



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Moretti

CF: MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 3382039648

email: pietro@studiorm.net

PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
88/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a CAVARIA CON PREMEZZO via Pascoli 275, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **257,70** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra ad uso residenziale con annessi accessori costituiti da n.3 box e area pertinenziale esclusiva, inseriti nella zona periferica Nord del Comune di Cavaria con Premezzo (VA) a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di mt.3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli n.275, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 29/09/2017 Pratica n. VA0117426 in atti dal 02/10/2017 AMPLIAMENTO (n. 24227.1/2017)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

A.1 box doppio, composto da Box sub 501.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 91,26 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli n.275, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/03/2011 Pratica n. VA0229494 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 131911.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

A.2 box singolo, composto da Box sub 502.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli n.275, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA



IDENTIFICATIVO del 21/03/2011 Pratica n. VA0229502 in atti dal 21/03/2011
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 131913.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

A.3 box singolo, composto da Box sub 503.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli n.275, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2012 Pratica n. VA0177230 in atti dal 06/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62054.1/2012)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	257,70 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	34,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 180.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53919-45252 di repertorio, iscritta il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129060-23963, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 283200.

Importo capitale: 188800.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/02/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 1117 di repertorio, trascritta il 25/03/2025 a Milano 2 ai nn. 39357-27316, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a subb.501-505

pignoramento, stipulata il 25/08/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 4769 di repertorio, trascritta il 18/09/2025 a Milano 2 ai nn. 129223-88701, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a subb.502-503

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 1/4, in forza di Compravendita (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129040-82986.

Il titolo è riferito solamente a subb.505-501-502-503.

Separazione di beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129040-82986.

Il titolo è riferito solamente a subb.505-501-502-503



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129040-82986.

Il titolo è riferito solamente a subb.505-501-502-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita (dal 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129040-82986.

Il titolo è riferito solamente a subb.505-501-502-503.

Separazione di beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/5, in forza di Atto (dal 11/01/1980 fino al 17/09/2009), con atto stipulato il 11/01/1980 a firma di Notaio Brighina ai nn. 2247 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/5, in forza di Atto (dal 11/01/1980 fino al 17/09/2009), con atto stipulato il 11/01/1980 a firma di Notaio Brighina ai nn. 2247 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/15, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 17/09/1999 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129041-82987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 17/09/1999 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129041-82987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 17/09/1999 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129041-82987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 17/09/1999 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 24/10/2017 a firma di Notaio Candore ai nn. 53918-45251 di repertorio, trascritto il 26/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129041-82987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/15, in forza di Successione (dal 17/09/2009 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1186-9990-11 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Milano 2 ai nn. 137352.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 sub.3 (ora sub.505) subb.501-502-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/45, in forza di Successione (dal 17/09/2009 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1186-9990-11 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Milano 2 ai nn. 137352.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 sub.3 (ora sub.505) subb.501-502-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/45, in forza di Successione (dal 17/09/2009 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1186-9990-11 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Milano 2 ai nn. 137352.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 sub.3 (ora sub.505) subb.501-502-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/45, in forza di Successione (dal 17/09/2009 fino al 24/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1186-9990-11 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Milano 2 ai nn. 137352.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 sub.3 (ora sub.505) subb.501-502-503

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/5, in forza di Successione (dal 17/09/2009 fino al



24/10/2017), con atto stipulato il 18/10/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 1186-9990-11 di repertorio, trascritto il 01/12/2011 a Milano 2 ai nn. 137352.

Il titolo è riferito solamente a sub.2 sub.3 (ora sub.505) subb.501-502-503

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca delle pratiche edilizie è stata effettuata dall'ufficio tecnico del Comune attraverso i nominativi dei proprietari attuali e precedenti.

NON sono state reperite dall'ufficio tecnico del Comune le pratiche edilizie originarie del 1960.

E' stato reperito l'Autorizzazione di Abitabilità del 06/12/1963.

Sulla base di considerazioni effettuate sulle planimetrie catastali di primo impianto Catasto prot.29 del 19/11/1974, depositate successivamente alle pratiche edilizie originarie e successivamente all'Autorizzazione di Abitabilità del 06/12/1963, si desume la regolarità edilizia del fabbricato.

ABITAZIONE: Sulla base dell'ultima pratica edilizia SCIA prot.1435 del 06/02/2012 per "modifiche interne e fusione di due unità" e delle ultime planimetrie catastali depositate Catasto prot. VA0117426 del 02/10/2017, il corpo di fabbrica destinato ad abitazione risulta regolare a livello edilizio e catastale.

BOX: Sulla base dell'ultima pratica edilizia prot.7745 C.E.107-1999 del 16/05/2000 per "realizzazione di box" e delle ultime planimetrie catastali depositate Catasto del 31/12/1992, il corpo di fabbrica destinato 3 box risulta regolare a livello edilizio e catastale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 107, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione box di pertinenza fabbricato, presentata il 20/08/1999 con il n. 7745 di protocollo, rilasciata il 16/05/2000 con il n. 107 prot.7445 di protocollo

SCIA N. 35, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa Gazebo, presentata il 24/05/2011 con il n. 6532 di protocollo

SCIA N. 5, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fusione di unità / spostamento tavolati, presentata il 06/02/2012 con il n. 1435/12 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 23.04.2024, l'immobile ricade in zona Art.15 Zona Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

I.T.O.: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPENSIVO: 1,20 mc/mq

IT: INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc/mq

IF: INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc/mq I.P.m.

INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O. I.C.m.

INDICE COMPENSATIVO MASSIMO: 40% di I.T.O.

IC: INDICE DI COPERTURA: 35% di SF

ALTEZZA DEI FABBRICATI: ml. 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra.

D.Z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di ml. 5,00

DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml. 5,00.

DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo ml. 5,00 salvo arretramenti previsti nelle



tavole di PGT e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444.

DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml. 10,00. SP: SUPERFICIE PERMEABILE: dovrà essere garantito il 30% della SF, anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La ricerca delle pratiche edilizie è stata effettuata dall'ufficio tecnico del Comune attraverso i nominativi dei proprietari attuali e precedenti.

NON sono state reperite dall'ufficio tecnico del Comune le pratiche edilizie originarie del 1960.

E' stato reperito l'Autorizzazione di Abitabilità del 06/12/1963.

Sulla base di considerazioni effettuate sulle planimetrie catastali di primo impianto Catasto prot.29 del 19/11/1974, depositate successivamente alle pratiche edilizie originarie e successivamente all'Autorizzazione di Abitabilità del 06/12/1963, si desume la regolarità edilizia del fabbricato.

ABITAZIONE: Sulla base dell'ultima pratica edilizia SCIA prot.1435 del 06/02/2012 per "modifiche interne e fusione di due unità" e delle ultime planimetrie catastali depositate Catasto prot. VA0117426 del 02/10/2017, il corpo di fabbrica destinato ad abitazione risulta regolare a livello edilizio e catastale.

BOX: Sulla base dell'ultima pratica edilizia prot.7745 C.E.107-1999 del 16/05/2000 per "realizzazione di box" e delle ultime planimetrie catastali depositate Catasto del 31/12/1992, il corpo di fabbrica destinato 3 box risulta regolare a livello edilizio e catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA PASCOLI 275, FRAZIONE -, QUARTIERE -

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a CAVARIA CON PREMEZZO via Pascoli 275, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **257,70** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra ad uso residenziale con annessi accessori costituiti da n.3 box e area pertinenziale esclusiva, inseriti nella zona periferica Nord del Comune di Cavarina con Premezzo (VA) a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di mt.3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: via Giovanni Pascoli n.275, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da AMPLIAMENTO del 29/09/2017 Pratica n. VA0117426 in atti dal 02/10/2017 AMPLIAMENTO (n. 24227.1/2017)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.1

ferrovia distante ca. km.1,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra ad uso residenziale con annessi accessori costituiti da n.3 box e area pertinenziale esclusiva, inseriti nella zona periferica Nord del Comune di Cavarina con Premezzo (VA) a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.



Più precisamente:

- Abitazione distribuita su due livelli collegati da scala interna, con due ingressi sui lati Nord (in corrispondenza della scala interna) e Sud. Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

PT: Disimpegni di ingresso Nord e Sud, quattro locali (camera, soggiorno, studio, cucina), un bagno, dispensa e angolo cottura.

P1: Scala di accesso, disimpegno, quattro locali (n.3 camere, lavanderia), bagno, guardaroba

Competono tre box in corpo di fabbrica distaccato, realizzati lungo i confini Sud e Ovest, oltre all'area esterna di pertinenza mapp.1579.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente sufficienti con un grado di manutenzione complessivo sufficiente. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi. Non sono state fornite/reperite le certificazioni relative ai singoli impianti. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso, ad esame visivo risultano fuori norma e presentano una evidente necessità di adeguamento. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Nella porzione di soffitta sono presenti canne di esalazione apparentemente costituite da materiale contenente amianto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in metallo con apertura automatico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Finestre/Porte finestre realizzati in Legno vetrocamera	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Porte di ingresso realizzati in Legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Cancellate metalliche per finestre/porte d'ingresso realizzati in metallo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco tinteggiato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra naturale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Gres di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in Seminato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Tapparelle avvolgibili realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : Interne di collegamento PT-P1 con rivestimento in Graniglia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : Sottotraccia conformità: Non fornite / reperite	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : Autonomo con alimentazione in Rete comunale conformità: Non fornite / reperite	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : Caldaia a pellet con alimentazione in Elettrico conformità: Non fornite / reperite	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



termico: Stufa a pellet con alimentazione in Pellet
i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: Non fornite / reperite

SCARSO



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT Abitazione	114,50	x	100 %	=	114,50
P1 Abitazione	106,00	x	100 %	=	106,00
P2 (sottotetto)	32,00	x	25 %	=	8,00
Area esterna	292,00	x	10 %	=	29,20
Totale:	544,50				257,70

ACCESSORI:

box doppio, composto da Box sub 501.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 91,26 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli n.275, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/03/2011 Pratica n. VA0229494 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 131911.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box sub 501	34,50	x	50 %	=	17,25
Totale:	34,50				17,25

box singolo, composto da Box sub 502.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli n.275, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/03/2011 Pratica n. VA0229502 in atti dal 21/03/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 131913.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box sub 502	17,00	x	50 %	=	8,50
Totale:	17,00				8,50

box singolo, composto da Box sub 503.



Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1579 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: via Pascoli n.275, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2012 Pratica n. VA0177230 in atti dal 06/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 62054.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario. Intera proprietà mapp.1579 subb.505-501-502-503: Via Resconi, via Pascoli (mapp.2753), mapp.1580, mapp.225.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box sub 503	18,00	x	50 %	=	9,00
Totale:	18,00				9,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Villa bifamiliare

Indirizzo: via Alpi - Oggiona S. Stefano (VA)

Superfici principali e secondarie: 374

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 299.000,00 pari a 799,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 284.050,00 pari a 759,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: via per Cedrate 164 - Cavarina con Premezzo (VA)

Superfici principali e secondarie: 305

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 240.000,00 pari a 786,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 228.000,00 pari a 747,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Fonte di informazione: Internet

Descrizione: villa unifamiliare

Indirizzo: via Carabelli - Oggiona con S. Stefano (VA)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 180.500,00 pari a 601,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA Varese - Borsino immobiliare 2024

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: Intervallo tra valore max "da ristrutturare e valore min "abitabili in buono stato"

OMI Agenzia del Territorio

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia e attraverso ricerche basate sugli annunci immobiliari disponibili in zona. Sono stati reperiti 3 comparabili derivanti da offerte di vendita riguardanti immobili simili nelle immediate vicinanze. Attraverso uno specifico modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione e allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2024, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	180.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 180.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 180.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria con Premezzo, agenzie:



Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2024 - OMI
Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	villa singola	257,70	34,75	180.000,00	180.000,00
				180.000,00 €	180.000,00 €

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: **€. 180.000,00**

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: **€. 180.000,00**

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: **€. 180.000,00**

data 03/11/2025



il tecnico incaricato
Arch. Pietro Moretti

