



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GRIMAUDDO NICOLÒ

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Carabelli

CF:CRBRRT61H26D543N

con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8

telefono: 00390331726221

fax: 00390331726221

email: ilmodulo@inwind.it

PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
173/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE Via Arnaldo Fusinato 27, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In fabbricato plurifamiliare conformato a piccola palazzina composta a quattro livelli fuori terra che ricomprende quattro unita' abitative (A/2) (compresa quella in oggetto) ed una unita' a destinazione di deposito (C/2) , appartamento posto a piano rialzato con pertinenze costituite da vano sgombero a piano terreno e soffitta a piano sottotetto . L'appartamento , servito da scala condominiale disimpegnata da corte comune , si compone di un vano soggiorno , una cucina con balcone , due camere da letto , una con balcone , bagno e disimpegno zona notte . Il vano sgombero a piano terreno e' direttamente accessibile dal cortile comune mediante portone carraio . La soffitta a piano sottotetto e' disimpegnata da scala comune e disimpegno comune . L'accesso alla corte comune avviene da cancello carraio che funge anche da pedonale , direttamente dalla Via Arnaldo Fusinato al civico n. 27 .

A aderenza a sud dell'area pertinenziale del fabbricato corre l'Autostrada Milano/Laghi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno-Rialzato-Sottotetto, ha un'altezza interna di appartamento mt. 3,20 - locale sgombero mt. 2,25 -.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4541 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Arnaldo Fusinato n. 27, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del locale di sgombero a piano terreno : nord,ovest,sud - cortile comune ; est - locale comune e altra u.imm. di terzi ; dell'appartamento a piano rialzato : nord,ovest,sud - affaccio su cortile comune ; est - vano scala comune e altra u.imm. di terzi ; della soffitta a piano secondo : nord,est,sud - cortile comune ; ovest - vano scala comune e altre u.imm. di terzi .

- foglio 1 particella 4541 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 160
Trattasi della stretta area di sedime del fabbricato che ospita l'unita' immobiliare oggetto della procedura

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

B **Corte pertinenziale al fabbricato** a GALLARATE Via Arnaldo Fusinato 27, quartiere Cedrate per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi delle aree cortilizie del fabbricato al Mapp. 4541 . Nella planimetria catastale della Part. 4541 Sub. 6 , nella rappresentazione del " Piano Terreno " sono infatti individuate come " Cortile comune

"

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4540 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe semin arbor, superficie 50, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 5355 ; Ovest : Mapp. 5361 , 4541 , 5360 ; Sud : Mapp. 2292 ; Est : Mapp. 5358 , 5357
- foglio 1 particella 5355 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe prato, superficie 160, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 2287 (Via A.Fusinato) ; Ovest : Mapp. 5354 ; Sud : Mapp. 5360 , 4541 , 5361 , 4540 ; Est : Mapp. 5356
- foglio 1 particella 5360 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe seminativo, superficie 130, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 5355 , 4541 ; Ovest : Mapp. 5359 ; Sud : Mapp 2292 ; Est : Mapp. 4540 .
- foglio 1 particella 5361 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe seminativo, superficie 5, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 5355 ; Ovest : Mapp. 4541 ; Sud : Mapp. 4541 ; ESt : Mapp. 4540

Il terreno presenta una forma complessivamente trapezoidale, un'orografia piana, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: parte a prato e parte in ghiaietto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.300,00
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.300,00
Data di conclusione della relazione:	22/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/02/2016 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato

d'uso gratuito.

Nell'appartamento risiedono anche una figlia ed un nipote minorenni della comodataria .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2006 a firma di Notaio Dott. Ezio Oliva in Somma Lombardo ai nn. 109325/11641 di repertorio, registrata il 27/11/2006 a Gallarate ai nn. 5366 serie 1T, iscritta il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 182958/45920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000.

Importo capitale: 135.000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/06/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 3482 di repertorio, trascritta il 16/07/2025 a Milano 2 ai nn. 103771/71462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/02/2026 a firma di UNEP - Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1146 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a quota 1/8 ciascuno degli Esecutati dei Mapp. Catasto Terreni : 4540 - 5355 - 5360 - 5361 Fg. 1 - Comune di Gallarate (VA) Sezione Gallarate

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

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che una condomina proprietaria di una unita' immobiliare del fabbricato lamenta problematiche relative allo stato di manutenzione del tetto che indica in cattive condizioni e necessitante di un intervento di rifacimento in tempi brevi .

Non risulta nominato alcun Amministratore Condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 24/11/2006), con atto stipulato il 24/11/2006 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 109324/11640 di repertorio, registrato il 27/11/2006 a Gallarate ai nn. 53615 serie 1T, trascritto il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 182957/95041

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 24/11/2006), con atto stipulato il 24/11/2006 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 109324/11640 di repertorio, registrato il 27/11/2006 a Gallarate ai nn. 53615 serie 1T, trascritto il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 182957/95041

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 20/11/1985 fino al 24/11/2006), con atto stipulato il 20/11/1985 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 17785 di repertorio, registrato il 25/11/1985 a Gallarate ai nn. 3587 serie 2, trascritto il 29/11/1985 a Milano 2 ai nn. 62610/47194

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 20/11/1985 fino al 24/11/2006), con atto stipulato il 20/11/1985 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 17785 di repertorio, registrato il 25/11/1985 a Gallarate ai nn. 3587 serie 2, trascritto il 29/11/1985 a Milano 2 ai nn. 62610/47194

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Ezio Oliva rep. 109324/11640 del 24/11/2006 nella " Dichiarazione urbanistica " si cita : " La Parte Venditrice DICHIARA che il fabbricato oggetto del presente atto e' stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 , che per la realizzazione di opere interne e' stata data comunicazione al Comune di Gallarate in data 12/11/1985 e che il fabbricato non e' stato oggetto di altri interventi necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi o concessori " .

Non risulta agli atti delle pratiche edilizie del Comune di Gallarate la detta " comunicazione " .

Relativamente alle recinzioni del fabbricato risultano le seguenti pratiche edilizie :

- Prot. 674 - Costruzione recinzione - rilasciata il 17/06/1982 ;
- Prot. 675 - Modifica recinzione per apertura passo pedonale - rilasciata il 14/06/1982 ;
- Prot. 19060 - Realizzazione tratto recinzione - rilasciata il 06/06/2003 .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 341/1952 prot. 6589, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di nuovo edificio di abitazione in Via Fusinato - Mapp. 2287/2293, agibilità del 29/07/1954.

La pratica in oggetto di cui e' stata richiesta la visione all'Archivio di Stato di Varese in data 12/09/2025 ed autorizzato l'accesso in data 16/09/2025 ore 13.30 non risulta presente nel Fondo del Comune di Gallarate - Serie pratiche edilizie in deposito presso lo stesso , come da attestazione allegata alla perizia .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Pratiche edilizie)

L'immobile risulta **conforme**.

Seppur non visionabili i grafici autorizzativi del fabbricato perche' il fascicolo , come indicato , non e' disponibile agli atti dell'Archivio di Stato di Varese , dall'esame della posizione/conformazione delle aperture in facciata riscontrabile schematicamente in una pratica edilizia successiva che non ha interessato l'unita' in oggetto , la conformazione pare corrispondente allo stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Planimetria catastale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA ARNALDO FUSINATO 27, QUARTIERE CEDRATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Arnaldo Fusinato 27, quartiere Cedrate, della superficie commerciale di **169,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In fabbricato plurifamiliare conformato a piccola palazzina composta a quattro livelli fuori terra che ricomprende quattro unita' abitative (A/2) (compresa quella in oggetto) ed una unita' a destinazione di deposito (C/2) , appartamento posto a piano rialzato con pertinenze costituite da vano sgombero a piano terreno e soffitta a piano sottetto . L'appartamento , servito da scala condominiale disimpegnata da corte comune , si compone di un vano soggiorno , una cucina con balcone , due camere da letto , una con balcone , bagno e disimpegno zona notte . Il vano sgombero a piano terreno e' direttamente accessibile dal cortile comune mediante portone carraio . La soffitta a piano sottotetto e' disimpegnata da scala comune e disimpegno comune . L'accesso alla corte comune avviene da cancello carraio che

funge anche da pedonale , direttamente dalla Via Arnaldo Fusinato al civico n. 27 .

A aderenza a sud dell'area pertinenziale del fabbricato corre l'Autostrada Milano/Laghi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno-Rialzato-Sottotetto, ha un'altezza interna di appartamento mt. 3,20 - locale sgombero mt. 2,25 -.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4541 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Arnaldo Fusinato n. 27, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: del locale di sgombero a piano terreno : nord,ovest,sud - cortile comune ; est - locale comune e altra u.imm. di terzi ; dell'appartamento a piano rialzato : nord,ovest,sud - affaccio su cortile comune ; est - vano scala comune e altra u.imm. di terzi ; della soffitta a piano secondo : nord,est,sud - cortile comune ; ovest - vano scala comune e altre u.imm. di terzi .

- foglio 1 particella 4541 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 160

Trattasi della stretta area di sedime del fabbricato che ospita l'unita' immobiliare oggetto della procedura

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio - Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media

scuola elementare

nella media

scuola media inferiore

nella media

negozi al dettaglio

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km.

al di sopra della media

autostrada distante 1 Km.

nella media

ferrovia distante 2 Km.

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

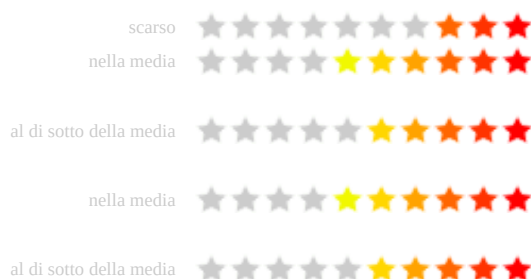
infissi esterni: a battente realizzati in legno

infissi interni: a battente realizzati in legno
tamburato

pavimentazione interna: realizzata in ceramica
monocottura nella zona giorno

pavimentazione interna: realizzata in Parquet nella
zona notte

rivestimento interno: posto in Bagno e cucina
realizzato in ceramica



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

termico: sottotraccia con alimentazione in gas i
diffusori sono in termosifoni in ghisa





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
Appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00
Balconi	6,00	x	25 %	=	1,50
Vano sgombero a piano terreno	37,00	x	50 %	=	18,50
Soffitta	70,00	x	30 %	=	21,00
Totale:	241,00				169,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento posto a piano rialzato sviluppa una superficie commerciale di c.a. mq. 128,00 . I due balconi sviluppano complessivamente mq. 6,00 . Il vano sgombero a piano terreno sviluppa una superficie di c.a. mq. 37,00 . La soffitta sviluppa una superficie di c.a. mq. 70,00 .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,00 x 700,00 = **118.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 118.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 118.300,00

BENI IN GALLARATE VIA ARNALDO FUSINATO 27, QUARTIERE CEDRATE

CORTE PERTINENZIALE AL FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO B

Corte pertinenziale al fabbricato a GALLARATE Via Arnaldo Fusinato 27, quartiere Cedrate per la quota di:

- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi delle aree cortilizie del fabbricato al Mapp. 4541 . Nella planimetria catastale della Part. 4541 Sub. 6 , nella rappresentazione del " Piano Terreno " sono infatti individuate come " Cortile comune "

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4540 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe semin arbor, superficie 50, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 5355 ; Ovest : Mapp. 5361 , 4541 , 5360 ; Sud : Mapp. 2292 ; Est : Mapp. 5358 , 5357
- foglio 1 particella 5355 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe prato, superficie 160, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 2287 (Via A.Fusinato) ; Ovest : Mapp. 5354 ; Sud : Mapp. 5360 , 4541 , 5361 , 4540 ; Est : Mapp. 5356
- foglio 1 particella 5360 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe seminativo, superficie 130, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 5355 , 4541 ; Ovest : Mapp. 5359 ; Sud : Mapp. 2292 ; Est : Mapp. 4540 .
- foglio 1 particella 5361 (catasto terreni), sezione urbana GA, qualita/classe seminativo, superficie 5, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord : Mapp. 5355 ; Ovest : Mapp. 4541 ; Sud : Mapp. 4541 ; Est : Mapp. 4540

Il terreno presenta una forma complessivamente trapezoidale, un'orografia piana, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: parte a prato e parte in ghiaietto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio - Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km.

al di sopra della media 

autostrada distante 1 Km.

nella media 

ferrovia distante 2 Km.

nella 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:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è di €. 0,00 , essendo già compresa in quota parte nella valutazione dell'unità immobiliare Part. 4541 sub. 6

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse, posti nel Comune di Gallarate, in zona semiperiferica; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e, per una corretta stima del bene, sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'unità immobiliare di interesse.

Strumento di certo riferimento che contempera il criterio anzidetto con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima è la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" in provincia di Varese, edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di Varese, approvata dalla Commissione rilevazione prezzi in data 10/10/2024 che individua, per il Comune di Gallarate, quartiere Cedrate, per unità immobiliari abitabili in buono stato min. €. 850/mq. max. €. 1100/mq., e per unità immobiliari da ristrutturare min. €. 500/mq. max. €. 650/mq..

La banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate indica inoltre, per "abitazioni di tipo economico" con stato conservativo "normale" un valore di mercato min. di €. 680/mq. e max. di €. 940/mq.

Considerato che l'unità immobiliare risulta in sufficiente stato di manutenzione interna ma il contesto condominiale è, al contrario, in non buono stato di conservazione e che il condominio necessita di importanti interventi manutentivi alla copertura ed alle facciate, si ritiene corretto applicare quale valore di stima quello di €. 700/mq..

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Gallarate, 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	169,00	0,00	118.300,00	118.300,00
Corte					
B	pertinenziale al fabbricato	0,00	0,00	0,00	0,00
				118.300,00 €	118.300,00 €

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:	€. 118.300,00
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:	€. 118.300,00
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:	€. 118.300,00

data 22/06/2026

il tecnico incaricato
Roberto Carabelli