1966 al numero 4377 vol. 174 e trascritto a Milano giorno 2293/ 1836, con precisazioni che in detta planimetria le porzioni immobiliari oggetto del trascrivendo atto risultano contornate in tinta rossa.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il Comune di Gallarate - Sportello Unico per l'Edilizia, in data 03.06.2010, con prot. n. 17272/2010, ha certificato:

- che in data 24.03.1953 è stata rilasciata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la Licenza Edilizia n. 94 per la costruzione di quattro fabbricati ad uso abitazione in Via Liberazione ora denominata Via dell'Ortella, sui mappali n. 707/d - 708/b - 1248/b - 1011/b - 1012/b - 1013/b del Censo di Caiello;
- che successivamente alla data sopra citata non risultano presentate istanze di variante;
- che i fabbricati risultano agibili a seguito di sopralluogo tecnico e sanitario del 20.05.1960, come riportato sulla pratica con il timbro e la dicitura "Nulla osta per abitabilità" firmato l'Ufficiale Sanitario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- che non risultano sottoscritti atti di asservimento urbanistico;
- che i fabbricati sono ubicati nel vigente Piano Regolatore Generale in "Zona B2 - Residenziale Unificata" art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale.

Secondo il P.G.T. variante generale approvato con Delibera Consiliare n. 29 del 03.06.2015 e n. 30 del 04.06.2015 l'area ricade in ambito residenziale semiestensivo - RSE (Art. 30) IUF: 0,33 mq/mq - H max: 3-4 piani, 13 m.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **94/1953**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI QUATTRO EDIFICI A CARATTERE POPOLARE - LOCALITA' CAIELLO, VIA DI P.R. DA VIA LIBERAZIONE, rilasciata il 24/03/1953, agibilità del 20/05/1960.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE CENSITO AL C.F. AL FOGLIO 7-sez. CA - MAPPALE 2097 sub. 2.

La pratica edilizia è stata messa a disposizione per la consultazione dall'Archivio di Stato di Varese. Data ultimazione lavori: 14.11.1955. Dalla consultazione degli archivi telematici del Comune di Gallarate è stata rinvenuta l'ulteriore pratica edilizia n. 315 del 09.11.1989 per la sostituzione del manto di copertura di edificio in via dell'Ortella nn. 44-46-48 presentata da "Condominio tre tigli".

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

Il presente paragrafo esclude:

- 1- verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono rispetto ai sedimi di superficie catastale;
- 2- verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui i beni pignorati fanno parte;
- 3- verifiche inerenti all'intero mappale n. 2097 su cui gli immobili pignorati ricadono;
- 4- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia.

Non è oggetto di verifica e pertanto non può essere esclusa (all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n. 2097, sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) la presenza di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. , oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità pignorata).

Le indicazioni, prescrizioni ed i costi saranno calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione delle pratiche.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli immobili dell'intero complesso residenziale, e di conseguenza anche quello che accoglie l'unità immobiliare in oggetto, sono stati realizzati con sagome planimetriche regolari e murature perimetrali parallele a differenza degli elaborati progettuali riferiti alla Licenza Edilizia n. 94/1953 i quali prevedevano murature perimetrali oblique; tale differenza nella sagoma del fabbricato ha in parte determinato la differente conformazione in pianta dei singoli locali dell'unità in esame la quale tuttavia rispetta l'impianto distributivo (posizione dei locali e loro destinazione d'uso) originariamente progettato. Molte delle murature perimetrali, in corrispondenza delle aperture esterne, presentano rastremature; la maggior parte dei locali presenta un'altezza interna utile di circa cm 293 anziché cm 295; il locale servizio igienico presenta apertura esterna differente; il locale cucina presenta anche una portafinestra che mette in comunicazione con il balconcino; il locale cantina presenta una differente geometria in pianta (conseguenza della differente sagoma del fabbricato) e un'apertura esterna anche lungo il prospetto Est, alcuni vani porta interni hanno larghezza inferiore a cm. 80.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: limitatamente ai beni oggetto della presente esecuzione (appartamento con cantina), per le sole difformità che rispondono al requisito della cosiddetta "doppia conformità" si prevede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e dichiarazione di doppia conformità sottoscritta da un tecnico abilitato da incaricarsi. Il referente Tecnico comunale (Ufficio Edilizia Privata - SUE) consultato ha evidenziato come occorre tenere in considerazione che il complesso residenziale è stato eseguito come opera pubblica agli inizi degli anni '50 del secolo scorso con una normativa edilizia vigente sostanzialmente differente rispetto a quella attuale, oltre alla carenza documentale del fascicolo della pratica edilizia, come già detto. Qualora necessario (parti comuni e proprietà private) occorrerà, preventivamente alle attività correlate alla regolarizzazione, prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale con condivisione da parte di tutti i proprietari. Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali. La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione

di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Gallarate, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (sanzioni, oneri professionali, eventuali spese di ripristino dello stato dei luoghi, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti al costo per i compensi professionali per la presentazione della pratica e per le sanzioni amministrative valutate allo stato attuale. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Si è pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene pignorato. Non si escludono vizi occulti.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso a professionista abilitato per la presentazione di pratica edilizia per la regolarizzazione dei beni pignorati, oltre a sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, si stimano indicativamente : €3.200,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile distinto al catasto Fabbricati alla sez. CA, foglio 7, mappale 2097 subalterno 2.

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta delle pratiche edilizie rinvenute attraverso le ricerche effettuate attraverso i registri informatici messi a disposizione dal Comune di Gallarate - Ufficio Accesso agli atti e consultabili anche attraverso il sito internet comunale e alle richieste sottoposte all'Archivio di Stato di Varese stante la vetustà dell'impianto originario. È stata ritrovata la sola Pratica Edilizia n. 64/1953 messa a disposizione da parte dell'archivio di Stato di Varese per consultazione e riprese fotografiche, la quale tuttavia risulta carente di documenti e conseguentemente limitatamente probatoria rispetto all'iter originario (infatti a rimedio è stata trovata una certificazione comunale del 3.6.2010 la quale dichiara che in data 24.03.1953 è stata rilasciata la licenza edilizia, che successivamente non sono state presentate varianti, che i fabbricati sono agibili, ...). Le tavole grafiche della pratica edilizia consultata sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro di arredi e materiali a terra. L'appartamento con i singoli locali e la cantina non sono quotati nel dettaglio nelle tavole di progetto: di conseguenza non è agevole confrontare l'estensione esistente con quella attribuita in progetto; le sole quote indicate nei progetti e riferite ai piani superiori al piano rialzato sono riferite a più ampie porzioni ovvero alla intera estensione del fabbricato; inoltre si ritiene incauto ricavare indirettamente dalle immagini fotografiche delle tavole le misure in difetto. Più complesso è l'iter per le regolarizzazioni che coinvolgono le parti comuni condominiali e le altre proprietà private che debbono necessariamente essere coinvolte. La maggior parte delle incongruenze rilevate sono con ogni probabilità risalenti al momento dell'edificazione. L'esperto estimatore precisa che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo dall'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa

istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. Si precisa inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetrie e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, né dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.). La pratica edilizia è stata rinvenuta presso l'Archivio di Stato di Varese e dalle ricerche effettuate presso i registri informatici del Comune di Gallarate non sono state trovate ulteriori pratiche edilizie: non si può tuttavia escludere la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie depositate negli archivi, rispetto a quella consultata. Le tavole grafiche delle pratiche edilizie così ricevute sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro di arredi e ostacoli. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale; come riferisce l'Amministrazione condominiale in carica, è attualmente stata protocollata da un professionista al Comune di Gallarate una pratica edilizia per sanatoria del fabbricato (finalizzata all'esecuzione di opere di cui al cosiddetto Superbonus 110%) in attesa di riscontro conclusivo. Si precisa comunque che, come già detto, non è stata condotta alcuna verifica statica sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate le seguenti difformità dai confronti con la planimetria ultima in atti del 15.06.1956 e dalla certificazione storica catastale (si rimanda ai relativi allegati in perizia): - la cantina è rappresentata sulla medesima scheda catastale dell'appartamento e dovrà essere scorporata; - l'indirizzo catastale indicato è via della Liberazione e deve essere aggiornato con via Ortella; - il vano cantina presenta una ulteriore apertura esterna lungo il prospetto Est; - l'altezza della cantina pignorata misura cm 220 anziché cm 225; - nell'appartamento una porzione di tavolato in corrispondenza dell'ingresso ha altezza misurata da terra di circa cm. 97 (non è a tutta altezza).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuove schede catastali per aggiornamento dell'attuale planimetria non conforme allo stato di fatto, per separazione del vano cantina e aggiornamento dei documenti ad esse correlati presso l'Agenzia del Territorio. Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere fatta dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico-edilizio, attraverso presentazione di opportuna Pratica Edilizia all'UTC del Comune di Gallarate con pagamento delle relative sanzioni eventualmente stabilite.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso a tecnico abilitato incaricato di pratiche per variazioni, inclusi eventuali rilievi, elaborati tecnici, spese, IVA, diritti catastali ed altri contributi a norma di legge, si stimano indicativamente: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile distinto al catasto Fabbricati alla sez. CA, foglio 7, mappale 2097 subalterno 2.

Con la nota dell'Agenzia delle Entrate prot. N. 223119 del 6 giugno 2020 efficace dal 1° luglio 2020 deriva l'obbligo di scorporare dalla medesima scheda catastale cantine, soffitte, garage. Si deve procedere all'autonomo censimento delle cantine, dei depositi e delle autorimesse anche nel caso di variazione: tale nota non obbliga la "divisione" se non si va quindi a variare la planimetria catastale. Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alla unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi

professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.). Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere effettuata anche dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico- edilizio, attraverso presentazione di opportuna Pratica Edilizia all'UTC del Comune di Gallarate con pagamento delle dovute sanzioni/oblazioni. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile distinto al catasto Fabbricati alla sez. CA, foglio 7, mappale 2097 subalterno 2.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile distinto al catasto Fabbricati alla sez. CA, foglio 7, mappale 2097 subalterno 2.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: gli impianti presenti nell'immobile sono in parte quelli originari, mentre in parte sono stati variati e manomessi in epoche più recenti e certamente presentano difetti di conformità e importanti criticità. L'impianto termico è stato recentemente trasformato da condominiale ad autonomo (come indicato dall'Amministrazione condominiale) e al momento dei sopralluoghi non era in funzione (la rete è fuori traccia). Per quanto concerne gli impianti presenti (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale e ad esclusione della caldaia per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda a uso sanitario), non sono state trovate né fornite dal debitore le relative dichiarazioni di conformità e, anche qualora rilasciate, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti. Per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti o se siano in toto equivalenti agli originari) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, è considerata nella stima finale del bene. Non si escludono vizi occulti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: manutenzione e rifacimento di parte degli impianti

presenti. I costi per le manutenzioni e messa a norma sono stati presi in considerazione e compensati nella stima finale dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da professionisti/maestranze abilitati (IVA e contributi di legge compresi): € 1.250,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile distinto al catasto Fabbricati alla sez. CA, foglio 7, mappale 2097 subalterno 2.

BENI IN GALLARATE VIA DELL'ORTELLA (GIÀ VIA DELLA LIBERAZIONE) 44,  
FRAZIONE CAIELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE via dell'Ortella (già via della Liberazione) 44, frazione CAIELLO, della superficie commerciale di **74,01** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

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

Posto nelle vicinanze del centro della frazione di Caiello, si trova il condominio che, costruito nella prima metà degli anni '50, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina oggetto della presente perizia immobiliare.

L'edificio è parte di un complesso residenziale costituito da 4 condomini, è accessibile dalla via Ortella (pubblica via asfaltata e a doppio senso di marcia), dopo aver oltrepassato un varco carraiato pedonale e attraversato il cortile comune ove vi è possibilità di parcheggiare le autovetture. L'ampio cortile è prevalentemente sterrato con copertura a ghiaietto.

Il condominio è servito da autonomo corpo scala; l'appartamento in oggetto è posto al piano rialzato e affaccia a Est (ove si trova anche una breve rampa scala con pianerottolo che consente l'accesso diretto all'unità immobiliare oggetto della procedura), Sud e a Ovest.

L'appartamento a uso civile abitazione posto al piano rialzato, distinto con numero interno due, comprendente soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e cucina con piccolo balcone e annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare si inserisce in un complesso residenziale edificato su iniziativa di INAIL ed è stato costruito in edilizia economica popolare. Il suddetto complesso residenziale è costituito da quattro palazzine ognuna di tre piani fuori terra e uno interrato per un totale di 60 appartamenti.

L'appartamento gode, oltre che dall'accesso attraverso la scala comune condominiale, anche dell'accesso diretto dall'area cortilizia tramite una breve rampa di scale che si diparte dal piccolo balcone.

Il contesto è semplice ed economico, tuttavia ordinato e ben tenuto: le costruzioni hanno finiture essenziali che, compatibilmente all'epoca di edificazione, non presentano fenomeni di degrado di rilievo, i cortili sono prevalentemente in terra battuta e ghiaietto agibili e percorribili (nonostante qualche avvallamento), nonché utilizzabili a parcheggio; vi sono anche alberature ad alto fusto e una piccola area a prato.

La via Ortella, asfaltata a doppio senso di marcia e dotata di marciapiedi da ambo i lati, è una strada locale, parallela alla via Varese, e collega il complesso residenziale al centro del quartiere denominato Cascinetta distante circa 500/1000 ml e immette nella via Liberazione ove ha origine il centro del quartiere denominato Caiello.

La nostra area si inserisce di fatto nel quartiere di Caiello posto al confine nord del Comune di Gallarate, a sua volta confinante con Cavaria con Premezzo e Besnate, si trova a pochissima distanza dalla piazza con la chiesa e gode di tutti i servizi di vicinato che il quartiere offre, consentendo il soddisfacimento delle necessità primarie muovendosi a piedi. Il quartiere offre a breve distanza collegamenti viari di grande smistamento (strada provinciale Varesina, ingressi dell'autostrada A8 e A26).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2097 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERAZIONE n. 44, piano: T - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987 - variazione del quadro tariffario del 01.01.1992 - superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; dati relativi alla planimetria, data di presentazione 15.6.1956 prot. n. 000000992

Coerenze: dell'appartamento: a nord vano scala comune e altra unità immobiliare, a est e sud cortile comune, a ovest cortile comune e vano scala. Della cantina: a nord corridoio comune e cantina di proprietà di terzi, a est e a sud area comune a ovest terrapieno.

dati superficie: totale 74 mq; totale escluse aree scoperte 73 mq Per specifiche e dettagli si rimanda al certificato storico catastale depositato nel fascicolo telematico avente data 07.02.2024.



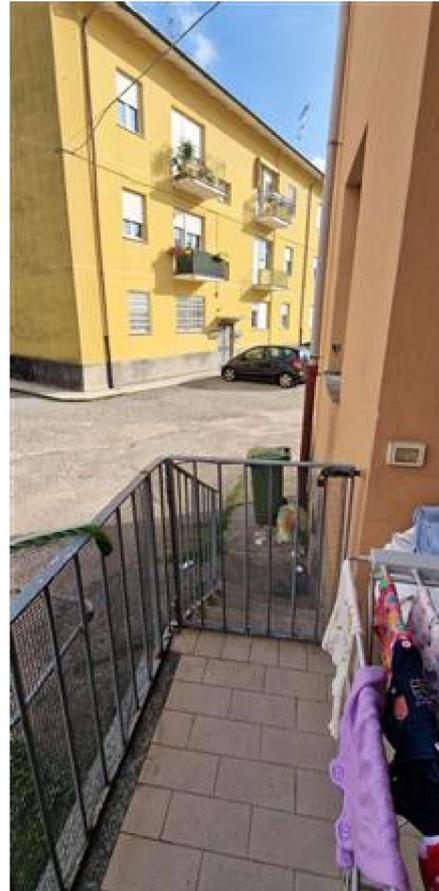
*FACCIATA OVEST*



*FACCIATA SUD-EST*



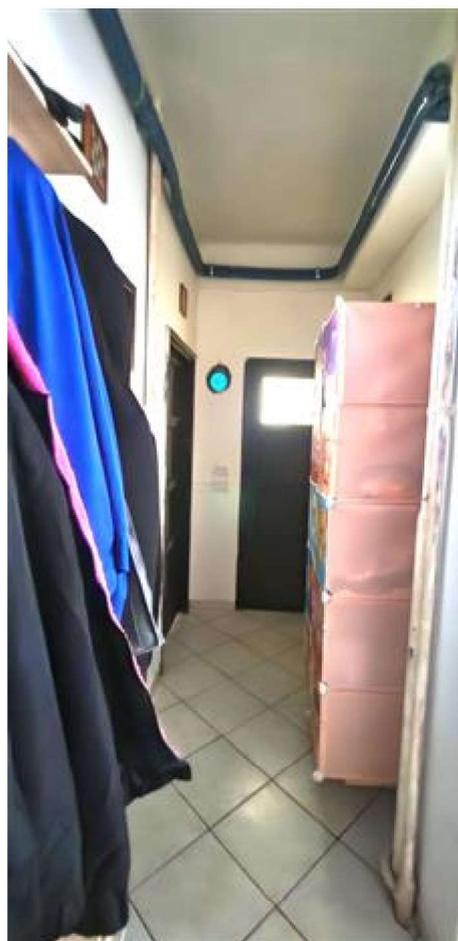
*LA SCALA CONDOMINIALE*



*ACCESSO INDIPENDENTE*



LA CUCINA



L'INGRESSO/DISIMPEGNO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono (a circa 100 ml. di distanza, la strada provinciale Varesina mette in collegamento con tutti i comuni del varesotto e con il capoluogo; poco più distanti i centri sull'asse del Sempione a nord-ovest e a sud-est primo dei quali Busto A.)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il territorio di Gallarate fa parte del Parco della Valle del Ticino, dove si possono trovare presenze rilevanti sotto il profilo territoriale, paesaggistico e storico, così come nelle limitrofe aree del varesotto e del lago Maggiore.

#### SERVIZI

asilo nido  
campo da calcio  
centro commerciale  
centro sportivo  
farmacie  
scuola media superiore  
negozi al dettaglio  
scuola media inferiore



scuola per l'infanzia buono   
scuola elementare ottimo 

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Milano Malpensa dista circa 9 km ottimo   
autobus distante nelle vicinanze buono   
autostrada distante 2 km circa ottimo   
superstrada distante circa 5 km buono   
ferrovia distante circa 4 km buono 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento situato al piano rialzato del fabbricato A - interno 2, scala C.

Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare in oggetto, emesso in data 30.05.2016, prot. n. 1207000055116, registrato al Catasto Energetico Regionale il 30 maggio 2017 - zona climatica E - anno costruzione 1946-1960 - superficie utile riscaldata mq 55,78 - volume lordo riscaldato mc 238,80. Servizi energetici presenti: climatizzazione invernale, produzione acqua calda sanitaria - classe energetica G - 355,06 kWh/h/mq anno. Fonte energetica utilizzata: gas naturale.

Si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a effettuare le opportune verifiche, mediante il supporto di un tecnico qualificato per lo specifico settore, atte a escludere eventuali cause che possano aver determinato la decadenza di detto Attestato di Prestazione Energetica.

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali nel mese di marzo dell'anno 2024.

Tutto quanto sopra premesso, l'immobile in esame, al momento dei sopralluoghi si presentava ingombro da arredi ed effetti personali che talora hanno reso imprecisi i rilievi e così caratterizzato: si tratta di un appartamento a uso residenziale situato al piano rialzato e da annessa cantina al piano seminterrato.

Varcato il portone raggiungibile dal cortile comune, si sale una breve rampa di scale con alzate e pedate rivestite con pietra naturale e si giunge alla porta di ingresso all'appartamento dotata di serratura principale e serratura di servizio. Una volta all'interno si viene introdotti nel disimpegno che ai lati accoglie gli ingressi ai locali soggiorno, camere, cucina, mentre sul fondo si trova il locale ripostiglio. La cucina è dotata anche di una portafinestra che porta a un piccolo balcone (a tutti gli effetti costituisce lo sbarco della breve rampa scale che dal cortile consente un secondo accesso diretto all'unità abitativa).

Alla cantina si giunge invece esclusivamente attraverso la rampa scale condominiale.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al rustico e tinteggiate, la copertura è a falde con tegole in cotto, i muri esterni hanno uno spessore pari a circa cm 50.

Internamente l'appartamento si presenta complessivamente in pessime condizioni manutentive, soprattutto per quanto riguarda i serramenti interni ed esterni (in legno, a vetro singolo con avvolgibili esterni con cassonetto interno), la presenza diffusa di muffe e tracce di umidità, gli impianti a vista che corrono lungo le pareti nei diversi locali (disimpegno, servizio igienico, cucina). Buona invece, per quanto visibile, la condizione dei pavimenti e dei rivestimenti ceramici che paiono di più recente fattura. In particolare le porte interne sono rovinate e i serramenti esterni sono in parte rotti (vetri, ante e avvolgibili sono danneggiati e parte dei cassonetti in legno in parte mancanti).

L'intradosso del solaio e le pareti, ove non interessate dai rivestimenti, sono intonacate al civile e tinteggiate.

Sono presenti gli impianti elettrico, citofonico, idrico sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a parete posta nel locale cucina (anche per la produzione di acqua calda a uso sanitario) e corpi scaldanti a elementi in ghisa. La caldaia utilizza gas naturale, è di marca Ferroli modello Kalis 24 C, matricola n. 2314L81430 (data controllo: 14.12.2023), di potenza inferiore ai 35 KW. Presente

la dichiarazione di conformità, il libretto di manutenzione compilato.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

**PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO È  
CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

**PIANO RIALZATO:**

DISIMPEGNO/INGRESSO cieco: ha superficie netta di circa 6,40 mq, altezza interna utile di circa 295 cm;

CUCINA: ha superficie netta di circa 8 mq, altezza interna utile di circa 295 cm, esposizione sud-est; la cappa di aspirazione fumi di cottura (piano cottura alimentato elettricamente) sfocia all'esterno sulla facciata;

BALCONE del locale cucina (secondo accesso indipendente dall'esterno): ha una superficie di circa 3,80 mq, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica;

SOGGIORNO: ha superficie netta di circa 14,80 m2, altezza interna utile di circa 295 cm, esposizione Ovest, ha illuminazione a soffitto con ventilatore integrato;

CAMERA: ha superficie netta di circa 14,60 m2, altezza interna di circa 295 cm, esposizione Ovest;

CAMERA: ha superficie netta di circa 11 m2, altezza interna di circa 295 cm, esposizione est, ha illuminazione a soffitto con ventilatore integrato;

RIPOSTIGLIO: ha superficie netta di circa 2,63 m2, altezza interna di circa 295 cm, esposizione sud;

SERVIZIO IGIENICO con doccia: ha superficie netta di circa 3,83 m2, altezza interna utile di circa 293 cm, esposizione Est, è dotato di una doccia, ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica, wc a terra in ceramica bianca con cassetta esterna, bidet a terra in ceramica bianca, lavabo in ceramica bianca integrato nel mobile in legno.

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

ha superficie netta di circa 8 mq, altezza interna di circa 220 cm. Vi si accede mediante un'anta battente in legno dotata di chiavistello, è dotata internamente di illuminazione elettrica. È garantita la possibilità di aerazione naturale mediante due piccole finestre una a Sud e una a Est ; ha pavimento rivestito con piastrelle in ceramica; al momento del sopralluogo il pavimento si presentava completamente allagato (l'acqua è contenuta dallo scalino presente all'ingresso del locale) impedendo precisi rilievi. Sono necessarie opere manutentive. Il piano seminterrato accoglie uno spazio comune ove è possibile ricoverare le biciclette.



*IL LOCALE SOGGIORNO*



*IL LOCALE SOGGIORNO*



*LA CAMERETTA*



*LA CAMERA*



IL RIPOSTIGLIO

CLASSE ENERGETICA:



[355,06 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

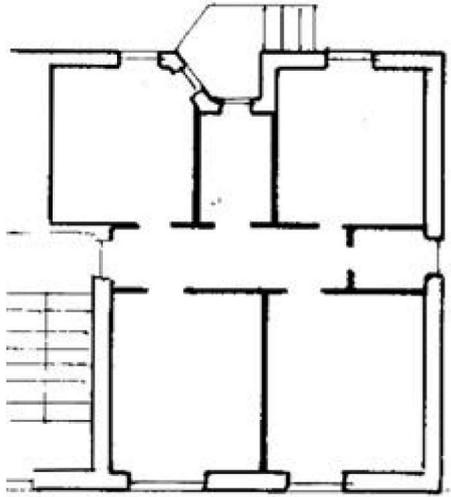
Certificazione APE N. 1207000055116 registrata in data 30/05/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	69,75	x	100 %	=	69,75
balcone	3,85	x	30 %	=	1,16
cantina	12,40	x	25 %	=	3,10
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>74,01</b>



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO INTERRATO

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 41/2021

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano di un fabbricato condominiale di quattro piani, di cui tre fuori terra, composto da corridoio centrale di ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno, bagno, due camere e ripostiglio oltre a vano uso cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Ortella, 36 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.871,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 281/2019

Descrizione: Appartamento posto al primo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, con annessi cantina e vano ad uso autorimessa entrambi al piano seminterrato.

Indirizzo: Via Varese, 62 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 112.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 351.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 272/2015

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie commerciale di 78 mq. al piano quarto di edificio condominiale, composto da disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, camera e bagno, con due balconi e cantina al piano interrato (mq. 2)., 1

Indirizzo: via Segantini, 3 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 48.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 784.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 334/2015

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie di circa 108,03 mq, posto al piano 4, composto da ingresso, ampio soggiorno con balcone su strada, finestre e portafinestra, piccola cucina con balconcino sul cortile interno, disimpegno zona notte, 2 camere e 1 bagno. Al piano interrato c'è la cantina pertinenziale e al piano terra 2 box singoli pertinenziali, 1

Indirizzo: Frazione Cajello Via Varese, 27 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.650,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.638,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 832.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/12/2017

Fonte di informazione: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 415/2017

Descrizione: appartamento al piano 2 composto da zona soggiorno, attraverso cui si accede ad un piccolo balcone, una cucina abitabile, tre camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio.

Indirizzo: Gallarate, via Ortella n. 52

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 92.205,00 pari a 922,05 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/05/2018

Fonte di informazione: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE 285/2017

Descrizione: appartamento al piano 1 composto da zona soggiorno, una cucina abitabile, due camere letto, un bagno e un piccolo ripostiglio. Dal locale soggiorno, dalla cucina e dal bagno si accede a due piccoli balconi che affacciano rispettivamente verso il cortile

Indirizzo: Gallarate, via Ortella n. 34

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.417,00 pari a 935,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: asta immobile - rif. EX839888

Descrizione: appartamento trilocale composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile con piccolo balcone con vista panoramica, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno e ripostiglio.

Indirizzo: via Ortella n. 32

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.600,00 pari a 395,29 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.600,00 pari a: 395,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: DeA casa - rif. BA 98.

Descrizione: trilocale al primo piano senza ascensore composto da ingresso, cucina abitabile con uscita su comodo balconcino, soggiorno con uscita su Sun secondo balconcino, camera matrimoniale, seconda camera di ampie dimensioni, bagno con vasca, lavanderia, ...

Indirizzo: Gallarate, via Ortella n. 34

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.222,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: Home Trust World - ID. 444711

Descrizione: appartamento al piano rialzato composto da ingresso, cucina con affaccio su balcone, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno ristrutturato. Riscaldam. autonomo. Cantina.

Indirizzo: Gallarate, via Ortella n. 34

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 719,51 Euro/mq

#### COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2023

Fonte di informazione: rif. annuncio EK-468040081 - immobiliare.it - da privato

Descrizione: ampio e luminoso appartamento al 2° piano, arredato completamente, 2 camere, 1 bagno, 2 balconi, 2 posto auto e cantina.

Indirizzo: Gallarate, via Ortella n. 46

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.027,40 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

LISTINO IMMOBILI CAMERA COMMERCIO VARESE - GALLARATE CAIELLO-CASCINETTA - unità abitative abitabili in buono stato (16/11/2023)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

AGENZIA DELLE ENTATE-OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - 2° SEMESTRE 2023 - ZONA D6-LOC.TA CAIELLO; LIMITE EST AUTOSTRADA A8;AD OVEST : V.C.DEI FIORI,AUTOSTRADA A26;A SUD:V.DEL LAVORO,V.BETULLE - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (15/03/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 940,00

Note: stato conservativo normale ovvero quello più frequente di zona.

REQUOT (21/03/2024)

Valore minimo: 437,00

Valore massimo: 503,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,00	0,00	39.000,00	39.000,00
				<b>39.000,00 €</b>	<b>39.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.950,00**

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

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.950,00**

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: **€. 33.950,00**

data 19/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Sonia Frulla