
Tribunale di Varese
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Promossa da:



Nei confronti di:



R.G.L. 22 / 2025

in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Dario Giuseppe Papa

Dott.ssa Ida Carnevale

Dott.ssa Valentina Leggio

RAPPORTO DI STIMA

Lotto 001 (unico)

Posto auto scoperto

GALLIATE LOMBARDO (VA) in Via IV novembre n. 1

Esperto alla stima:

Geom. Massimo Premazzi

Via G. Mameli n. 12

21049 TRADATE (VA)

Telefono 0331.840500

E-mail mp.progetti@premazzi.it

Pec massimo.premazzi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Bene: Via IV novembre n. 1 – 21020 GALLIATE LOMBARDO (VA)

Lotto: 001

Categoria: Posto auto scoperto (C/6)

Dati catastali: Catasto fabbricati del Comune di Galliate Lombardo, foglio 5, particella 37, subalterno 508, Via IV novembre n. 1, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 17,00
rendita € 21,95.

Possesso

Bene: Via IV novembre n. 1 – 21020 GALLIATE LOMBARDO (VA)

Lotto: 001

Possesso: al momento del sopralluogo in data 21/10/2025, l'unità era libera e sgombra da cose, e risultava intestata a [REDACTED], per la quota di 1/1.

2. Accessibilità

Bene: Via IV novembre n. 1 – 21020 GALLIATE LOMBARDO (VA)

Lotto: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile

3. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via IV novembre n. 1 – 21020 GALLIATE LOMBARDO (VA)

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: sì

Beni in Galliate Lombardo

Lotto 001

Via IV novembre n. 1 – 21020 – Galliate Lombardo (VA)

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso come richiesto, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI ANALIZZATI

Trattasi di unità immobiliare a destinazione posto auto scoperto posta al piano terreno, in corte residenziale, sita nel centro storico di Galliate Lombardo. Alle porzioni immobiliari seguono e competono proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a cui appartengono ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civ. (sub. 1).

L'accesso pedonale all'area, nonché quello carraio avvengono dalla pubblica Via IV novembre in corrispondenza del civico 1, attraversando il varco di accesso alla corte, delimitato da un



portale ad arco che sormonta un passaggio largo circa 270 cm. Negli elaborati catastali è indicato il civico 1. Non sono presenti ulteriori accessi pedonali né carrai.

Al Catasto Fabbricati l'immobile è individuato come segue:

- Lotto 001 - Comune di Galliate Lombardo, Via IV novembre n. 1, foglio 5, particella 37, sub. 508, cat. C/6, classe 4, consistenza mq 17,00, rendita € 21,95, piano T.

Il lotto di cui fanno parte i beni analizzati sorge sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Galliate Lombardo, foglio 9, particella 37, ente urbano di are 6,40.

(All. A: Estratto Mappa Catastale)

Coerenze lotto 001:

a Nord-Ovest con muro di cinta a confine con altro mappale n. 136, a Nord-Est con A.U.I. stesso mappale sub. 507, a Sud-Est con corte comune stesso mappale sub. 513, a Sud-Ovest con A.U.I. stesso mappale sub. 509.

(All. B: Elaborato Planimetrico)

Descrizione beni immobiliari:

Lotto 001 – Posto auto scoperto [C/6] sito in via IV novembre n. 1 – Galliate Lombardo (VA) Unità immobiliare posta al piano terra, raggiungibile da accesso pedonale e carraio ad uso comune in contesto cortilizio di antica formazione, composta da superficie piana destinata a parcheggio di veicoli e non precisamente delimitata (l'effettiva conformazione trapezoidale si evince solamente dagli elaborati catastali).

Quota e tipologia del diritto:

Diritto di proprietà per la quota di [REDACTED]

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per 1/1.

Descrizione lotto 001: Comune di GALLIATE LOMBARDO (VA), Via IV novembre n. 1, foglio 5, particella 37, sub. 508, cat. C6, classe 4, consistenza mq 17,00, rendita € 21,95, piano T.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 22/05/2013 pratica n. VA0084168 in atti dal 22/05/2013 variazione di classamento (n. 23959.1/2013)
- Unità afferenti edificate su aree di corte del 22/05/2012 pratica n. VA0135135 in atti dal 22/05/2012 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1342.1/2012)

Informazioni in merito alla conformità catastale:



Alla data del sopralluogo (21/10/2025) l'immobile in oggetto è risultato conforme all'ultima scheda catastale in atti al CF del 22/05/2012.

(All. C: ultima scheda catastale in atti al CF; All. D: visura catastale storica)

2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI

1) **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato Iscritta a Varese in data 12/05/2010 ai n. 8853/2090, atto del 12/05/2010 rep. 41688/20415**

Atto Notaio Adolfo Brighina di Varese a favore di "Credito Bergamasco Spa" con sede in Bergamo largo Porta Nuova n. 2 c.f. 00218400166 gravante sulla piena proprietà delle unità oggetto della presente, a carico della [REDACTED] c.f. 03086500125. Tale formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione. Importo capitale € 470.000,00; importo complessivo € 940.000,00; durata anni 10.

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 181 del 20/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1093 del 07/04/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 6 del 03/01/2012 (EROGAZIONE PARZIALE)
4. Annotazione n. 2085 del 30/08/2012 (QUIETANZA E CONFERMA)
5. Annotazione n. 3050 del 21/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 3080 del 26/11/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 322 del 30/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 1067 del 14/05/2013 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO)
9. Annotazione n. 1131 del 16/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. Annotazione n. 1359 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
11. Annotazione n. 1366 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) **Ipoteca Legale – emesso da Equitalia Nord spa sede di Milano domicilio ipotecario Piazza Repubblica Varese c.f. 07244730961 Iscritta in Varese in data 07/11/2014 ai n.**

15071/2369, gravante su tutti gli immobili a carico di [REDACTED]
[REDACTED] Importo capitale € 41.695,15; Importo ipoteca € 83.390,30.

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 1132 del 16/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1360 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1367 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

3) **Ipoteca Legale – emesso da Equitalia Nord spa sede di Milano domicilio ipotecario Piazza Repubblica Varese c.f. 07244730961 Iscritta in Varese in data 05/08/2015 ai n.**

11591/1808, gravante su tutti gli immobili a carico di [REDACTED]
[REDACTED]. Importo capitale € 41.560,10; importo ipoteca € 83.120,20.

Documenti correlati:

1. Annotazione n. 1133 del 16/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)



2. Annotazione n. 1361 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1368 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 4) **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso – emesso da Equitalia servizi di riscossione Spa sede in Roma domicilio ipotecario Piazza Repubblica Varese c.f. 13756881002 Iscritta in Varese in data 24/01/2017 ai n. 1092/179**, gravante su tutti gli immobili a carico di [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Importo capitale € 25.204,48; importo ipoteca € 50.408,96.
Documenti correlati:
 1. Annotazione n. 1134 del 16/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1362 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1369 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 5) **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso – emesso da Agenzia delle Entrate-riscossione sede in Roma domicilio ipotecario Piazza Repubblica Varese c.f. 13756881002 Iscritta in Varese in data 06/10/2017 ai n. 17938/2716**, gravante su tutti gli immobili a carico di [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Importo capitale € 51.326,86; importo ipoteca € 102.653,72.
Documenti correlati:
 1. Annotazione n. 1135 del 16/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1363 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1370 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 6) **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso – emesso da Agenzia delle Entrate-riscossione sede in Roma domicilio ipotecario Piazza Repubblica Varese c.f. 13756881002 Iscritta in Varese in data 06/10/2017 ai n. 17938/2716**, gravante su tutti gli immobili a carico di [REDACTED] con sede [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Importo capitale € 51.326,86; importo ipoteca € 102.653,72.
Documenti correlati:
 1. Annotazione n. 1136 del 16/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1364 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1371 del 13/06/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONI

Non presenti

(All. E: ispezione ipotecaria - elenco note)

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Spese condominiali anno 2024



Le spese condominiali di competenza dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia non sono disponibili. A tal proposito è stata consultata una precedente procedura riguardante un altro immobile ubicato nello stesso complesso, dove era indicato il nominativo dell'amministratore, il quale, una volta contattato telefonicamente, ha tuttavia riferito di aver rimesso l'incarico e di non saper indicare il proprio successore. Sono stati infine eseguiti due sopralluoghi per provare a reperire informazioni circa l'amministratore da parte dei condomini, ma in nessuno dei casi era presente alcun condomino che abbia risposto al citofono. Inoltre, trattandosi di un condominio di n. 6 unità abitative, non sussisterebbe l'obbligo della nomina di un amministratore.

Spese preventivate anno 2025 (corrente)

Non è stato possibile reperire le spese preventivate per il corrente anno 2025.

Spese scadute alla data odierna

Non è stato possibile reperire le spese scadute per la precedente annualità.

Lavori straordinari condominiali

Non avendo potuto contattare l'amministratore non si è a conoscenza di eventuali lavori straordinari approvati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Il lotto è accessibile da utenti a ridotta mobilità in quanto l'accesso diretto dall'esterno è in continuità con il posto auto. Sono assenti barriere architettoniche, ma la pavimentazione in acciottolato potrebbe limitare la mobilità di una sedia a ruote.

Attestazione prestazione energetica

L'immobile oggetto della presente perizia di stima non è soggetto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

4. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese, si riporta quanto segue:

4.1. Attuali proprietari

Gli immobili periziati attualmente sono di proprietà, per la quota di 1/1 di piena proprietà Della [REDACTED], con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED].
 Nel ventennio, i beni sono pervenuti a [REDACTED] per mezzo del seguente atto:
 Alla Società [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Trascrizione a favore del 12/05/2010 ai n. 8851/5375 per atto di compravendita Dott. Notaio Adolfo Brighina di Varese repertorio 41687/20414 del 28/04/2010.



Al Sig. [REDACTED] la piena proprietà è pervenuta con certificato di denuncia di successione per legge registrata a Varese il 14/05/2008 ai n. 571/2008/8 trascritta a Varese in data 18/09/2008 ai n. 20165/12461 in morte di [REDACTED], accettazione tacita di eredità trascritta a Varese in data 12/05/2010 ai n. 8852/5376.

Alla Sig.ra [REDACTED] divenne proprietaria per 1/1; in parte giusti titoli anteriori al ventennio e in parte in virtù di certificato di denuncia successione in morte di [REDACTED] registrata a Varese in data 15/01/1977 ai n. 95 vol 34 trascritta a Varese in data 04/03/1977 ai n. 1843/1520, in parte in virtù di denuncia di successione in morte di [REDACTED] registrata in data 15/01/1977 al n. 100 vol 34 trascritta a Varese in data 04/03/1977 ai n. 1844/1521.

4.2. Continuità delle trascrizioni:

Viene rilevata la continuità delle trascrizioni.

5. SITUAZIONE URBANISTICA - CATASTALE E PRATICHE EDILIZIE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il P.G.T. del Comune di Galliate Lombardo assoggetta nel Documento di Piano il lotto su cui insiste l'immobile oggetto di perizia alla zona "Centro storico e nuclei di antica formazione" (NSA), riferita ad aree comprese nel sedime storico del centro abitato.

Per tali ambiti il PGT permette limitate possibilità di intervento e prescrive regole specifiche volte alla conservazione e valorizzazione del tessuto urbano storico e del relativo patrimonio edificato.

PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente ha rilevato i seguenti titoli edilizi:

- a) Richiesta di Permesso di Costruire per ristrutturazione edilizia in data 23/12/2009 presentata a nome Sig. [REDACTED], rilasciato in data 29/11/2010 prot. N. 4568 P.D.C n. 68/09 e autorizzazione paesistica n. 67/09, in seguito rilasciata ad [REDACTED] la quale con nota prot. n. 2094 del 21/05/2010 ha comunicato l'acquisto dell'Immobile;
- b) Comunicazione di inizio dei lavori Pratica Edilizia n. 68/09 a nome [REDACTED], la quale comunica che in data 30/11/2010 darà inizio ai lavori di ristrutturazione;
- c) DIA in Variante prot, n. 3996 del 03/12/2011 a nome [REDACTED] per diversa distribuzione degli spazi interni;
- d) DIA in Variante prot. n. 3009 del 17/11/2012 a nome [REDACTED] per modifica degli spazi interni al Sub 502 e Variante alla Dia del 03/12/2011;
- e) Comunicazione del Comune di Galliate Lombardo in riferimento alla Dia prot. n. 3009 del 17/10/2012 in riferimento ad Ordine di non effettuare l'Intervento Edilizio per carenza e



disamina della documentazione fotografica presentata, oltre mancata sottoscrizione Dia da parte dell'impresa esecutrice nominata con specifica protocollo n.3159 del 03/11/2012.

- f) Richiesta di agibilità presentata in data 20/10/2012 prot n. 3049 per immobile identificato al sub 505 non oggetto della presente esecuzione immobiliare;
- g) Richiesta di agibilità del 30/01/2013 prot. n. 411 per immobile identificato al sub 514 non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

5.1 Conformità edilizia – urbanistica

Il lotto oggetto della presente perizia è urbanisticamente conforme.

5.3 Regolarizzazione Urbanistica - Catastale

Non è necessario alcun tipo di regolarizzazione.

6. DESCRIZIONE DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Lotto 001: Trattasi di immobile a destinazione parcheggio in complesso cortilizio di antica formazione, posto a piano terra.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via, superando il varco di accesso (avente larghezza minima di circa 270 cm) che attraversa la cortina edilizia disposta parallelamente alla sede stradale e quindi una corte ad uso comune, nel Comune di Galliate lombardo, in Via IV novembre al civico 1.

Lo stallo, non precisamente delimitato, è ricavato in una porzione del cortile ed è pavimentato in ciottoli di fiume posati manualmente. La forma precisa dell'area è desumibile unicamente dagli elaborati catastali.

L'unità immobiliare, ha una superficie lorda di mq 17,00.

Stato conservativo

Nel complesso la proprietà si presenta in ottimo stato di conservazione, le finiture sono ben conservate e di tipologia adatta alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Elementi strutturali

- Sottofondo: in calcestruzzo gettato in opera
- Pavimentazione: acciottolato malta cementizia

Per le finiture si faccia riferimento alla precedente descrizione del cespite.

(All. F: Documentazione fotografica)

7. CALCOLO DELLE SUPERFICI VENDIBILI

Ai fini della successiva valutazione è stata suddivisa la superficie in base alla destinazione e all'uso di ciascun ambiente, considerando il suo valore specifico.

Si riportano le superfici derivanti dai calcoli eseguiti sulle base delle planimetrie catastali:



Corpo	Destinazione	Superficie lorde (mq)
001	AREA PARCHEGGIO SUB. 508	17,00

7.1 Divisibilità in più lotti:

Si ritiene improbabile la suddivisione in più lotti, dal momento che la superficie disponibile permette la sosta di un solo autoveicolo. Sarebbe tuttavia possibile suddividere il lotto in più stalli per motoveicoli, ma tale operazione è comunque sconsigliabile in quanto diminuirebbe drasticamente l'appetibilità dei lotti ricavati.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, in contesto di pregio all'interno del centro storico, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intera costruzione, della vetustà, delle finiture, dello stato manutentivo, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità molto affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

Il valore del bene conteggiato può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Per pervenire alla valutazione dei beni si è fatto ricorso alle seguenti fonti di informazione: Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, Catasto di Varese, Ufficio Tecnico

Osservatori del mercato:

1. Rilevazione prezzi degli Immobili in provincia di Varese - anno 2024
2. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

Per il valore intero dei beni immobiliari lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà, valutata per la sua attuale intera consistenza, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del



mandato ricevuto) e della particolarità di una eventuale vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura.

8.3. Valutazione Lotto (unico) – Corpo A

Stima sintetica comparativa parametrica

Identificazione	Uso	Superficie (mq)	Valore complessivo (a corpo)
001	Area parcheggio sub. 508	17,00	5.500,00

Valore complessivo diritto e quota € 5.500,00

8.4. Adeguamento e correzioni della stima per la vendita

Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi: € 275,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente: € 0,00

Pendenze Condominiali*: € 0,00

8.5. Prezzo di vendita

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.225,00

Prezzo di vendita del lotto (arrotondato): € 5.200,00

Euro cinquemiladuecento/00

*si ritiene che eventuali pendenze condominiali non influiscano il valore finale del bene immobiliare

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.








Con osservanza, Tradate, lì 23 dicembre 2025

l'Esperto nominato

Geom. Massimo Premazzi



Si allegano i seguenti documenti:

-  All. A - estratto mappa.pdf
-  All. B - elaborato planimetrico.pdf
-  All. C - ultima scheda catastale in atti.pdf
-  All. D - visura catastale storica.pdf
-  All. E - ispezione ipotecaria - elenco note.pdf
-  All. F - documentazione fotografica.pdf
-  All. G - perizia privacy.pdf

