



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 212/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/03/2026

creata con Tribù Office 6



REVISIONE B DEL 23/03/2026

TECNICO INCARICATO:

**Massimo Terzi**

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
212/2025

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GALLARATE Via Adelaide Ristori 2, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **94,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è parte integrante di un sistema cortilizio di inizio secolo scorso che è stato oggetto di varie ristrutturazioni condotte per unità immobiliari singole di cui quella del 2005-2007 è riferibile all'unità immobiliare in oggetto. L'aspetto esteriore del sistema cortilizio è particolarmente "confusionario" e il suo affacciarsi direttamente sulla Via Ristori, strada di notevole traffico urbano che congiunge Gallarate con la vicina Cassano Magnago, acuisce il senso di "disordine" dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,7 m al piano primo e 2,9 al piano sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 81 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Adelaide Ristori, 2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da estratto mappa in un unico corpo: a nord con altro sub. 16 al piano terra, a ovest con Via Ristori e parte con mappale 78, a sud con mappale 78, a ovest con cortile comune al mappale 86

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,28 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>€. 81.352,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.284,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.284,40</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>23/03/2026</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 22/01/2008 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 100229/39716 di repertorio, iscritta il 28/01/2008 a Milano 2 ai nn. 11343/2560, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 174.000 €.

Importo capitale: 116.000 €.

Durata ipoteca: 30 Anni.

Surroga ai sensi dell'articolo 120 quater DLgs 385/1993 con atto notarile del 12/05/2011 a firma del notaio Luoni Sergio rep. 11412/5212 con annotazione a Milano2 del 10/06/2011 ai nn. 65557/13017

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/06/2025 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3630 di repertorio, trascritta il 28/07/2025 a Milano 2 ai nn. 111455/76736, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2008), con atto stipulato il 22/01/2008 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 100228/39715 di repertorio, registrato il 25/01/2008 a Gallarate ai nn. 412 Serie 1T, trascritto il 28/01/2008 a Milano 2 ai nn. 11342/6188

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1984 fino al 09/12/1985), con atto stipulato il 16/11/1984 a firma di Notaio Fantasia Sergio ai nn. 107099 di repertorio, registrato il 29/11/1984 a Gallarate ai nn. 3595 Serie 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/1984 fino al 09/12/1985), con atto stipulato il 16/11/1984 a firma di Notaio Fantasia Sergio ai nn. 107099 di repertorio, registrato il 29/11/1984 a Gallarate ai nn. 3595 Serie 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/12/1985 fino al 22/01/2008), con atto stipulato il 09/12/1985 a firma di Notaio Gianfranco Palavera ai nn. 37734/6101 di repertorio, registrato il 30/12/1985 a Gallarate ai nn. 4265 Serie 2, trascritto il 08/01/1986 a Milano 2 ai nn. 2043/1709

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

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

D.I.A. per manutenzione straordinaria N. **6032/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio destinazione d'uso da garage a locale abitabile, presentata il 18/02/2005 con il n. 6032 di protocollo, agibilità del 23/05/2007 con il n. 8046 Rif. Registro di protocollo

D.I.A. per manutenzione straordinaria N. **1211/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di suddivisione in due appartamenti, presentata il 15/01/2007 con il n. 1211 di protocollo, agibilità del 23/05/2007 con il n. 8046 Rif. Registro di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 12/02/2024, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali estensivi RE. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 delle Norme Tecniche Attuazione del Piano delle Regole. Per maggiori dettagli vedi allegato alla presente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che nell'estratto di mappa allegato alla presente perizia viene individuata la posizione esatta dell'immobile in oggetto (numero di particella in grassetto) rispetto al sistema cortilizio di cui è parte integrante. La precisazione si rende necessaria in quanto nell'estratto di mappa sono riportati i numeri



delle particelle catastali del Catasto Terreni che "tendenzialmente" coincidono con quelli del Catasto Urbano (e conseguentemente delle schede catastali), tuttavia nel caso in oggetto il mappale del Catasto Fabbricati (81) NON coincide con quello del Catasto Terreni che risulta essere il 77.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) lievi differenze nelle dimensioni dei locali e nelle altezze interne degli stessi 2) manca finestra a piano primo in soggiorno 3) dimensioni serramenti lievemente differenti (normativa di riferimento: P.G.T., Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

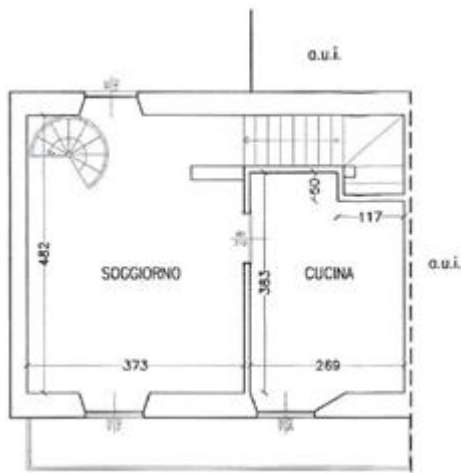
Le difformità sono regolarizzabili mediante: I punti 1 e 3 mediante asseverazione ex art. 34bis D.P.R. 380/2001 che è possibile redigere nel caso di futura pratica edilizia e/o vendita, mentre il punto 2 mediante riapertura della finestra chiusa

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

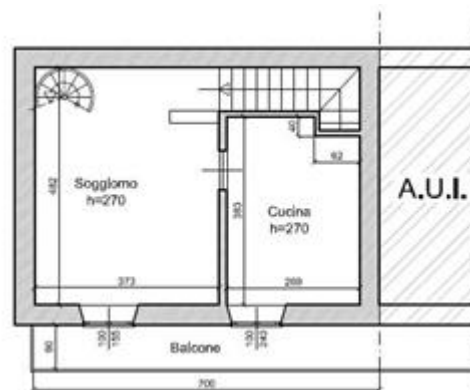
Costi di regolarizzazione:

- Asseverazione professionista competente: €.500,00
- Riapertura finestra precedentemente chiusa: €.3.000,00

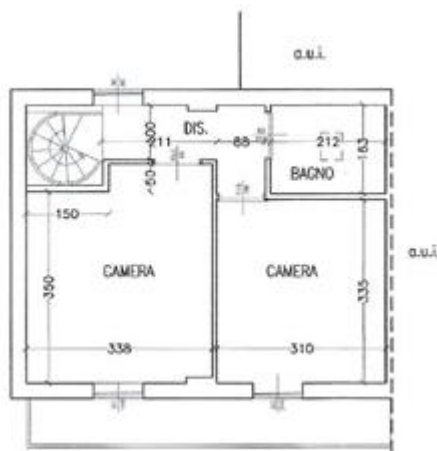
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



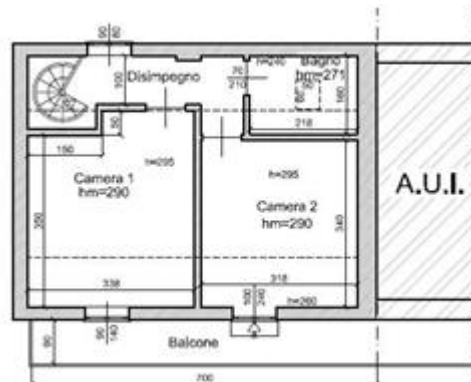
Stato autorizzato piano primo



Stato rilevato piano primo



Stato autorizzato piano sottotetto



Stato rilevato piano sottotetto



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) lievi differenze nelle dimensioni dei locali e nelle altezze interne degli stessi 2) manca finestra a piano primo in soggiorno (normativa di riferimento: DPR 138/1998)

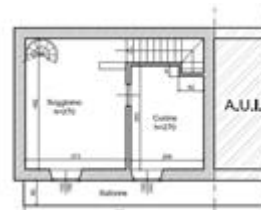
L'immobile risulta **conforme**.

Sebbene vi siano delle difformità tra scheda catastale e stato rilevato si è ritenuto l'immobile conforme catastalmente in quanto le difformità rilevate non hanno rilevanza catastale e di conseguenza non richiedono un rifacimento della scheda catastale così come evidenziato nella circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. n. 36607 dell'Agenzia del Territorio

Piano Primo  
Abitazione  
h = 2.83



*Estratto scheda catastale piano primo*

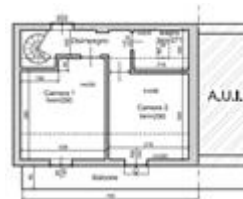


*Stato rilevato piano primo*



*Estratto scheda catastale piano sottotetto*

Piano Secondo  
Abitazione  
hm = 2.90



*Stato rilevato piano sottotetto*

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.G.T.)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GALLARATE VIA ADELAIDE RISTORI 2, QUARTIERE CEDRATE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Adelaide Ristori 2, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **94,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è parte integrante di un sistema cortilizio di inizio secolo scorso che è stato oggetto di varie ristrutturazioni condotte per unità immobiliari singole di cui quella del 2005-2007 è riferibile all'unità immobiliare in oggetto. L'aspetto esteriore del sistema cortilizio è particolarmente "confusionario" e il suo affacciarsi direttamente sulla Via Ristori, strada di notevole traffico urbano



che congiunge Gallarate con la vicina Cassano Magnago, acuisce il senso di "disordine" dell'immobile in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,7 m al piano primo e 2,9 al piano sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 81 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana CE, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Adelaide Ristori, 2, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da estratto mappa in un unico corpo: a nord con altro sub. 16 al piano terra, a ovest con Via Ristori e parte con mappale 78, a sud con mappale 78, a ovest con cortile comune al mappale 86

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2007.



Vista da cortile comune



Vista retro immobile da Via Ristori

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Google Maps



Vista Google Maps 3D



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 10 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 700 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'appartamento si accede direttamente dal sistema cortilizio al piano terra, ma a questo piano l'unità immobiliare è dotata solo del corridoio di ingresso che conduce alla scala che porta al piano primo. Salita la scala interna ci si trova all'interno del soggiorno dove sulla sinistra è ubicata l'ampia cucina abitabile e da quest'ultima si accede al balcone che si sviluppa lungo tutta la facciata prospiciente il cortile comune. Dal soggiorno, tramite una scala a chiocciola, si giunge al piano sottotetto dove si trovano due camere di ampie dimensioni superficiali per essere singole ma non sufficienti per essere considerate doppie ed un piccolo bagno che risulta essere anche l'unico in dotazione all'unità immobiliare. Anche a questo piano vi è la possibilità di accedere ad un balcone delle medesime dimensioni di quello al piano sottostante.

Si ritiene opportuno evidenziare che gli impianti elettrici e di riscaldamento dell'unità immobiliare necessitano di interventi invasivo di manutenzione straordinaria al limite del rifacimento completo degli stessi in quanto risultano manomessi e non più idonei al funzionamento in sicurezza.





Camera a piano sottotetto



Soggiorno a piano primo



Cucina a piano primo

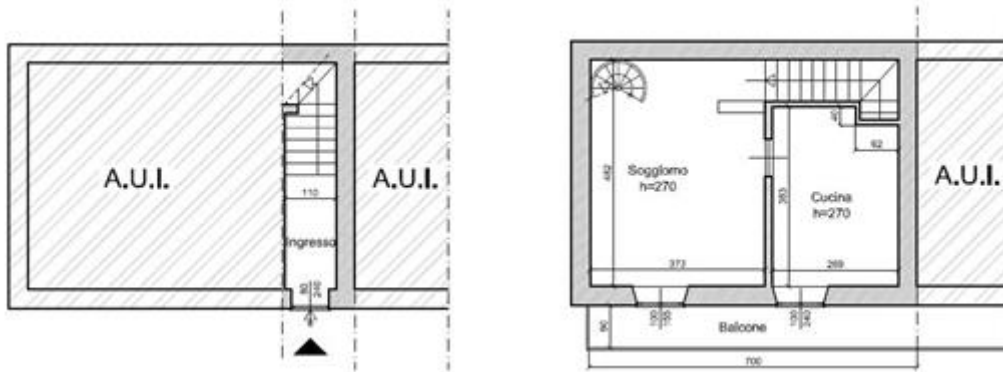
## CONSISTENZA:

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

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

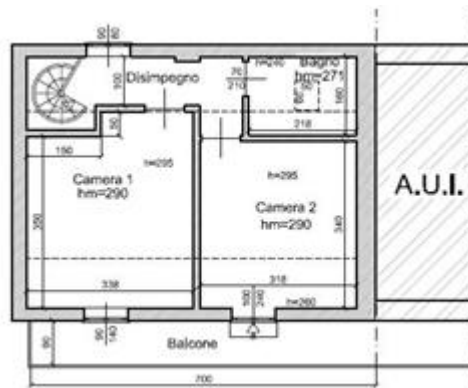
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali a piano terra	8,50	x	100 %	=	8,50
Locali a piano primo	41,00	x	100 %	=	41,00
Balcone a piano primo	6,30	x	30 %	=	1,89
Locali a piano sottotetto	41,00	x	100 %	=	41,00
Balcone a piano sottotetto	6,30	x	30 %	=	1,89
<b>Totale:</b>	<b>103,10</b>				<b>94,28</b>





Stato rilevato piano terra

Stato rilevato piano primo



Stato rilevato piano sottotetto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il primo semestre del 2025 per una abitazione di tipo economico in stato conservativo normale situata a Gallarate (VA) nella zona "D2-Periferica/Loc.tà Cedrate, Limite Est: autostrada A8 MI-VA" un valore di vendita compreso tra 800 €/mq e 1.050€/mq, determinando un prezzo medio di vendita di ca. 925 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2024, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato ubicata a Gallarate Cedrate - Arnate una cifra compresa tra 850 e 1.100 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 975 €/mq.

Il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) rileva al mese di novembre 2025 per un'abitazione in stabili di seconda fascia situata a Gallarate (VA) nella zona "D2-Periferica/Loc.tà Cedrate, Limite Est: autostrada A8 MI-VA" un prezzo medio di vendita di 1.114 €/mq.

Il prezzo medio delle tre rilevazioni è pari a circa 1.005 €/mq, considerando che l'appartamento, pur non essendo da ristrutturare completamente, necessita di vari interventi di manutenzione straordinaria soprattutto rispetto agli impianti, si ritiene di poter adottare nella valutazione il valore adeguato al ribasso di 900 €/mq

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 94,28 x 900,00 = **84.852,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.852,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.852,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo dell'estimatore è quello di formulare un "giudizio di stima" con l'indicazione finale di un "valore commerciale" (o "valore di mercato") che deve aiutare gli offerenti ad avere chiare tutte le peculiarità dell'immobile cui sono interessati ad investire. Tale "giudizio di stima" deve avvicinarsi al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici. Il "valore di mercato" tuttavia non coincide con il "prezzo di vendita" a cui quel determinato immobile viene compravenduto. Infatti si è soliti dire che chi stabilisce il prezzo di vendita è il mercato stesso, cioè sostanzialmente la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, tra la domanda e l'offerta ...

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della CCIAA di Varese con operatori di mercato quali i siti internet [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Gallarate, agenzie: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,28	0,00	84.852,00	84.852,00
				<b>84.852,00 €</b>	<b>84.852,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.352,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.067,60**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.284,40**

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: **€. 77.284,40**

data 23/03/2026

il tecnico incaricato  
Massimo Terzi



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0162218 del 11/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gallarate

Via Ristori Adelaide

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: CE  
Foglio: 7  
Particella: 81  
Subalterno: 17

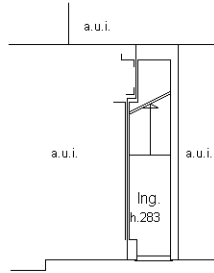
Compilata da:  
Turcaloro Nicola  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Varese

N. 1470

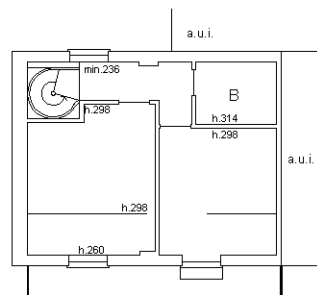
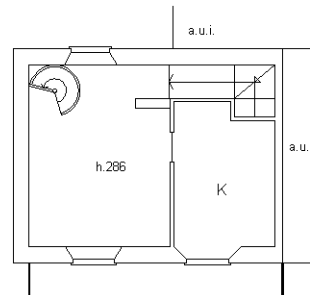
Scheda n. 1

Scala 1:200

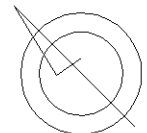


**Piano Terra**  
Abitazione  
h = 2.83

**Piano Primo**  
Abitazione  
h = 2.83



**Piano Secondo**  
Abitazione  
hm = 2.90



Ultima planimetria in atti