TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

R.G. N. 186/2026

Liquidazione Giudiziale: Effegi Spa

Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile

Liquidatori Giudiziali:

Dr.ssa Cecilia Giacomazzi **Avv. Diego Piazzalunga**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Proprietà superficiaria per la durata residua di anni 65 riferita a porzioni di immobili commerciali all'interno di un centro commerciale in Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna n. 10

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

[redacted]

[redacted]

Premesse

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano [redacted] regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo nazionale dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, su indicazione dei Liquidatori Giudiziali, di procedere alla valutazione del diritto superficiario di una serie di porzioni immobiliari, posti all'interno di un immobile di più ampie dimensioni, sito in **Gallarate (VA) Via Madonna in Campagna n. 10,** la proprietà dell'area è in capo al Comune di Gallarate.

Lo stesso ha effettuato le opportune indagini accertamenti dovendo redigere la relazione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173 bis in materia di disposizioni attuative del Codice di Procedura Civile.





Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificato presso l'Agenzia del Territorio come segue:

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 506**, cat. D/8, Via Madonna in Campagna 10, P.T., R.C.€ 14.700,00 **proviene dai Sub. 22 e 23**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 505**, cat. D/8, Via Madonna in Campagna 10, P.T., R.C.€ 3.700,00 **proviene dai Sub. 22 e 23**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 12**, cat. C/1, cl. 12, cons. mq. 107, Via Madonna in Campagna 10, P.T., R.C.€ 3.564,33

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 20**, cat. D/6, Via Madonna in Campagna 10, P.S1., R.C.€ 24.576,12

[redacted]

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 512**, cat. D/8, Via Madonna in Campagna 10, P.S1., R.C.€ 1.568,00 **proviene dal Sub. 4**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 513**, cat. D/8, Via Madonna in Campagna 10, P.S1-T-1°, R.C.€ 6.902,00 **proviene dal Sub. 4**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 507**, cat. C/1, cl. 12, cons. mq. 34, Via Madonna in Campagna 10, P.T., R.C.€ 1.132,59 **proviene dal Sub. 17**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 508**, cat. C/1, cl. 12, cons. mq. 33, Via Madonna in Campagna 10, P.T., R.C.€ 1.099,28 **proviene dal Sub. 17**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 509**, cat. D/6, Via Madonna in Campagna 10, P.S1., R.C.€ 10.028,70 proviene dai Sub. ni **28 e 501**

- fg. GA/9, mapp. 4769, **sub. 510**, cat. D/5, Via Madonna in Campagna 10, P.T, R.C.€ 2.560,88 proviene dai Sub. ni **28 e 501**

La proprietà dei suddetti cespiti è la seguente:

Proprietà superficiaria quota 100% alla Società Effegi srl

Proprietà dell'area 100% al Comune di Gallarate

Cronologia catastale XX

L'analisi è documentale: non sono stati esaminati atti notarili integrali, convenzioni, ispezioni ipotecarie, planimetrie, elaborati planimetrici, titoli edilizi o lo stato materiale degli immobili. Le indicazioni di approfondimento riportate nelle pagine successive derivano dai dati e dalle informazioni mancanti nella visura.

Risultati principali

Elemento	**Risultanza**
Unità al Catasto Fabbricati	10
Rendita catastale complessiva	€ 70.702,32
Unità al Catasto Terreni nella ricerca	0
Identificazione comune ai fabbricati	Sezione urbana GA, foglio 9, particella 4769

[redacted]

Indirizzo comune	Via Madonna in Campagna n. 10, Gallarate
Intestazione EFFEGI S.p.A.	Proprietà superficiaria per 1/1 su tutte le 10 unità
Intestazione Comune di Gallarate	Proprietà per l'area per 1/1 su tutte le 10 unità
Riserve catastali	Riserva 2 sui subalterni 509 e 510

EFFEGI S.p.A. | Gallarate |

Quadro delle unità immobiliari

Elenco analitico e rendite

Tutte le unità appartengono al Comune di Gallarate (D869), sezione urbana GA, foglio 9, particella 4769, e recano il medesimo civico 10. L'ordine della tabella segue quello della visura. S1 indica il primo piano sotto strada, T il piano terra, 1 il primo piano.

N. / sub.	Categoria	Piano	Consist. m²	Superf. m²	Rendita €
1 / 512	D/8	S1	-	-	1.568,00
2 / 513	D/8	S1-T-1	-	-	6.902,00
3 / 506	D/8	T	-	-	14.700,00
4 / 509	D/6	S1	-	-	10.600,00
5 / 510	D/5	T	-	-	2.860,00
6 / 507	C/1 cl. 12	T	34	36	1.132,59
7 / 508	C/1 cl. 12	T	33	34	1.099,28
8 / 505	D/8	T	-	-	3.700,00
9 / 12	C/1 cl. 12	T	107	121	3.564,33
10 / 20	D/6	S1	-	-	24.576,12
Totali	10 unità		174*	191*	70.702,32

Distribuzione per categoria

[redacted]

Categoria	Subalterni	Unità	Rendita €
D/8	512, 513, 506, 505	4	26.870,00
D/6	509, 20	2	35.176,12
D/5	510	1	2.860,00
C/1	507, 508, 12	3	5.796,20
Totale		10	70.702,32

Intestazioni e riferimenti agli atti

Diritti risultanti dalla visura

Per tutte le dieci unità, il Comune di Gallarate, codice fiscale 00560180127, con sede in Gallarate, risulta intestato per la proprietà dell'area nella quota di 1/1. EFFEGI S.P.A., codice fiscale 01818290122, con sede in Milano, risulta intestata per la proprietà superficiaria nella quota di 1/1. La quota di EFFEGI si riferisce al diritto specificamente indicato, distinto da quello attribuito al Comune.

La fonte non riporta la durata del diritto, la data di eventuale scadenza, canoni, obblighi convenzionali, limitazioni alla circolazione o condizioni di estinzione. Questi elementi non possono essere ricostruiti dalla sola intestazione catastale.

Atto richiamato per EFFEGI S.p.A.

L'intestazione di EFFEGI è ricondotta all'atto del **29/09/2021**, causale **«Conferimento in società»**, pubblico ufficiale indicato in visura come «MACCARONE SANTINO FRANCES», sede Torino, repertorio n. **30381**. La nota è indicata come presentata con Modello Unico n. **102424.1/2021**, Reparto PI di Milano 2, in atti dal **25/10/2021**. Il nominativo è qui riportato nella forma presente nel documento, senza integrazioni.

Per il gruppo dei subalterni 512 e 513, la visura specifica che nel documento sono indicati gli identificativi dell'immobile originario: sezione GA, foglio 9, particella 4769, **subalterno 4**. Per il gruppo dei subalterni 509 e 510, il riferimento originario riportato è il **subalterno 501**. Queste indicazioni vanno collegate alle variazioni catastali successive, senza presumere una genealogia completa dei subalterni in assenza delle visure storiche e delle pratiche.

Riferimenti per l'intestazione dell'area

[redacted]

Per i gruppi di unità interessati da variazioni nel 2021, 2025 e 2026, la visura richiama le rispettive pratiche catastali anche nella sezione delle intestazioni del Comune. Tali richiami descrivono l'aggiornamento della banca dati e non forniscono il contenuto completo del titolo originario del diritto di superficie.

Per i subalterni 12 e 20 è richiamato l'atto del **10/12/2008**, pubblico ufficiale **Filippo Zabban**, sede Milano, repertorio **58537**, causale «Fusione», registrato il **19/12/2008**, volume 1 n. 36062, UU sede Milano. Sono riportate la voltura n. **17779.1/2010** e la pratica **VA0313162**, in atti dal **22/10/2010**. Il dettaglio dell'operazione e la sua catena documentale richiedono l'atto integrale. [Fonte: p. 11]

Corrispondenza con il Catasto Terreni

Per ciascuna unità è indicata la corrispondenza con il Comune di Gallarate D869A, foglio 1, particella 4769 del Catasto Terreni. Il totale di zero immobili al Catasto Terreni nella ricerca per EFFEGI non contraddice questa corrispondenza: quest'ultima identifica il riferimento catastale dell'area, mentre la ricerca restituisce le intestazioni del soggetto richiesto.

Subalterni 512 e 513 Categoria D/8

Sub. 512: piano S1, rendita € 1.568,00. Sub. 513: piani S1-T-1, rendita € 6.902,00. Entrambe le unità riportano la variazione del 05/01/2026, pratica VA0000551, in atti dal medesimo giorno, n. 551.1/2026, causale «Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni».

Il protocollo NSD è ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.9649.05/01/2026.

Per entrambe compare l'annotazione «Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)». La visura non riporta una successiva rettifica per queste unità. La rendita parziale è € 8.470,00. Il documento richiama il **subalterno originario 4** nella sezione relativa all'atto di conferimento. Non sono riportate consistenze o superfici.

Subalterno 506 Categoria D/8

Unità al piano T, con rendita € 14.700,00. L'identificazione e l'indirizzo derivano dalla variazione del 21/01/2021, pratica VA0004600, in atti dal 22/01/2021, n. 2195.1/2021, causale «Fusione - diversa distribuzione degli spazi interni». Il classamento è stato variato il 06/12/2021 con pratica VA0141097, n. 38469.1/2021. È riportata l'annotazione «Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)», con notifica protocollo VA0141940 del 09/12/2021. La fonte non precisa l'importo precedente alla rettifica né riporta superfici.

Subalterno 509 Categoria D/6

[redacted]

Unità al piano S1, con rendita € 10.600,00. Identificazione e indirizzo richiamano la variazione del 03/09/2025, pratica VA0178958, in atti dal 04/09/2025, n. 178958.1/2025, causale «Diversa distribuzione degli spazi interni. Frazionamento e fusione», protocollo NSD ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE. 3741255. 03/09/2025. Il classamento attuale richiama la variazione del 23/07/2026, pratica VA0161778, n. 161778.1/2026, con annotazione «Classamento e rendita rettificati» e notifica protocollo VA0171812 del 05/08/2026.

12 Subalterno 510 Categoria D/5

Unità al piano T, con rendita € 2.860,00. Identificazione e indirizzo derivano dalla medesima pratica VA0178958 del 03/09/2025. Il classamento è stato variato il 22/06/2026, pratica VA0126073, n. 126073.1/2026, con annotazione «Classamento e rendita rettificati» e notifica protocollo VA0171812 del 05/08/2026. Anche il sub. 510 presenta la **riserva 2**. Il totale dei subalterni 509 e 510 è € 13.460,00; il riferimento originario riportato per il loro gruppo nell'atto di conferimento è il sub. 501.

Subalterni 507 e 508 Categoria C/1, classe 12

Entrambe le unità sono al piano T. Il sub. 507 presenta consistenza 34 m², superficie catastale totale 36 m² e rendita € 1.132,59. Il sub. 508 presenta consistenza 33 m², superficie catastale totale 34 m² e rendita € 1.099,28. Identificazione, indirizzo e classamento richiamano la variazione del 21/01/2021, pratica VA0004603, in atti dal 22/01/2021, n. 2194.1/2021, causale «Divisione - diversa distribuzione degli spazi interni». Le planimetrie risultano presentate il 22/01/2021, protocollo VA0004603; La rendita complessiva è € 2.231,87; la consistenza complessiva è 67 m², mentre le superfici catastali totali sommano 70 m².

Subalterno 505 Categoria D/8

Unità al piano T, rendita € 3.700,00. Identificazione e indirizzo richiamano la variazione del 21/01/2021, pratica VA0004599, in atti dal 22/01/2021, n. 2193.1/2021, causale «Fusione - diversa distribuzione degli spazi interni». La variazione nel classamento è del 06/12/2021, pratica VA0141113, n. 38485.1/2021. Compare «Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)», con notifica protocollo VA0141940 del 09/12/2021. La visura non riporta superfici o consistenze.

Subalterno 12 Categoria C/1, classe 12

Unità al piano T, con consistenza 107 m², superficie catastale totale 121 m² e rendita € 3.564,33. I dati identificativi richiamano una rettifica d'ufficio del 20/12/2002, pratica 385614, n. 19974.1/2002. Indirizzo e planimetria richiamano la diversa distribuzione degli spazi interni del 19/11/2004, pratica VA0378018, n.

[redacted]

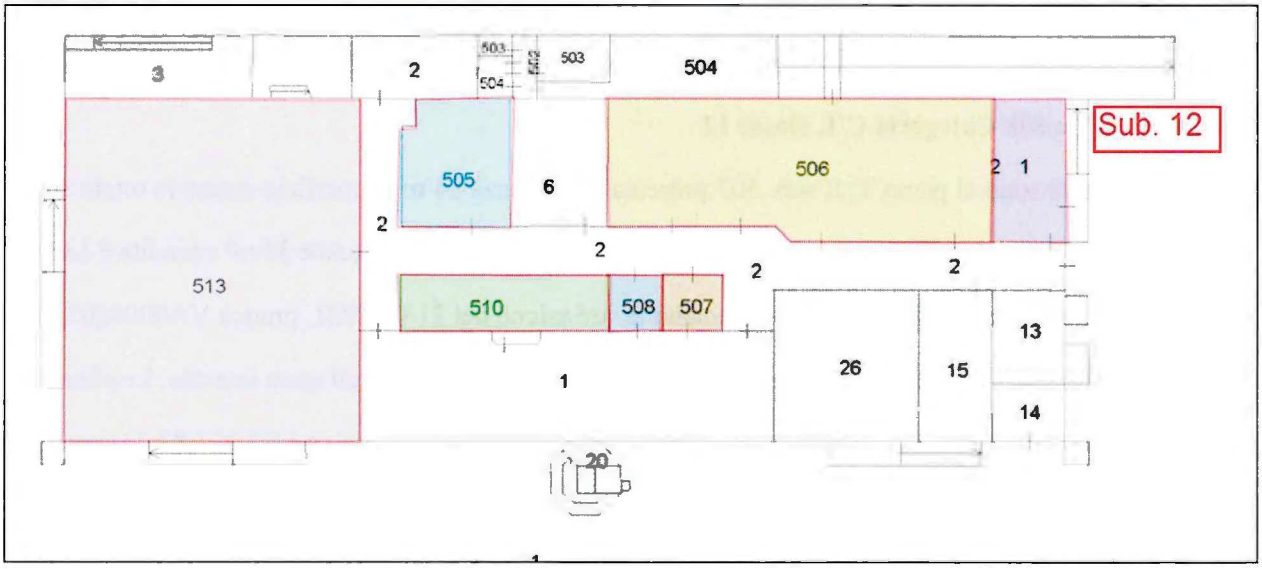
82768.1/2004. Il classamento richiama la variazione del 21/11/2005, pratica VA0277173, n. 32060.1/2005. È riportata l'annotazione «Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)». La superficie di impianto è stata pubblicata il 09/11/2015. Unità al piano S1, rendita € 24.576,12. I dati identificativi richiamano la rettifica d'ufficio del 20/12/2002, pratica 385645, n. 19984.1/2002. La rendita attuale richiama la rettifica del 07/09/2006, pratica VA0193501, n. 14573.1/2006, notificata con protocollo VA0093736 del 12/03/2007.

Dichiarazione conformità catastale

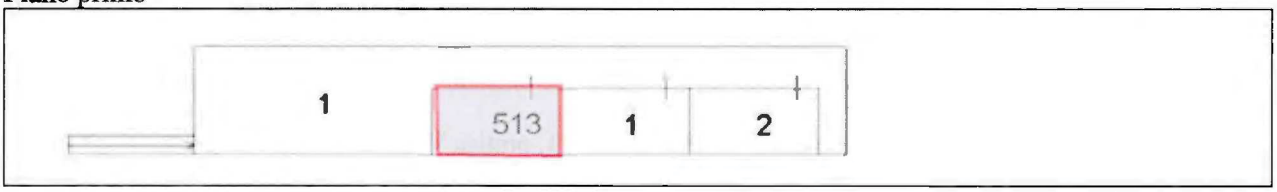
S è potuto constatare che sono presenti difformità distributive interne, che NON consentono di dichiarare la conformità catastale ai sensi del D.M. 78/2010

Estratto delle proprietà in capo alla procedura

Piano terreno

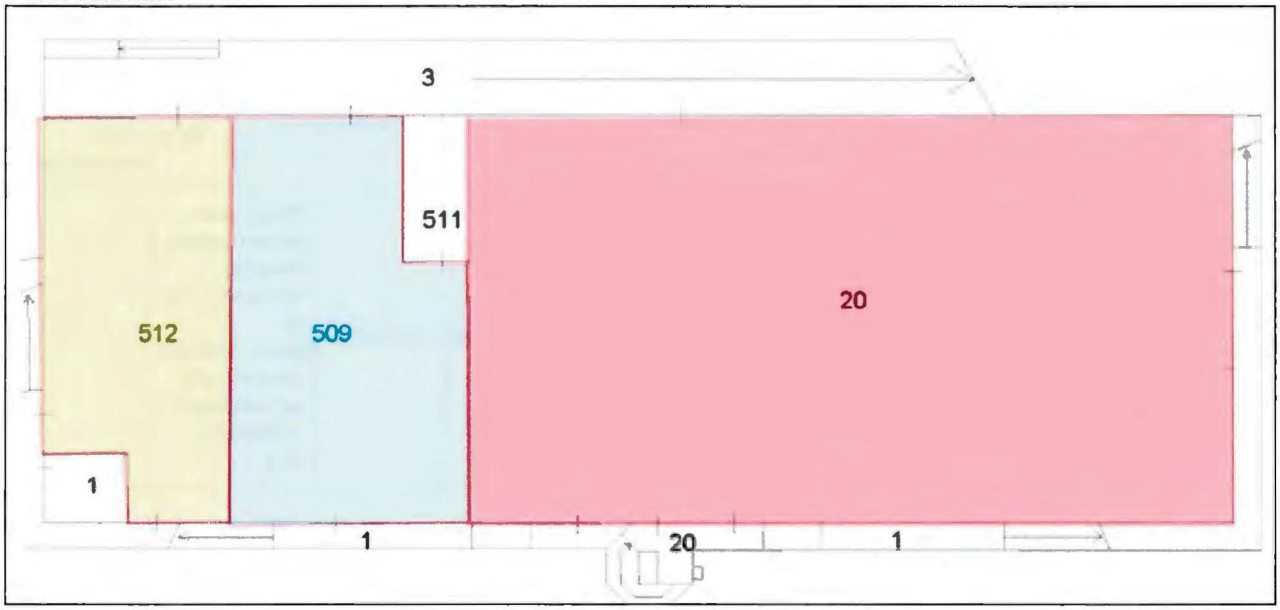


Piano primo



[redacted]

Piano interrato



Stato di occupazione

Conduttore	Catasto	Destinazione	Durata	Dal	Al prima scadenza	Canone annuo a regime	Spese condominiali annue
[redacted]	Sez. GA; Fg. 9; Part. 4769; Sub. 28	Commerciale / attività sportiva	6 anni rinnovi di 6 anni	1/07/2025	30/06/2031	€ 33.600,00	Non quantificate
[redacted]	Part. 46769; Sub. 20	Bowling e attività ricreative	6 anni rinnovi di 6 anni	01/01/2016	31/12/2021	€ 48.000,00 + IVA Riduzioni temporanee: vedi note	Max € 3.000 secondo transazione; prima € 11.000 presunti
[redacted]	Sez. GA; Fg. 9; Part. 4769; Sub. 4	Supermercato / discount	9 anni + 9 anni	Da riscontrare	Da riscontrare	€ 100.000,00 + IVA € 110.000 / 120.000 secondo fatturato	€ 8.250,00
[redacted] - locazione originaria	Non indicato	Cartolibreria	6 anni rinnovi di 6 anni	26/05/2011	25/05/2017	€ 9.025,00 + IVA	Non quantificate
[redacted] - comodato temporaneo	Sez. GA; Fg. 9; Part. 4769; Sub. 17	Magazzino libri e cancelleria	Temporaneo non rinnovabile	17/07/2022	30/09/2022	Gratuito	Non quantificate; utenze e manutenzione a carico comodataria
[redacted]	Non indicato	Negozio	6 anni rinnovi di 6 anni	01/04/2005	31/03/2011	€ 3.500,00 + IVA	Non quantificate; oltre riscaldamento

[redacted]

[redacted]	Part. 4769; Sub. 7, 8, 9, 10, 11	Abbigliamento e articoli per la casa	6 anni rinnovi di 6 anni	01/06/2016	31/05/2022	€ 18.000,00 + IVA	€ 18.000 presunti, salvo conguaglio
[redacted]	Sub. 12	Negozio MOROSO – IN CORSO DI SFRATTO	6 anni rinnovi di 6 anni	01/10/2004	30/09/2010	€ 12.000,00 + IVA	Non quantificate; oltre riscaldamento
[redacted]	Part. 4769 Sub. 505 cat. D/8 Sub. 507 cat. C/1 Sub. 510 cat. D/5 Sub. 512 Cat. D/8 area pertinenziale alla Part. 4769 di mq. 15161	Locazione ultranovennale inefficace ex art. 166 CCII o 163 co 1 CCII o 165 CCII 2901 cc nei confronti della Liquidazione	16 anni rinnovabile alla scadenza di + 6 anni	04/02/2026	31/01/2042	Primo anno nessun canone dovendo sostenere costi di ristrutturazione straordinaria dal secondo € 18.000,00 + IVA	

[redacted]

I canoni sono valori base contrattuali, prima degli aggiornamenti ISTAT. Le date finali sono prime scadenze, non attestazioni di cessazione.

[redacted], durata: 6 anni, dal 01/07/2025 al 30/06/2031; rinnovo tacito per altri 6 anni salvo disdetta con PEC o raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza (L. 392/1978). Canone: € 33.600,00 annui, in rate mensili anticipate di € 2.800,00, oltre alle spese condominiali pagate all'amministratore. Aggiornamento annuale ISTAT al 75% dal primo anno. Deposito cauzionale: € 4.800,00, già versato da Andrea Beltramini per il precedente contratto del 20/01/2022 e trattenuto dal locatore. Recesso: il conduttore può recedere con preavviso di 12 mesi. Se il locatore nega il rinnovo alla prima scadenza, deve corrispondere 36 mensilità dell'ultimo canone.

[redacted] transazione prevede € 3.200 mensili oltre IVA fino all'accertamento dell'esecuzione dei lavori e per ulteriori 12 mesi, con € 1.600 mensili per le chiusure contemplate. La somma di € 60.000 IVA compresa è una tantum per pretese pregresse, non un canone. La copia non ha data compilata né firme finali della conduttrice e dei suoi legali; manca l'Allegato A. Il limite spese di € 3.000 reca una riserva manoscritta di verifica dei riparti. Canone originario € 48.000 oltre IVA; cauzione € 12.000.

[redacted]

[redacted] Primo anno € 72.000, secondo € 84.000. Contratto del 25/07/2022. Il canone dal terzo anno è € 100.000 se il fatturato annuo non supera € 3,3 milioni; € 110.000 se supera € 3,3 milioni ed è inferiore a € 3,5 milioni; € 120.000 se supera € 3,5 milioni. Il caso di fatturato esattamente pari a € 3,5 milioni non è esplicitato. Gli importi sono oltre IVA. Cauzione mediante fideiussione € 50.000. Decorrenza effettiva e avveramento della condizione sospensiva da riscontrare. Spese € 15.000 annui forfettari, riducibili a € 8.250 se il raffrescamento diventa autonomo.

Fonte: 12. PRIX QUALITY - GALLARATE.pdf. Riferimenti: Premesse; artt. 2, 3, 9; pp. 1, 4-5, 10.

[redacted] La riduzione sottoscritta il 10/05/2017 prevede € 575 mensili oltre IVA dal 01/06/2017 e il ritorno al canone originario dal 01/06/2018, salvo successivo accordo. La prima scadenza del prospetto è calcolata dalla durata di sei anni. Aggiornamento ISTAT fino al 75% su richiesta.

[redacted]. Comodato gratuito. Impegno a nuova locazione per entrambi i locali: € 12.000 + IVA, periodicità non esplicitata; durata 8 + 6 anni; garanzia € 6.000. Nuovo contratto non fornito. Comodato sottoscritto il 17/07/2022. Il nuovo contratto per entrambi i locali è previsto ma non fornito: il relativo importo non sostituisce nel prospetto il canone della locazione originaria.

[redacted] Canone oltre IVA, quattro rate trimestrali di € 875. ISTAT dall'inizio del secondo anno. Planimetria richiamata ma non presente nella copia. Il contratto è sottoscritto il 01/04/2005. Spese accessorie e riscaldamento sono dovuti nella misura e alle scadenze stabilite dall'amministrazione condominiale.

[redacted] Canone oltre IVA: € 1.500/mese. ISTAT dal quarto anno. Spese condominiali indicate espressamente mensili e soggette ai riparti effettivi. Cauzione € 4.500. La clausola 3 indica spese condominiali presunte di € 1.500 mensili, equivalenti a € 18.000 annui. La clausola 22 rinvia agli effettivi preventivi e consuntivi.

[redacted] Locatore indicato nel contratto: Autosilo S.r.l. Il solo riferimento catastale presente è il subalterno 12. Morosità e necessità di sfratto sono segnalate dall'utente; nel PDF non

[redacted]

sono quantificati gli insoluti né documentato lo stato del procedimento. Canone oltre IVA in rate trimestrali di € 3.000; ISTAT 75% dal secondo anno.

Attualmente moroso da diversi mesi, in corso sfatto per morosità udienza convalida 22/10/2026.

Scadenze successive e riscontri

Salve disdette o modifiche non note, le successive scadenze dei contratti sono: Bowling 31/12/2027; Queen originario 25/05/2029; ARC Service 31/03/2029; Zhan Dexi 31/05/2028. Per Il Genio del Forno la scadenza teorica dell'ultimo rinnovo sarebbe 30/09/2028, ma la situazione segnalata prevede un'azione di sfratto

Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla Società Effegi Spa in forza di atto di conferimento in società del 29/09/2021 rep. 30381/13172 a firma Notaio Maccarone Santino Francesco, trascritto in data 25/10/2021 reg. part. 22104 reg. gen. 30682.

Situazione comunale

A seguito dell'accesso atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Gallarate è stata reperita la seguente documentazione:

Titoli edilizi e agibilità

Prot.	Data	Provvedimento e oggetto
12220/739 C.E. n. 39	29/03/1991	Concessione edilizia per la costruzione di un edificio commerciale. Domanda presentata il 24/07/1990; ritiro il 12/04/1991.
12220/739 Variante C.E. n. 39	21/09/1992	Concessione in variante sulla domanda del 24/03/1992. Modifiche a rampa, parcheggi e viabilità, centro svaghi al piano interrato, distribuzione interna, locali tecnologici in copertura e prospetti. Oggetto dettagliato nell'istanza alle pp. 124-125.
12220/739 Variante C.E. n. 39	22/09/1992	Concessione in variante sulla domanda del 06/08/1992. Suddivisione di negozi, servizi igienici, sportello bancario con scala e archivio, pensiline e accessi. Prescrizione sul locale retro del bar da destinare a ripostiglio.

[redacted]

Prot.	Data	Provvedimento e oggetto
Registro 12220-10993-13226/739	01/10/1992	Licenza di agibilità per il fabbricato commerciale in via Madonna in Campagna n. 10, con decorrenza dal 22/09/1992. Prescrizioni per uffici comunali e ambulatorio, parapetti, boiler del negozio e protezioni esterne.

Atti comunali e opere di urbanizzazione

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
16177 Posizione 779	23/10/1990	Certificato di destinazione urbanistica allegato alla convenzione notarile. I mappali elencati ricadono nel Piano per l'edilizia economica e popolare, comparto Madonna in Campagna.
12220 Posizione 739	21/11/1990	Richiesta comunale di integrazioni alla domanda di concessione: rapporti aeroilluminanti, relazione sul condizionamento, scarichi delle acque reflue e servizi igienici dei negozi.
12220/739 Pratica n. 39	29/03/1991	Avviso di emanazione della concessione edilizia, con condizioni, contributi e termini dei lavori. Copia notificata il 09/04/1991; presente anche una seconda copia.
12220-10993-13226/739	22/09/1992	Relazione tecnica comunale di sopralluogo per l'agibilità: riscontro della conformità alla variante, delle distanze e della documentazione. Nulla osta dell'ingegnere capo e dell'amministrazione nella stessa data.
12220/739	24/12/1992	Dichiarazione comunale su concessione n. 39, inizio dei lavori nell'aprile 1991, destinazione di un vano a farmacia rionale e agibilità decorrente dal 22/09/1992. Rilasciata su richiesta A.M.S.C. Servizi Comunali.

[redacted]

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
5760 Posizione 739 G.C. n. 225	22/03/1993	Deliberazione della Giunta comunale per opere di urbanizzazione del centro civico commerciale e zona PEEP: strada, parcheggi, marciapiedi e predisposizione illuminazione. Scomputo oneri per lire 188.020.000 IVA compresa, con garanzia ed uso pubblico.
7592 Settore LL.PP.	13/04/1993	Comunicazione dell'accoglimento dello scomputo oneri disposto con G.C. n. 225 del 22/03/1993. Due copie; la sigla dopo il protocollo non è univocamente leggibile.
Non riportato Rif. G.C. n. 225	12/05/1994	Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, primo collaudo parziale. Escluso il manto di usura della strada e del marciapiede, ancora da eseguire.
Non riportato Rif. G.C. n. 225	06/07/1994	Certificato di regolare esecuzione, secondo collaudo definitivo: verifica del manto di usura nella visita del 04/07/1994, a completamento del certificato del 12/05/1994.
Autorizzazione n. 4 prot. 9944/739	28/01/1994	Autorizza la trasformazione di una porzione di edificio ad uso commerciale in palestra
3995/739	26/04/1995	Nota comunale a OLD BLUE S.p.A.: a seguito di sopralluogo risultano eseguite le opere poste come condizioni nella licenza di agibilità del 01/10/1992.

Pareri sanitari

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
R.I. 392/90 - 4459 Rif. P.G. 12220	11/10/1990	U.S.S.L. n. 6: parere istruttorio sulla costruzione commerciale. Richieste di precisazioni su rapporti aeroilluminanti, condizionamento, scarichi e servizi igienici ad uso esclusivo dei negozi.

[redacted]

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
R.I. 392/90 - 427 Rif. P.G. 749	31/01/1991	U.S.S.L. n. 6: parere favorevole dopo le integrazioni del 17/01/1991 alla pratica dell'edificio commerciale.
R.I. 267/92	19/06/1992	U.S.S.L. n. 6: parere favorevole sulla variante del 24/03/1992. Per l'ambulatorio è richiesta l'autorizzazione sanitaria; i negozi alimentari devono rispettare il Titolo IV del Regolamento locale d'igiene.
Non riportato Rif. C.E. n. 39	17/07/1992	U.S.S.L. n. 6: parere contrario all'agibilità parziale richiesta con istanza del 16/06/1992. Presa d'aria esterna del condizionamento del seminterrato ad altezza non regolamentare.
R.I. 419/92 Rif. prot. 14170	09/09/1992	U.S.S.L. n. 6: parere favorevole sulle varianti del 24/03/1992 e 06/08/1992, a condizione che il locale retro del bar sia un ripostiglio, senza preparazione di alimenti o bevande.
Non riportato Rif. C.E. n. 39	22/09/1992	U.S.S.L. n. 6: parere favorevole all'agibilità, condizionato a rapporto aerante di uffici e ambulatorio, sala d'attesa e rimozione del boiler a gas del negozio o aerazione diretta e continua.

Prevenzione incendi e collaudo delle strutture

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
Pratica VV.F. 3640 Ricezione comunale 3242	19/02/1991	Vigili del Fuoco di Varese: approvazione del progetto dell'edificio commerciale ai fini della prevenzione incendi. Ricevuta dal Comune il 21/02/1991. Il protocollo in uscita non è riportato nella copia.
VV.F. 3630 Pratica 3640 Comune 5088/739	02/03/1992	Approvazione del progetto di variante ai precedenti progetti dell'edificio commerciale. Ricezione comunale il 12/03/1992.

[redacted]

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
VV.F. 11501 Pratica 3640 Comune 13309/739	03/07/1992	Approvazione del progetto integrativo riguardante i locali tecnologici, rispetto al progetto approvato il 02/03/1992. Ricezione comunale il 23/07/1992.
VV.F. 17521 Pratica 3640 Comune 15393/739	10/09/1992	Parere favorevole dopo visita tecnica per il rilascio dell'agibilità comunale: fabbricato conforme ai progetti approvati. Ricezione comunale il 14/09/1992.
VV.F. 34789 Pratica 3640 Comune 27974/739	22/12/1994	Comunicazione sul sopralluogo del 29/11/1994 per il certificato di prevenzione incendi: impossibile accedere ai locali, attività chiusa. Richiesta nuova istanza di sopralluogo. Ricezione comunale il 29/12/1994.
Deposito Genio Civile 2338 Denuncia 17134	08/09/1992	Certificato di collaudo statico dell'ing. Tullio Pierucci per le strutture del centro commerciale. Deposito il 10/09/1992; denuncia strutturale richiamata n. 17134 dell'11/10/1991.
Genio Civile 2338 Comune 15694/739	10/09/1992	Comunicazione del Genio Civile di avvenuto deposito del collaudo del fabbricato ad uso centro commerciale. Ricezione comunale il 17/09/1992.

Convenzioni e istanze collegate ai titoli

Le convenzioni sono documenti contrattuali presenti nel fascicolo. Le istanze sottostanti sono riportate per collegare i protocolli delle domande ai provvedimenti successivi.

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
Repertorio 38869 Raccolta 8560	30/10/1990	Convenzione notarile per la realizzazione del centro civico commerciale di Madonna in Campagna, notaio Mario Lainati. Registrata a Gallarate il 16/11/1990 al n. 5444, serie 1.

[redacted]

Protocollo o estremi	Data	Provvedimento e oggetto
Repertorio 38870 Raccolta 8561	30/10/1990	Convenzione per costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, presente nel fascicolo e annotata come relativa al residenziale. Registrata il 16/11/1990 al n. 5436, serie 1. **Durata di 99 anni a partire dall'acquisizione da parte del Comune dell'area a far data dal 1992 durata residua anni 65 con riferimento alla data attuale**
12220 Rif. 739	24/07/1990	Domanda originaria di concessione per l'edificio commerciale, successivamente assentita con C.E. n. 39 del 29/03/1991.
5819/739	24/03/1992	Ricezione dell'istanza della prima variante in corso d'opera. Documento sottoscritto il 04/03/1992; assenso edilizio del 21/09/1992.
14170/739	06/08/1992	Ricezione dell'istanza della seconda variante in corso d'opera. Documento sottoscritto il 28/07/1992; assenso edilizio del 22/09/1992.
10993/739	17/06/1992	Prima istanza di visita per agibilità, collegata al parere contrario sull'agibilità parziale del 17/07/1992. Il parere sanitario indica l'istanza come datata 16/06/1992.
13226/739	22/07/1992	Ricezione della successiva istanza di agibilità, sottoscritta il 21/07/1992; confluita nella licenza del 01/10/1992.

La vendita a prezzi convenzionati risulta specificata olo per le unità abitative.

Sul punto il sottoscritto ha comunque verificato che applicando gli attuali indici di stima il valore pase di lire/mq. 1.100.000,00 (corrispondente ad € 568,10) escludendo la revisione prezzi e quanto di integrativo previsto nell'art. 8 della convenzione porta a valori superiori al prezzo di stima unitario applicato in perizia. Con la rivalutazione istat il valore base di costruzione è di €/mq. 1.161,00, sommando la revisione prezzi al 1992 soggetta alla rivalutazione istat, il valore totale supera abbondantemente le €/mq. 1.500,0.

Ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2

[redacted]

L'ispezione ipotecaria svolta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano 2 – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha prodotto il seguente risultato in carico a:

Elenco omonimi

1. EFFEGI S.P.A. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 01818290122

[redacted]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2003 - Registro Particolare 90023 Registro Generale 149427 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 1554/2003 del 09/09/2003 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MORNAGO(VA)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3794 del 02/02/2006 (CANCELLAZIONE)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2021 - Registro Particolare 102424 Registro Generale 150702 Pubblico ufficiale MACCARONE SANTINO FRANCESCO Repertorio 30381/13172 del 29/09/2021 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in GALLARATE(VA)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/02/2026 - Registro Particolare 12187 Registro Generale 17727 Pubblico ufficiale BETTONI LUDOVICO Repertorio 7050/4454 del 04/02/2026 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Immobili siti in GALLARATE(VA) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2026 - Registro Particolare 43264 Registro Generale 61991 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 235/2026 del 12/03/2026 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in GALLARATE(VA)

Si è proceduto ad effettuare una ispezione ipotecaria anche sulla Società [redacted], proprietaria dell'immobile prima dell'atto di conferimento in società del 2021:

[redacted] *

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/1992 - Registro Particolare 61525 Registro Generale 87523

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/11/1992 - Registro Particolare 61526 Registro Generale 87524

[redacted]

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/1995 - Registro Particolare 375 Registro Generale 561

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/1995 - Registro Particolare 23588 Registro Generale 38313

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/06/2007 - Registro Particolare 45445 Registro Generale 86477 Pubblico ufficiale BARRESI OLIVIA Repertorio 127/108 del 25/05/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SUMIRAGO(VA) SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/11/2010 - Registro Particolare 79415 Registro Generale 133870 Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 54040/20586 del 27/10/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO ACQUIRENTE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2010 - Registro Particolare 31619 Registro Generale 133871 Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 54042/20588 del 27/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 2.850.000,00 – importo totale € 5.700.000,00 durata 12 anni a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.P.A.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 16731 del 28/07/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2010 - Registro Particolare 31620 Registro Generale 133871 Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 54042/20588 del 27/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 2.850.000,00 – importo totale € 5.700.000,00 durata 12 anni a favore di MEDIOCREVAL S.P.A.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 16732 del 28/07/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2010 - Registro Particolare 80668 Registro Generale 136201 Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 54043/20589 del 27/10/2010 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI FITTI Immobili siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO CEDENTE

10. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2015 - Registro Particolare 13720 Registro Generale 76969 Pubblico ufficiale FERRARA ANTONINO Repertorio 61161/25277 del 27/07/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili

[redacted]

siti in GALLARATE(VA) SOGGETTO DEBITORE importo capitale € 3.600.000,00 – importo totale € 7.200.000,00 durata 7 anni a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 18895 del 04/11/2022 (RINEGOZIAZIONE)

2. Annotazione n. 5605 del 19/04/2024 (RINEGOZIAZIONE CON PROROGA DURATA)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2021 - Registro Particolare 102424 Registro Generale 150702 Pubblico ufficiale MACCARONE SANTINO FRANCESCO Repertorio 30381/13172 del 29/09/2021 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Immobili siti in GALLARATE(VA)

12. trascrizione n. gen. 017727 n. part. 012187 del 12/02/2026 contratto di locazione ultranovennale a favore dell'azienda Fantinato Società Agricola S.S.

Descrizione degli immobili

Consistenza

lotto	tipologia	consistenza	
A	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 506		
	negozio P.T.	mq.	558,00
B	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 505		
	negozio P.T.	mq.	140,00
C	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 12		
	negozio P.T.	mq.	120,00
D	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 20		
	Pista da bowling – pattinaggio – servizi P.S1	mq.	2.300,00
E	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 512		
	Deposito P.S1	mq.	384,00
F	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 513		
	Supermercato – magazzini – celle frigo P.T	mq.	1.010,00
	Spogliatoi P. S1	mq.	120,00
	Impianto condizionamento P.1°	mq.	40,00
G	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 507		
	negozio P.T.	mq.	40,00
H	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 508		
	negozio P.T.	mq.	40,00
I	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 509		
	Palestra – sala pesi P.1° sottostrada		630,00
	Uffici – servizi spogliatoi P. soppalco	mq.	210,00
I	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 510		
	uffici bancari	mq.	100,00

Ubicazione: Gallarate, Via Madonna in Campagna 10, nell'omonimo quartiere, in zona a prevalente vocazione residenziale collocata nella porzione urbana di Gallarate. Il tessuto edilizio è composto in prevalenza da

[redacted]

palazzine condominiali di piccole e medie dimensioni, realizzate in gran parte tra gli anni '90 e i primi anni 2000, alternate a soluzioni indipendenti e semi-indipendenti.

La via è servita da una fermata degli autobus urbani (linee 110 e GA-CAS) situata a pochi passi, che garantisce il collegamento con il centro cittadino e con le altre frazioni del comune.

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di fabbricato ad uso commerciale, gestito secondo la formula multi-tenant, articolato su un piano fuori terra e un piano interrato. Completano la proprietà le aree esterne di pertinenza, destinate alla movimentazione dei mezzi e al parcheggio, per una superficie fondiaria complessiva di circa 12.823 mq.

La costruzione risale agli anni '90 del Novecento e fu realizzata in forza di una convenzione urbanistica su un terreno di proprietà comunale (Comune di Gallarate), concesso in diritto di superficie. Nel 2016 l'intero fabbricato è stato oggetto di rifacimento della copertura, con rimozione delle vecchie lastre in eternit. A partire dal 2019 è stato avviato un più ampio programma di riqualificazione, che ha riguardato tra l'altro: la posa di un cappotto termico perimetrale da 120 mm sulle murature, il rifacimento dei cortili di accesso con pavimentazione in autobloccanti colorati, il rinnovo dei servizi igienici, la sostituzione della pavimentazione e dei controsoffitti della galleria e di alcuni negozi, nonché il relamping dei piazzali esterni con corpi illuminanti a LED.

Dal punto di vista distributivo, il complesso presenta un impianto plano-volumetrico regolare, imperniato su un'ampia galleria centrale sulla quale si affacciano i negozi; alcune unità dispongono inoltre di un accesso indipendente dall'esterno.

[redacted]



Foto 1 – lato con edicola e parcheggio



Foto 2 – ingresso e piazzale



Foto 3 – posti auto esterni

Pareti esterne sono cieche a superficie liscia di colore grigio chiaro (intonaco o pannellatura prefabbricata), con pluviali metallici a vista. Copertura apparentemente piana, con coronamento perimetrale; presenti insegna luminosa, antenne TV/satellitari e corpi illuminanti.

[redacted]

Facciata d'ingresso con ampia vetrata continua a maglia ortogonale, profili metallici scuri e vetri riflettenti, con avancorpo a falde in lamiera scura.

Aree esterne

Piazzale pedonale in masselli autobloccanti grigi con aiuole rialzate rivestite, sedute in calcestruzzo, dissuasori in acciaio inox, rastrelliere per biciclette, pali di illuminazione e tappeto erboso sintetico. Parcheggio e corsie in conglomerato bituminoso

3. Interni



Foto 3 – ballatoio palestra



Foto 4 – palestra, vista dal ballatoio





Foto 5 e 6 – galleria commerciale

Percorso pedonale coperto con negozi sui due lati e ingresso al supermercato sul fondo. Pavimento in gres di grande formato grigio scuro effetto pietra; vetrine in cristallo con profili metallici neri e porte scorrevoli; controsoffitto a pannelli modulari con tratti ribassati e illuminazione lineare a LED;

Palestra

[redacted]

Accesso da un ballatoio sopraelevato con tornello a tripode in acciaio inox con lettore elettronico, scala e parapetti in ferro verniciato grigio scuro. Sala fitness a quota inferiore, con pavimentazione in gomma nera, pareti tinteggiate scure con specchi, ampia altezza utile e illuminazione lineare a sospensione.

Soffitto lasciato a vista, con una grande canalizzazione circolare in lamiera zincata per l'aria, tubazioni, passerelle cavi e altre unità tecniche. Lo stato di manutenzione è buono

Piano interrato

Il piano interrato è raggiungibile tramite diverse scale interne e una rampa carraia collocata sul retro dell'edificio. Il locale destinato a bowling gode di un accesso autonomo direttamente dal cortile principale antistante, servito da una propria scala e da un ascensore dedicato.

Sotto il profilo impiantistico, l'edificio è dotato di impianti centralizzati di riscaldamento, raffrescamento e ricambio d'aria, oltre che di un impianto antincendio composto da un anello idrico esterno e da idranti interni alimentati da una stazione di pompaggio dedicata. Il sistema di rilevazione ed evacuazione fumi comprende evacuatori posti in corrispondenza dei controsoffitti ed espulsori d'aria collocati in copertura. I serramenti sono generalmente in alluminio con vetrocamera.

Criteri di stima

La presente relazione tecnica ha per oggetto l'analisi del mercato di una serie di immobili commerciali nel Comune di Gallarate (VA), con particolare attenzione alla zona di via Madonna in Campagna, al fine di fornire un quadro di riferimento del mercato locale per immobili a destinazione commerciale (negozi, locali e capannoni commerciali). I dati sono stati raccolti da portali immobiliari pubblici (Casa.it, Idealista) e sono aggiornati a settembre 2026.

2. Campione di annunci comparabili

Ubicazione / Zona	Tipologia	Superficie	Prezzo richiesto	€/mq	Fonte
Via Pietro da Gallarate, Arnate	Locale comm.le (ex ristorante)	374 mq	€ 550.000	€ 1.471/mq	Casa.it
Via Angelo Pegoraro, Cascinetta	Capannone commerciale (vendita dettaglio)	700 mq	€ 550.000	€ 786/mq	Casa.it

[redacted]

Piazza della Libertà 1, Centro (Galleria La Crocetta)	4 negozi in blocco su 3 livelli	510 mq	€ 230.000	€ 451/mq	Casa.it
Via XX Settembre, Centro	Negozio + soppalco, doppio ingresso	174 mq	€ 310.000	€ 1.782/mq	Casa.it
Cajello (centro commerciale)	Negozio vetrinato + soppalco	240 mq	€ 190.000	€ 792/mq	Casa.it
Via San Giovanni Bosco, Centro	Negozio open space, 2 bagni	65 mq	€ 120.000	€ 1.846/mq	Casa.it
Via E. Ferrario 4, Semicentro	Negozio open space, 3 vetrine	110 mq	€ 175.000	€ 1.591/mq	Casa.it
Via Ferrario, Semicentro	Negozio/ufficio da ristrutturare	150 mq (+114 soppalco/cantina)	€ 130.000	€ 867/mq	Casa.it
Via Sant'Antonio, Centro	Locale commerciale + sotto negozio	110 mq	€ 220.000	€ 2.000/mq	Casa.it

3. Osservazioni sul campione

Il campione evidenzia un'ampia dispersione dei valori unitari (da circa 450 €/mq a 2.000 €/mq), riconducibile principalmente a tre fattori: la posizione (centro pedonale vs. zone semicentrali/periferiche), la metratura (i tagli di maggiori dimensioni, tipici di capannoni o gallerie commerciali, esprimono valori unitari più contenuti rispetto ai piccoli negozi di vicinato) e lo stato di conservazione/necessità di ristrutturazione. Gli immobili di taglio più assimilabile al complesso in via Madonna in Campagna (grandi superfici, destinazione commerciale plurima, contesto extra-centrale) si collocano generalmente nella fascia bassa del range, indicativamente tra 450 e 900 €/mq.

4. Valori OMI di riferimento (Agenzia delle Entrate) **(Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2)**

Comune: GALLARATE (D869)

Fascia: Periferica

Zona: LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI; LIMITE EST : FS

Destinazione: Commerciale

Tipologia	**Stato conservativo**	**Valori compravendita (€/mq)**

[redacted]

		Min	Max
Negozi	NORMALE	1300	1550

5. Sintesi conclusiva

Il confronto tra gli annunci di mercato e i valori OMI disponibili mostra una sostanziale coerenza: i valori di offerta per gli immobili commerciali di grande metratura in zone semicentrali/periferiche di Gallarate si attestano in un range indicativo di 450-900 €/mq, mentre i piccoli negozi in posizione centrale/pedonale raggiungono valori sensibilmente più elevati, fino a circa 2.000 €/mq, coerentemente con il maggior valore commerciale (vetrine, passaggio pedonale) riconosciuto dalla stessa classificazione OMI (zona C1 vs. zone D). Per l'immobile oggetto di stima, situato in zona Madonna in Campagna su un asse di forte passaggio ma a carattere prevalentemente locale/di quartiere, appare ragionevole collocare il valore di riferimento nella fascia medio-bassa del range comunale, salvo le dovute correzioni per superficie, stato di conservazione, dotazione impiantistica e specificità distributive dell'immobile.

Il mercato delle vendite giudiziarie (aste) — Tribunale di Busto Arsizio

Il Comune di Gallarate ricade nella competenza territoriale del Tribunale di Busto Arsizio, presso il quale vengono pubblicate le procedure esecutive e le vendite giudiziarie relative agli immobili situati sul territorio comunale. La presente ricerca raccoglie le principali procedure relative a immobili a destinazione commerciale (negozi, fabbricati commerciali, magazzini) censite tra il 2025 e il 2026 sui portali specializzati (Astalegale.net/Asteimmobili.it, Aste Florio, Case all'Asta) e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

2. Elenco delle procedure rilevate

Immobile / Ubicazione	Tribunale / Procedura	Data asta	Prezzo base	Offerta minima	Stato
Negozio – Via Antonio Cantore 7, Gallarate (fraz. Caiello)	Busto Arsizio – L.g. 2/2026, lotto unico	14/09/2026	€ 104.500	€ 78.375	Attiva (prossima)
Fabbricato commerciale – Via Carlo Cattaneo 22, Gallarate (Sciarè)	Busto Arsizio – E.c.c. 106/2024, lotto 1	28/05/2025	€ 460.000	€ 345.000	Conclusa

[redacted]

Magazzino – Via Ranchet 3/b, Gallarate	Busto Arsizio – E. 375/2022, lotto unico	28/05/2025	€ 393.833	€ 295.375	Conclusa
Complesso immobiliare (magazzino + 2 appartamenti) – Corso Sempione 49, Gallarate (Ronchi)	Busto Arsizio – 92/2022, lotto 1	27/07/2026	€ 150.187 *	€ 112.640	Conclusa
Fabbricato commerciale – Frazione Crenna, Via G. Locarno 15 / Via Balilla 2, Gallarate	Busto Arsizio – 87/2005, lotto unico	05/03/2026	n.d.	n.d.	Aggiudicata
Fabbricato commerciale + deposito – Via Curioni 6 / Via Venegoni, Gallarate	Busto Arsizio – E.c. 88/2021, lotti 2-10	19/03/2025	n.d.	n.d.	Conclusa

3. Descrizione sintetica dei lotti principali

Negozio – Via Antonio Cantore 7, Gallarate (fraz. Caiello)

Procedura L.g. 2/2026, asta fissata per il 14 settembre 2026 tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. È l'unica procedura commerciale attualmente attiva individuata per Gallarate: prezzo base € 104.500, offerta minima ammessa € 78.375 (-25%).

Fabbricato commerciale – Via Carlo Cattaneo 22, Gallarate (Sciarè)

Procedura esecutiva E.c.c. 106/2024, con più lotti relativi allo stesso stabile (fabbricato commerciale, appartamenti, uffici, box e garage). Il lotto 1 (fabbricato commerciale) è stato posto in vendita il 28 maggio 2025 con prezzo base € 460.000 e offerta minima € 345.000; nella medesima procedura risultavano lotti accessori quali uffici/studi (circa € 172.500) e box auto.

Magazzino – Via Ranchet 3/b, Gallarate

Procedura E. 375/2022, lotto unico, asta del 28 maggio 2025: prezzo base € 393.833, offerta minima € 295.375.

Complesso immobiliare (magazzino + 2 appartamenti) – Corso Sempione 49, Gallarate (Ronchi)

Procedura 92/2022, lotto 1: stabile del 1961 di 879 mq complessivi, comprendente un magazzino di 610 mq su due livelli (seminterrato e piano rialzato) e due appartamenti al piano primo. L'immobile, in condizioni di

[redacted]

forte degrado per infiltrazioni, è stato posto all'asta il 27 luglio 2026 con offerta minima € 112.640. Si tratta di un immobile a destinazione mista, indicativo dei valori di zona semicentrale/Ronchi per fabbricati commerciali vetusti da recuperare.

Fabbricato commerciale – Frazione Crenna, Via G. Locarno 15 / Via Balilla 2

Procedura risalente (n. 87/2005), relativa a un fabbricato con laboratorio artigianale, autorimesse, magazzini/depositi e appartamenti, superficie complessiva 811,59 mq. Dopo diverse aste andate deserte negli anni, il lotto risulta aggiudicato in data 5 marzo 2026.

Fabbricato commerciale + deposito – Via Curioni 6 / Via Venegoni

Procedura E.c. 88/2021, articolata in numerosi lotti (fabbricato commerciale e depositi), posta all'asta il 19 marzo 2025.

Osservazioni

Il mercato delle aste giudiziarie per immobili commerciali a Gallarate appare relativamente contenuto nel numero (poche unità all'anno rispetto alle centinaia di lotti residenziali), ma comprende sia piccoli tagli (negozi di 60-100 mq, valori base indicativamente tra 100 e 180 mila euro) sia fabbricati commerciali di maggiori dimensioni (magazzini e complessi misti da 600 a oltre 800 mq, con prezzi base che superano i 350-460 mila euro). Le offerte minime ammesse sono tipicamente scontate del 25% rispetto al prezzo base, in linea con la prassi del Tribunale di Busto Arsizio. Non risultano, tra le procedure individuate, immobili commerciali all'asta situati specificamente in via Madonna in Campagna: l'unica procedura in zone limitrofe riguarda un appartamento residenziale in via Madonna in Campagna 35 (non a destinazione commerciale).

Considerazioni estimative

Stante la tipologia degli immobili, la loro ubicazione ed il contesto in cui ricadono il prezzo di riferimento deve essere allineato alla capacità di assorbimento, si tenga inoltre in considerazione che la stima è riferita ad una parte degli immobili e non all'intero edificio commerciale, pertanto, il valore sconta anche l'incidenza della gestione delle parti comuni.

Da sottolineare che trattandosi di un centro di modeste dimensioni ha delle difficoltà a competere con i centri commerciali di più grandi dimensioni ubicati nelle immediate vicinanze e con maggiori flussi di persone.

Ne consegue che il valore base di riferimento viene adeguato al 70% del valore di mercato per negozi in zona ovvero pari ad €/mq. 1.200,00. La stima esclude la verifica della capacità reddituale, in quanto i contratti non

[redacted]

sono garantiti con apposite fideiussioni per l'intera durata, e quindi è possibile che il conduttore possa anticipare l'interruzione del contratto di locazione.

Con tale aspetto lo scrivente ritiene che il vincolo contrattuale non può essere utilizzato stimando i flussi di cassa, essendo somme non garantite.

Si consideri che la copertura dell'intero edificio deve essere totalmente rifatta così come tutto l'impianto di raccolta delle acque piovane a spese del condominio, oltre a difformità distributive interne che necessitano di essere opportunamente regolarizzate.

La stima fa riferimento al diritto superficiario come previsto dalla convenzione edilizia.

Determinazione dei costi per il rifacimento della guaina di copertura del tetto secondo tutti i criteri normativi

Si tratta di una stima approssimativa che dovrà essere ripartita in quota parte per tutti i proprietari degli immobili all'interno del centro commerciale, EFFEGI Srl ha una quota pari a circa l'80% stante le superfici interessate.

superficie copertura	mq.	3.600,00	€/mq.	60,00 €	216.000,00 €
costi per piano della sicurezza	5%	216.000,00			10.800,00 €
costo smaltimento materiale	mq.	3.600,00	€/mq.	5,00 €	18.000,00 €
totale costi rifacimento coperture					**244.800,00 €**

Quota spettante a EFFEGI Srl 195.000,00 circa

Valutazione riferita alla data attuale del diritto superficiario per 65 anni

lotto	tipologia	consistenza		€/mq.	incidenza a diritto superficiario	cond.	dest	piano	€/mq./rett.	totale	totale generale
A	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 506										
	negozio P.T.	mq.	558,00	1.200,00 €	0,8	0,7	1	1	672,00 €	374.976,00 €	**374.976,00 €**
B	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 505										
	negozio P.T.	mq.	140,00	1.200,00 €	0,8	0,7	1	1	672,00 €	94.080,00 €	**94.080,00 €**
C	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 12										
	negozio P.T.	mq.	120,00	1.200,00 €	0,8	0,7	1	1	672,00 €	80.640,00 €	**80.640,00 €**
D	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 20										
	Pista da bowling – pattinaggio – servizi P.S1	mq.	2.300,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,8	0,7	376,32 €	865.536,00 €	**865.536,00 €**
E	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 512										

[redacted]

	Deposito P.S1	mq.	384,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,5	0,7	235,20 €	90.316,80 €	**90.316,80 €**
F	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 513										
	Supermercato – magazzini – celle frigo P.T	mq.	1.010,00	1.200,00 €	0,8	0,7	1	1	672,00 €	678.720,00 €	
	Spogliatoi P. S1	mq.	120,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,5	0,7	235,20 €	28.224,00 €	
	Impianto condizionamento P.1°	mq.	40,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,4	0,5	134,40 €	5.376,00 €	**712.320,00 €**
G	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 507										
	negozio P.T.	mq.	40,00	1.200,00 €	0,8	0,7	1	1	672,00 €	26.880,00 €	**26.880,00 €**
H	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 508										
	negozio P.T.	mq.	40,00	1.200,00 €	0,8	0,7	1	1	672,00 €	26.880,00 €	**26.880,00 €**
I	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 509										
	Palestra – sala pesi P.1° sottostrada		630,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,8	0,7	376,32 €	237.081,60 €	
	Uffici – servizi spogliatoi P. soppalco	mq.	210,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,8	0,5	268,80 €	56.448,00 €	**293.529,60 €**
I	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 510										
	uffici bancari	mq.	100,00	1.200,00 €	0,8	0,7	0,9	1	604,80 €	60.480,00 €	**60.480,00 €**

Stima Costi adeguamento catastale e comunale

lotto	tipologia	consistenza		costi per adeguamenti catastali e comunali
A	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 506			
	negozio P.T.	mq.	558,00	5.000,00 €
B	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 505			
	negozio P.T.	mq.	140,00	3.000,00 €
C	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 12			
	negozio P.T.	mq.	120,00	3.000,00 €
D	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 20			
	Pista da bowling – pattinaggio – servizi P.S1	mq.	2.300,00	10.000,00 €
E	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 512			
	Deposito P.S1	mq.	384,00	500,00 €
F	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 513			
	Supermercato – magazzini – celle frigo P.T	mq.	1.010,00	
	Spogliatoi P. S1	mq.	120,00	
	Impianto condizionamento P.1°	mq.	40,00	8.000,00 €
G	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 507			
	negozio P.T.	mq.	40,00	3.000,00 €
H	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 508			
	negozio P.T.	mq.	40,00	3.000,00 €
I	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 509			
	Palestra – sala pesi P.1° sottostrada		630,00	
	Uffici – servizi spogliatoi P. soppalco	mq.	210,00	5.000,00 €
I	-fg. GA/9, mapp. 4769, sub. 510			
	uffici bancari	mq.	100,00	2.000,00 €
				42.500,00 €

Riepilogo totale

[redacted]

Valore complessivo stima del diritto superficiario per 65 anni	2.625.638,40 €
costo stimato per adeguamento catastale e comunale	42.500,00 €
costi in quota parte per rifacimento tetto di copertura	195.000,00 €
valore totale	**2.388.138,40 €**

Considerazioni relative al processo di vendita

Il sottoscritto, stante la natura dell'immobile, tenuto conto delle criticità relative allo stato di conservazione, ritiene conveniente procedere inizialmente con un tentativo di vendita in blocco, in quanto un investitore potrebbe procedere con l'acquisizione e farsi carico dei lavori di riqualificazione, avendone la maggioranza dei millesimi, inoltre con la cessione in blocco, la Procedura eliminerebbe il rischio di aste deserte per le unità meno appetibili, o comunque l'effetto di ribasso delle procedure competitive, per i potenziali interessati che al momento conducono in locazione gli spazi di proprietà della EFFEGI Srl in liq. Gid.

Nell'ottica di cessione in blocco, è plausibile procedere con una riduzione del prezzo di stima per sensibilizzare un investitore nel rapporto tra prezzo di acquisto ed attuale capacità di produrre reddito dai canoni di locazione.

La riduzione nella misura del 20% per un importo arrotondato di **€ 1.900.000,00** consente di avere un rapporto di redditualità a pieno regime dei canoni del 12% lordi.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 22 ottobre 2026

Il Perito

Geom. Luca Mutti