



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 9/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

POP NPLS 2020 S.R.L. (RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.), POP NPLS 2020  
S.R.L. (RAPPRESENTATA DA SPECIAL GARDANT S.P.A.)

DEBITORE:

GALCENTRO S.R.L.

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Silvia Celestina De Risi**

CF:DRSSVC72A52D869P  
con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C  
telefono: 00390331780468  
fax: 0331734869  
email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it)  
PEC: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
9/2023

## LOTTO 1

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

**A** **Complesso edilizio ex Convento** a GALLARATE Via Giovanni Battista Trombini 10,12,14, della superficie commerciale di **3.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALCENTRO S.R.L.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici indicate, si rimanda pertanto alla trattazione di seguito.

L'area oggetto della presente è, ad oggi, un cantiere teso al recupero del complesso sito in via Trombini n.10 a Gallarate, costituito dal nucleo originario dell'ex convento insieme ad altri corpi di fabbrica che si sono aggiunti successivamente.

Un ulteriore ingresso – in comproprietà con il confinante Istituto Sacro Cuore - è costituito da un vicolo di parentesi a cui si accede tramite cancellata in ferro da Via Bonomi che risulta asfaltato e presenta un leggero pendio (circa 40/50 cm) nella sua parte iniziale per poi proseguire sostanzialmente in piano per tutto il suo sviluppo rimanente.

L'ambito è localizzato nel centro storico del comune di Gallarate e interessa un complesso edilizio composto da cinque distinti blocchi articolati in altrettante corti interni, differenziati sia sotto il profilo costruttivo che sotto quello stilistico.

Il progetto in corso di realizzazione, prospetta una dimissione dell'originaria destinazione dell'immobile a carattere religioso/collettivo con una trasformazione in funzioni residenziali/direzionali, nel tentativo di riportare lustro su un insediamento dall'alto valore storico e artistico.

L'area risulta essere un cantiere inattivo. A progetto concluso si prevede la realizzazione di:

- N. 22 appartamenti (circa 3.000,00 mq di slp)
- N. 3 uffici (circa 300,00 mq di slp)
- N. 26 posti auto interrati (circa 850 mq do slp)
- Accessori quali balconi / terrazzi / soppalchi / sottotetti / giardini privati

Lo stato di avanzamento del cantiere risulta essere un "rustico avanzato" con qualche unità immobiliare conclusa. I lavori relativi all'autorimessa interrata non sono iniziati.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 181 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 5 particella 181 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T-1, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 5 particella 181 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4,

indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: 1, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1

GRAFFATO Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 182 Subalterno 705

- foglio 5 particella 181 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: 1, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1

GRAFFATO Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 182 Subalterno 706

- foglio 5 particella 182 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1

- foglio 5 particella 182 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1

- foglio 5 particella 180 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: S1-T - 1-2, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1

GRAFFATO: Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 181 Subalterno 708; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 182 Subalterno 707; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 184 Subalterno 704; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 185 Subalterno 704; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 186 Subalterno 704; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 392 Subalterno 706

- foglio 5 particella 392 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/1, superficie 50, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MARIA BONOMI N. 4 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 500/1000; FONDAZIONE SANTA RITA ONLUS CON SEDE IN GALLARATE (CF 02333480024) Sede in GALLARATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 190/1000; COOPERATIVA SOCIALE DON FRANCESCO RICCI CON SEDE IN GALLARATE (CF 02690210121) Sede in GALLARATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 310/1000

- foglio 1 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 660
- foglio 1 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1210
- foglio 1 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0
- foglio 1 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 570
- foglio 1 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1030
- foglio 1 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 140
- foglio 1 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 370 comune con A.U.I.
- foglio 1 particella 1576 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 4377 comune con A.U.I.
- foglio 1 particella 1998 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 330  
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: map. 185, Vicolo del Torchio, map. 191, map. 193, map. 1575, via Trombini, map. 2236, map. 1576, via G.M. Bonimi, map. 7757, map. 188

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.300,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.500.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/11/2024</b>

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

Sopralluogo effettuato in data 17/03/2023 e in data 16/05/2023 alla presenza del rappresentante della società custode GIVG SRL e dell'amministratore della società esecutata che si è dimostrato collaborativo.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 14/03/23 non risultano in essere contratti di locazione e comodati per la società esecutata sugli immobili in oggetto.

L'intero compendio immobiliare è risultato libero da persone; solo un'unità risulta occupata come di seguito specificato.

L'unità al mappale 181 sub. 703 è oggetto di "contratto preliminare di compravendita" stipulato in data 19/12/2016 trascritto il 28/12/2016 ai n.ri 149752/95137 ed i locali sono attualmente occupati dal promissario acquirente. Nel quadro "D" della nota di trascrizione del contratto si legge: "...omissis...LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE ANTICIPATAMENTE LA PORZIONE PROMESSA IN VENDITA, LIBERA DA PERSONE E/O COSE, E QUINDI SI E' OBBLIGATA AD IMMETTERE LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE NEL POSSESSO E MATERIALE GODIMENTO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE, PRIMA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA MA COMUNQUE NON PRIMA DEL DECORSO DEL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLA SOPRAINTENDENZA ...omissis... IL PREZZO DELLA VENDITA PROMESSA E' STATO DETERMINATO A CORPO E NON A MISURA, NELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 564.400,00 (CINQUECENTOESSANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00) OLTRE I.V.A. NELLA MISURA DI LEGGE, E QUINDI COMPLESSIVAMENTE EURO 620.840,00 (SEICENTOVENTIMILAOTTOCENTOQUARANTA/00). LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE HA DICHIARATO E RICONOSCIUTO DI AVER GIA' RICEVUTO DALLA PROMISSARIA ACQUIRENTE, A TITOLO DI ACCONTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 340.909,12 (TRECENTOQUANTAMILANOVECENTONOVE/12),OLTRE AD I.V.A., E NE RILASCIÀ CORRISPONDENTE QUIETANZA; MENTRE LA RESIDUA SOMMA DI EURO 223.490,88 (DUECENTOVENTITREMILAQUATTROCENTONOVANTA/88), OLTRE AD I.V.A., A TITOLO DI SALDO PREZZO DOVRA' ESSERE CORRISPOSTA AL MOMENTO DELLA

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, SENZA MAGGIORAZIONE DI INTERESSI O SOMME AGGIUNTIVE...omissis...IL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE ESSENZIALE E TASSATIVO DEL 18 DICEMBRE 2019...omissis... ".

L'unità di cui sopra è occupata dalla promisaria acquirente.

Il contratto è stato trascritto in data precedente al pignoramento ma risulta scaduto il termine della stipula definitiva.

Si applicano le prescrizioni dell' art. 2645 bis del c.c.comma 3: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all' articolo 2652, primo comma, numero 2).".

La "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 09/02/2023 ed allegata alla procedura non segnala la trascrizione del contratto preliminare e neppure il perfezionamento di un atto definitivo.

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

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 09/02/2023 ed allegata alla procedura in oggetto, completate con le informazioni nell'atto di provenienza per la società esecutata, l'atto di vendita per Notaio Francesco Peronese in data 07/05/2008 rep. 156952/33259.

Informazioni integrate con dati estratti dalle "Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatte dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 18/03/24 ed in data 17/07/2024 ed allegate alla procedura.

##### **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:*

COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI, stipulata il 12/02/2007 ai nn. 7302/2008 di repertorio, trascritta il 12/05/2008 a Milano 2 ai nn. 61229/34105, a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con Sede in ROMA Codice Fiscale 80143930156, contro ISTITUTO DELLE FIGLIE DELLA CARITA' CANOSSIANE - FAMIGLIA DI GALLARATE - VIA POMA, 1 Sede GALLARATE (VA) Codice Fiscale 00380560128

COSTITUZIONE DI VINCOLI LEGALI, stipulata il 12/02/2007 ai nn. 1893 di repertorio, trascritta il 21/05/2008 a Milano 2 ai nn. 66056/36732, a favore di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI con Sede in ROMA Codice Fiscale 80143930156, contro ISTITUTO DELLE FIGLIE DELLA CARITA' CANOSSIANE - FAMIGLIA DI GALLARATE - VIA POMA, 1 Sede GALLARATE (VA) Codice Fiscale 00380560128

vincolo, stipulata il 07/05/2008 a firma di Notaio Francesco Peronese ai nn. 156952/33259 di repertorio, trascritta il 21/05/2008 a Milano 2 ai nn. 66057/36733, a favore di GALCENTRO S.R.L.

Sede ERBA (CO) Codice fiscale 03005520139 , contro CASA DELL'ISTITUTO DELLE CANOSSIANE DI GALLARATE (cod fisc 00380560128) , derivante da atto notarile di compravendita.

Trattasi di atto di provenienza per la società esecutata. Nell'atto si dice che i mappali 180, 181, 182 (dichiarati di interesse storico – artistico ai sensi dell'art 10 comma 1 del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004) hanno diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e pertanto, in caso di alienazione a titolo oneroso, in base agli artt. 59 e 60 del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004, detto diritto può essere esercitato entro 60 gg dalla ricezione dell'atto definitivo di vendita.

cessione volumetria e patti, stipulata il 09/02/2012 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 107233/45120 di repertorio, a favore di LUX SRL USQUE AD SIDERA (cod fisc 03000330138), contro GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) Codice fiscale 03005520139, derivante da atto notarile di compravendita.

GALCENTRO SRL vende a LUX SRL USQUE AD SIDERA la cappella di cui al fg 14 mapp. 7938 ed i diritti di volumetria sull'area di risulta dalla demolizione di fabbricati in Gallarate compresi in "ambito di Trasformazione AT-16 – vicolo del Torchio" (i diritti edificatori si indicano destinati al comparto ERP 4 sito in Gallarate – via Curtatone o altra eventuale area da concordare) Inoltre in atto si stipulano i seguenti patti: - La cappella ha accesso esclusivamente da via Trombini e non potrà avere destinazioni d'uso che possano turbare la quiete e la tranquillità ed il decoro degli edifici adiacenti (no pubblico esercizio, sala giochi, discoteche, club privati, attività commerciali che possano recare disturbo); - Galcentro Srl si impegna a sottoscrivere quanto necessario per la cessione della volumetria ceduta; - Galcentro Srl si impegna a provvedere, entro e non oltre 120 gg dal rilascio del Permesso di Costruire all'abbattimento di tutti i corpi di fabbrica e manufatti insistenti nel compendio di sua proprietà per consentire l'uso della volumetria.

patti, stipulata il 31/07/2014 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 111121/47669 di repertorio, a favore di IL VICOLO SAS DI ANTONIO MOGLIA & C (cod fisc 02006760124), contro GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) Codice fiscale 03005520139.

Nell'atto GALCENTRO SRL vende a IL VICOLO SAS DI ANTONIO MOGLIA & C porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione di cui al fg 5 mapp. 185 sub 705. Nell'atto si stipulano i seguenti Patti: rinuncia al diritto di passaggio su vicolo del Torchio. Il Vicolo Sas ha accesso garantito da vicolo del Torchio e non può vantare alcun diritto sulla porzione confinante di Galcentro Srl Il Vicolo Sas consente a Galcentro Srl: - Di procedere alla demolizione dei corpi di fabbrica esistenti in aderenza alla porzione immobiliare oggetto del presente atto - La parziale ricostruzione del vano scala sul lato est di collegamento a piano interrato - La realizzazione dell'autorimessa interrata posta in corrispondenza del limite di confine in conformità all'acquisita autorizzazione paesaggistica Il Vicolo Sas: - Garantisce di procedere con i lavori di ristrutturazione Galcentro Srl: - si riserva la qualità di unico convenzionante intermedio nell'ambito AT16 e Il Vicolo Sas conferisce procura in tal senso - consente a Il Vicolo Sas di realizzare una finestra a piano primo ed un'altra a piano secondo del realizzando fabbricato, provviste di grate fisse, nella parete a sud fra le rispettive proprietà – dimensioni e posizionamento da concordare con Galcentro Srl - concede a Il Vicolo Sas il passaggio di mezzi d'opera per accedere alla finitima proprietà, per il solo periodo necessario, a giudizio della venditrice, a realizzare la demolizione dell'edificato attualmente esistente nell'ambito AT16

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/04/2009 a firma di Notaio Peronese Francesco ai nn.

158146/34190 di repertorio, iscritta il 12/05/2009 a Milano 2 ai nn. 56775/11001, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO (so) Codice Fiscale 0053810149, contro GALCENTRO S.R.L. Sede MARANO COMENSE (CO) Codice fiscale 03005520139, derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 25.500.000,00 €.

Importo capitale: 15.000.000,00 €.

Durata ipoteca: 6 mesi 1 giorno.

ANNOTAZIONE DEL 17/02/2012 QI N.RI 17372/3088 derivante da RESTRIZIONE DI BENI del 09/02/2012 Notaio Lainati Mario rep. 107229/45118 col quale venivano cancellata la suddetta ipoteca dai seguenti immobili: f. 5 p.la 180 sub. 701, 181 sub. 701, 184 sub. 701, 185 sub 701, 186 sub. 701 e 392 sub. 701

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

pignoramento, stipulata il 23/12/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8424 di repertorio, trascritta il 30/01/2023 a Milano 2 ai nn. 11383/7451, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L.. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 14859551005, contro GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) Codice fiscale 03005520139, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati Sez. GA fg. 5 mappali: 181 sub 703; 181 sub. 705; 181 sub. 706; 181 sub. 707; 182 sub. 703; 182 sub. 705; 180 sub. 704

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 563 di repertorio, trascritta il 18/03/2024 a Milano 2 ai nn. 34036/24453, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA c.f. 14859551005, contro GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) c.f. 03005520139, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Sez. GA fg. 5 part. 392 sub. 703, Sez. GA fg. 1 part. 1576 - 181-182 - 184 - 185 - 186 - 1998 - 392

pignoramento, stipulata il 06/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4330 di repertorio, trascritta il 27/06/2024 a Milano 2 ai nn. 86568/61962, a favore di POP NPLS 2020 S.R.L. Sede ROMA c.f. 14859551005, contro GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) c.f. 03005520139, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Sez. GA fg. 1 part. 180

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA, stipulata il 19/12/2016 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 36295/21713 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Milano 2 ai nn. 149752/95137, a favore di AGENZIA MARINELLA S.N.C. DI ALESSANDRO MARINELLI & C. Sede GALLARATE (VA) Codice fiscale 01556600128, contro GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) Codice fiscale 03005520139.

La formalità è riferita solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana GA Foglio 5 Particella 181 Subalterno 703.

Nel quadro "D" della nota si legge: "PREMESSO: A) - CHE LA SOCIETA' "GALCENTRO S.R.L." E' ATTUALMENTE PROPRIETARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN COMUNE DI GALLARATE (VA), VIA TROMBINI NN.10-12-14, ATTUALMENTE CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI CON IL MAPPALE 180 SUB.704, GRAFFATO CON I MAPPALI 181 SUB.708, 182 SUB.707, 184 SUB.704, 185 SUB.704, 186 SUB.704, 392 SUB.706, NONCHE' CON I MAPPALI 181 SUB 703, 181 SUB.705, 181 SUB.706 GRAFFATO CON IL MAPPALE 182 SUB.705, 181 SUB.707 GRAFFATO CON IL MAPPALE 182 SUB.706, 182 SUB.703, 182 SUB.704, TUTTI DEL

FOGLIO 5, OLTRE ALLA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI META' DEL MAPPALE 392 SUB.703-AREA URBANA DI MQ.50; B) CHE LA MAGGIOR PARTE DEI SUDETTI IMMOBILI E' RICOMPRESA IN AREA CHE RICADE NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "AT-16 - VICOLO DEL TORCHIO" SECONDO QUANTO STABILITO DAL VIGENTE P.G.T. SULLA QUALE INSISTE IL COMPLESSO DI CUI E' PARTE ANCHE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO, LA QUALE PERALTRO RISULTA GIA' ULTIMATA IN VIRTU' DEI TITOLI ABILITATIVI IN SEGUITO SPECIFICAMENTE MENZIONATI = C) CHE, CON ISTANZA PRESENTATA AL COMUNE DI GALLARATE IN DATA 9.3.2012 PROT.GEN. N.8463 E CON ISTANZA RECEPITA AL PROTOCOLLO GENERALE DEL SUDETTO COMUNE IN DATA 9.3.2012 CON IL N.8459, LA SOCIETA' "GALCENTRO S.R.L." -SOGGETTO ATTUATORE AT-16 - VICOLO DEL TORCHIO" HA RICHIESTO RISPETTIVAMENTE L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (AI SENSI ARTT.146 E 159 DEL DECRETO LGS.42/2004) IN ATTI PRATICA N.2012/AUP-039 E L'APPROVAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, IN ATTI PRATICA EDILIZIA N.2012/PDC-008, PER OPERE DI "DEMOLIZIONE DI EDIFICI ESISTENTI, RISTRUTTURAZIONE DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO, REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO INTERRATO E SISTEMAZIONE SUPERFICIALE A VERDE"; - CHE IL COMUNE DI GALLARATE HA RILASCIATO ALLA SOCIETA' GALCENTRO S.R.L." L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RICHIESTA IN DATA 19 AGOSTO 2013 N.149, ED ' IN ITINERE IL RILASCIO DEL SUMMENZIONATO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IL CUI OTTENIMENTO SARA' A CURA E SPESE DELLA SOCIETA' "GALCENTRO S.R.L.", IVI COMPRESO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO AL COMUNE CHE SARA' DALLO STESSO DETERMINATO E CHE RIMARRA' IN CARICO ALLA PROMITTENTE VENDITRICE. TUTTO CIO' PREMESSO, HANNO CONVENUTO E STIPULATO QUANTO SEGUE: IL CONTRATTO PRELIMINARE HA EFFETTO NOVATIVO DI OGNI PRECEDENTE CONTRATTO INTERVENUTO TRA LE PARTI ED AVENTE AD OGGETTO L'IMMOBILE DI CUI NEL PROSIEGUO. ALLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' NEGLI ENTI, PARTI, SPAZI, SERVIZI ED IMPIANTI COMUNI DELL'INTERO COMPENDIO, QUALI RISULTANO EVIDENZIATI NELL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO, TALI PER LEGGE, DESTINAZIONE E REGOLAMENTO CONDOMINIALE, COME IN SEGUITO MEGLIO SPECIFICATO. ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA E' PERTINENTE, E DEVE QUINDI INTENDERSI COMPRESO NELLA VENDITA E NEL RELATIVO PREZZO, ANCHE UN POSTO-AUTO AL PIANO TERRA, ANCORA IN CORSO DI REALIZZAZIONE ED IN FASE DI ULTIMAZIONE, QUALE RISULTA INDIVIDUATO CON L'INTERNO N.4 NELLA PLANIMETRIA GENERALE ALLEGATA AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE. A TALE PROPOSITO LA PROMITTENTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A PROVVEDERE, A TUTTE PROPRIE CURE E SPESE, ALLA ULTIMAZIONE DI TALE POSTO AUTO, CON TUTTE QUANTE LE OCCORRENTI DOTAZIONI, FINITURE ED IMPIANTI, NONCHE' ALL'ACCATASTAMENTO DEL MEDESIMO PRIMA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA LE PARTI HANNO CONVENUTO ESPRESSAMENTE CHE IL TRASCRIVENDO CONTRATTO SI INTENDERA' RISOLTO, SEMPRE CHE LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE DICHIARI DI VOLERSI VALERE DELLA RISOLUZIONE, NEL CASO IN CUI LE SOMME PRETESE DAI CREDITORI DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE PER ACCONSENTIRE ALLA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PROMESSO IN VENDITA DALLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CITATE NEL CONTRATTO STESSO (IPOTECA E PIGNORAMENTO), DOVESSERO RISULTARE ECCEDENTI IL SALDO PREZZO CONVENUTO; IN TALE IPOTESI LA RISOLUZIONE SI VERIFICHERA' NEL MOMENTO IN

CUI LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE DICHIARI ALLA PROMITTENTE VENDITRICE DI VOLERSENE VALERE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, QUINDI A PARTIRE DA TALE MOMENTO IL TRASCIVENDO CONTRATTO SI INTENDERA' DEFINITIVAMENTE RISOLTO ED IMPRODUTTIVO DI EFFETTI PER INADEMPIMENTO O COLPA DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, CON CONSEGUENTE OBBLIGO A CARICO DI QUEST'ULTIMA DI RESTITUIRE ALLA PROMISSARIA ACQUIRENTE GLI ACCONTI VERSATI, FATTO SALVO IN OGNI CASO IL RISARCIMENTO DI EVENTUALI ULTERIORI DANNI. CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLA IPOTECA E PIGNORAMENTO DI CUI SOPRA, LA PROMITTENTE VENDITRICE HA CONFERMATO DI IMPEGNARSI FIN DA ORA IRREVOCABILMENTE A CONSEGUIRE LA FORMALE E DEFINITIVA LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PROMESSO IN VENDITA DALLE SUDETTE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SU DI ESSO, PRIMA DELLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA O CONTESTUALMENTE AD ESSO, A TUTTE ESCLUSIVE SUE CURE E SPESE, PENA LA RISOLUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO PER PROPRIO INADEMPIMENTO E COLPA, COSI' COME SOPRA ESPRESSAMENTE CONVENUTO E STABILITO. LA PARTE PROMITTENTE GHA ARANTITO LA COMPLETA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DELL'IMMOBILE, NONCHE' LA CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI E DELLE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO ALLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE, E SI E' OBBLIGATA A FORNIRE LA RELATIVA DOCUMENTAZIONE PRIMA DELLA DATA PREVISTA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI CUI NEL PROSIEGUO. LA PARTE PROMITTENTE SI E' OBBLIGATA COMUNQUE, SE DOVESSE RISULTARE NECESSARIO, A REGOLARIZZARE LA SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE PRIMA DELLA DATA PREVISTA PER IL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA. LA PARTE PROMISSARIA, SE LO RITERRA' OPPORTUNO A PROPRIA ASSOLUTA DISCREZIONE, POTRA' FAR VERIFICARE LA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE DA UN TECNICO DI SUA FIDUCIA PRIMA DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, E A TAL FINE LA PARTE PROMITTENTE HA AUTORIZZATO LA PARTE PROMISSARIA AD ACCEDERE A TUTTI I DOCUMENTI NECESSARI, ANCHE PRESSO I PUBBLICI UFFICI, E SI E' OBBLIGATA A FORNIRE AL TECNICO INCARICATO TUTTA LA DOCUMENTAZIONE IN SUO POSSESSO IN SEGUITO ALLA SEMPLICE SUA RICHIESTA DEL PROMISSARIO ACQUIRENTE. LA PARTE PROMISSARIA HA CONFERITO ALLA PARTE PROMITTENTE ESPRESSO MANDATO IRREVOCABILE IN QUANTO ANCHE NELL'INTERESSE DI QUEST'ULTIMA, AFFINCHE' ESSA PROVVEDA A REDIGERE O FAR REDIGERE DA PROFESSIONISTA DI SUA FIDUCIA, IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE IN CONFORMITA' ALLE NORME DI LEGGE VIGENTI, CON INDICAZIONE DELLE QUOTE DI COMPROPRIETA' E DI CONCORSO SPESE E COMPILAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI, IL TUTTO DESTINATO AD ESSERE SOTTOPOSTO ALLA APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE, IMPEGNANDOSI A CONFERMARE TALE MANDATO ANCHE NEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA OVE A QUELLA DATA IL REGOLAMENTO IN QUESTIONE NON FOSSE STATO ANCORA REDATTO E/O APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI LA PIENA PROPRIETA' DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO VERRA' TRASFERITA A PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA. LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE ANTICIPATAMENTE LA PORZIONE PROMESSA IN VENDITA, LIBERA DA PERSONE E/O COSE, E QUINDI SI E' OBBLIGATA AD IMMETTERE LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE NEL POSSESSO E MATERIALE GODIMENTO DELLA

PORZIONE IMMOBILIARE, PRIMA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI VENDITA MA COMUNQUE NON PRIMA DEL DECORSO DEL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DELLA SOPRAINTENDENZA - MINISTERO DEI BENI CULTURALI E DI CUI IN PROSIEGUO, OVVIAMENTE SUL CONCORDATO PRESUPPOSTO DEL MANCATO ESERCIZIO DI TALE DIRITTO COSTITUENTE CONDIZIONE DI EFFICACIA DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO E DEL TRASFERIMENTO PROMESSO, IL TUTTO COME IN SEGUITO MEGLIO SPECIFICATO E CONVENUTO. CONSEGUENTEMENTE A QUANTO SOPRA CONVENUTO, E PER TUTTO IL PERIODO DI DETENZIONE DA PARTE SUA DELL'IMMOBILE IN OGGETTO SINO ALLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, LA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE E DETENTRICE DELL'IMMOBILE STESSO HA ACCONSENTO DI ASSUMERE A PROPRIO CARICO I RISCHI PER PERIMENTO E DANNI DA INCENDIO, SCOPPIO, FULMINE OD ALTRI EVENTI E CAUSE NATURALI O UMANE ED ALTRESI' LA RESPONSABILITA' CIVILE PER DANNI A PERSONE E/O COSE RICONDUCIBILI ALLA DETENZIONE E GODIMENTO DA PARTE SUA DELL'IMMOBILE PROMESSO IN VENDITA, E QUINDI SI E' OBBLIGATA A PROVVEDERE ALLE NECESSARIE COPERTURE ASSICURATIVE CON ESONERO E MANLEVA DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO, ED ALLO STESSO MODO ESSA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE SI E' OBBLIGATA NEI CONFRONTI DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE A FARSI CARICO, LIMITATAMENTE A QUELLE DI COMPETENZA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE PROMESSA IN VENDITA, DI TUTTE LE SPESE ORDINARIE DI GESTIONE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLE RELATIVE AI SERVIZI ED ALLE UTENZE (ACQUA, GAS, ENERGIA ELETTRICA, TELEFONO ETC.), DELLE SPESE CONDOMINIALI ED ALTRESI' DEGLI ONERI TRIBUTARI SPECIALI (IMU - TASI ECC.) IMPEGNANDOSI AD ANTICIPARLI O RIMBORSARLI ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE A FRONTE DI ESIBIZIONE DEI RELATIVI DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI DI TALI VOCI DI SPESA. SI E' CONVENUTO ESPRESSAMENTE CHE RESTINO A TOTALE CARICO DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE SINO ALLA STIPULA DELL'ATTO NOTARILE DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA TUTTE LE EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE CHE A TALE DATA DOVESSERO ESSERE GIA' STATE DELIBERATE ANCHE SE NON DEFINITIVAMENTE LIQUIDATE E/O PAGATE. IL PREZZO DELLA VENDITA PROMESSA E' STATO DETERMINATO A CORPO E NON A MISURA, NELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 564.400,00 (CINQUECENTOESSANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO/00) OLTRE I.V.A. NELLA MISURA DI LEGGE, E QUINDI COMPLESSIVAMENTE EURO 620.840,00 (SEICENTOVENTIMILAOTTOCENTOQUARANTA/00). LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE HA DICHIARATO E RICONOSCIUTO DI AVER GIA' RICEVUTO DALLA PROMISSARIA ACQUIRENTE, A TITOLO DI ACCONTO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 340.909,12 (TRECENTOQUANTAMILANOVECENTONOVE/12), OLTRE AD I.V.A., E NE RILASCIÀ CORRISPONDENTE QUIETANZA; MENTRE LA RESIDUA SOMMA DI EURO 223.490,88 (DUECENTOVENTITREMILAQUATTROCENTONOVANTA/88), OLTRE AD I.V.A., A TITOLO DI SALDO PREZZO DOVRA' ESSERE CORRISPOSTA AL MOMENTO DELLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA, SENZA MAGGIORAZIONE DI INTERESSI O SOMME AGGIUNTIVE, CON LA SPECIFICA INTESA CHE DETTO SALDO PREZZO DOVRA' ESSERE IMMEDIATAMENTE E CONTESTUALMENTE DESTINATO, PER IL CORRISPONDENTE NECESSARIO IMPORTO, AL SODDISFACIMENTO DEGLI EVENTUALI RESIDUI CREDITI VANTATI DA TERZI NEI CONFRONTI DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE GARANTITI IPOTECARIAMENTE ED AZIONATI ESECUTIVAMENTE SUGLI IMMOBILI PROMESSI IN

VENDITA, IN MODO TALE DA OTTENERE IL RILASCIO DA PARTE DEI CREDITORI MEDESIMI DI DICHIARAZIONI DI ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DI IPOTECA E/O DI DESISTENZA-RINUNCIA AGLI ATTI ESECUTIVI, IL TUTTO COME IN PRECEDENZA MEGLIO SPECIFICATO. IL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE ESSENZIALE E TASSATIVO DEL 18 DICEMBRE 2019. NEL CASO IN CUI NON SI ADDIVENGA ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO NEL TERMINE TASSATIVO SOPRA INDICATO PER FATTO O COLPA DELLA PARTE PROMITTENTE, LA PARTE PROMISSARIA AVRA' DIRITTO DI RECEDERE UNILATERALMENTE E LIBERAMENTE DAL TRASCRIVENDO CONTRATTO PRELIMINARE. LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE HA DICHIARATO E DATO ATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTICOLI 58, 59, 60 E 61 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 42/2004 E DALLE VIGENTI SUCCESSIVE DISPOSIZIONI IN MATERIA, CHE L'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI COSTITUISCE PARTE L'UNITA' IN CONTRATTO E' BENE CULTURALE SOGGETTO AL VINCOLO DI TUTELA STORICA ED ARTISTICA AI SENSI DELLA LEGGE N. 1089/1939 IN FORZA DI DECRETO IN DATA 28 NOVEMBRE 1996 REP.N. 9014/2001 EMANATO DAL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, TRASCRITTO A MILANO IL 9 LUGLIO 2001 AI NN. 73767/47439 E CONSEGUENTEMENTE L'UNITA' IN CONTRATTO COSTITUISCE OGGETTO DI PRELAZIONE LEGALE DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI O DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI INDICATI ALL'ART. 62 DEL PREDETTO D.LGS. N. 42/2004. 2. IL TRASFERIMENTO DI DETTA PORZIONE IMMOBILIARE E QUINDI IL PRESENTE CONTRATTO PRELIMINARE CHE LO PREVEDE, DEVE INTENDERSI PERTANTO SOSPENSIVAMENTE CONDIZIONATO AL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE SUDDETTO ENTRO IL TERMINE DI LEGGE, AI SENSI DELL'ART. 61, COMMA 4, DEL PREDETTO D. LGS. N. 42/2004. A TAL PROPOSITO LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE ESPRESSAMENTE SI E' OBBLIGATA AD EFFETTUARE A PROPRIE CURE E SPESE E NEL PIU' BREVE TEMPO POSSIBILE (E COMUNQUE ENTRO IL TERMINE DI TRENTA GIORNI DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO) LA DENUNCIA PREVISTA DALL'ART. 59 DEL CITATO D. LGS. N. 42/2004 ALLA COMPETENTE AUTORITA', ED IN PARTICOLARE SI E' IMPEGNATA A FARE TALE DENUNCIA IMMEDIATAMENTE ED ANTICIPATAMENTE FIN DA ORA CON RIFERIMENTO AL TRASFERIMENTO PREVISTO DAL TRASCRIVENDO CONTRATTO PRELIMINARE, IN MODO TALE DA NON DOVERLA POI SUCCESSIVAMENTE RIPETERE AL MOMENTO DEL CONTRATTO NOTARILE DEFINITIVO. QUALORA IL DIRITTO DI PRELAZIONE DI CUI SOPRA DOVESSE ESSERE ESERCITATO NEI TERMINI DI LEGGE, IL TRASCRIVENDO CONTRATTO ED IL TRASFERIMENTO IN ESSO PREVISTO RIMARRA' DEFINITIVAMENTE INEFFICACE, CON CONSEGUENTE OBBLIGO DI RESTITUZIONE DALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE ALLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE DELLE SOMME PAGATE A TITOLO DI ACCONTO DEL CORRISPETTIVO. QUALORA, INVECE, IL DIRITTO DI PRELAZIONE NON DOVESSE ESSERE ESERCITATO, NEI TERMINI DI LEGGE, DA NESSUNO DEGLI ENTI PUBBLICI AVENTI DIRITTO, GLI EFFETTI DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO DOVRANNO INTENDERSI DEFINITIVAMENTE PERFEZIONATI E RETROAGIRANNO ALLA DATA DEL CONTRATTO PRELIMINARE TRASCRIVENDO, E QUINDI SI POTRA' PROCEDERE AL PREVISTO TRASFERIMENTO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN QUESTIONE NEI TERMINI PATTUITI E STABILITI COL PRESENTE ATTO SENZA ULTERIORI DENUNCE O FORMALITA'. IN OGNI CASO LE PARTI SI SONO OBBLIGATE A SOTTOSCRIVERE APPOSITO ATTO IN FORMA NOTARILE DA CUI CONSTINO RISPETTIVAMENTE IL MANCATO AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE SOSPENSIVA NEGATIVA E LA CONSEGUENTE RESTITUZIONE DEGLI ACCONTI OPPURE,

IN CASO CONTRARIO, L'AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONE E QUINDI IL RICONOSCIMENTO CHE L'EFFETTO DEL TRASCRIVENDO CONTRATTO PRELIMINARE DEVE INTENDERSI DEFINITIVAMENTE VERIFICATO. IN OSSEQUIO AL DIVIETO DI CUI ALL'ART. 61, COMMA QUARTO, DEL CITATO D. LGS. N. 42/2004, IL POSSESSO ED IL MATERIALE GODIMENTO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO SONO E RIMANGONO IN CAPO ALLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE DURANTE LA FASE DI PENDENZA DEL PREDETTO TERMINE PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE E VERRANNO TRASFERITI, PER OGNI CONSEGUENTE EFFETTO ATTIVO E PASSIVO, ALLA PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE, AL MOMENTO DELLA EFFETTIVA CONSEGNA ANTICIPATA COME SOPRA CONVENUTA, SOLO DOPO DECORSI SESSANTA GIORNI DALLA DATA DI RICEZIONE DELLA PREDETTA DENUNCIA DA PARTE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA, SENZA CHE SIA STATO ESERCITATO IL DIRITTO DI PRELAZIONE PREVISTO DALL'ART. 60 DEL D. LGS. N. 42/2004. CON RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA SUDDETTA E PER QUANTO POSSA OCCORRERE, LA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE HA PRECISATO E DATO ATTO CHE IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN QUESTIONE NON E' STATO A SUO TEMPO ESERCITATO DALLA SOPRINTENDENZA CON RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA IN DATA 7.5.2008 REP.156952/33259 NOT.PERONESE E PERTANTO HANNO DICHIARATO CHE L'EFFETTO TRASLATIVO SI E' PRODOTTO NEI LORO CONFRONTI, EX TUNC DALLA PREDETTA DATA.". I termini indicati nel contratto per il perfezionamento della vendita risultano scaduti. Si applicano le prescrizioni del art. 2645 bis del c.c. comma 3: "Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)". La "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 09/02/2023 ed allegata alla procedura non segnala la trascrizione del contratto preliminare ne un perfezionamento di un atto definitivo.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 09/02/2023 ed allegata alla procedura in oggetto, integrate con le informazioni nell'atto di provenienza per la società eseguita, l'atto di vendita per Notaio Francesco Perone in data 07/05/2008 rep. 156952/33259 ed infine anche dalle visure catastali estratte dalla scrivente.

Nella certificazione notarile di cui sopra si legge: "...omissis... Nel ventennio preso in esame antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore di "CASA DELL'ISTITUTO DELLE CANOSSIANE DI GALLARATE Sede GALLARATE (VA) Codice fiscale 00380560128".

Nell'atto di provenienza per la società esecutata di cui sopra si legge: "...omissis... Provenienza. I beni oggetto della presente vendita pervennero all'ente venditore per legittimi titoli tutti anteriori all'ultimo trentennio...omissis...".

Pertanto non è conosciuta la data esatta della provenienza per il proprietario precedente alla società esecutata, ma viste la citazione nella certificazione notarile e nell'atto di provenienza le informazioni si considerano esaustive per la presente perizia.

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

GALCENTRO S.R.L. Sede ERBA (CO) Codice fiscale 03005520139 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2008), con atto stipulato il 07/05/2008 a firma di Notaio Peronese Francesco ai nn. 156952/33259 di repertorio, trascritto il 21/05/2008 a Milano 2 ai nn. 66057/36733. Nel quadro "D" delle nota si legge: "CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE L'ENTE "CASA DELL'ISTITUTO DELLE CANOSSIANE DI GALLARATE" CON SEDE IN GALLARATE, HA VENDUTO ALLA SOCIETA' "GALCENTRO S.R.L." CON SEDE IN MARIANO COMENSE, LA PIENA PROPRIETA' DELLE SEGUENTI PORZIONI IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI GALLARATE SEZIONE CENSUARIA GALLARATE (PROVINCIA DI VARESE) VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10,12,14 E PRECISAMENTE, 1) IL COMPLESSO IMMOBILIARE CENSITO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE FOGLIO 14, CON IL MAPPALE NUMERO: 185 SUB. 701 E FOGLIO 16 MAPPALI NUMERO 180 SUB. 701, 181 SUB. 701; 184 SUB. 701; 186 SUB. 701; 392 SUB. 701 - VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10, 12, 14 - PIANO S1 - T - 1-2 - ZONA CENSUARIA U - CATEGORIA B/1 - CLASSE 3 - METRI CUBI 23700 - RENDITA CATASTALE EURO 11.505,64 . CONSISTENZA: QUALE RISULTA GRAFICAMENTE RAPPRESENTATA NELLA SCHEDA DI ACCATASTAMENTO CHE IN COPIA TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "G" ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. AVVERTENZA CATASTALE: L'ENTE VENDITORE HA FATTO PRESENTE CHE IL COMPLESSO IMMOBILIARE SOPRADESCRITTO E' RIPORTATO ANCHE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO LOGICO 1, CON I MAPPALI: 181, 182, 184, 185, 186, 1998, 392 E 1576; 2) LA PORZIONE IMMOBILIARE, AD USO CAPPELLA CENSITA NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE, FOGLIO 14 CON IL MAPPALE: F - VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI - PIANO T - CATEGORIA E/7. L'ENTE VENDITORE HA FATTO PRESENTE, E LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA PRESO ATTO, CHE UNA PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE AL PREDETTO MAPPALE 185 SUB. 701, FOGLIO 14 DI N.C.E.U. E MAPPALI NUMERO 180 SUB. 701, 181 SUB. 701; 184 SUB. 701; 186 SUB. 701; 392 SUB. 701 FOGLIO 16 DI N.C.E.U., E PIU' PRECISAMENTE QUELLA PARTE DI IMMOBILI INDIVIDUATA CON CONTORNO ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "G" ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, NONCHE' IL MAPPALE F, CON DECRETO DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI IN DATA 12 FEBBRAIO 2007, SONO STATI DICHIARATI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 1 DEL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N. 42. 3) LA QUOTA PARI A 1/2 NELL'AREA URBANA, CENSITA NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE, FOGLIO 16, CON IL MAPPALE NUMERO: 392 SUB. 703 - VIA GIUSEPPE MARIA BONOMI N. 4 - PIANO T - AREA URBANA - METRI QUADRATI 50. DETTA AREA URBANA RISULTA CONTORNATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "H" ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE. COERENZE IN UNICO CORPO DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPPALE 190, VICOLO DEL TORCHIO, MAPPALE 191, MAPPALE 193, MAPPALE 1575, VIA TROMBINI, MAPPALE 2236, MAPPALE 1576, VIA G.M. BONOMI, MAPPALE 188, MAPPALE 187. PATTI SPECIALI 1) L'ENTE VENDITORE HA DICHIARATO E LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA PRESO ATTO CHE UNA PARTE DEI BENI IN OGGETTO E PRECISAMENTE LA PARTE DEL BENE, INDIVIDUATA

NEL DECRETO DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, CON I MAPPALI 180, 181, 182 ED F DI N.C.E.U., DECRETO CHE TROVASI ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "I" ALL'ATTO CHE SI TRASCRIVE, ESSENDO STATA DICHIARATA DI INTERESSE STORICO ARTISTICO AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 1 DEL D.LGS 22 GENNAIO 2004 N. 42 , RIMANE SOTTOPOSTA A TUTTE LE DISPOSIZIONI DI TUTELA CONTENUTE NEL PREDETTO DECRETO LEGISLATIVO. DETTA PARTE DI IMMOBILI E' PERTANTO SOGGETTA, NEL CASO DI ALIENAZIONE A TITOLO ONEROSO, ALLE DISPOSIZIONI DEGLI ARTT. 59 - 60 DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO IN FORZA DELLE QUALI AL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI SPETTA IL DIRITTO DI PRELAZIONE DA ESERCITARSI NEL TERMINE DI 60 GIORNI DALLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA DELL'ATTO DEFINITIVO DI VENDITA. 3) A NORMA DELL'ARTICOLO 61 DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO N.42, LA VENDITA DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTA A TUTELA E' SOGGETTA ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI NEL TERMINE DI 60 GIORNI DALLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA DI CUI ALL'ART.59. 4) L'ENTE VENDITORE SI E' IMPEGNATO PERTANTO, A NORMA DELL'ART.59 DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO, A DENUNCIARE IL PRESENTE CONTRATTO DI COMPRAVENDITA, LIMITATAMENTE ALLA PARTE DI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA, A DETTO MINISTERO E PER ESSO AL COMPETENTE SOPRINTENDENTE DEL LUOGO OVE SI TROVA L'IMMOBILE. 5) IL CONTRATTO IN OGGETTO, LIMITATAMENTE ALLA PARTE DI IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA, AVRA' PIENA EFFICACIA DALLA DATA DEL 7 MAGGIO 2008 QUALORA, NEL TERMINE DI CUI SOPRA, NON SIA STATO ESERCITATO IL DIRITTO DI PRELAZIONE. LA CONSEGNA S'INTENDERA' AVVENUTA CONTESTUALMENTE ALLA COMUNICAZIONE DA PARTE DEL MINISTERO DEL MANCATO ESERCIZIO DELLA PRELAZIONE, E COMUNQUE DECORSI 60 GIORNI DALLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA EFFETTUATA AL MINISTERO SENZA RISPOSTA ALCUNA.". Risulta ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2008 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 23516 Registro generale n. 148244 Tipo di atto: 0707 - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA. Nel quadro "D" della ANNOTAZIONE si legge: "L'ENTE CASA DELL'ISTITUTO DELLE CANOSSIANE DI GALLARATE E LA SOCIETA' GALCENTRO S.R.L., STANTE IL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE NEI TERMINI DI LEGGE, HANNO DATO ATTO E RICONOSCIUTO CHE GLI EFFETTI DELL'ATTO DI VENDITA IN DATA 7 MAGGIO 2008 N. 156952/33259 REP. DEL NOTAIO PERONESE, REGISTRATO A COMO IL 20 MAGGIO 2008 AL N. 6534 SERIE 1T, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 21 MAGGIO 2008 AI N.I. 36733/66057 (TRASCRIZIONE SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA) E N.I. 36734/66058 SI SONO DEFINITIVAMENTE PRODOTTI E CHE, QUINDI, ACQUIRENTE DELL'IMMOBILE IN SEGUITO DESCRITTO RISULTA ESSERE LA SOCIETA' GALCENTRO S.R.L. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: PORZIONI IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI GALLARATE SEZIONE CENSUARIA GALLARATE (PROVINCIA DI VARESE) VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10,12,14 E PRECISAMENTE, 1) IL COMPLESSO IMMOBILIARE CENSITO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE, FOGLIO 14, CON IL MAPPALE NUMERO: 185 SUB. 701 E FOGLIO 16 MAPPALI NUMERO 180 SUB. 701, 181 SUB. 701; 184 SUB. 701; 186 SUB. 701; 392 SUB. 701 - VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10, 12, 14 - PIANO S1 - T - 1-2 - ZONA CENSUARIA U - CATEGORIA B/1 - CLASSE 3 - METRI CUBI 23700 - RENDITA CATASTALE EURO 11.505,64. SI PRECISA CHE IL COMPLESSO IMMOBILIARE SOPRADESCRITTO E' RIPIORTATO ANCHE AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO LOGICO 1, CON I MAPPALI: 181, 182, 184, 185, 186, 1998, 392 E 1576; 2) LA PORZIONE IMMOBILIARE, AD USO CAPPELLA CENSITA NEL NUOVO CATASTO

EDILIZIO URBANO DEL PREDETTO COMUNE, FOGLIO 14 CON IL MAPPALE: F - VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI - PIANO T - CATEGORIA E/7."

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

CASA DELL'ISTITUTO DELLE CANOSSIANE DI GALLARATE Sede GALLARATE (VA)  
Codice fiscale 00380560128 per la quota di 1/1 ( fino al 07/05/2008)

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

L'area oggetto della presente è, ad oggi, un cantiere teso al recupero del complesso sito in via Trombini a Gallarate, costituito dal nucleo originario dell'ex convento insieme ad altri corpi di fabbrica che si sono aggiunti successivamente.

Il cantiere è inattivo e devono ancora essere realizzate le opere come da elenco che segue che risulta sommario e non esaustivo.

- Le facciate sono concluse.
- Parte delle recinzioni devono essere eseguite.
- Devono essere terminate le parti comuni (ingressi, vani scale, ascensori, cortili comuni, giardini privati).
- Deve essere realizzata la centrale termica comune. Sono stati predisposti i collegamenti dalla zona in cui era prevista la centrale termica (ove verrà realizzato il box interrato) fino alle singole unità immobiliari.
- Il grado di finitura degli appartamenti e/o unità immobiliari è differente: alcune unità risultano finite altre al rustico ed in altre non sono iniziati i lavori.
- Si deve procedere alla demolizione senza ricostruzione del quinto corpo del complesso, con trasferimento della relativa volumetria su altra area e realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione superficiale a verde mantenendo le essenze più significative e inserendone delle nuove; la nuova autorimessa avrà accesso veicolare da Via Bonomi, tramite una strada che sarà nel primo tratto usata in comune con la scuola "Don F. Ricci"; la strada di accesso e l'ingresso all'autorimessa sarà realizzato con una rampa che condurrà al piano dove verrà realizzata l'autorimessa privata - è prevista la realizzazione di 39 posti auto.
- Sistemazione dell'area sovrastante l'autorimessa con vialetti pedonali pavimentazione in granigliato drenante di pietra stabilizzata con resina, mentre la strada di accesso all'autorimessa sarà realizzata in ghiaietto e calcarese. A ridosso del muro di confine esistente sul lato ovest verrà edificato un pergolato con funzione di deposito attrezzi mentre lungo il confine (confine ovest) con l'oratorio sarà ricavata la cabina Enel con locale contatori.
- Deve essere realizzato il muro di confine posto a sud delle proprietà, dove è posizionata la scala antincendio della scuola. Verrà messo a disposizione dell'istituto un passaggio di cm 150x150 di proprietà Galcentro. Sarà un muro pieno alto 230cm.
- Devono essere realizzati gli allacciamenti di fognatura, gas, rete elettrica e telefonica, devono essere completati gli impianti delle singole unità.

Le tavole di progetto allegate alla presente perizia meglio specificano la consistenza delle opere.

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

Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano N. **Aut. 41700-2008**, rilasciata il 07/11/2008 con il n. 41700/IT di protocollo.

Precede corrispondenza prot 2630 del 15/02/2007 la Soprintendenza in merito ai vincoli sugli edifici

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 12695-2009**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E

RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 01/04/2009 con il n. 12695 di protocollo

Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano **N. Aut. 960-2011**, rilasciata il 30/12/2011 con il n. 960/IT di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (in variante a DIA prot. n. 12695 del 01/04/2009) **N. DIA 1-2012**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO , presentata il 02/01/2012 con il n. 1 di protocollo

Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano **N. Aut. 8506-2012**, rilasciata il 24/07/2012 con il n. 8506/IT di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (in variante a DIA prot. n. 12695 del 01/04/2009) **N. DIA 125-2012**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO , presentata il 03/08/2012 con il n. 125 di protocollo

Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano **N. Aut. 5737-2013**, rilasciata il 10/05/2013 con il n. 5737/IT di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (in variante a DIA prot. n. 12695 del 01/04/2009) **N. DIA 50-2013**, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E RISANAMENTO CONSERVATIVO , presentata il 14/05/2013 con il n. 50 di protocollo

Autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano **N. Aut. 140-2013**, per lavori di INTERVENTO - IN AMBITO DI TRASFORMAZIONE – DI DEMOLIZIONE (con trasferimento delle relative volumetrie), RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE E REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO INTERRATO CON SISTEMAZIONE SUPERFICIALE A VERDE – IN VIA BONOMI fg 5 mapp, rilasciata il 19/08/2013 con il n. 140/IT di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 e n. 30 del 04/06/2015 e pubblicato su BURL n. 30 del 22/07/2015,. L'ambito di intervento è localizzato nel centro storico del Comune di Gallarate e interessa l'area circostante l'accesso carraio da via Bonomi che funge da ingresso principale agli immobili di proprietà della "Galcentro S.r.l." (ex convento delle Canossiane) e "Soc. Coop. A.R.L. Don F. Ricci/Fondazione S. Rita Onlus" (Sacro Cuore) di proprietà comune alle citate società. L'area rientra nel perimetro del nucleo urbano di antica formazione come definito dal PGT vigente sottoposta a vincolo da parte della Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici di Milano (ex D.Lgs.42/04, D.D.R.12.2.2007. D.D.R.17.04.2007). Nel Documento di Piano del PGT vigente (la cui variante generale è stata approvata ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12, con Deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29 e 04/06/2015, n. 30, entrambe esecutive, efficace a far data dal 22/07/2015, a seguito di pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 30) l'area è ricompresa in ambito T16. La previsione di piano è finalizzata alla trasformazione urbanistica di un'area interclusa nel Nucleo di Antica Formazione per la riqualificazione del tessuto storico, con interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con trasferimento delle volumetrie in area ERP1. Le volumetrie in trasferimento sono destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale. Le previsioni insediative e le modalità di attuazione per l'ambito, richiamate in forma sintetica nella presente scheda, sono determinate dalla «VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI GALLARATE RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT 16 - VICOLO DEL TORCHIO» approvata con D.C.C. n. 3 del 6 febbraio 2014, alla quale si rimanda integralmente. Strumento attuativo: Permesso di Costruire Convenzionato. Prescrizioni di

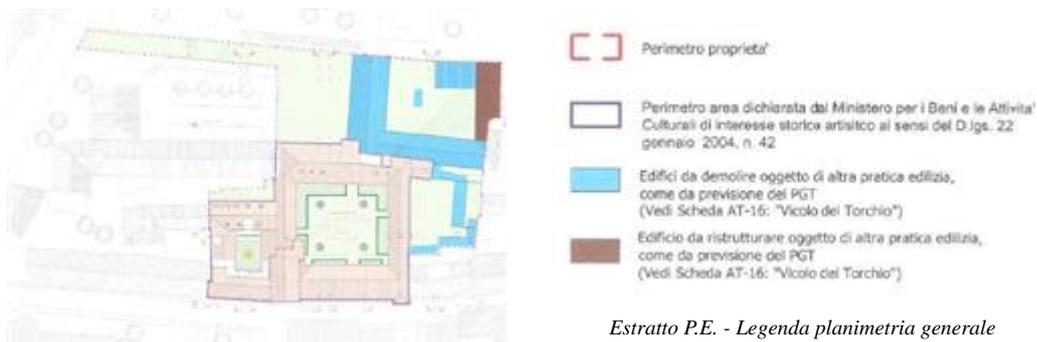
progetto a attuazione: Demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, salva la ristrutturazione di una porzione di fabbricato pari a circa 1.691,47 mc; realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione superficiale a verde. Ai fini dell'inserimento paesistico la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico con il contesto al fine di migliorare la qualità urbana complessiva. Il titolare dei diritti volumetrici dell'Ambito di Trasformazione realizzerà su area di proprietà comunale destinata a Edilizia Residenziale Pubblica e, precisamente, sulla porzione est ricompresa tra le vie Parini e Puglia del Comparto ERP1: - mc. 10.600 circa su porzione di area che verrà assegnata in diritto di proprietà; - mc. 2.600 circa su restante porzione di area, che verrà ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per edilizia sociale. Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e al regolamento edilizio comunale. Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite internamente al Comparto ERP1, nella porzione suindicata. In corrispondenza prot 2630 del 15/02/2007 la Soprintendenza si esprimeva come di seguito: - IMMOBILI IN VIA TROMBINI – Valutazione: NON INTERESSE “Degno di menzione appare soltanto il fabbricato a corte insistente sul mappale 185, già attestato nel Catasto Lombardo Veneto” ed ancora “gli immobili in questione NON presentano caratteri materici, formali, architettonici e tipologici tali da giustificare la sottoposizione a tutela.” - ISTITUTO DELLE CANOSSIANE – Valutazione: INTERESSE STORICO ARTISTICO ai sensi dell'art. 10 – comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 s.m.i. - ISTITUTO SACRO CUORE – Valutazione: INTERESSE STORICO ARTISTICO ai sensi dell'art. 10 – comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 s.m.i.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si sono rilevate lievi imprecisioni nella disposizione dei tavolati interni che - a giudizio della scrivente - non possono essere considerate difformità essendo le opere in corso di realizzazione; queste imprecisioni saranno legittimate nella pratica edilizia di completamento. Nel precedente paragrafo sono sommariamente elencate le opere di completamento.

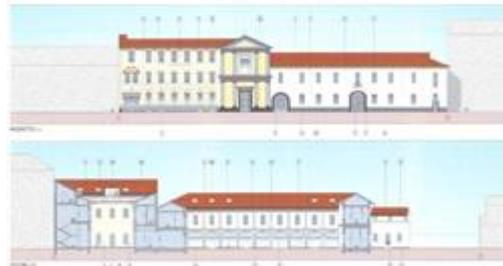


Estratto P.E. - Planimetria generale

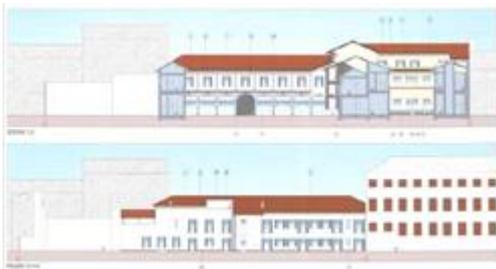
Estratto P.E. - Legenda planimetria generale



*Estratto P.E. - Pianta piano terra*



*Estratto P.E. - Prospetti e sezioni*



*Estratto P.E. - Prospetti e sezioni*



*Estratto P.E. - Pianta parcheggio interrato*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Il programma non consente di meglio precisare che la conformità non si riferisce alla schede planimetriche catastali, al momento non redatte (se non per l'unica unità di cui al map.181 sub. 703). Tutte le unità - a parte il map. 181 sub. 703 - sono in fatti in categoria "F/4 - in corso di costruzione": in questo senso il censimento catastale è conforme.



*Estratto Elaborato Planimetrico VA0149995 del 2016*



*Estratto Elaborato Planimetrico VA0149995 del 2016*



Estratto Elaborato Planimetrico VA0149995 del 2016



Estratto scheda planimetrica map. 181 sub. 703

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si veda il precedente paragrafo 7.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Informazione estratta da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 09/02/2023 ed allegata alla procedura in oggetto.

BENI IN GALLARATE VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI 10,12,14

## COMPLESSO EDILIZIO EX CONVENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Complesso edilizio ex Convento** a GALLARATE Via Giovanni Battista Trombini 10,12,14, della superficie commerciale di **3.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GALCENTRO S.R.L.) Il programma non consente di meglio specificare le superfici indicate, si rimanda pertanto alla trattazione di seguito.

L'area oggetto della presente è, ad oggi, un cantiere teso al recupero del complesso sito in via Trombini n.10 a Gallarate, costituito dal nucleo originario dell'ex convento insieme ad altri corpi di fabbrica che si sono aggiunti successivamente.

Un ulteriore ingresso – in comproprietà con il confinante Istituto Sacro Cuore - è costituito da un vicolo di parentesi a cui si accede tramite cancellata in ferro da Via Bonomi che risulta asfaltato e presenta un leggero pendio (circa 40/50 cm) nella sua parte iniziale per poi proseguire sostanzialmente in piano per tutto il suo sviluppo rimanente.

L'ambito è localizzato nel centro storico del comune di Gallarate e interessa un complesso edilizio composto da cinque distinti blocchi articolati in altrettante corti interni, differenziati sia sotto il profilo costruttivo che sotto quello stilistico.

Il progetto in corso di realizzazione, prospetta una dimissione dell'originaria destinazione dell'immobile a carattere religioso/collettivo con una trasformazione in funzioni residenziali/direzionali, nel tentativo di riportare lustro su un insediamento dall'alto valore storico e artistico.

L'area risulta essere un cantiere inattivo. A progetto concluso si prevede la realizzazione di:

- N. 22 appartamenti (circa 3.000,00 mq di slp)
- N. 3 uffici (circa 300,00 mq di slp)
- N. 26 posti auto interrati (circa 850 mq do slp)
- Accessori quali balconi / terrazzi / soppalchi / sottotetti / giardini privati

Lo stato di avanzamento del cantiere risulta essere un "rustico avanzato" con qualche unità immobiliare conclusa. I lavori relativi all'autorimessa interrata non sono iniziati.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 181 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 03, consistenza 6 vani, rendita 1.193,02 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 5 particella 181 sub. 705 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T-1, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 5 particella 181 sub. 706 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: 1, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1  
GRAFFATO Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 182 Subalterno 705
- foglio 5 particella 181 sub. 707 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: 1, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1  
GRAFFATO Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 182 Subalterno 706
- foglio 5 particella 182 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 5 particella 182 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1
- foglio 5 particella 180 sub. 704 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/4, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI BATTISTA TROMBINI N. 10 GALLARATE, piano: S1-T - 1-2, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 1/1  
GRAFFATO: Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 181 Subalterno 708; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 182 Subalterno 707; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 184 Subalterno 704; Sez.

Urb. GA Foglio 5 Particella 185 Subalterno 704; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 186 Subalterno 704; Sez. Urb. GA Foglio 5 Particella 392 Subalterno 706

- foglio 5 particella 392 sub. 703 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria F/1, superficie 50, consistenza 50 mq, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MARIA BONOMI N. 4 GALLARATE, piano: T, intestato a GALCENTRO S.R.L. CON SEDE IN ERBA (CF 03005520139) Sede in ERBA (CO) Diritto di: Proprieta' per 500/1000; FONDAZIONE SANTA RITA ONLUS CON SEDE IN GALLARATE (CF 02333480024) Sede in GALLARATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 190/1000; COOPERATIVA SOCIALE DON FRANCESCO RICCI CON SEDE IN GALLARATE (CF 02690210121) Sede in GALLARATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 310/1000
- foglio 1 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 660
- foglio 1 particella 181 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1210
- foglio 1 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 0
- foglio 1 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 570
- foglio 1 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1030
- foglio 1 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 140
- foglio 1 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 370 comune con A.U.I.
- foglio 1 particella 1576 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 4377 comune con A.U.I.
- foglio 1 particella 1998 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 330  
Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: map. 185, Vicolo del Torchio, map. 191, map. 193, map. 1575, via Trombini, map. 2236, map. 1576, via G.M. Bonimi, map. 7757, map. 188



Vista aerea (Google)



Vista aerea (Google)



Vista da via Trombini



Vista da via Trombini



Vista di una corte interna



Vista di una corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- ospedale
- centro sportivo
- cinema
- scuola media superiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 13 km



autobus distante 0,5 km  
ferrovia distante 0,5 km  
superstrada distante 1 km

al di sopra della media   
al di sopra della media   
al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sopra della media   
nella media   
nella media   
al di sotto della media   
al di sopra della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso edilizio oggetto della presente è sito in Gallarate, via Trombini in corrispondenza del civico numero 10 e si compone di cinque distinti blocchi, estremamente differenziati sia sotto il profilo stilistico che costruttivo, che testimoniano la stratificazione delle vicende storiche dell'edificio. Il fronte principale, prospiciente via Trombini, è diviso in tre parti, la più settentrionale delle quali corrisponde all'antico convento agostiniano del XIV-XVI, di cui conserva la facciata semplice e lineare con i bei portoni contornati in pietra, decorata a rilievo. All'interno, di può osservare il portico a otto campate, con archi sorretti da colonne doriche, pur se restaurato alla fine del XIX sec, mentre nella fascia superiore le finestre, una per ogni campata, hanno sostituito la primitiva loggia. Si è preservato anche il corpo ad esso perpendicolare, dove si trovano le antiche cucine.

Nella parte centrale del complesso è situata la Chiesa seicentesca di S. Maria delle Grazie, non facente parte di quanto oggetto della presente.

La porzione meridionale è stata integralmente ricostruita nel 1931 adottando il linguaggio architettonico dell'ecllettismo storicistico. La facciata reinterpreta, nella suddivisione orizzontale, la sovrapposizione degli ordini e ripropone - nel disegno delle finestre, con la sottolineatura degli archi e degli architravi in mattoni, nei particolari decorativi e cromatici, nei tondi in rilievo, nelle linee dei davanzali e del cornicione, nel contrasto dei conci e dei mattoni - la suggestione del palazzo rinascimentale. Anche il chiostro, con la successione sovrapposta di trifore, definite da esili colonne corinzie, e le decorazioni geometriche, reinterpreta, nei tre lati principali, le forme quattrocentesche.

Il quarto lato, corrispondente al corpo che conteneva il teatrino, ha un aspetto più semplice e austero, che allude a una preesistenza, come l'impiego dell'arco acuto nella sottolineatura dei contorni di porte e finestre. Il corpo interno che prolunga la Chiesa di S. Maria delle Grazie, chiudendo il cortile principale a sud-est, è stato integralmente ricostruito nel 1901.

Il fronte principale, riedificato nell'ultimo ventennio del XIX sec, ripropone integralmente il portico già esistente sul lato opposto del cortile e la soprastante successione delle finestre, mentre, il lato meridionale, costruito per far fronte alla necessità immediata di spazi da destinare all'educantato, è caratterizzato dalla massima semplicità compositiva e dalla totale assenza di decorazione. Linee semplici, finestre rettangolari con i contorni appena accennati, anche se di dimensione differente nelle diverse facciate, assenza di decorazioni e cromatismi, sia all'esterno che all'interno caratterizzano anche gli ambienti del corpo più orientale, continuo alla proprietà parrocchiale, che ospitava le camere della Comunità religiosa.

L'area risulta essere un cantiere inattivo e l'iniziativa immobiliare è evidentemente tesa allo scopo di conservarne la ricchezza della stratificazione storica, l'obiettivo è evidentemente quello di valorizzare la sfaccettatura degli edifici, optando per una puntuale e rigorosa opera di ripristino delle tecnologie preesistenti e decorazioni rinvenute.

I ponteggi sono stati smontati perché le facciate sono state completate e, ove previsto, restaurate anche con l'intervento della Soprintendenza.

Il progetto in corso, prospetta una dimissione dell'originaria destinazione dell'immobile a carattere religioso/collettivo con una trasformazione in funzioni residenziali/direzionali, nel tentativo di riportare lustro su un insediamento dall'alto valore storico e artistico.

In particolare, il progetto prevede:

- il recupero degli edifici vincolati inserendo destinazioni in parte differenti quali uffici e residenze;
- il recupero dell'ex convento con una distribuzione interna che propone gli uffici solamente al piano terra sul lato di via Trombini a causa dei grandi spazi voltati che si affacciano direttamente su strada, mentre la parte rimanente viene destinata ad uso residenza;
- ristrutturazione ad uso residenziale dell'edificio di tipo rinascimentale;
- demolizione senza ricostruzione del quinto corpo del complesso, con trasferimento della relativa volumetria su altra area e realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione superficiale a verde mantenendo le essenze più significative e inserendone delle nuove;

A progetto concluso si prevede la realizzazione di:

- N. 22 appartamenti (circa 3.000,00 mq di slp)
- N. 3 uffici (circa 300,00 mq di slp)
- N. 26 posti auto interrati (circa 850 mq do slp)
- Accessori quali balconi / terrazzi / soppalchi / sottotetti / giardini privati

#### OPERE DI COMPLETAMENTO

Il cantiere è inattivo e devono ancora essere realizzate le opere come da elenco che segue che risulta sommario e non esaustivo:

- le facciate sono concluse;
- parte delle recinzioni devono essere eseguite;
- devono essere finite le parti comuni (ingressi, vani scale, ascensori, cortili comuni, giardini privati);
- deve essere realizzata la centrale termica comune. Sono stati predisposti i collegamenti dalla zona in cui era prevista la centrale termica (ove verrà realizzato il box interrato) fino alle singole unità immobiliari;
- il grado di finitura degli appartamenti e/o unità immobiliari è differente: alcune unità risultano finite altre al rustico ed in altre non sono iniziati i lavori;
- si deve procedere alla demolizione senza ricostruzione del quinto corpo del complesso, con trasferimento della relativa volumetria su altra area e realizzazione di parcheggio interrato con sistemazione superficiale a verde mantenendo le essenze più significative e inserendone delle nuove; la nuova autorimessa avrà accesso veicolare da Via Bonomi, tramite una strada che sarà nel primo tratto usata in comune con la scuola "Don F. Ricci"; la strada di accesso e l'ingresso all'autorimessa sarà realizzato con una rampa che condurrà al piano dove verrà realizzata l'autorimessa privata - è prevista la realizzazione di 39 posti auto;
- sistemazione dell'area sovrastante l'autorimessa con vialetti pedonali pavimentazione in granigliato drenante di pietra stabilizzata con resina, mentre la strada di accesso all'autorimessa sarà realizzata in ghiaietto e calcarese. A ridosso del muro di confine esistente sul lato ovest verrà edificato un pergolato con funzione di deposito attrezzi mentre lungo il confine (confine ovest) con l'oratorio sarà ricavata la cabina Enel con locale contatori;
- deve essere realizzato il muro di confine posto a sud delle proprietà, dove è posizionata la scala antincendio della scuola. Verrà messo a disposizione dell'istituto un passaggio di cm 150x150 di proprietà Galcentro. Sarà un muro pieno alto 230cm;
- devono essere realizzati gli allacciamenti di fognatura, gas, rete elettrica e telefonica, devono essere completati gli impianti delle singole unità.

Le tavole di progetto in allegato alla presente meglio specificano la consistenza delle opere.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole marsigliesi. Canali e lattoneria in rame

*pareti esterne:* costruite in intonaco tinteggiato (color tortora)

*infissi esterni:* doppia anta a battente ed anche singola anta a battente realizzati in legno e vetro ed anche ferro (color grigio fiammato). Trattasi dei serramenti in gran parte mancanti

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno con stecche modello antico color grigio fiammato . In gran parte mancanti

*portone di ingresso:* anta singola o doppia a battente realizzato in legno o legno e vetro o in ferro e vetro. Trattasi dei portoncini d'ingresso, in gran parte mancanti

*rivestimento esterno:* realizzato in pietra (nuova ed esistente) in beola spazzolata. Trattasi di zoccolatura sulle pareti, Anche davanzali e portali in pietra.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura esistente + isolamento + cartongesso. Trattasi della pareti perimetrali. Le tramezzature interne esistenti sono rivestite in cartongesso. Le tramezzature nuove sono in cartongesso.

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S.l.p. residenziale	3.000,00	x	100 %	=	3.000,00
S.l.p. terziaria	300,00	x	100 %	=	300,00

<b>Totale:</b>	<b>3.300,00</b>	<b>3.300,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**STIMA DEL COMPARTO DA VALORE DI TRASFORMAZIONE**

La presente relazione nasce dall'esigenza di valutare l'area in oggetto, e per farlo si considereranno tutti gli aspetti positivi e negativi che possono influire su una ipotetica iniziativa immobiliare.

Si sceglie il procedimento di stima del "valore di trasformazione" poiché la configurazione dell'immobile (sotto il profilo sia della destinazione d'uso che dello stato manutentivo) non risulta quella relativa allo stato di fatto, bensì quella derivante da un eventuale intervento di trasformazione.

Va rilevato, inoltre, che si è ricorsi al procedimento del "valore di trasformazione" considerata la difficoltà, nello scenario di mercato attuale, di reperire aree simili del valore di mercato noto, in quanto ciascuna area edificabile tende a presentare una sua specifica suscettività di trasformazione. Nel caso specifico, si tratta di un cantiere teso al recupero di un immobile costituito dal nucleo originario dell'ex convento insieme ad altri corpi di fabbrica che si sono aggiunti successivamente.

In particolare la stima del "valore di trasformazione" consente di prevenire alla determinazione del "valore di mercato" di un'area attraverso l'individuazione del reddito categorico spettante al proprietario del sedime, alla luce dell'approfondimento dell'equazione di bilancio economico dell'operazione immobiliare.

Per quanto riguarda, infine la scelta o meno per le singole componenti della valutazione di valori attuali riferiti al momento della stima o di valori futuri previsti nell'arco temporale del procedimento edilizio, si rileva come, in base al principio della permanenza delle condizioni appartenente alla dottrina estimativa, si preferisca considerare prezzi e costi all'attualità. Tale approccio risulta consigliabile, non essendo possibile entrare nel merito di una vera e propria Analisi finanziaria dell'investimento. Questa difatti, richiederebbe l'identificazione temporale di diversi flussi di cassa, nell'ottica di un'economia dinamica che non è propria dell'estimatore.

Di seguito verranno desunti e calcolati gli elementi utili ai fini della presente valutazione.

**Superficie Lorda di Pavimento (SLP) ipotizzabile**

Ai fini della presente relazione, appare di fondamentale importanza, determinare quale sia la capacità edificatoria dell'area da considerare realizzabile e più conveniente dal punto di vista del piano economico/finanziario di una presunta operazione immobiliare, alla data odierna.

A giudizio della scrivente, per dar luogo alle previsioni del PGT, la soluzione che appare più conveniente per il comparto oggetto di stima, sarebbe quella di dare completamento al progetto depositato presso i competenti uffici comunali, come esposto in precedenza.

Lo stato di avanzamento del cantiere risulta essere un "rustico avanzato" con qualche unità immobiliare conclusa. L'autorimessa interrata non è stata iniziata e prima devono essere demoliti i fabbricati accessori.

A progetto concluso si prevede la realizzazione di:

- N. 24 appartamenti (circa 3.000,00 mq di slp)
- N. 3 uffici (circa 300,00 mq di slp)
- N. 26 posti auto interrati (circa 850 mq di slp)
- Accessori quali balconi / terrazzi / soppalchi / sottotetti / giardini privati

In buona sostanza:

- slp residenziale = mq. 3.000,00 circa

- slp terziaria = mq. 300,00 circa

Come esposto in precedenza, la prosecuzione del cantiere deve essere soggetta a Permesso di Costruire convenzionato. La Scrivente, considerate le precedenti pratiche depositate e come sopra esposte, non ritiene che vi sia standard da reperire.

#### **Valore di mercato dell'immobile realizzabile sull'area (Vm)**

Detto parametro equivale al valore di mercato degli immobili realizzabili sull'area.

Le indagini esperite hanno permesso di trovare, come valore di riferimento delle contrattazioni di immobili, le quotazioni immobiliari della Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese, edito dalla CCIAA di Varese, che costituiscono un valido riferimento per gli addetti al settore.

Per il comune di Gallarate, zona centro, il valore di mercato di unità abitative nuove – valore massimo - risulta pari ad €/mq 3.300,00 ed il valore di mercato di uffici – valore massimo- risulta pari ad €/mq 2.100,00. Questi i valori di vendita del finito a cui, un intervento simile, può ambire.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ipotizza il ricavo di una eventuale operazione immobiliare pari a:

$Vm = \text{valore di mercato degli immobili edificabili sull'area: slp massima di progetto} \times \text{valore unitario}$

**Vm=valore di mercato degli immobili edificabili sull'area :**

- Vm residenziale = mq. 3.000,00 x €/mq 3.300,00=€ 9.900.000,00

- Vm terziario = mq. 300,00 x €/mq 2.100,00=€ 630.000,00

**Vm totale = € 9.900.000,00 + € 630.000,00 = € 10.530.000,00**

Nel conteggio precedente non sono stati considerati N. 26 posti auto interrati (circa 850 mq di slp) e accessori quali balconi / terrazzi / soppalchi / sottotetti / giardini privati: dette realizzazioni sono dotazioni essenziali ai fini della conclusione di una vendita ma, il loro valore di mercato è fondamentalmente pari al costo per la loro costruzione e quindi verranno esclusi dalle presenti considerazioni.

#### **Oneri di idoneizzazione (Oi)**

Detto parametro equivale ai costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione. Tali costi, nel caso in esame, devono prevedere la demolizione dei fabbricati esistenti (area ove verrà realizzata l'autorimessa interrata) e la pulizia generale dell'area, invasa da vegetazione spontanea.

La Scrivente ipotizza:

- Demolizioni fabbricati esistenti = € 70.000,00
- Pulizia generale dell'area = € 10.000,00

Sommando gli importi sopra esposti, si ottiene un costo totale di idoneizzazione dell'area pari a: € 70.000,00 + € 10.000,00

**Totale oneri di idoneizzazione € 80.000,00.**

#### **Oneri concessori (Oc)**

Detto parametro equivale agli oneri concessori di urbanizzazione e Contributo commisurato al costo di costruzione.

Come esposto, la prosecuzione del progetto in atto sulle aree oggetto di stima, è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato (con conseguente stipula di una Convenzione con il comune di Gallarate) previo ottenimento di Nuova Autorizzazione Paesaggistica poiché la precedente risulta scaduta. Le istanze dovranno prevedere il completamento di quanto oggetto di ristrutturazione, la demolizione dei fabbricati come da previsione nella variante puntuale al PGT del comune di Gallarate relativa all'ambito di trasformazione denominato AT-16 - vicolo del Torchio. Non è ipotizzabile prevedere l'oggetto ed il contenuto di predetta Convenzione e neppure che disposizioni deciderà di applicare il Comune in merito agli oneri da corrispondere per la costruzione.

L'Esecutata, all'attualità, come da informazioni assunte, risulta debitrice, nei confronti del comune di Gallarate, di circa € 130.000,00 al netto di eventuali interessi.

Ai fini della presente relazione, la Scrivente deve però ipotizzare lo scenario più sfavorevole e quindi prevedere quanto dovuto per il completamento dell'attuale cantiere e per la costruzione di autorimessa interrata oltre ad altro che il Comune potrebbe richiedere in sede di Permesso di Costruire convenzionato.

Pertanto, la scrivente, ritiene di ipotizzare i seguenti oneri a favore del comune:

**Totale oneri concessori € 350.000,00.**

#### **Oneri finanziari (Of)**

Detto parametro equivale agli oneri finanziari di una eventuale operazione immobiliare.

La sottoscritta ha ipotizzato detti costi pari a zero nell'ipotesi che non vi sia la necessità di finanziamenti di un'eventuale iniziativa immobiliare.

#### **Costo per la costruzione (Kc)**

Detto parametro equivale al costo tecnico di completamento della ristrutturazione degli immobili, comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere.

La porzione terziaria è completata ad eccezione della centrale termica. La porzione residenziale ha diversi gradi di finitura dal rustico al rustico avanzato. Deve essere realizzata la centrale termica. Devono essere completate le parti comuni. Le opere di completamento sono dettagliatamente esposte in precedenza.

In base alla propria esperienza, la Scrivente ritiene di poter considerare, nel caso del completamento della ristrutturazione della porzione residenziale un valore medio pari a €/mq 1.100,00 – comprensivo dell'incidenza della sistemazione delle aree comuni.

Sempre in base alla propria esperienza, la Scrivente ritiene di poter considerare, nel caso del completamento della ristrutturazione della porzione terziaria – comprensivo dell'incidenza della sistemazione delle aree comuni - un valore pari a €/mq 300,00.

Pertanto, ai fini del calcolo del costo di ristrutturazione degli immobili, verrà considerato un valore pari a:

#### **costo per la costruzione:**

- Kc residenziale = mq 3.000,00 x €/mq 1.100,00 = € 3.300.000,00

- Kc terziario = mq 300,00 x €/mq 300,00 = € 90.000,00

**Kc totale = € 3.300.000,00 + € 90.000,00 = € 3.390.000,00**

Come sopra, nel conteggio precedente non sono stati considerati N. 26 posti auto interrati (circa 850 mq di slp) e accessori quali balconi / terrazzi / soppalchi / sottotetti / giardini privati: dette realizzazioni sono dotazioni essenziali ai fini della conclusione di una vendita ma, il loro valore di mercato è fondamentalmente pari al costo per la loro costruzione e quindi verranno esclusi dalle presenti considerazioni.

#### **Oneri professionali (Op)**

Detto parametro equivale agli oneri dovuti ai Professionisti.

Usualmente i costi dovuti per tutti i Professionisti per le mansioni svolte, viene considerato intorno al 10% del valore per la costruzione dell'immobile edificabile sull'area.

Alla luce di quanto riportato ai precedenti paragrafi, la scrivente ipotizza i costi dei Professionisti di una eventuale operazione immobiliare pari a:

costi dei Professionisti: costo per la costruzione x 10%

**costo dei Professionisti: € 3.390.000,00 x 10% = € 339.000,00**

#### **Profitto lordo (P)**

Detto parametro equivale al profitto lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione.

Usualmente il profitto lordo ordinario del promotore viene considerato intorno al 20% del valore di mercato relativo all'immobile edificabile sull'area.

Alla luce di quanto riportato ai precedenti paragrafi, la scrivente ipotizza il guadagno del promotore di una eventuale operazione immobiliare pari a:

profitto lordo: valore di mercato x 20%

**profitto lordo: € 10.530.000,00 x 20% = € 2.106.000,00**

#### **Saggio di remunerazione (r)**

Detto parametro equivale al saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare.

Si fa presente che l'ordine di grandezza del saggio (r) di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare possa ordinariamente risultare intorno al 20% e addirittura all'incirca dimezzarsi nel caso in cui attore della trasformazione sia il proprietario, per il quale è diverso il costo opportunità del capitale rispetto ad un imprenditore.

La scrivente, pertanto, ipotizza un **saggio di remunerazione pari al 15%**.

#### **Anni di realizzazione (n)**

Detto parametro equivale al numero di anni di non redditività del bene.

L'operazione di sconto, trova giustificazione nel fatto che durante lo svolgimento dell'intervento, il promotore non percepisce redditività dell'investimento.

In considerazione del fatto che andranno ripresentate istanze di Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica e che andrà stipulata Convenzione con il Comune di Gallarate e che l'intervento andrà materialmente realizzato, la scrivente ipotizza un lasso di tempo di **realizzazione dell'intervento pari a n. 4 anni**.

#### **VALORE DI RIFERIMENTO**

Come esposto ai precedenti paragrafi, il procedimento da "valore di trasformazione" consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (come nel caso in esame di un'area costituita da un cantiere in stato avanzato) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) ed i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo per la costruzione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari ecc..). Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili similari.

Pertanto, il valore di mercato determinato con il procedimento del "valore di trasformazione" coglie le potenzialità più innovative di conversione dell'area in oggetto.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Il procedimento esposto consiste nella determinazione della differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato a meno di tutti i costi necessari per tale trasformazione e si riconduce alla seguente espressione:

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_i + O_c + O_f + O_p + P)}{(1+r)^n}$$

(1+r) n

Si ricorda, come esposto in precedenza, che:

V<sub>t</sub> = valore del terreno

V<sub>m</sub> = valore di mercato degli immobili edificabili sull'area

K<sub>c</sub> = costo tecnico di costruzione degli immobili comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere

O<sub>i</sub> = oneri di idoneizzazione dell'area

Oc = oneri concessori pari alla somma di Oneri di urbanizzazione e Contributo commisurato al costo di costruzione

Of = oneri finanziari

Op = oneri professionali

P = profitto lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare

n = numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Intabulando i dati sopra esposti, si ottiene che:

$$V_t = [\text{€ } 10.530.000,00 - \text{€ } (3.390.000,00 + 80.000,00 + 350.000,00 + 00,00 + 339.000,00 + 2.106.000,00)] / [(1+15\%)^n] \quad \text{dove } n = 4$$

$$V_t = \text{€ } 4.265.000,00 / 1,15^n \quad \text{dove } n = 4$$

$$V_t = \text{€ } 4.365.000,00 / 1,7490$$

$$V_t = \text{€ } 2.438.536,31$$

### **PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO**

Nella comune prassi tecnica, la valutazione può essere ricondotta, in termini di quantificazione delle sue caratteristiche, alla disanima analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati.

#### **Parametro di ubicazione**

Definito dalla localizzazione in un nucleo centrale nel caso in esame, rispetto al centro urbano del Comune, nonché dalla funzionalità della rete viabile autostradale, stradale e da quella di eventuali servizi; stante la dislocazione, in zona servita dalla rete stradale, autostradale come sopra descritta, può essere assunto un coefficiente di ubicazione migliorativo e quindi pari a **K1 = 1,01**.

#### **Parametri intrinseci**

Con riferimento alle varie caratteristiche del lotto:

- **Panoramicità - Funzionalità:** inteso come qualificazione di tipo estetico – funzionale, non prevalente nel complesso in esame, pressoché in piano, in lotto prospiciente alla via Trombini con viste sui vari cortili interni e ampio spazio verde; questo induce un coefficiente di panoramicità – funzionalità migliorativo e quindi pari a **K2a = 1,02**;
- **Di soleggiamento:** inteso quale quantità di energia derivante dall'azione dei raggi solari incidenti, nell'unità temporale, sulla superficie del terreno, nel caso in esame buono, non essendo in essere ostacoli rilevanti a tale azione, ed assunto migliorativo rispetto a quello del terreno ideale di riferimento e quindi pari a **K2b = 1,01**;
- **Di luminosità:** inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sulla superficie del terreno, nel caso in esame buono essendo esposto ai quattro punti cardinali e quindi assunto migliorativo rispetto a quello del terreno ideale di riferimento e quindi pari a **K2c = 1,02**.

L'insieme dei coefficienti intrinseci, di panoramicità - funzionalità, di soleggiamento, di luminosità, dà luogo ad un coefficiente pari a **K2 = K2a x K2b x K2c = 1,02 x 1,01 x 1,02 = 1,05**.

#### **Parametro di potenzialità di trasformazione,**

inteso nel senso della idoneità dell'area ad essere trasformata, correlata ai suoi requisiti fondamentali:

- la definibilità, per estensione complessiva, quale "lotto appetibile";
- la conformazione, regolare, del lotto di grandi dimensioni;
- la composizione del lotto che consentirebbe di realizzare una ipotesi progettuale compositivamente valida ed armoniosa;
- la possibilità di accesso, come emerge dall'esame della cartografia allegata da due assi viari.

Il relativo coefficiente, stanti le caratteristiche tecniche della potenzialità realizzativa del lotto di che trattasi, appare quantificabile con l'applicazione di un coefficiente di potenzialità di trasformazione migliorativo compreso tra 1,015 e 1,005 e quindi pari a **K3 = 1,01**.

**Parametro di potenzialità urbanistica,**

intesa come possibilità di trasformazione dell'area con funzioni residenziali e terziario/commerciale, (in merito si consideri quanto esposto in precedenza), induce un coefficiente di potenzialità urbanistica migliorativo compreso tra 1,015 e 1,005 e quindi pari a **K4 = 1,01**.

**Parametro giuridico,**

inteso quale identificazione catastale dell'immobile come sopra descritta e presenza di iscrizioni pregiudizievoli come in precedente esposizione; non deve inoltre essere dimenticato, nel caso in esame, che i mappali 180, 181, 182 (dichiarati di interesse storico – artistico ai sensi dell'art 10 comma 1 del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004) hanno diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e pertanto, in caso di alienazione a titolo oneroso, in base agli artt. 59 e 60 del D. Lgs. N. 42 del 22.01.2004, detto diritto può essere esercitato entro 60 gg dalla ricezione dell'atto definitivo di vendita; viene assunto il coefficiente giuridico peggiorativo compreso tra 0,96 e 0,94 e quindi pari a **K5 = 0,95**.

**DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE**

La separata comparazione dei parametri relativi alla proprietà in esame a quello prima definito "di riferimento" e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente alla proprietà in esame.

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 = 1,01 \times 1,05 \times 1,01 \times 1,01 \times 0,95 \text{ } \mathbf{K_t = 1,03.}$$

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA'**

Applicando il coefficiente totale  $K_t = 1,03$ , funzione degli incrementi e decrementi qualitativi della proprietà, rispetto al valore di riferimento ideale, si ottiene il seguente valore:

$$\text{€ } 2.438.536,31 \times 1,03 = \text{€ } 2.508.064,32$$

Il più probabile valore totale di mercato da valore di trasformazione della proprietà risulta pari a € 2.508.064,32

**Arrotondato € 2.500.000,00 = (duemilionicinquecentomilauro).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>2.500.000,00</b>
-----------------	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.500.000,00</b>
--	-----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.500.000,00</b>
---	-----------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è ricorsi al valore di trasformazione perchè la configurazione dell'immobile non è quella relativa allo stato di fatto ma quella derivante da un eventuale intervento di trasformazione: il metodo consente di pervenire alla determinazione del "valore di mercato" di un'area attraverso l'individuazione del reddito categorico spettante al proprietario del sedime, alla luce di un approfondimento dell'equazione di bilancio economico dell'operazione immobiliare.

Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una

stima corretta.

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	Complesso edilizio ex Convento	3.300,00	0,00	2.500.000,00	2.500.000,00
				<b>2.500.000,00 €</b>	<b>2.500.000,00 €</b>

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: **€. 2.500.000,00**

**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: **€. 2.500.000,00**

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: **€. 2.500.000,00**

data 14/11/2024

il tecnico incaricato  
Silvia Celestina De Risi