



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

IGV Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Oscar Boschioli

CF:BSCSCR64H20D869V

con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE ,1

telefono: 00390331217401

email: architetto.boschioli@gmail.com

PEC: oscar.boschioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
131/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO via Crocetta 184, frazione Premezzo, della superficie commerciale di **53,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'accesso al condominio, dove sono inserite le u.i. oggetto di esecuzione , avviene dalla via Crocetta al n. 184. Entrando nell'edificio si trova il vano scala con ascensore che porta al pianerottolo del secondo piano che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare.

Entrando nell' u.i. oggetto di esecuzione si trova un corridoio che disimpegna soggiorno / cucina , camera e bagno .

Sul fronte dell'appartamento posto ad ovest si trova un balcone che occupa quasi interamente la lunghezza dell'appartamento mentre gli altri tre lati sono ciechi e confinano con altre proprietà o aree comuni .

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo , i sistemi di oscuramento sono in tapparelle in pvc , le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica monocottura e l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

Non è presente alcun impianto d'allarme e di condizionamento.

In generale l'appartamento risulta essere in medio stato di conservazione come l'intero edificio ad esclusione dell'intonaco esterno che è stato rifatto recentemente

La cantinola di pertinenza si trova al piano interrato, ha una porta in legno e pavimento in battuto di cemento e vi si accede dal vano scala condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1426 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via crocetta n.20, piano: 2 - s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: prospetto su cortile, appartamento al sub 9, scala e vano scala e appartamento di terzi

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.149,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.149,00
Data di conclusione della relazione:	10/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 21/10/2015, con scadenza il 31/10/2019, registrato il 22/10/2015 a uff. entrate di Varese ai nn. 8271/serie 3 T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000,00 annui.
contratto oggetto di proroga fino al 31/10/2027

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 17/03/2015 a firma di notaio Brighina Adolfo ai nn. 44590/22695 di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Milano 2 ai nn. 4320/27521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 271.860,00.

Importo capitale: 89.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 866 di repertorio, trascritta il 13/03/2024 a Milano 2 ai nn. 5351/31990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

pignoramento, stipulata il 25/04/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2510 di repertorio, trascritta il 05/05/2025 a Milano 2 ai nn. 42297/61156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

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:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.665,92
Millesimi condominiali:	30.68
Ulteriori avvertenze:	
Condominio Regina .	
Amministratore STUDIO CATTANEO via Trombini n. 16 * Gallarate (VA) - tel 0331-790530	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2015), con atto stipulato il 17/03/2015 a firma di notaio Brighina Adolfo ai nn. 44589 di repertorio, trascritto il 26/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18578/27517.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 05/10/1999 fino al 17/03/2015), con atto stipulato il 05/10/1999 a firma di notaio Pinto ai nn. 107116/5032 di repertorio, registrato il 28/02/2000 a UR di Varese ai nn. 197.

Sucessione , voltura n.4745.1/2000 - Pratica n.520298 in atti dal 27/12/2001. Voltura d'ufficio del 12/09/1999 - RETT. INTEST. ISTANZA 43369/2015 - Voltura n. 3804-1/2015 . Pratica n. VA 0044636 in atti dal 09/03/2015

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta **N. nulla osta n. 36/1962** e successive varianti, per lavori di costruzione di nuovo fabbricato residenziale , rilasciata il 12/09/1962, agibilità del 17/12/1964.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura.

Edificio è stato costruito anteriormente il 1 settembre 1967 e successivamente a tale data l'appartamento non è mai stato modificato con opere che necessitano la presentazione al Comune di pratiche edilizie. L'abitabilità è stata rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona TUC - tessuto urbano consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LR 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è reperibile i certificati degli impianti (normativa di riferimento: DM 37/08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA CROCETTA 184, FRAZIONE PREMEZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO via Crocetta 184, frazione Premezzo, della superficie

commerciale di **53,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'accesso al condominio, dove sono inserite le u.i. oggetto di esecuzione , avviene dalla via Crocetta al n. 184. Entrando nell'edificio si trova il vano scala con ascensore che porta al pianerottolo del secondo piano che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare.

Entrando nell' u.i. oggetto di esecuzione si trova un corridoio che disimpegna soggiorno / cucina , camera e bagno .

Sul fronte dell'appartamento posto ad ovest si trova un balcone che occupa quasi interamente la lunghezza dell'appartamento mentre gli altri tre lati sono ciechi e confinano con altre proprietà o aree comuni .

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo , i sistemi di oscuramento sono in tapparelle in pvc , le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica monocottura e l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

Non è presente alcun impianto d'allarme e di condizionamento.

In generale l'appartamento risulta essere in medio stato di conservazione come l'intero edificio ad esclusione dell'intonaco esterno che è stato rifatto recentemente

La cantinola di pertinenza si trova al piano interrato, ha una porta in legno e pavimento in battuto di cemento e vi si accede dal vano scala condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1426 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via crocetta n.20, piano: 2 - s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: prospetto su cortile, appartamento al sub 9, scala e vano scala e appartamento di terzi

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese e Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi comunali.

SERVIZI

asilo nido

buono 

biblioteca

buono 

campo da calcio

buono 

centro commerciale

ottimo 

farmacie

ottimo 

municipio

buono 

negozi al dettaglio

buono 

ospedale

buono 

palestra

buono 

polizia

buono 

supermercato
verde attrezzato
vigili del fuoco

ottimo 
ottimo 
buono 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km
autobus distante 500 m
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 2 km
superstrada distante 5 km

buono 
ottimo 
ottimo 
ottimo 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:







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

buono 
buono 
buono 
al di sopra della media 
buono 
nella media 
ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetro singolo
infissi interni: anta realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza - porta blindata
rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco civile

buono 
buono 
buono 
buono 
buono 
buono 

Degli Impianti:

ascensore: ante scorrevoli conformità: conforme
citofonico: audio conformità: non rilevabile
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile
termico: caldaia singola con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

buono 
buono 
al di sopra della media 
buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta con ceramica

buono 

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
abitazione	48,00	x	100 %	=	48,00
cantinola	4,80	x	50 %	=	2,40
balcone	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	61,80				53,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si è proceduto alla stima dell'immobile attraverso il metodo comparativo : mediante confronto con le quotazioni del mercato immobiliare della zona per unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di vetustà, traendo informazioni dalla ricerca eseguita dalla CCIA della Provincia di Varese nell'opuscolo "rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese " dell'anno in corso (in collaborazione con ANAMA,FIAIP,FIMA,associazione costruttori,collegio dei geometri,ordine degli architetti,ordine degli ingegneri) oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e dalle agenzie immobiliari del territorio e dalle pubblicazioni di compravendite di immobili della zona . Le fonti consultate sono : Catasto, ufficio tecnico del Comune , agenzie immobiliari della zona , osservatori del mercato immobiliare CCIA , OMI . Inoltre si è consultato: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di Varese, ed inoltre: agenzie immobiliari locali e interviste sul luogo.

Si stima un valore compreso tra €/mq 900 e 1.200 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si è proceduto alla stima dell'immobile attraverso il metodo comparativo : mediante confronto con le quotazioni del mercato immobiliare della zona per unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di vetustà, traendo informazioni dalla ricerca eseguita dalla CCIA della Provincia di Varese nell'opuscolo "rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese " dell'anno in corso (in collaborazione con ANAMA,FIAIP,FIMA,associazione costruttori,collegio dei geometri,ordine degli

architetti, ordine degli ingegneri) oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e dalle agenzie immobiliari del territorio e dalle pubblicazioni di compravendite di immobili della zona. Le fonti consultate sono: Catasto, ufficio tecnico del Comune, agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare CCIA, OMI. Inoltre si è consultato: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di Varese, ed inoltre: agenzie immobiliari locali e interviste sul luogo.

Si stima un valore compreso tra €/mq 900 e 1.200 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di CAVARIA CON PREMEZZO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIA, ed inoltre: interviste in loco

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	53,10	0,00	55.000,00	55.000,00
				55.000,00 €	55.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON DIVISIBILE

Riduzione del **6%** per lo stato di occupazione: **€. 3.300,00**

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: **€. 51.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.551,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.149,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
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:	€ 50.149,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
131/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO via Crocetta 184, frazione Premezzo, della superficie commerciale di **81,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'accesso al condominio, dove sono inserite le u.i. oggetto di esecuzione , avviene dalla via Crocetta al n. 184. Entrando nell'edificio si trova il vano scala con ascensore che porta al pianerottolo del secondo piano che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare.

Entrando nell' u.i. oggetto di esecuzione si trova un corridoio che disimpegna soggiorno / cucina , 2 camere e bagno .

Sul fronte dell'appartamento posto ad est si trova un balcone che occupa quasi la lunghezza dell'appartamento, il lato a nord è libero e affaccia sul cortile mentre gli altri due lati sono ciechi e confinano con altre proprietà o aree comuni .

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo , i sistemi di oscuramento sono in tapparelle in pvc , le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica monocottura e l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

Non è presente alcun impianto d'allarme e di condizionamento.

In generale l'appartamento risulta essere in medio stato di conservazione come l'intero edificio ad esclusione dell'intonaco esterno che è stato rifatto recentemente

La cantinola di pertinenza si trova al piano interrato, ha una porta in legno e pavimento in battuto di cemento e vi si accede dal vano scala condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1426 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via crocetta n.20, piano: 2 - s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: appartamento altra proprietà, prospetto su cortile, prospetto su cortile e scala e vano scala

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,07 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.062,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.062,00
Data di conclusione della relazione:	10/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 06/07/2015, con scadenza il 14/07/2019, registrato il 07/07/2015 a uff. entrate di Varese ai nn. 4893/serie 3 T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000,00 annui.
contratto oggetto di proroga fino al 14/07/2027

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 17/03/2015 a firma di notaio Brighina Adolfo ai nn. 44590/22695 di repertorio, iscritta il 26/03/2015 a Milano 2 ai nn. 4320/27521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 271.860,00.

Importo capitale: 89.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 866 di repertorio, trascritta il 13/03/2024 a Milano 2 ai nn. 5351/31990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

pignoramento, stipulata il 25/04/2025 a firma di ufficiale giudiziario ai nn. 2510 di repertorio, trascritta il 05/05/2025 a Milano 2 ai nn. 42297/61156, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

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:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.692,86
Millesimi condominiali:	44,83
Ulteriori avvertenze:	
Condominio Regina .	
Amministratore STUDIO CATTANEO via Trombini n. 16 * Gallarate (VA) - tel 0331-790530	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2015), con atto stipulato il 17/03/2015 a firma di notaio Brighina Adolfo ai nn. 44589 di repertorio, trascritto il 26/03/2015 a Milano 2 ai nn. 18578/27517.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 05/10/1999 fino al 17/03/2015), con atto stipulato il 05/10/1999 a firma di notaio Pinto ai nn. 107116/5032 di repertorio, registrato il 28/02/2000 a UR di Varese ai nn. 197.

Sucessione , voltura n.4745.1/2000 - Pratica n.520298 in atti dal 27/12/2001. Voltura d'ufficio del 12/09/1999 - RETT. INTEST. ISTANZA 43369/2015 - Voltura n. 3804-1/2015 . Pratica n. VA 0044636 in atti dal 09/03/2015

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta **N. nulla osta n. 36/1962** e successive varianti, per lavori di costruzione di nuovo fabbricato residenziale , rilasciata il 12/09/1962, agibilità del 17/12/1964.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura.

Edificio è stato costruito anteriormente il 1 settembre 1967 e successivamente a tale data l'appartamento non è mai stato modificato con opere che necessitano la presentazione al Comune di pratiche edilizie. L'abitabilità è stata rilasciata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona TUC - tessuto urbano consolidato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LR 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è reperibile i certificati degli impianti (normativa di riferimento: DM 37/08)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA CROCETTA 184, FRAZIONE PREMEZZO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO via Crocetta 184, frazione Premezzo, della superficie

commerciale di **81,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'accesso al condominio, dove sono inserite le u.i. oggetto di esecuzione , avviene dalla via Crocetta al n. 184. Entrando nell'edificio si trova il vano scala con ascensore che porta al pianerottolo del secondo piano che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare.

Entrando nell' u.i. oggetto di esecuzione si trova un corridoio che disimpegna soggiorno / cucina , 2 camere e bagno .

Sul fronte dell'appartamento posto ad est si trova un balcone che occupa quasi la lunghezza dell'appartamento, il lato a nord è libero e affaccia sul cortile mentre gli altri due lati sono ciechi e confinano con altre proprietà o aree comuni .

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo , i sistemi di oscuramento sono in tapparelle in pvc , le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti ed i rivestimenti sono tutti in ceramica monocottura e l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

Non è presente alcun impianto d'allarme e di condizionamento.

In generale l'appartamento risulta essere in medio stato di conservazione come l'intero edificio ad esclusione dell'intonaco esterno che è stato rifatto recentemente

La cantinola di pertinenza si trova al piano interrato, ha una porta in legno e pavimento in battuto di cemento e vi si accede dal vano scala condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1426 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana PR, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: via crocetta n.20, piano: 2 - s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: appartamento altra proprietà, prospetto su cortile, prospetto su cortile e scala e vano scala

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese e Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi comunali.

SERVIZI

asilo nido

buono 

biblioteca

buono 

campo da calcio

buono 

centro commerciale

ottimo 

farmacie

ottimo 

municipio

buono 

negozi al dettaglio

buono 

ospedale

buono 

palestra

buono 

polizia

buono 

supermercato
verde attrezzato
vigili del fuoco

ottimo 
ottimo 
buono 


COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km
autobus distante 500 m
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 2 km
superstrada distante 5 km

buono 
ottimo 
ottimo 
ottimo 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:







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

buono 
buono 
buono 
al di sopra della media 
buono 
nella media 
ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. vetro singolo
infissi interni: anta realizzati in legno tamburato
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza - porta blindata
rivestimento interno: posto in pareti realizzato in intonaco civile

buono 
buono 
buono 
buono 
buono 
buono 

Degli Impianti:

ascensore: ante scorrevoli conformità: conforme
citofonico: audio conformità: non rilevabile
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile
termico: caldaia singola con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

buono 
buono 
al di sopra della media 
buono 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in soletta con ceramica

buono 

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
abitazione	75,00	x	100 %	=	75,00
cantinola	6,50	x	50 %	=	3,25
balcone	9,40	x	30 %	=	2,82
Totale:	90,90				81,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si è proceduto alla stima dell'immobile attraverso il metodo comparativo : mediante confronto con le quotazioni del mercato immobiliare della zona per unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di vetustà, traendo informazioni dalla ricerca eseguita dalla CCIA della Provincia di Varese nell'opuscolo "rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese " dell'anno in corso (in collaborazione con ANAMA,FIAIP,FIMA,associazione costruttori,collegio dei geometri,ordine degli architetti,ordine degli ingegneri) oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e dalle agenzie immobiliari del territorio e dalle pubblicazioni di compravendite di immobili della zona . Le fonti consultate sono : Catasto, ufficio tecnico del Comune , agenzie immobiliari della zona , osservatori del mercato immobiliare CCIA , OMI . Inoltre si è consultato: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di Varese, ed inoltre: agenzie immobiliari locali e interviste sul luogo.

Si stima un valore compreso tra €/mq 900 e 1.200 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **90.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si è proceduto alla stima dell'immobile attraverso il metodo comparativo : mediante confronto con le quotazioni del mercato immobiliare della zona per unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e di vetustà, traendo informazioni dalla ricerca eseguita dalla CCIA della Provincia di Varese nell'opuscolo "rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese " dell'anno in corso (in collaborazione con ANAMA,FIAIP,FIMA,associazione costruttori,collegio dei geometri,ordine degli

architetti, ordine degli ingegneri) oltre che dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e dalle agenzie immobiliari del territorio e dalle pubblicazioni di compravendite di immobili della zona. Le fonti consultate sono: Catasto, ufficio tecnico del Comune, agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare CCIA, OMI. Inoltre si è consultato: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare camera di commercio di Varese, ed inoltre: agenzie immobiliari locali e interviste sul luogo.

Si stima un valore compreso tra €/mq 900 e 1.200 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di CAVARIA CON PREMEZZO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIA, ed inoltre: interviste in loco

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	81,07	0,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON DIVISIBILE

Riduzione del **6%** per lo stato di occupazione: **€ 5.400,00**

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: **€ 84.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 2.538,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.062,00**

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 **€ 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: €.**82.062,00**

data 10/09/2025

il tecnico incaricato

Oscar Boschioli