



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl con sede in Varese (Ufficio di Busto Arsizio)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Emilio Italo Fiorin

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
53/2026**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a GALLARATE Via Fratelli Vigorelli 2-4, della superficie commerciale di **71,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente relazione è un appartamento di civile abitazione parte di un piccolo condominio di sei appartamenti con vani accessori a piano terra/seminterrato posto nell'immediata periferia Sud/Est del territorio comunale di Gallarate. Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 del Secolo scorso e il suo stato conservativo e manutentivo è da ritenersi sufficiente.

L'appartamento qui stimato è comprensivo anche una cantinola posta nel sottoscala e una autorimessa singola posta a piano terra.

L'unità abitativa si compone di due locali e servizi (tinello con angolo cottura e una camerada letto, servizio igienico e disimpegno di separazione dei singoli locali).

Il tinello e la camera da letto sono dotati rispettivamente di un balcone; è presente una piccola cantinola posta nel sottoscala condominiale (sup. comm.le da ragguagliare di ca mq. 5,00) e una autorimessa singola, posta sul retro rispetto la facciata principale, della sup. comm.le pari a mq. 15,00 ca.

L'appartamento, per il volume lordo della parte abitativa, ha una superficie commerciale di mq. 56,00 ca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4653 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Vigorelli, 2, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale depositata il 07.01.1972
Coerenze: - altra unità immobiliare - vano scala comune - affaccio su corte comune su tre lati
- foglio 9 particella 4653 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Vigorelli, 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale depositata il 07.01.1972
Coerenze: - altra unità immobiliare - altra unità immobiliare - altra unità immobiliare - corte e corsello comune

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.840,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.598,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.598,00
Data di conclusione della relazione:	08/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento e gli accessori sono stati visionati lo scorso 29.05.2026 unitamente al preg.mo tecnico della Spett.le Givg che ci ha gentilmente aperto i vani (appartamento e box).

L'immobile qui stimato richiede un intervento di manutenzione sostanzioso e anche ristrutturativo (vedasi la mancanza di impianto di riscaldamento e idrico sanitario/acqua calda).

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 21/11/2006 a firma di Dott. Novelli Franco ai nn. 97979/9151 di repertorio, iscritta il 30/11/2006 a Milano II ai nn. 46274, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 187500.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a unità imm.re di cui alla presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/07/2009 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto A. ai nn. 2201 di repertorio, trascritta il 07/10/2009 a Milano II ai nn. 83258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a unità imm.re di cui alla presente relazione



pignoramento, stipulata il 18/03/2026 a firma di UNEP / Tribunale di Busto A. ai nn. 878 di repertorio, trascritta il 01/07/2026 a Milano II ai nn. 36924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.
La formalità è riferita solamente a unità imm.re di cui alla presente relazione

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:	€. 714,05
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 68,25
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.026,78
Millesimi condominiali:	112 mill. per
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: la gestione ordinaria è compreso tra il 01 gennaio e il 31 dicembre di ogni anno	l'appartamento, 2
Ulteriori avvertenze:	mill. per la cantina
	e 15 mill. per il
	box

L'unità immobiliare di cui alla presente non versa nulla nelle casse del Condominio dall'anno 2011 (come ci ha indicato l'Amm.re del Condominio) e la particolarità ha costretto i Condomini ad affrontare la questione riscaldamento con la posa, da parte di ciascun condomino, di una propria caldaia autonoma funzionante a gas.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2006), con atto stipulato il 21/11/2006 a firma di Franco Novelli Notaio in Milano ai nn. 97978/9150 di repertorio, registrato il 29/11/2006 a Milano ai nn. 18533 1T, trascritto il 30/11/2006 a Milano II ai nn. 95807.
Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/06/2006 fino al 21/11/2006), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di Den Succ Gallarate ai nn. 993 vol 2006 di repertorio, trascritto il 27/11/2008 a Milano II ai nn. 120867,
Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione.
Il riferimento per la den di succ è il testamento pubblicato dal notaio Brighina di Gallarate rep. 32640/13307 e reg. a Varese il 19/06/2006 al n. 2250. Precede atto di acquisto del Sig. Penne' Giuseppe del 30.12.1971 dott. Brighina Giuseppe n. 23755; reg. a Gallarate 17.01.1072 al n. 186 e succ. den. di succ. del coniuge non presente nei registri immobiliari di Milano II. In merito alla provenienza dei venditori all'Esecutato si segnala l'accettazione tacita di eredità trascritta a Milano II il 30.11.2006 al n. 95808.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta realizzazione casa plurifamiliare N. **PROT. 11801 / 1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del corpo di fabbrica di cui è parte l'u.i. di cui alla presente, rilasciata il 21/01/1967, agibilità del 13/09/1968.

Fabbricato edificato anteriormente al 01.09.1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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: mancanza di impianto riscaldamento o, per meglio spiegare, occorre fornire una caldaia autonoma funzionante a gas

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg
Questa situazione è riferita solamente a nuovo impianto di caldaia autonoma.

Il costo del manufatto è già riportato dallo scrivente in sede di giudizio

BENI IN GALLARATE VIA FRATELLI VIGORELLI 2-4



APPARTAMENTO**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a GALLARATE Via Fratelli Vigorelli 2-4, della superficie commerciale di **71,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente relazione è un appartamento di civile abitazione parte di un piccolo condominio di sei appartamenti con vani accessori a piano terra/seminterrato posto nell'immediata periferia Sud/Est del territorio comunale di Gallarate. Il fabbricato è stato edificato negli anni '60 del Secolo scorso e il suo stato conservativo e manutentivo è da ritenersi sufficiente.

L'appartamento qui stimato è comprensivo anche una cantinola posta nel sottoscala e una autorimessa singola posta a piano terra.

L'unità abitativa si compone di due locali e servizi (tinello con angolo cottura e una camerada letto, servizio igienico e disimpegno di separazione dei singoli locali).

Il tinello e la camera da letto sono dotati rispettivamente di un balcone; è presente una piccola cantinola posta nel sottoscala condominiale (sup. comm.le da ragguagliare di ca mq. 5,00) e una autorimessa singola, posta sul retro rispetto la facciata principale, della sup. comm.le pari a mq. 15,00 ca.

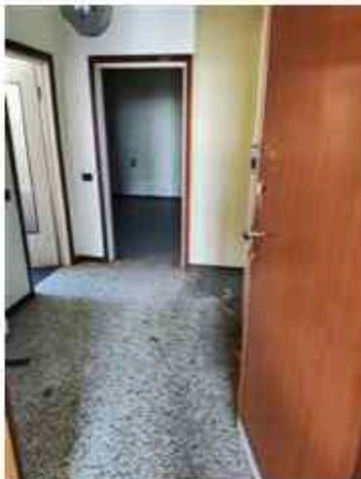
L'appartamento, per il volume lordo della parte abitativa, ha una superficie commerciale di mq. 56,00 ca.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4653 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Vigorelli, 2, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale depositata il 07.01.1972
Coerenze: - altra unità immobiliare - vano scala comune - affaccio su corte comune su tre lati
- foglio 9 particella 4653 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: Via Fratelli Vigorelli, 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale depositata il 07.01.1972
Coerenze: - altra unità immobiliare - altra unità immobiliare - altra unità immobiliare - corte e corsello comune

L'intero edificio sviluppa 3 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, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Samarate, Cassano Magnago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo MAGA, Chiesa di San Pietro, Basilica di Santa Maria Assunta, Parco Bassetti.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia

[illegible]

scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica ove è posto l'appartamento di cui alla presente è stato realizzato negli anni '60 del secolo scorso; è costituito da sei appartamenti dotati di accessori a pianterreno e seminterrato. La struttura portante è in muratura di mattoni e pilastri in cemento armato gettato in opera. La copertura ha struttura a falde incliate in legno e sovrastante manto in elementi in cotto.

L'intero lotto su cui insiste il fabbricato è totalmente recintato ad eccezione del fronte Ovest della proprietà in quanto è presente, sul confine, un corpo di fabbrica di altra proprietà. L'accesso pedonale e quello carraio sono antistanti la Via F.lli Vigorelli in Gallarate. L'appartamento è posto al terzo ed ultimo piano del fabbricato e lo stato conservativo e manutentivo è chiaramente insufficiente. Negli ultimi anni sono state posate le singole caldaie a gas per il riscaldamento e, nel caso della presente unità imm.re, questa ne è sprovvista. Ne consegue che l'assegnatario dovrà posizionare la propria caldaia autonoma e collegarla ai caloriferi presenti nell'appartamento.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato e specchiature a vetro. porta a soffietto di ingresso alla cucina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



con coibentazione in non rilevabile

pareti esterne: costruite in pareti in mattoni e blocchi in laterizio portanti con coibentazione in non rilevabile, il rivestimento è realizzato in intonaco a civile e rasatura finale

al di sotto della media



pavimentazione esterna: realizzata in ghiaia

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in marmette in cemento

al di sotto della media



plafoni: realizzati in intonaco a civile

al di sotto della media



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno tamburato, gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza, il portoncino dovrà essere sostituito in quanto estremamente ammalorato da un precedente ingresso forzoso

mediocre



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

al di sotto della media



rivestimento esterno: realizzato in rasatura terrenova e intonaco a civile

al di sotto della media



rivestimento interno: posto in locali e plafoni realizzato in intonaco a civile

al di sotto della media



scaie: centrale a rampe parallele con rivestimento in marmo

più alta media



Degli Impianti:

citofonico: normale funzionante elettricamente conformità: non rilevabile

al di sotto della media



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sotto della media



fognatura: scarichi verticali e suborizzontali la rete di smaltimento è realizzata in in tubazioni pvc con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

media media



gas: tubazioni esterne con alimentazione a gas metano, cittadino conformità: non rilevabile, occorre ripristinare la fornitura

al di sotto della media



idrico: tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni in parte sottotraccia conformità: non rilevabile

al di sotto della media



termico: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in elementi in ghisa conformità: non conforme, OCCORRE FORNIRE L'UNITA' IMM.RE DI CALDAIETTA AUTONOMA (COME I RESTANTI APPARTAMENTI DEL CONDOMINIO)

permette



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato gettato in opera, parapetto in ferro

più alta media



copertura: a falde inclinate costruita in legno e

al di sotto della media



sovrastante tegole in cotto

scale interne: cemento armato realizzate in

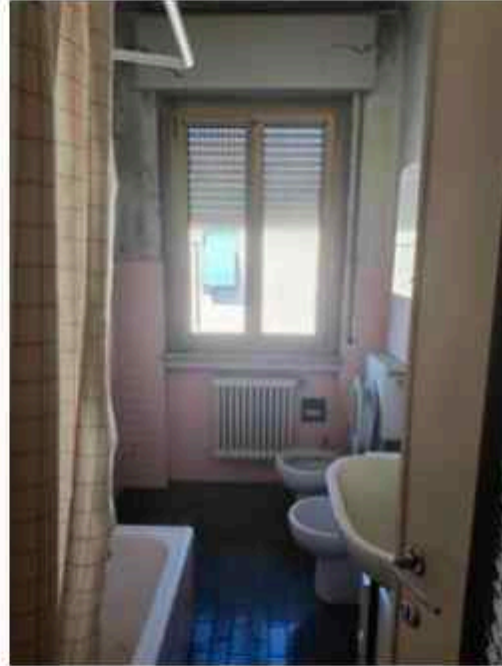
rivestimento in marmo

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in

opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in muratura di mattoni

e pilastri in ca in opera



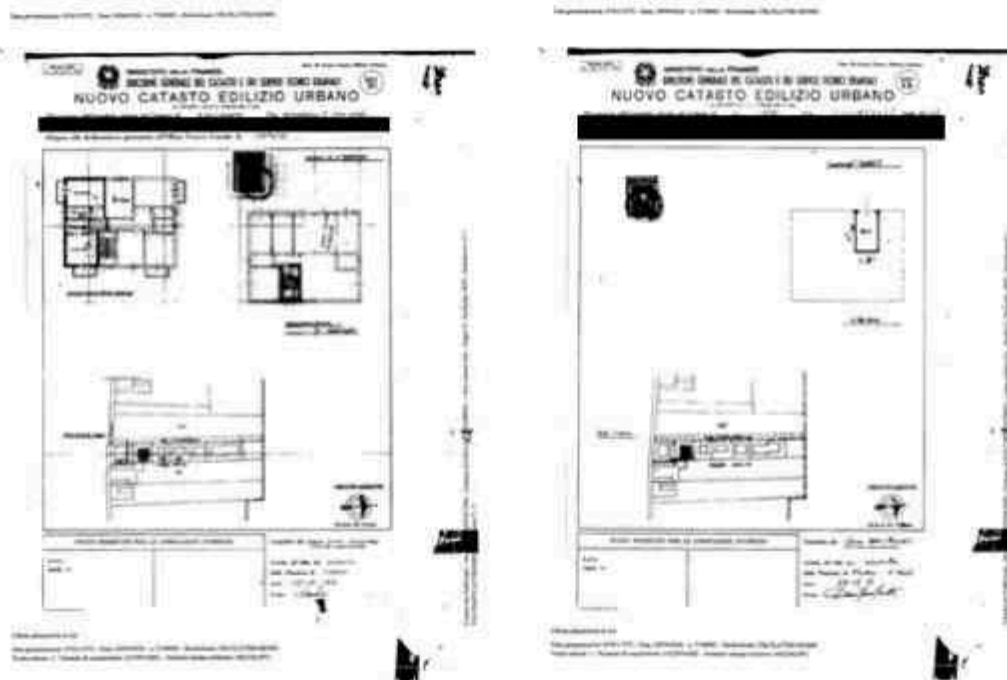


CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terzo	56,00	x	100 %	=	56,00
balconi piano terzo	8,00	x	40 %	=	3,20
cantina piano seminterrato	5,00	x	30 %	=	1,50
box piano terra	15,00	x	70 %	=	10,50
Totale:	84,00				71,20



**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:**considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti**

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra gli 500,00 e i 700,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra

stabilita) per il periodo di riferimento odierno; *specificando che la stima ricade nel comparto "abitabili da sistemare/ristrutturare", anche se si ritiene che la vetustà/periodo di edificazione evidenzia la necessità di intervenire sulle finiture, impianti e serramenti, al fine di rimodernare l'immobile.*

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dell'anno scorso (anno 2025), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico qui trattato e per le sue particolarità intrinseche, un valore unitario lordo (medio) compreso tra i 600,00 e i 800,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello scadente stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e assenti (imp. riscaldamento), non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio



comunale di Gallarate (**zona periferica di Sud/Est**), influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondari.
- Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue evidenziando, comunque, che ai fini del presente giudizio di stima
- Lubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I **fattori "negativi"**, considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna);
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture interne del corpo di fabbrica in pieno rispetto dell'epoca corrente (come sempre succede in casi simili);

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in

- **In € 700,00 (Euro settecento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato,**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,20 x 700,00 = **49.840,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
fornitura e posa in opera della caldaia autonoma funzionante a gas metano (oggi non presente) e collegamenti alle tubazioni	-5.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.840,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.840,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti**

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra gli 500,00 e i 700,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno; *specificando che la stima ricade nel comparto "abitabili da sistemare/ristrutturare", anche se si ritiene che la vetustà/periodo di edificazione evidenzia la necessità di intervenire sulle finiture, impianti e serramenti, al fine di rimodernare l'immobile.*

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita a titoli dell'anno scorso (anno 2025), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, i valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto



riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico qui trattato e per le sue particolarità intrinseche, un valore unitario lordo (medio) compreso tra i 600,00 e i 800,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello scadente stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e assenti (imp. riscaldamento), non meno importante, della sua consistenza commerciale;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi, cantine e area esterna) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Gallarate (**zona periferica di Sud/Est**), influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondari.
- Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue evidenziando, comunque, che ai fini del presente giudizio di stima



- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna);
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture interne del corpo di fabbrica in pieno rispetto dell'epoca corrente (come sempre succede in casi simili);

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in

- **In € 700,00 (Euro settecento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato,**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Gallarate

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	71,20	0,00	44.840,00	44.840,00
				44.840,00 €	44.840,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non vi è la possibilità di frazionare la presente proprietà immobiliare urbana; anche il box è fondamentale per l'appetibilità del bene e non si ritiene di stralciarli dalla proprietà.

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

€ 0,00

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

€ 44.840,00



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 2.242,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.598,00
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:	€. 42.598,00

data 08/07/2026

il tecnico incaricato
Emilio Italo Fiorin