



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

6/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Giudiziario di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Moretti

CF: MRTMRC63D04C004N

con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B

telefono: 00390331784329

email: marcomorettiarchitetto@gmail.com

PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
6/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE VIA EGEO 61, frazione CRENNNA, della superficie commerciale di **86,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato al piano secondo di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'accesso pedonale avviene dalla Via Egeo mentre quello carraio dalla Via Egeo e da Via Monsignor Schiavini.

Struttura portante in c.a.; muratura perimetrale in laterizio; solai in laterocemento.

Le facciate sono con zoccolatura in pietra, parte intonacate e tinteggiate e parte con rivestimento in klinker; copertura falde.

La pavimentazione del cortile sono in asfalto ove ubicate le autorimesse.

I cancelli carrai son in ferro verniciato mentre l'ingresso pedonale su strada in alluminio e vetro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3686 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA EGEO N. 61, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Appartamento: a nord: vano scala e a.u.i.; a est: prospetto su Via Egeo e vano scala; a sud: Prospetto su enti comuni; a ovest: prospetto su enti comuni e a.u.i. - Cantina: a nord: corridoio comune e a.u.i.; a est Via Egeo; a sud: enti comuni; a ovest: a.u.i stessa proprietà e corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

A.1 **box singolo**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3686 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: VIA EGEO N. 63, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord: a.u.i. ; a est: corridoi comune e a.u.i stessa proprietà; a sud: enti comuni; a ovest: corsello carraio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,98 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,55 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.400,00
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla ex moglie dell'esecutato, divorziata con documento di assegnazione, insieme a due figli.

Alla data del sopralluogo era presente la ex moglie e un figlio dell'esecutato che hanno dato piena disponibilità all'accesso e riguardo alle domande poste.

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 14/06/2005 a firma di Studio Lainati Associati ai nn. 93842/34973 di repertorio, iscritta il 23/06/2005 a Milano 2 ai nn. 93592/23502, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 230.000,00.

Importo capitale: € 115.000,00.

Durata ipoteca: anni 25

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2005 a firma di Studio Lainati Associati ai nn. 93842/34973 di repertorio, iscritta il 15/05/2025 a Milano 2 ai nn. 67300/13899, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DI

RINNOVAZIONE - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 115000.

Rinnovazione di Ipoteca iscritta in data 23/06/2005 ai nn. 23502/93592

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/12/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7954 di repertorio, trascritta il 21/01/2026 a Milano 2 ai nn. 4323, 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:	€. 1.407,36
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.478,25
Millesimi condominiali:	63,45

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMNPRAVENDITA, con atto stipulato il 14/06/2005 a firma di STUDIO LAINATI ASSOCIATI ai nn. 93841/34972 di repertorio, trascritto il 23/06/2005 a MILANO 2 ai nn. 47774

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMNCESSIONE EDILIA N. 352, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO AD USO ABITAZIONI, rilasciata il 10/08/1965 con il n. 352 di protocollo, agibilità del 04/07/1967 con il n. 352/65 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 345, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSE E RECINZIONE, rilasciata il 03/09/1966 con il n. 345 di protocollo.

La presente pratica è stata successivamente Annullata e mai eseguita

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 28 del 15/03/2011, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 30 NdA - Piano delle Regole:

Uf: 0,33 mq/mq

Rc: 1/3 della Sf

H: m 15,00

Af: 1/3 della Sf al netto dei parcheggi esterni

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: tavolati interni in posizione leggermente differente rispetto a quelli autorizzati; posizione differente di alcune porte interne; lieve differenza di posizionamento della muratura contenente la porta di ingresso da vano scala; diversa apertura esterna finestra cucinino; diversa dimensione finestra camera ovest; il vano cantina non risulta rappresentato in maniera sufficiente nella pratica edilizia autorizzata. Inoltre non è stato possibile rilevare in maniera adeguata le misure in quanto straripante di roba e di impossibile accesso. L'autorimessa risulta rappresentata in maniera difforme sulla pratica edilizia ma in maniera conforme sulla scheda catastale di impianto. Anche qui è risultato difficile rilevare e verificare all'interno per la presenza di impedimenti (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

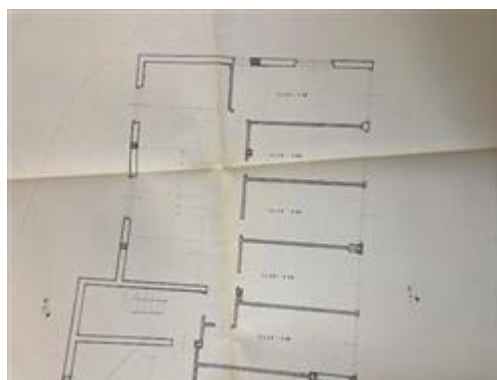
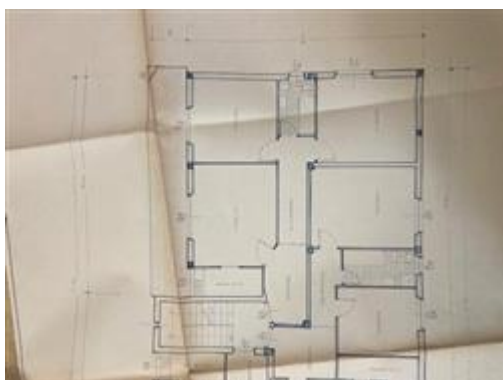
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per mancata variante (art. 36 bis comma 5) - Per quanto riguarda le difformità delle aperture essendo non risulta necessaria pratica paesaggistica in quanto le difformità rientrano nell'Allegato A del DPR n. 31 del 2017 al punto A.2

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia, redazione perizia statica, oneri di sanatoria e diritti di segreteria: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità scheda catastale rispetto a quanto rilevato (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

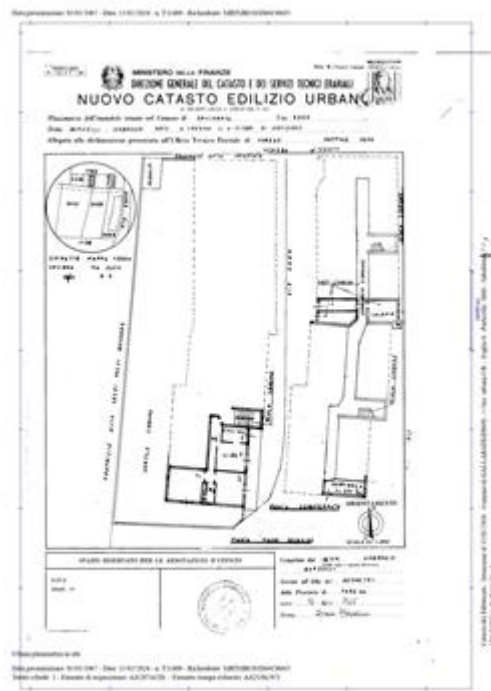
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica Docfa e variazione scheda catastale appartamento e cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica variazione catastale e costi vivi: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg dopo regolarizzazione edilizia

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA EGEO 61, FRAZIONE CRENNÀ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA EGEO 61, frazione CRENNNA, della superficie commerciale di **86,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano secondo di fabbricato residenziale a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato.

L'accesso pedonale avviene dalla Via Egeo mentre quello carraio dalla Via Egeo e da Via Monsignor Schiavini.

Struttura portante in c.a.; muratura perimetrale in laterizio; solai in laterocemento.

Le facciate sono con zoccolatura in pietra, parte intonacate e tinteggiate e parte con rivestimento in klinker; copertura falde.

La pavimentazione del cortile sono in asfalto ove ubicate le autorimesse.

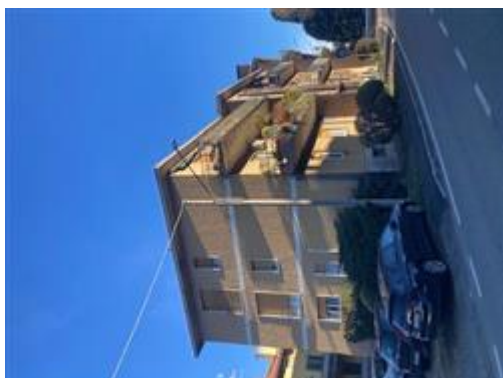
I cancelli carrai son in ferro verniciato mentre l'ingresso pedonale su strada in alluminio e vetro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 3686 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: VIA EGEO N. 61, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Appartamento: a nord: vano scala e a.u.i.; a est: prospetto su Via Egeo e vano scala; a sud: Prospetto su enti comuni; a ovest: prospetto su enti comuni e a.u.i. - Cantina: a nord: corridoio comune e a.u.i.; a est Via Egeo; a sud: enti comuni; a ovest: a.u.i stessa proprietà e corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Architettura industriale, Museo Maga.

SERVIZI

asilo nido
campo da calcio
campo da tennis
centro sportivo
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato
teatro
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

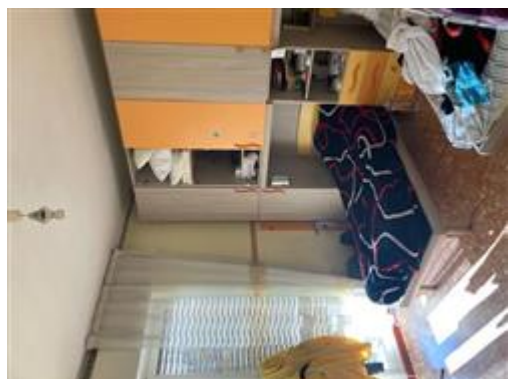
aeroporto distante 11 KM
autostrada distante 2,5 KM
ferrovia distante 2,5 KM
autobus distante 1 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

buono									
al di sopra della media									
al di sopra della media									
nella media									
buono									
nella media									
nella media									

La cantina presenta pavimentazione in cemento.



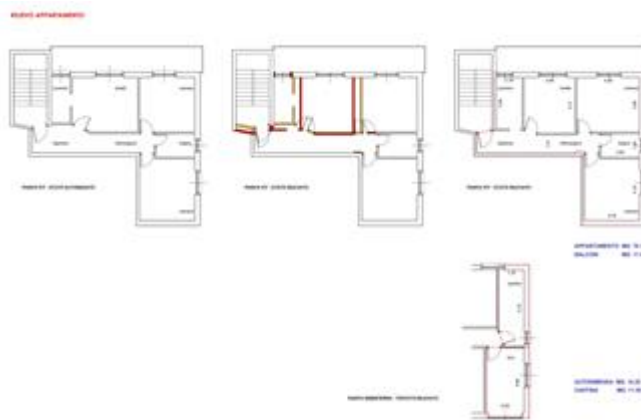
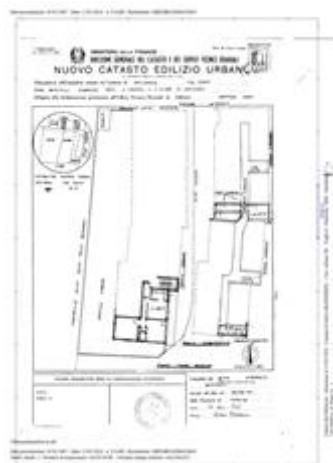


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	78,75	x	100 %	=	78,75
BALCONE	17,85	x	30 %	=	5,36
CANTINA	11,50	x	25 %	=	2,88
Totale:	108,10				86,98



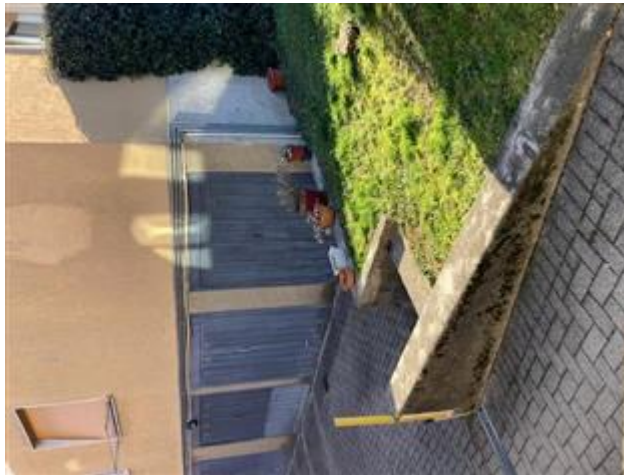
ACCESSORI:

box singolo, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3686 sub. 33 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: VIA EGEO N. 63, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: a nord: a.u.i. ; a est: corridoi comune e a.u.i stessa proprietà; a sud: enti comuni; a ovest: corsello carraio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	14,25	x	60 %	=	8,55
Totale:	14,25				8,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 267/2013

Descrizione: a) piena proprietà di appartamento e box, 1

Indirizzo: Frazione Crenna - Via Luciano Manara 9 21013 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.427,52 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 105.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 358/2015

Descrizione: Immobile abitativo di mq 78.48 (commerciali), composto da tre locali più servizi e balcone rivolto al cortile interno. , 1

Indirizzo: Frazione Crenna - Via Edmondo De Amicis, 2 Gallarate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 61.536,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.184,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 242.00 m

Numero Tentativi: 4

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (31/12/2025)

Valore minimo: 830,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: PERIFERICA D5 - LOC.TA CRENNNA-RONCHI; AD EST: C.DEI FIORI,FS,V.C. NOE;AD OVEST:V.ASSISI, V.M.S.MARTINO;A SUD :V.MALPENSA. - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Listino Immobili Camera Commercio Varese (31/12/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Abitazioni abitabili in buono stato

Borsino Immobiliare Provincia di Varese

Valore minimo: 941,00

Valore massimo: 1.235,00

Note: Abitazioni di seconda fascia

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,98	x	890,00	=	77.412,20
Valore superficie accessori:	8,55	x	890,00	=	7.609,50
					85.021,70

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-21,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 85.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare provincia di Varese

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	86,98	8,55	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 5.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 79.400,00

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: **€. 79.400,00**

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: **€. 79.400,00**

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Marco Moretti