TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

346/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Montonati

CF:MNTLSN68A03D869F
con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18
telefono: 3487145365
email: alessandro.montonati@alice.it
PEC: alessandro.montonati2@ingpec.eu

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
346/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Luigi Galvani 20, frazione Crenna, della superficie commerciale di **75,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Appartamento a piano terra di due locali e servizi con giardino di proprietà e area in corpo staccato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 Codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,97 m , 2,52 m (bagno)..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2421 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI n. 20, piano: T, intestato a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni, derivante da Rettifica di intestazione all'attualità del 14/07/2004 Pubblico Ufficiale Dr. Di Mauro R. Sede Varese (VA) Rep. n. 7393 - Istanza 43256/2017 Rett. intestazione Voltura n. 6335.1/2017 - Pratica n. VA0051885 in atti dal 02/05/2017.
  Coerenze: dei locali a piano terra e del giardino in corpo da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale prot. VA0256257 del 05/07/2004, all'elaborato planimetrico prot. VA0076851 del 24/05/2023 e all'estratto di mappa 06/05/2026: Mapp. 3005, Mapp. 2421 sub. 14, sub. 15 e sub. 12 (B.C.N.C.), Mapp. 2423 a chiudere tutti del Fg. 9; dell'area staccata da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale prot. VA0256257 del 05/07/2004, all'elaborato planimetrico prot. VA0076851 del 24/05/2023, all'estratto di mappa 06/05/2026 e allo stato dei luoghi; Mapp. 2421 sub. 18, proprietà E-Distribuzione S.p.A., Via Galvani, Mapp. 2421 sub. 12 (B.C.N.C.) a chiudere tutti del Fg. 9.
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 9 Particella 2421.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **appartamento**, composto da Giardino e Area in corpo staccato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**75,72 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**9,09 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.029,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 67.029,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**08/07/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 29/05/2026. Constatata l'assenza del Debitore, l'accesso all'immobile non ha potuto avere luogo.

Successivamente in data 25/06/2026, a seguito dell'Ordinanza di liberazione emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 21/06/2026, si è proceduto alla presenza del Custode G.I.V.G. all'accesso dell'unità immobiliare. Lo scrivente ha quindi proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

b) Ufficio Servizi demografici Comune di Gallarate, Fagnano Olona e Sumirago

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Servizi demografici rispettivamente del Comune di Gallarate (08/05/2026), Fagnano Olona (08/05/2026) e Sumirago (14/05/2026) per l'acquisizione in capo agli esecutati del Certificato di residenza storico, Certificato di Stato di famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio.

Dai certificati rilasciati si rileva in particolare che:

- gli esecutati Sig.ri [redacted] non sono residenti nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- con provvedimento del Tribunale di Busto Arsizio in data 21/06/2013 R.G. n. 1356/2013 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contratto il 18/05/1991.

c) Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Territoriale di Gallarate in data 08/05/2026 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2026 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione relativi all'unità immobiliare in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 alla data del 08/05/2026 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2004 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 7394/4635 di repertorio, registrata il 15/07/2004 a Milano 1 ai nn. 9369/1T, iscritta il 16/07/2004 a Milano 2 ai nn. 105476/24661, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF 12931320159), contro [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 230.000,00.
Importo capitale: € 115.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
Il titolo si riferisce al contratto di mutuo rep. 7394/4635 in data 14/07/2004 a firma Notaio Di Mauro Rosanna concesso da UniCredit Banca ai mutuatari [redacted]. Gli enti immobiliari cauzionali riguardano un "appartamento a piano terra di due locali e servizi, con giardino di proprietà e area in corpo staccato", il tutto censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Gallarate (VA), Sez. CR, Mapp. 2421, Sub. 24, P.T, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita 155,45 Euro.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/07/2004 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 7394/4635 di repertorio, registrata il 15/07/2004 a Milano 1 ai nn. 9369/1T, iscritta il 05/07/2024 a Milano 2 ai nn. 91550/16579, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. (CF 12931320159), contro [redacted] derivante da Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 230.000,00.
Importo capitale: € 115.000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune Gallarate, Sez. Urb. CR, Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24.

[redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/12/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7338 di

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3810721049119c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

repertorio, trascritta il 05/01/2026 a Milano 2 ai nn. 284/161, a favore di PRISMA SPV S.R.L. (CF 05028250263), contro [redacted], derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati Comune Gallarate, Sez. Urb. CR, Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 157,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 314,00**
Millesimi condominiali:	**112,12**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato in condominio.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del condominio Studio Amministrazione Condominiale [redacted] la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali, indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi di manutenzione straordinaria, indicazione riguardo alla presenza di condomini morosi e indicazione delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 22/06/2026.

Altre cause in corso

Nessuna oltre all'attuale procedura esecutiva.

Certificazioni impianti condominiale

Nessun documento prodotto.

Manutenzioni straordinarie previste

Nessuna delibera assembleare.

Spese condominiali scadute e non pagate nei due anni anteriori alla data della perizia

Le spese condominiali scadute e insolute sopra indicate si riferiscono ai due precedenti anni di esercizio. Il consumo dell'acqua attualmente non è quantificato in quanto l'appartamento è disabitato da diversi anni.

Spese condominiali non pagate da parte del condominio

L'Amministratore riferisce che le rate condominiali non vengono regolarmente pagate dalla maggior parte dei condomini e che il debito nei confronti di Alfa s.r.l. (Gestore servizio idrico integrato della provincia di Varese) è di circa 5.000,00 Euro.

Regolamento del condominio

L'Amministratore riferisce che il condominio non è dotato di Regolamento Condominiale.

Altre indicazioni

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati, oltre ad avere contezza riguardo all'uso delle cose comuni e sui servizi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 alla data del 08/05/2026 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2004), con atto stipulato il 14/07/2004 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 7393/4634 di repertorio, registrato il 15/07/2004 a Milano 1 ai nn. 9368/1T, trascritto il 16/07/2004 a Milano 2 ai nn. 105475/53692.
Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune Gallarate, Sez. Urb. CR, Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di vendita di immobile (dal 16/09/1985 fino al 14/07/2004), con atto stipulato il 16/09/1985 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 113158 di repertorio, registrato il 04/10/1985 a Gallarate ai nn. 3114/2.
Unità immobiliare precensita alla Partita 1591, Foglio 9, Mappale 2421, Sub. 13 (P.T-1-S1). Consistenza: tre locali al piano terreno, due locali al piano primo, un vano cantina al piano sotterraneo, nonché porzione di cortile e porzione di giardino in esclusiva proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito della consultazione dei registri edilizi sono state rintracciati i seguenti documenti amministrativi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 33**, intestata a [redacted] per lavori di formazione di servizio igienico interno in casa di abitazione ubicata in Via Galvani sul mappale 2421 sub. 13 del Censo di Crenna, presentata il 02/12/1985 con il n. 14172/739 di protocollo, rilasciata il 19/02/1986 con il n. 14172/739 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 17221**, intestata a [redacted], per lavori di 1) opere interne ai locali posti a piano terra di adeguamento igienico sanitario; 2) opere di manutenzione straordinaria, presentata il 29/07/1996 con il n. 17221/739 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 29 del 03/06/2015 e successivi

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3810721049119c7e99df6ad6c7fc8e39

aggiornamenti, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi (RSE). Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 30. IUF: 0,33 mq/mq, Hmax: 3-4 piani, 13 m . Corridoio di salvaguardia urbanistica ferroviaria e limite di inedificabilità ferroviaria (art. 57).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

a) Stato legittimo dell'unità immobiliare

Lo Stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile alle citate pratiche edilizie. Pur non potendo comunque escludere l'eventuale presenza di lievi variazioni dimensionali o anche di rappresentazione, lo stato dei luoghi non corrisponde a quello descritto nei documenti messi a disposizione dagli Uffici Pubblici.

b) Principali causali di aggiornamento e annotazioni catastali

Dal 30/03/1985 al 30/03/1985

Immobile predecessore: Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13; P.T.

Fusione dal 30/03/1985 in atti dal 12/04/1990.

Dal 30/03/1985 al 16/09/1985

Immobile predecessore: Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13; P.S1-T-1.

Variazione nel classamento del 30/03/1985 in atti dal 26/07/1999.

Dal 05/07/2004 al 05/07/2005

Immobile attuale : Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24, P.T.

Variazione del 05/07/2004 Pratica n. VA0256257 in atti dal 05/07/2004 Divisione – diversa distribuzione degli spazi interni.

Detta dichiarazione di variazione ha:

- costituito i seguenti immobili: Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24 (u.i in oggetto a P.T) e Sub. 25 (altra u.i a P.S1-1);
- soppresso i seguenti immobili: Fg. 9, Part. 2421, Sub. 13 (u.i a P.S1-T-1).

Dal 05/07/2005

Immobile attuale : Fg. 9, Part. 2421, Sub. 24, P.T.

Variazione nel classamento del 05/07/2005 Pratica n. VA 0159005 in atti dal 05/07/2005.

c) Conformità allo stato di fatto delle planimetrie dell'immobile

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quello descritto nella planimetria con data di presentazione 05/07/2004 prot. n. VA0256257 (lievi modifiche) e nell'elaborato planimetrico prot. n. VA0076851 del 24/05/2023.

d) Titolo di provenienza

Il titolo di provenienza rep. 7393/4634 del 14/07/2004 a firma Notaio Di Mauro Rosanna, nel segnalare che i lavori di costruzione dello stabile, di cui l'unità contrattuale è parte, sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967 e che per le modifiche successive è stata rilasciata autorizzazione n. 33 del 19/02/1986, non menziona la pratica edilizia DIA n. 17221/739 del 29/07/1996. Inoltre tale atto richiama, senza trascriverle, pattuizioni e convenzioni particolari contenute nell'atto di vendita di immobile a firma Notaio Edo Franco Ferrazzi rep. 113158 in data 16/09/1985 ("Il ballatoio esterno nonché il wc esterno insistente su detto ballatoio sono stretta pertinenza delle unità immobiliari prospicienti e pertanto in uso esclusivo delle dette Unità Immobiliari"). Nell'Allegato "A" (dichiarazione sostitutiva di atto notorio art. 4 L. 15/1968) dell'atto del Notaio Ferrazzi è specificato infine che il fabbricato è di "vecchissima costruzione costruito in data antecedente al 2 settembre 1967".

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento porta interna del bagno e diversa altezza interna (controsoffitto, h = 2,52 m anziché h = 3,00 m), identificazione degli spazi di abitazione (soggiorno anziché camera), presenza di caminetto nell'attuale soggiorno, ubicazione del generatore per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria in vano comune condominiale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. In alternativa ripristino dello stato dei luoghi.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria: €.3.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: soppalco e scala con struttura in acciaio (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I.)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per il ripristino dello stato dei luoghi: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: spostamento porta interna del bagno e diversa altezza interna, migliore identificazione grafica beni comuni (il "wc comune" risulta erroneamente rappresentato nell'elaborato planimetrico come facente parte dell'u.i. in oggetto) (normativa di riferimento: L. 122/2010)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche e diritti di catastali: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3810721049119c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)
L'immobile risulta ..
Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

BENI IN GALLARATE VIA LUIGI GALVANI 20, FRAZIONE CRENNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Luigi Galvani 20, frazione Crenna, della superficie commerciale di **75,72** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [redacted]
- 1/2 di piena proprietà [redacted]

Appartamento a piano terra di due locali e servizi con giardino di proprietà e area in corpo staccato.

Alla predetta unità immobiliare segue e compete la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell'art. 1117 Codice civile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,97 m , 2,52 m (bagno)..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2421 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI GALVANI n. 20, piano: T, intestato a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno del Diritto di Proprietà in regime di comunione dei beni, derivante da Rettifica di intestazione all'attualità del 14/07/2004 Pubblico Ufficiale Dr. Di Mauro R. Sede Varese (VA) Rep. n. 7393 - Istanza 43256/2017 Rett. intestazione Voltura n. 6335.1/2017 - Pratica n. VA0051885 in atti dal 02/05/2017.
  Coerenze: dei locali a piano terra e del giardino in corpo da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale prot. VA0256257 del 05/07/2004, all'elaborato planimetrico prot. VA0076851 del 24/05/2023 e all'estratto di mappa 06/05/2026: Mapp. 3005, Mapp. 2421 sub. 14, sub. 15 e sub. 12 (B.C.N.C.), Mapp. 2423 a chiudere tutti del Fg. 9; dell'area staccata da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale prot. VA0256257 del 05/07/2004, all'elaborato planimetrico prot. VA0076851 del 24/05/2023, all'estratto di mappa 06/05/2026 e allo stato dei luoghi; Mapp. 2421 sub. 18, proprietà E-Distribuzione S.p.A., Via Galvani, Mapp. 2421 sub. 12 (B.C.N.C.) a chiudere tutti del Fg. 9.
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Fg. 9 Particella 2421.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Varese). Il traffico nella zona è

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Museo Maga, Museo della Società Gallaratese per gli Studi Patri, Chiesa di San Pietro, Basilica di Santa Maria Assunta.

SERVIZI

centro commerciale
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,0 km (Gallarate)
autostrada distante 1,8 km (Gallarate)
ferrovia distante 1,8 km (Gallarate)

QUALITA E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento a piano terra di un fabbricato residenziale plurifamiliare di tipo popolare di vecchia costruzione. Immobile oggetto nel 1996 ad opere interne nei locali posti a piano terra di adeguamento igienico-sanitario e opere di manutenzione straordinaria.

Recinzione esterna in rete metallica con montanti in acciaio infissi nel sottostante muretto in calcestruzzo, cancello pedonale e carraio in acciaio a due battenti ad apertura elettrica. Area cortilizia comune ricoperta a ghiaia.

Struttura in elevazione in muratura, facciata intonacata e solo in parte con finitura tinta unica chiara (prospetto sud), scarsa la manutenzione. Tetto a due falde inclinate con manto di copertura in tegole, lattoneria in lamiera d'acciaio, pluviali in pvc.

Presenza di vano scala comune a servizio di altre unità immobiliari, scala con pedate e alzate in lastre lapidee, corrimano in acciaio.

L'esposizione dell'appartamento è a sud (cucina) e a nord (soggiorno e camera).

La distribuzione e composizione degli spazi interni individua specificatamente: ingresso con cucina, disimpegno, soggiorno, camera e bagno. Di pertinenza due aree esterne rispettivamente sul prospetto nord e in fregio alla Via Galvani. Presenza di un soppalco soprastante i locali soggiorno e camera.

Tra le finiture si segnala: ingresso da portafinestra in legno con vetro camera e persiane in legno, serramenti esterni in legno con vetro camera e sistema di schermatura con persiane in legno, porte interne in legno a battente con specchiature e a soffietto, pavimenti in ceramica nella zona giorno e notte, pareti e plafoni tinteggiati, controsoffitto nel bagno, rivestimenti in piastrelle di ceramica in

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

cucina e bagno. Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, bidet e box-doccia. Il bagno essendo privo di areazione naturale presenta sulla parete ovest una ventola per l'aspirazione forzata. Caminetto nel locale soggiorno. Sistema di riscaldamento e di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con generatore a produzione combinata alimentato a gas metano posto all'esterno dell'appartamento e ubicato nel vano indicato nella planimetria catastale come "wc comune" (mediocre stato di manutenzione, presenza di vari rifiuti), caloriferi in alluminio. Impianto elettrico e idraulico sottotraccia, citofono. Soppalco con struttura in acciaio e assito in legno soprastante ai locali soggiorno e camera con accesso da scala in acciaio priva di parapetto. Altezza interna pavimento – intradosso travi soppalco: 1,92 m; altezza interna estradosso piano di calpestio soppalco – soffitto: 1,92 m. Scarsa la manutenzione dell'intera unità immobiliare. Area esterna pertinenziale in fregio alla via Galvani pavimentata in lastre di cemento e ghiaia, giardino in corrispondenza del prospetto nord (accesso dal soggiorno) con vegetazione ricoprente l'intera area in mediocre stato di manutenzione e tale da non potere accertare l'eventuale presenza di rifiuti oggetto di bonifica.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento a P.T (superficie al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà)	75,72	x	100 %	=	75,72
Totale:	**75,72**				**75,72**

ACCESSORI:

appartamento, composto da Giardino e Area in corpo staccato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Giardino e Area in corpo staccato	75,72	x	10 %	=	7,57
Giardino e Area in corpo staccato	75,79	x	2 %	=	1,52
Totale:	**151,51**				**9,09**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/06/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta

Descrizione: in via Galvani n. 20 a Gallarate, bilocale a piano terra parzialmente ristrutturato, cantina

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

al piano interrato e posto auto interno.

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (26/06/2026)

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Fascia/zona: Periferica/loc.tà Crenna - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Normale - Valori Compravendita (€/mq) - Superficie: L (lorda).

2) Rilevazione prezzi immobili della Camera di Commercio di Varese (26/06/2026)

Valore minimo: 2.400,00

Valore massimo: 2.900,00

Note: Quotazioni immobiliari in zona Crenna (€/mq) - Unità abitative nuove.

3) Borsino immobiliare (26/06/2026)

Valore minimo: 947,00

Valore massimo: 1.242,00

Note: Quotazioni immobiliari di zona (€/mq) - Abitazioni in stabili di 2° fascia .

SVILUPPO VALUTAZIONE:

a) Processo di valutazione

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito e, pertanto, non contribuiranno al calcolo della consistenza dell'unità immobiliare.

b) Fabbricato oggetto ad abuso edilizio non regolarizzabile

Il valore del fabbricato è dato dal suo valore stimato nelle condizioni di consistenza precedenti l'abuso edilizio meno le spese occorrenti per la rimessa in pristino.

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 381072104911 9c7e99df6ad6c7fc8e39

Ist. n. 8 dep. 08/07/2026

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,72	x	900,00	=	**68.148,00**
Valore superficie accessori:	9,09	x	900,00	=	**8.181,00**
					76.329,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.329,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.329,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese, Borsino Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,72	9,09	76.329,00	76.329,00
				76.329,00 €	**76.329,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.029,00**

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3810721049119c7e99df6ad6c7fc8e39

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:	**€. 67.029,00**
Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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):	**€. 3.351,45**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 177,55**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 63.500,00**

data 08/07/2026

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Montonati

Firmato Da: MONTONATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38107210491119c7e99df6ad6c7fc8e39