



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 77/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Michele MUNARI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - via Lorenzo Ghiberti, 1 - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Vittoria Novello In Stanoppi**

CF: NVLVTR62R56F704R

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) Viale Delle Rimembranze 11

telefono: 0331288316

email: studio@vittorianovello.com

PEC: vittoria.novello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
77/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a GALLARATE Via Cadore 6, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è situato in una zona semicentrale, comodamente servita e ben collegata. A breve distanza, facilmente raggiungibili a piedi, si trovano l'ospedale, il municipio, la stazione ferroviaria e quella degli autobus. All'interno dello stesso isolato sono presenti il mercato settimanale, il museo di arte contemporanea e la biblioteca comunale. Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in esame, è composto da:

N.2 piani interrati, costituiti da cantine e box, con accesso carraio da via Torino; accessi pedonali multipli tramite scale ed ascensori interni.

N.1 piano terra composto da negozi e piloty. Sopra il piano terra, dei negozi e del piloty, si ergono tre edifici - denominati corpi A - B - C.

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al "quinto piano del corpo B" ed è composto da 10 piani oltre il piloty e gli interrati. Vi si accede da via Cadore al civico 6, tramite vano scala e ascensore comuni al solo corpo B.

Caratteristiche tecniche: strutture verticali in cemento armato; solai in c.a.p. e cemento armato, manto di copertura in tegole canadesi; canali e pluviali in rame; facciate finite con intonaco tipo terranova - le pareti degli ingressi sono rivestite con lastre di granito serizzo; l'ingresso al vano scala condominiale è in alluminio con vetrata; i parapetti dei balconi sono in acciaio e vetro nel complesso in buono stato di conservazione.

Il vano scala condominiale, dotato di ascensore, ha i pianerottoli e le scale pavimentate in granito serizzo e marmo bianco di Carrara.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 53, scala Fabbricato B - scala C, ha un'altezza interna di mt. 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6915 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 5, consistenza 103 mq, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore, n.6, piano: 5°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del Classamento del 22/12/2017 N. VA0163137

Coerenze: da nord in senso orario: vuoto su cortile comune; altra unità al sub. 293; vano ascensore e corridoio comune al sub. 4; altra unità al sub. 291; altra unità al sub. 322

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 11 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1996.

**B** **box doppio** a GALLARATE Via Cadore 6, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa si trova nel secondo piano interrato e precisamente nella parte sottostante all'edificio "C". La struttura del complesso interrato è in cemento armato ed il solaio è in Cemento Armato Precompresso. Le pareti divisorie sono in blocchi cavi di calcestruzzo. La pavimentazione è in cemento al quarzo; la basculante in alluminio.

L'accesso carraio all'unità in esame è da via Torino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, interno 96, ha un'altezza interna di mt 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6915 sub. 142 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Torino, 11-9, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia al NCEU del 19/07/1994 - Ultima presentazione in atti  
Coerenze: Da nord in senso orario: subalterno 143 di Terzi; BCNC corsello autorimesse e vano scala al sub.1; muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1992.

**C** cantina a GALLARATE Via Cadore 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il vano cantina è posizionato al secondo piano interrato. Vi si accede dal vano scala e dall'ascensore condominiali interni all'edificio di via Cadore,6. Accesso carraio da via Torino 9 - 11.

La cantina ha pareti divisorie in blocchi cavi di calcestruzzo, pavimento in battuto di cemento, la porta di ingresso è in alluminio zincato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, interno 55, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6915 sub. 238 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 6,51 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n.11-9, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita del 30/11/1999 rep.n. 178333  
Coerenze: Corridoio e corsello cantine al sub. 1 su tre lati e cantina di Terzi al sub. 237.

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 11 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1991.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>133,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.200,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/05/2026</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

LE IPOTECHE - TRASCRIZIONI DI CUI SOPRA SONO RELATIVE ALLA RIUNIONE DELLE  
**PROCEDURE ESECUTIVE R.G.E. N. 77/2025 + 284/2025**

come da provvedimento emesso in data 15 dicembre 2025 dal Giudice dott.sa Maria Elena BALLARINI.

##### **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 **giudiziale** attiva, iscritta il 08/08/2019 a MILANO 2 ai nn. 108724/20620, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5.609,43.

Importo capitale: 5.083,43

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 18/06/2010 a MILANO 2 ai nn. R.G.76865/18276, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 25.822.844,95.

Importo capitale: 10.329.137,98.

La formalità è riferita solamente a FG. 5 - Mappale 6915 - Subalterno 238 (cantina) e subalterno 142 (box)

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 01/10/2025 a Milano 2 ai nn. 135996/29496, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca amministrativa /riscossione - Ingunzione fiscale.

Importo ipoteca: 80.366,00.

Importo capitale: 40.183,00.

La formalità è riferita solamente a Cantina: al fg.5 - mappale 6915 subalterno 238

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/02/2014 a Milano 2 ai nn. 16213/2417, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 114.914,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 07/03/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1160 di rep. di repertorio, trascritta il 16/04/2025 a MILANO 2 ai nn. 52981/36568, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 21/10/2025 a Milano 2 ai nn. 147974/101437, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 5 - mappale 6915 - box al sub.142 e cantina al sub.238.

RIFERITO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.284/2025

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.382,61

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 438,98

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 3.362,54

Ulteriori avvertenze:

a) Sono in corso n.3 azioni giudiziarie per recupero crediti nei confronti dei condomini beneficiati dei fondi del Condominio amministratore; che avevano impropriamente durante le gestioni del precedente amministratore;

b) Le gestioni ordinarie e straordinarie, del precedente amministratore, si sono concluse al 30.06.2017 senza chiusura dei bilanci e con distrazione di fondi, per il ripianamento dell'ammanto, per la posizione in oggetto, risultano pagati acconti per € 376,32 a fronte dell'importo complessivo richiesto di € 1.573,40 in 6 rate di cui l'ultima in scadenza al 31.07.2017.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/1999), con atto stipulato il 30/11/1999 a firma di dott. Brighina Giuseppe notaio in Gallarate ai nn. 178333 di repertorio, trascritto il 30/07/2000 a Milano 2 ai nn. 78129.1/1999

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto societario (dal 28/09/1994 fino al 29/12/1994), con atto stipulato il 28/09/1994 a firma di P.U. MARCHETTI ai nn. 47875 di rep. di repertorio, registrato il 13/10/1994 a Milano ai nn. 14582

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto societario (dal 29/12/1994 fino al 04/01/1995), registrato il 04/01/1995 a Milano ai nn. 442

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **181/91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATI AD USO ABITAZIONI E NEGOZI, presentata il 01/07/1991, rilasciata il 23/12/1991 con il n. 10614-20334-23713/739 di protocollo, agibilità del 18/06/1999 con il n. 10614-20334-23713/739 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **121/99** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso senza opere da abitazione ad ufficio , presentata il 02/08/1999, rilasciata il 22/10/1999 con il n. 22396/739 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione al mappale 6915 subalterno 507

ATL - comunicazione N. **611/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, presentata il 30/12/2016 con il n. 79817 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione al mappale 6915 subalterno 507

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA CADORE 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Cadore 6, della superficie commerciale di **103,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è situato in una zona semicentrale, comodamente servita e ben collegata. A breve distanza, facilmente raggiungibili a piedi, si trovano l'ospedale, il municipio, la stazione ferroviaria e quella degli autobus. All'interno dello stesso isolato sono presenti il mercato settimanale, il museo di arte contemporanea e la biblioteca comunale. Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento in esame, è composto da:

N.2 piani interrati, costituiti da cantine e box, con accesso carraio da via Torino; accessi pedonali multipli tramite scale ed ascensori interni.

N.1 piano terra composto da negozi e piloty. Sopra il piano terra, dei negozi e del piloty, si ergono tre edifici - denominati corpi A - B - C.

L'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al "quinto piano del corpo B" ed è composto da 10 piani oltre il piloty e gli interrati. Vi si accede da via Cadore al civico 6, tramite vano scala e ascensore comuni al solo corpo B.

Caratteristiche tecniche: strutture verticali in cemento armato; solai in c.a.p. e cemento armato, manto di copertura in tegole canadesi; canali e pluviali in rame; facciate finite con intonaco tipo terranova - le pareti degli ingressi sono rivestite con lastre di granito serizzo; l'ingresso al vano scala condominiale è in alluminio con vetrata; i parapetti dei balconi sono in acciaio e vetro nel complesso in buono stato di conservazione.

Il vano scala condominiale, dotato di ascensore, ha i pianerottoli e le scale pavimentate in granito serizzo e marmo bianco di Carrara.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 53, scala Fabbricato B - scala C, ha un'altezza interna di mt. 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6915 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 5, consistenza 103 mq, rendita 581,01 Euro, indirizzo catastale: Via Cadore, n.6, piano: 5°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del Classamento del 22/12/2017 N. VA0163137

Coerenze: da nord in senso orario: vuoto su cortile comune; altra unità al sub. 293; vano ascensore e corridoio comune al sub. 4; altra unità al sub. 291; altra unità al sub. 322

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 11 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1996.



*prospetto del complesso da angolo via Torino- via Cadore*



*pianerottolo comune*



*piloty*



*ingresso condominiale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: A Gallarate si può visitare il Parco Bassetti ed il Parco della Boschina nonché diversi Musei .



*La Basilica di Santa Maria Assunta, progettata dall'arch. Camillo Boito in stile neoclassico, ospita al suo interno una pinacoteca e diverse opere storico-religioso*



*MA\*GA è il museo di arte contemporanea più importante d'Italia. All'interno un'ampia biblioteca.*



All'interno di un convento Franciscano del XIII secolo, sono conservati reperti e documenti relativi all'archeologia e alla storia del territorio di Gallarate.

SERVIZI

- musei
- ospedale
- biblioteca
- municipio
- negozi al dettaglio
- polizia
- parco giochi
- farmacie



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante Mt. 600 Stazione RFI
- autobus distante Mt. 550 - stazione autobus STIE
- aeroporto distante Km 8,00 - Milano Malpensa
- superstrada distante Km 1,6 - SS 336



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da un ingresso accogliente, un ampio soggiorno e una cucina abitabile con un piccolo balcone, un disimpegno notte, un'ampia camera da letto con balcone ed un bagno. Le problematiche di infiltrazione causate da perdite nelle tubazioni esterne, rilevate nella camera da letto, sono state opportunamente risolte.

I locali sono luminosi ed hanno una buona esposizione con vista sul verde pubblico circostante.

Finiture dell'appartamento

Pavimenti: Gli ambienti principali dell'appartamento sono caratterizzati da pavimenti in parquet di legno; nelle aree più umide, come il bagno e la cucina, è stata utilizzata una resistente ceramica. Soglie e davanzali in granito serizzo.

Serramenti: I serramenti dell'appartamento sono in alluminio con doppi vetri, che assicurano una buona termicità e acustica. Le tapparelle sono in PVC.

Porte: le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco mentre la porta di ingresso è blindata.

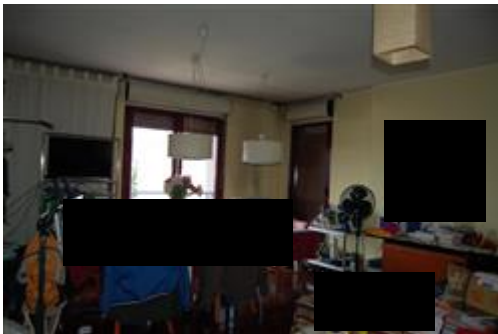
Riscaldamento: l'impianto è autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano di rete; elementi radianti in ghisa leggera.



*cucina*



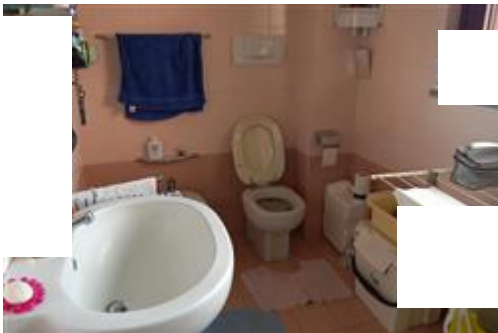
*disimpegno notte*



*soggiorno*



*camera*



*bagno*



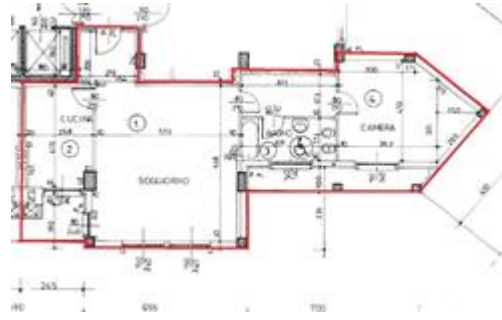
*balcone di camera e bagno*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	103,00	x	100 %	=	103,00
<b>Totale:</b>	<b>103,00</b>				<b>103,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Cadore, 6 - Gallarate

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.407,77 Euro/mq

Valore Ctu: 145.000,00 pari a: 1.407,77 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	103,00	x	1.400,00	=	<b>144.200,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 144.200,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 144.200,00</b>
---	----------------------

BENI IN GALLARATE VIA CADORE 6

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a GALLARATE Via Cadore 6, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'autorimessa si trova nel secondo piano interrato e precisamente nella parte sottostante all'edificio "C". La struttura del complesso interrato è in cemento armato ed il solaio è in Cemento Armato Precompresso. Le pareti divisorie sono in blocchi cavi di calcestruzzo. La pavimentazione è in cemento al quarzo; la basculante in alluminio.

L'accesso carraio all'unità in esame è da via Torino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo interrato, interno 96, ha un'altezza interna di mt 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6915 sub. 142 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 5, consistenza 30 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Torino, 11-9, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Denuncia al NCEU del 19/07/1994 - Ultima presentazione in atti

Coerenze: Da nord in senso orario: subalterno 143 di Terzi; BCNC corsello autorimesse e vano scala al sub.1; muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1992.



*corsello comune*



*autorimessa n.96*



*accesso carraio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: A Gallarate si può visitare il Parco Bassetti ed il Parco della Boschina nonchè diversi Musei .



La Basilica di Santa Maria Assunta, progettata dall'arch. Camillo Boito in stile neoclassico, ospita al suo interno una pinacoteca e diverse opere storico-religioso



MA\*GA è il museo di arte contemporanea più importante d'Italia. All'interno un'ampia biblioteca.



All'interno di un convento Franciscano del XIII secolo, sono conservati reperti e documenti relativi all'archeologia e alla storia del territorio di Gallarate.

SERVIZI

- musei
- ospedale
- biblioteca
- municipio
- negozi al dettaglio
- polizia
- parco giochi
- farmacie



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante Mt. 600 Stazione RFI
- autobus distante Mt. 550 - stazione autobus STIE
- aeroporto distante Km 8,00 - Milano Malpensa
- superstrada distante Km 1,6 - SS 336



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è doppia in lunghezza. Le dimensioni interne, compresa la mezzera delle murature perimetrali, sono: lunghezza mt 12,20 - larghezza mt 2,60 - altezza utile mt 2,20.



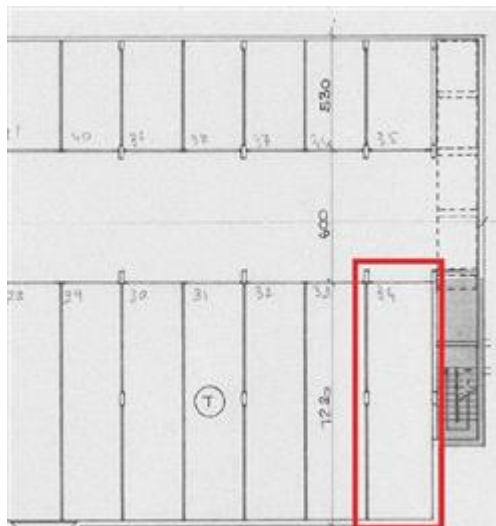
*box doppio*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	30,00	x	100 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>30,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/12/2024  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Descrizione: box doppio  
Indirizzo: via Torino 11  
Superfici principali e secondarie: 30  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 24.000,00 pari a 800,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 24.000,00 pari a: 800,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **24.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.000,00**

## BENI IN GALLARATE VIA CADORE 6

**CANTINA**

## DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a GALLARATE Via Cadore 6 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il vano cantina è posizionato al secondo piano interrato. Vi si accede dal vano scala e dall'ascensore condominiali interni all'edificio di via Cadore,6. Accesso carraio da via Torino 9 - 11.

La cantina ha pareti divisorie in blocchi cavi di calcestruzzo, pavimento in battuto di cemento, la porta di ingresso è in alluminio zincato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, interno 55, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 6915 sub. 238 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 6,51 Euro, indirizzo catastale: Via Torino n.11-9, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita del 30/11/1999 rep.n. 178333  
Coerenze: Corridoio e corsello cantine al sub. 1 su tre lati e cantina di Terzi al sub. 237.

L'intero edificio sviluppa 13 piani, 11 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1991.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: A Gallarate si può visitare il Parco Bassetti ed il Parco della Boschina nonché diversi Musei .



*La Basilica di Santa Maria Assunta, progettata dall'arch. Camillo Boito in stile neoclassico, ospita al suo interno una pinacoteca e diverse opere storico-religioso*



*MA\*GA è il museo di arte contemporanea più importante d'Italia. All'interno un'ampia biblioteca.*



All'interno di un convento Franciscano del XIII secolo, sono conservati reperti e documenti relativi all'archeologia e alla storia del territorio di Gallarate.

SERVIZI

- musei
- ospedale
- biblioteca
- municipio
- negozi al dettaglio
- polizia
- parco giochi
- farmacie



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante Mt. 600 Stazione RFI
- autobus distante Mt. 550 - stazione autobus STIE
- aeroporto distante Km 8,00 - Milano Malpensa
- superstrada distante Km 1,6 - SS 336



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



posizione cantina

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO 2, ufficio tecnico di GALLARATE, agenzie: Portale Annunci Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	103,00	0,00	144.200,00	144.200,00
B	box doppio	30,00	0,00	24.000,00	24.000,00
C	cantina	0,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>171.200,00 €</b>	<b>171.200,00 €</b>

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: **€. 171.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.200,00**

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: **€. 171.200,00**

data 07/05/2026

il tecnico incaricato  
Vittoria Novello In Stanoppi