



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Michele MUNARI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geometra Adriano Mazzetti

CF: MZZDRN63P06D869T

con studio in CARDANO AL CAMPO (VA) Via Don Luigi Sturzo n° 2

telefono: 0331260679

email: mazzettiadriano@libero.it

PEC: adriano.mazzetti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
90/2026**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a GALLARATE Via Giuseppe Giusti 11, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano rialzato di un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su tre piani sovrapposti (rialzato, primo e secondo) ed un piano seminterrato dove sono ubicati i box e le cantine .

L'unità immobiliare è costituita da ingresso , cucina , soggiorno , bagno e camera da letto , con box posizionato nel piano seminterrato .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 314. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 172 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 11 GALLARATE, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

A.1**box doppio**

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 172 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, superficie 25, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 11 GALLARATE, piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.600,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.600,00
Data di conclusione della relazione:	25/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 04/11/2008 a firma di Notaio Nicoletta FERRARIO ai nn. 161320/15889 di repertorio, registrata il 13/11/2008 a Gallarate ai nn. 7500, iscritta il 14/11/2008 a Milano 2 ai nn. 174926/34354, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/04/2026 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1996 di repertorio, trascritta il 08/05/2026 a Milano 2 ai nn. 65394/45558, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

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:	€. 1.647,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.586,14

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2008)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 24,33/100, in forza di Donazione - divisione a stralcio (dal 20/05/1994 fino al 04/11/2008), con atto stipulato il 20/05/1994 a firma di Notaio Andrea FABI ai nn. 67930/19020 di repertorio, trascritto il 15/06/1994 a Milano 2 ai nn. 53242/32534

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 75,67/100, in forza di Donazione - divisione a stralcio (dal 20/05/1994 fino al 04/11/2008), con atto stipulato il 20/05/1994 a firma di Notaio Andrea FABI ai nn. 67930/19020 di repertorio, trascritto il 15/06/1994 a Milano 2 ai nn. 53242/32534

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato plurifamiliare di nuova costruzione con box **N. Nulla Osta n. 269 del 29 Luglio 1969**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 29/07/1969 con il n. 269 di protocollo, agibilità del 29/10/1970 con il n. 4339/739 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che l'attuale scheda catastale riporta graficamente una destinazione dei locali differente (laboratorio) ma è censita come appartamento A3 . Nell'atto di compravendita viene indicato che trattasi di unità residenziale conforme a quanto infdicato in visura catastale e nella pratica edilizia

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni , la demolizione di tavolati divisorii ha eliminato il disimpegno/antibagno , che dovrà assolutamente essere ripristinato . Demolizione di tramezzatura nel box e creazione di locale ripostiglio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria opere interne e realizzazione di nuovo antibagno

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

Costi di regolarizzazione:

- realizzazione antibagno e pratica SCIA in sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento della planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso residenziale e di quella del box

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA e n° 2 schede planimetriche (appartamento e box): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

La scheda planimetrica attuale identifica l'appartamento con destinazione dei locali ad uso laboratorio , nella realtà l'appartamento risulta essere ad uso residenziale , come si evince anche dalla visura catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA GIUSEPPE GIUSTI 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Giuseppe Giusti 11, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta a piano rialzato di un edificio residenziale plurifamiliare sviluppato su tre piani sovrapposti (rialzato, primo e secondo) ed un piano seminterrato dove sono ubicati i box e le cantine .

L'unità immobiliare è costituita da ingresso , cucina , soggiorno , bagno e camera da letto , con box posizionato nel piano seminterrato .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 314. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 172 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 11 GALLARATE, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

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 Cassano Magnago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sotto della media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare au uso residenziale è posta a piano rialzato dell'edificio è costituita da ingresso , cucina , soggiorno , bagno e camera da letto . I pavimenti interni sono in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno dove , sia il pavimento che il rivestimento sono in ceramica . Le porte interne sono in legno tamburate , il portoncino di ingresso in legno con serratura di sicurezza . I serramenti esterni in legno verniciato con vetro semplice e avvolgibili in pvc. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta nel locale cucina .

Il box posto nel piano seminterrato è dotato di porta basculante in lamiera verniciata e finestra in ferro verniciato e vetro . Pavimento in piastrelle di klinker .

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	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

ACCESSORI:

box doppio

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 172 sub. 26 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria C/6, superficie 25, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GIUSTI n. 11 GALLARATE, piano: S1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	29,00				29,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

appartamento piano rialzato mq. 62,00 x € 1.100,00 = € 68.200,00

box piano seminterrato mq. 29,00 x € 600,00 = € 17.400,00

Valore Totale = € 85.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 85.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 85.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 85.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Gallarate, agenzie: Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Rilevazione Prezzi Immobili - Camera di Commercio della Provincia di Varese

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,00	29,00	85.600,00	85.600,00
				85.600,00 €	85.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 80.600,00

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: €. 80.600,00

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

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: €. 80.600,00

data 25/08/2026

il tecnico incaricato
Geometra Adriano Mazzetti