TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T
con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18
telefono: 0331617978
fax: 0331617978
email: geom.bernasconilucio@gmail.com
PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CASCINETTA e CAIELLO, della superficie commerciale di **85,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un condominio composto da 4 piani fuori terra, oltre al piano interrato, sito in via Marzabotto n. 12, edificato nel 1967. L'unità immobiliare è posta al piano secondo, disposta su un unico livello e composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a un vano cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da via Marzabotto mediante la scala comune interna, che conduce all'ingresso dell'unità; la porta di accesso è blindata. I soffitti e le pareti sono intonacati; i pavimenti sono in marmo mentre quello del bagno in ceramica. Le pareti del bagno e una parete della cucina sono rivestite in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno. Il bagno è dotato di vasi, bidet, lavandino e vasca in porcellana di tipo commerciale; la rubinetteria è di tipo normale, cromata, predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda. I balconi presentano pavimentazione in gres rosso, con ringhiera in parte in ferro e in parte in muratura. L'impianto elettrico è sottotraccia con finiture di tipo commerciale; l'impianto per la produzione di acqua calda è autonomo ed è alimentato gas. Il riscaldamento è centralizzato a gas metano, con distribuzione a termosifone. Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso per carico e scarico avviene da via Marzabotto. La cantina, posta al piano interrato, è raggiungibile tramite la scala comune; percorrendo il corridoio si accede al locale, dotato
di porta d'ingresso in ferro, pareti e soffitto intonacati al rustico e pavimento in cemento. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente. L'IMMOBILE E PRIVO DI ASCENSORE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2.85 ML.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MARZABOTTO 12, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2026 pratica n.VA0106679 in atti dal 28/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRUBIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.106679.1/2026 e successiva variazione del 03/06/2026 pratica n. VA0110419 in atti dal 4/06/2026 ES. RAPP. GRAF. n.110419.1/26
  Coerenze: APPARTAMENTO: prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comune, ancora prospetto su cortile comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
  La presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 **cantina**, composto da UN UNICO LOCALE.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MARZABOTTO 12, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2026 pratica n.VA0106679 in atti dal 28/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRUBIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.106679.1/2026 e successiva variazione del 03/06/2026 pratica n. VA0110419 in atti dal 4/06/2026 ES. RAPP. GRAF. n.110419.1/26
  Coerenze: CANTINA: proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di terzi, terrapieno. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
  La presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

B **box singolo** a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CASCINETTA e CAIELLO, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse sono sottostanti al corpo principale, edificato nel 1965. L'unità immobiliare è posta al piano interrato, disposta su un unico livello e costituita da un unico locale ad uso autorimessa. L'accesso al box avviene tramite il passo carraio di via Marzabotto n.12. La pavimentazione è in battuto di cemento; la chiusura è costituita da una basculante in lamiera; le pareti e il soffitto risultano intonacati. Lo stato di conservazione è discreto. L'accesso per il carico e scarico avviene da via Marzabotto. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.50 ML.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MARZABOTTO 12, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
  Coerenze: AUTORIMESSA: proprietà di terzi, spazio comune di manovra, passaggio comune su due lati. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**97,69 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**1,93 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.193,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.283,35**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.460,85**
Data di conclusione della relazione:	**04/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Le operazioni peritali e l'accesso all'immobile si sono svolte in modo regolare in data 03/03/2026 e 14/05/2026. La comunicazione della data del sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali alla parte sono state comunicate dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/03/2010 a firma di CHIODI DAELLI ENRICO notaio in Milano ai nn. 174132/37258 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 290000,00.
Importo capitale: 145000,00.
Durata ipoteca: 25.
La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 e p.lla 2089 sub 12 piano S1..
La particella Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, sub 5, è stata oggetto di aggiornamento catastale e l'unità immobiliare è diventata Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, subalterni 501 e 502

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2026 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 837 di repertorio, trascritta il 27/03/2026 a MILANO 2 ai nn. 42054/29134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 e p.lla 2089 sub 12 piano S1..
La particella Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, sub 5, è stata oggetto di aggiornamento catastale e l'unità immobiliare è diventata Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, subalterni 501 e 502

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.100,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 2.822,50**
Millesimi condominiali:	**125**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile in data 06/05/2026. I millesimini condominiali sono cosi divisi: appartamento e cantina 114,30 e 10,70 per il box box. Si comunica inoltre che alle spese ordinarie di gestione dell'immobile vanno aggiunti i costi per consume dell'acqua divisi in persone e quelli di riscaldamento quota consumo; essendo l'appartamento in questione vuoto da due anni lo non e in grado di quantificare tali voci.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 24/03/2010), con atto stipulato il 24/03/2010 a firma di CHIODI DAELLI ENRICO notaio in Milano ai nn. 174131/37257 di repertorio, registrato il 25/03/2010 a UFFICIO DI REGISTRO MILANO 6 ai nn. 7133, trascritto il 26/03/2010 a MILANO 2 ai nn. 23702/38684.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 e p.lla 2089 sub 12 piano S1..
La particella Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, sub 5, è stata oggetto di aggiornamento catastale e l'unità immobiliare è diventata Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, subalterni 501 e 502

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (fino al 20/11/1971), con atto stipulato il 20/11/1971 a firma di ANNONI CLEMENTE notaio in Gallarate ai nn. 6712 di repertorio, registrato il

04/12/1971 a Gallarate UFFICIO DI REGISTRO ai nn. 18196.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 e p.lla 2089 sub 12 piano S1..
La particella Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, sub 5, è stata oggetto di aggiornamento catastale e l'unità immobiliare è diventata Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, subalterni 501 e 502

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 CIASCUNO, in forza di denuncia di successione (fino al 23/03/2010), registrato il 24/12/1985 a GALLARATE UFFICIO DI REGISTRO ai nn. 1177, trascritto il 09/12/1986 a MILANO 2 ai nn. 57971.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 e p.lla 2089 sub 12 piano S1..
La particella Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, sub 5, è stata oggetto di aggiornamento catastale e l'unità immobiliare è diventata Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, subalterni 501 e 502

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 249/67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso abitazione, presentata il 08/05/1967, rilasciata il 20/06/1967, agibilità del 20/06/1968 con il n. 6541 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12 foglio 903 p.lla 2089

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consigliare n. 29 del 3/05/2015 e la n.30 del 04/05/2015 - pubblicazione BURL n.30 del 22/07/2015 e s.m.i, l'immobile ricade in zona Ambiti Residenziali semiestensivi - RSE (Art.30). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 30 Ambiti residenziali semiestensivi - RSE

Questi ambiti sono destinati ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:
a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi
Tipologia residenziale di massima in serie aperta.
Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.
Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.
Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.
b) Edificabilità
Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq.
c) Rapporti di copertura e superficie permeabile
Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria.
Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.
d) Altezze massime
Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m.
e) Vocazioni funzionali
Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR - CTF.
f) Norme particolari
Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.
E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è

ammesso l’ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:
a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di Slp per ogni singola unità abitativa;
b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
b.1) 20% sulla Slp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
b.2) 10 % sulla Slp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
b.3) 5% sulla Slp esistente superiore a 1.000 mq.
Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell’area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l’intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l’ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un’autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.
Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all’ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.
Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.
Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell’ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l’aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell’area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.
Non saranno consentite forme pubblicitarie e l’apposizione d’insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo
Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell’estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l’adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari, prevalenti in caso di difformità rispetto alle norme generali.
P.A.2:
- Superficie territoriale: mq 5.857,75 (di cui mq 3.405,00 in ambito residenziale semiestensivo e mq. 2.452,75 in aree per servizi sportivi)
- Indice fondiario area RSE: 0,33 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. 3.405,00 x mq/mq 0,33 + mq. 2.452,75 x mq/mq 0,17 =mq 1.540,62
- incremento massimo ammesso per incentivazione:
o art. 18 NTA P. d. R.: 15% pari a mq 231,09
o art. 19 NTA P. d. R.: 15% pari a mq 231,09
Totale Slp ammissibile: mq 2.002,80
- Aree per servizi pubblici o di uso pubblico in cessione: mq 2.452,75 oltre a mq. 595,35 per allargamento stradale (aree per urbanizzazione primaria)
- H massima di progetto: da verificare in funzione della quota zero di riferimento
- la definizione dell’area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante per la realizzazione del campo di calcio e delle relative opere collaterali (rete idrica per l'acqua potabile con irrigazione; rete di distribuzione dell'energia elettrica con quadro elettrico; rete di illuminazione completa di n°8 punti luce).

P.A.4:
- L’area classificata come VUS concorre alla determinazione del peso insediativo mediante l’applicazione del medesimo indice di utilizzazione fondiario attribuito agli ambiti RSE. Il peso insediativo generato deve essere trasferito nell’area classificata come RSE; nell’area VUS sono ammessi gli interventi disposti dall’art. 42 delle presenti norme.
Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

h) Requisiti di efficienza energetica
Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

. Il titolo è riferito solamente al immobile in Gallarate via Marzabotto 12 foglio 903 p.lla 2089

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull' immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione
che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO: demolizione parziale parete soggiorno e parte cucina. CANTINA: parete divisione senza sette (normativa di riferimento: normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia DPR 380 s.m.i. art. 36 e 36 bis - 37 accertamento di conformità)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di permesso di costruire in sanatoria o Comunicazione inizio lavori asseverata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria: €.5.000,00
- sanzioni: €.5.164,00
- diritti segreteria: €.120,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 .
La particella Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, sub 5, è stata oggetto di aggiornamento catastale e l'unità immobiliare è diventata Sez. CA, foglio 3, p.lla 2089, subalterni 501 e 502



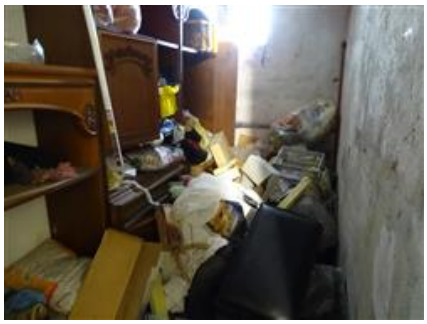
Appartamento con indicate demolizione



Cantina con indicate demolizione



Appartamento demolizione parete soggiorno e cucina



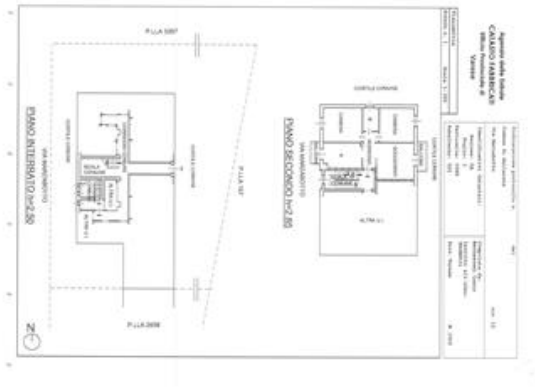
Cantina parete diritta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

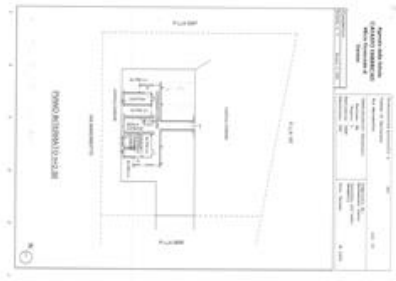
Sono state rilevate le seguenti difformità: APPARTAMENTO: demolizione parziale parete soggiorno e parte cucina. CANTINA: parete divisione senza sette (normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52 e in particolare l'art. 29, comma 1-bis, introdotto dal D.L. 78/2010, che impone la conformità e le disposizioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78)
L'immobile risulta .Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 .
La planimetria catastale è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale. È stata presentata dal perito estimatore variazione catastale in data 27/05/2026, pratica n. VA0106679, in atti dal 28/05/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata sez. CA - foglio 3, p.lla 2089, sub 501 (appartamento) e p.lla 2089, sub 502 (cantina) e successiva variazione del 03/06/2026 pratica n.VA0110419 in atti dal 04/06/2026 Esatta rapp. grafica n.11419.1/2026.



Planimetria in banca dati (soppressa)



Planimetria presentata in variazione (appartamento)



Planimetria presentata in variazione (cantina)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, foglio 3 p.lla 2089

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO GAS E SCALDABAGNO dichiarazione di conformità impianto

alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto alimentazione gas e dichiarazione di corretta installazione effettuato da tecnico abilitato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto gas e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 .
Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. È stata presentata dal perito estimatore variazione catastale in data 27/05/2026, pratica n. VA0106679, in atti dal 28/05/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata sez. CA - foglio 3, p.lla 2089, sub 501 (appartamento) e p.lla 2089, sub 502 (cantina).





Foto scaldabagno

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO RISCALDAMENTO revisione all'interno dell'abitazione con redazione dichiarazione di conformità impianto riscaldamento effettuato da tecnico abilitato e la revisione dello stesso (normativa di riferimento: normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto di riscaldamento e redazione dichiarazione di conformità relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto riscaldamento all'interno della proprietà e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 .
Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. È stata presentata dal perito estimatore variazione catastale in data 27/05/2026, pratica n. VA0106679, in atti dal 28/05/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata sez. CA - foglio 3, p.lla 2089, sub 501 (appartamento) e p.lla 2089, sub 502 (cantina).

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione di conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto elettrico e redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a immobile in Gallarate via Marzabotto 12, piano 2-S1 - Sez. CA foglio 3 p.lla 2089 sub 5 .
Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. È stata presentata dal perito estimatore variazione catastale in data 27/05/2026, pratica n. VA0106679, in atti dal 28/05/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata sez. CA - foglio 3, p.lla 2089, sub 501 (appartamento) e p.lla 2089, sub 502 (cantina).



Foto presa corrente

BENI IN GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, QUARTIERE CASCINETTA E CAIELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CASCINETTA e CAIELLO, della superficie commerciale di **85,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un condominio composto da 4 piani fuori terra, oltre al piano interrato, sito in via Marzabotto n. 12, edificato nel 1967. L'unità immobiliare è posta al piano secondo, disposta su un unico livello e composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a un vano cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da via Marzabotto mediante la scala comune interna, che conduce all'ingresso dell'unità; la porta di accesso è blindata. I soffitti e le pareti sono intonacati; i pavimenti sono in marmo mentre quello del bagno in ceramica. Le pareti del bagno e una parete della cucina sono rivestite in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno. Il bagno è dotato di vasi, bidet, lavandino e vasca in porcellana di tipo commerciale; la rubinetteria è di tipo normale, cromata, predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda. I balconi presentano pavimentazione in gres rosso, con ringhiera in parte in ferro e in parte in muratura. L'impianto elettrico è sottotraccia con finiture di tipo commerciale; l'impianto per la produzione di acqua calda è autonomo ed è alimentato gas. Il riscaldamento è centralizzato a gas metano, con distribuzione a termosifone. Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso per carico e scarico avviene da via Marzabotto. La cantina, posta al piano interrato, è raggiungibile tramite la scala comune; percorrendo il corridoio si accede al locale, dotato
di porta d'ingresso in ferro, pareti e soffitto intonacati al rustico e pavimento in cemento. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente. L'IMMOBILE E PRIVO DI ASCENSORE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di 2.85 ML.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA MARZABOTTO 12, piano: SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2026 pratica n.VA0106679 in atti dal 28/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRUBIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.106679.1/2026 e successiva variazione del 03/06/2026 pratica n. VA0110419 in atti dal 4/06/2026 ES. RAPP. GRAF. n.110419.1/26
  Coerenze: APPARTAMENTO: prospetto su cortile comune su due lati, appartamento di terzi, pianerottolo e vano scala comune, ancora prospetto su cortile comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

La presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Vista condominio da via Marzabotto



Vista ingresso pedonale da via Marzabotto



Vista corsello box



Vista area verde



Vista condominio da via Marzabotto



Vista atrio ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa San Pietro, Basilica Santa Maria Assunta e Monastero San Benedettino San Francesco.



Chiesa San Pietro



Basilica Santa Maria Assunta



Monastero San Francesco

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
supermercato	nella media
vigili del fuoco	nella media
verde attrezzato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Km 17	nella media
autobus distante 650 ml	nella media
ferrovia distante 3,4 Km	nella media
superstrada distante 10 km - Milano Laghi	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a. e laterizio; murature perimetrali in mattoni; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; copertura a falde, in pannelli in lamiera, con gronde in cemento, canali in rame e pluviali in pvc. Scala interna in c.a., rivestita in marmo e pianerottoli in gres, con ringhiera in ferro verniciato; serramenti in legno con avvolgibili in PVC. Porta d'ingresso all'atrio in ferro verniciato e vetro, con pavimentazione in gres. Vano scala comune con pareti intonacate e verniciate; corridoio cantine con pavimentazione in battuto di cemento. Facciate rivestite in mattoncini, con opere in ferro dal disegno semplice. Percorsi comuni in cemento e cortile asfaltato con annessa area verde, con recinzione parte in c.a con sovrastante cancellate e parte in muratura e lastre prefabbricate; cancello carraio in ferro con apertura automatizzata (telecomandata).

Delle Componenti Edilizie:

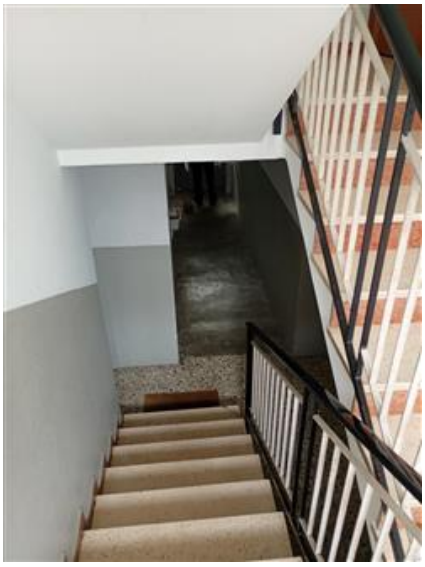
cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura telecomdata a distanza — nella media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno — nella media
manto di copertura: realizzato in lamiere zincate — nella media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in mattoncuni — nella media
pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso — nella media
pavimentazione interna: realizzata in marmo — nella media
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro , gli accessori presenti sono: apertura elettrica — nella media
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc — nella media
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in ceramica — nella media
scale: interna con rivestimento in marmo — nella media

Degli Impianti:

citofonico: analogico conformità: non rilevabile — nella media
elettrico: incassato , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media
gas: metano con alimentazione a cucina, scaldabagno e centrale termica conformità: non rilevabile — nella media
idrico: incassato con alimentazione in cucina, bagno , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile — nella media
termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile — nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato — nella media
scale interne: doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente — nella media



Vista scala



Vista ingresso appartamento



Vista ingresso all'interno dell'appartamento



Vista cucina



Vista cucina



Vista soggiorno



CLASSE ENERGETICA:

G

[340,40 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1207000051409 registrata in data 29/05/2026
CONSISTENZA:

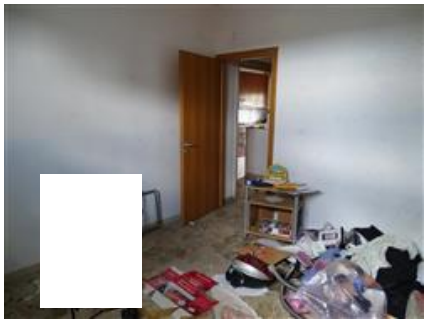
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento: (7,20x10.80) + (1.20x4.60)=	83,28	x	100 %	=	83,28
Balconi: (3.30x1.10) + (2.50x1.10)=	6,38	x	30 %	=	1,91
Totale:	**89,66**				**85,19**

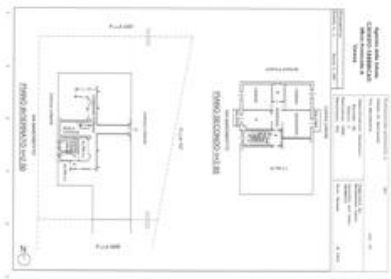

Vista soggiorno


Vista Bagno


Vista camera matrimoniale


Vista cameretta


Vista balcone


Planimetria catastale

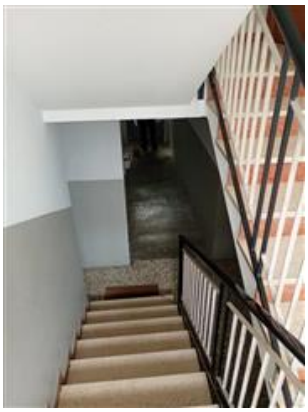
ACCESSORI:

cantina, composto da UN UNICO LOCALE.
Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/2, classe 6, consistenza 7 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA MARZABOTTO 12, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 27/05/2026 pratica n.VA0106679 in atti dal 28/05/2026 DIVISIONE-DIVERSA DISTRUBIZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.106679.1/2026 e successiva variazione del 03/06/2026 pratica n. VA0110419 in atti dal 4/06/2026 ES. RAPP. GRAF. n.110419.1/26
  Coerenze: CANTINA: proprietà di terzi, corridoio comune di accesso, cantina di terzi, terrapieno. Il tutto salvo

errori e come meglio in fatto.
La presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA: (1.75 x 4.40)=	7,70	x	25 %	=	1,93
Totale:	**7,70**				**1,93**



Vista accesso piano interrato



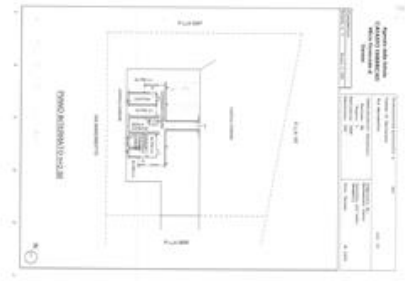
Vista corridoio piano interrato



Vista ingresso cantina



Vista locale cantina



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2025 (13/11/2025)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si puo determinare il piu probabile valore di mercato per l'appartamento700,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,19	x	700,00	=	**59.633,00**
Valore superficie accessori:	1,92	x	700,00	=	**1.344,00**
					60.977,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.977,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.977,00**

BENI IN GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, QUARTIERE CASCINETTA E CAIELLO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GALLARATE VIA MARZABOTTO 12, quartiere CASCINETTA e CAIELLO, della superficie commerciale di **12,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le autorimesse sono sottostanti al corpo principale, edificato nel 1965. L'unità immobiliare è posta al piano interrato, disposta su un unico livello e costituita da un unico locale ad uso autorimessa. L'accesso al box avviene tramite il passo carraio di via Marzabotto n.12. La pavimentazione è in battuto di cemento; la chiusura è costituita da una basculante in lamiera; le pareti e il soffitto risultano intonacati. Lo stato di conservazione è discreto. L'accesso per il carico e scarico avviene da via Marzabotto. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 2.50 ML.Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2089 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: VIA MARZABOTTO 12, piano: INTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
  Coerenze: AUTORIMESSA: proprietà di terzi, spazio comune di manovra, passaggio comune su due lati. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



Vista accesso carraio da via Marzabotto



Vista rampa di accesso



Vista corsello



Vista posizione box



Vista corridoio per accesso al corsello

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa San Pietro, Basilica Santa Maria Assunta e Monastero San Benedettino San Francesco.



Chiesa San Pietro



Basilica Santa Maria Assunta



Monastero San Francesco

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
supermercato	nella media
vigili del fuoco	nella media
verde attrezzato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Km 17	nella media
autobus distante 650 ml	nella media
ferrovia distante 3,4 Km	nella media
superstrada distante 10 km - Milano Laghi	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a. e laterizio; murature perimetrali in mattoni; muri divisori interni. Porta d'ingresso in lamiera basculante, corridoio cantine con pavimentazione in battuto di cemento. Facciate rivestite in mattoncini, con opere in ferro dal disegno semplice. Percorsi comuni in cemento e cortile asfaltato con annessa area verde, recinzione parte in c.a con sovrastante cancellata e parte in muratura e lstre prefabbricate, cancello carraio in ferro con apertura automatizzata (telecomandata)



Vista interna box



Vista interna box

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa: (2.50 x 5.00)=	12,50	x	100 %	=	12,50
Totale:	**12,50**				**12,50**



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2025 (13/11/2025)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono i box doppi, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 13.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si puo determinare il piu probabile valore di mercato per l'autorimessa a corpo12000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 12.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 12.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimendo la realzione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Immobiliare Ronchi sas - via A. Sciesa - Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio di Varese - rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2025 - approvato dalla commissione in data 13/11/2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,19	1,92	60.977,00	60.977,00
B	box singolo	12,50	0,00	12.000,00	12.000,00
				72.977,00 €	**72.977,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 14.784,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.193,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 2.909,65**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.283,35**
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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 2.822,50**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.460,85**

data 04/06/2026

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi