



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

224/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
224/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 10, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Porzione di testa di casa di ringhiera con cortile comune e rustici interni.

L'abitazione è disposta su tre livelli, il piano terra e il piano primo comunicanti tra di loro tramite scala interna; il piano secondo non è comunicante con gli altri piani.

L'abitazione è composta da cucina pranzo al piano terra e scala interna, camera con bagno e scala interna al piano primo e locale sottotetto al piano secondo.

L'ingresso dell'abitazione avviene dal cortile comune mapp. 608, mentre per il locale sottotetto attraverso scala e ballatoio comuni.

Sono comprese le quote proporzionali degli spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di cm. 335 P.T. - cm. 310 P.1 - cm. 257 P.2 .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2001 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTÀ n. 19, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/06/2002 Pratica n. 187662 in atti dal 11/06/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11285.1/2002)

Coerenze: via Libertà, altra u.i.u. mapp. 2036, cortile comune su due lati mapp. 608
gli attuali identificativi catastali sono variati in seguito a Variazione del 19/03/2012 Pratica n. VA0077616 in atti dal 19/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29265.1/2012). Gli identificativi catastali precedenti erano Sez. CA Foglio 4 particella 2001 sub. 1 ----- Al catasto terreni l'immobile risulta identificato col Fg. 1 particella 2007

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B **rustico** a CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 10, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **51,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box al piano terreno con soprastante ripostiglio (cascina) con annessa area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2008 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 54 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTÀ', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/11/1997 in atti dal 10/11/1997 (n. G02137.1/1997)

Coerenze: cortile comune mapp. 608 su due lati, altra unità mapp. 2037 e altra unità mapp. 2008

gli attuali identificativi catastali sono variati in seguito a Variazione del 29/05/2012 Pratica n.

VA0142496 in atti dal 29/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50114.1/2012). Gli identificativi catastali precedenti erano Sez. CA Foglio 4 particella 2008 sub. 1 ----- Al catasto terreni l'immobile risulta identificato col Fg. 1 particella 2008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,60 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:	€. 45.179,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.179,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.920,05
Data di conclusione della relazione:	15/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del primo sopralluogo del 29/09/2025 non è stato possibile accedere all'immobile

Alla data del secondo sopralluogo del 15/10/2025 è stato eseguito l'accesso in quanto il Custode Giudiziario era già in possesso delle chiavi dei locali, già ottenute nell'ambito di un precedente procedimento esecutivo (RG 189/12), nel corso del quale si era proceduto con l'accesso forzoso al compendio già abbandonato e contestualmente furono sostituite le serrature. Si precisa che il box/cascina è stato visionato solo dall'esterno attraverso le aperture in quanto di fatto inaccessibile (al piano terra ci sono materiali vari che ne impediscono l'entrata, il piano primo è raggiungibile solo con scala a pioli esterna).

*** DATO OSCURATO ***

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 20/09/2007 a firma di Notaio VOLPE BRUNO ai nn. 157379/20313 di repertorio, registrata il 26/09/2007 a VARESE ai nn. 9623 serie 1T, iscritta il 02/10/2007 a MILANO 2 ai nn. 147230/39002, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 350.000,00.

Importo capitale: € 175.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Abitazione: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2001 Subalterno 1 -- Box/Cascina: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2008 Subalterno 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/03/2012 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 969 di repertorio, trascritta il 27/07/2012 a MILANO 2 ai nn. 77771/52582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Abitazione: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2001 Subalterno 1 -- Box/Cascina: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2008 Subalterno 1

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 2363 di repertorio, trascritta il 07/08/2025 a MILANO 2 ai nn. 120999/83365, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: 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, con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio VOLPE BRUNO ai nn. 157378/20312 di repertorio, registrato il 26/09/2007 a VARESE ai nn. 9622 serie 1T, trascritto il 02/10/2007 a MILANO 2 ai nn. 147229/77591 .

Abitazione: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2001 Subalterno 1 -- Box/Cascina: Sezione

urbana CA Foglio 4 Particella 2008 Subalterno 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 06/02/2007), con atto stipulato il 20/06/2002 a firma di Notaio CESARIO MASSIMO ai nn. 3998 di repertorio, registrato il 27/06/2002 a MILANO 1 ai nn. 2949 serie 2V, trascritto il 24/06/2002 a MILANO 2 ai nn. 78388/45638.

Abitazione: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2001 Subalterno 1 -- Box/Cascina: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2008 Subalterno 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 20/06/2002 a firma di Notaio CESARIO MASSIMO ai nn. 3998 di repertorio, registrato il 27/06/2002 a MILANO 1 ai nn. 2949 serie 2V, trascritto il 24/06/2002 a MILANO 2 ai nn. 78388/45638.

Abitazione: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2001 Subalterno 1 -- Box/Cascina: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2008 Subalterno 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2007 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 06/02/2007 a firma di Notaio VOLPE BRUNO ai nn. 156045/19295 di repertorio, registrato il 14/02/2007 a VARESE ai nn. 1062 serie 1T, trascritto il 16/02/2007 a MILANO 2 ai nn. 24652/12725.

Abitazione: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2001 Subalterno 1 -- Box/Cascina: Sezione urbana CA Foglio 4 Particella 2008 Subalterno 1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è di costruzione ante 1942 - Non sono state reperite pratiche edilizie come da comunicazione del Responsabile del Servizio del Comune di Casale Litta, che si allega alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 16.12.2013 e successive, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE Ambito territoriale T1: Sistemi insediativi di Pregio . Norme tecniche di attuazione ed indici:
VEDERE CDU

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'abitazione leggere modifiche interne; per il box modifiche interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA o SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione + diritti segreteria comunali: €.1.150,00
- Costi tecnici (indicativi): €.1.281,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Non sono verificabili eventuali difformità a pratiche edilizie in quanto come sopra indicato non sono state reperite. Le difformità sono riferite a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali e allegate all'atto di acquisto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'abitazione leggere modifiche interne; per il box modifiche interne; errato numero civico per entrambe le unità in quanto risulta il civico 19 anziché il civico 10 (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: n. 2 Docfa per denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €.140,00
- Onorario tecnico per le due variazioni catastali: €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 10, FRAZIONE BERNATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 10, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di testa di casa di ringhiera con cortile comune e rustici interni.

L'abitazione è disposta su tre livelli, il piano terra e il piano primo comunicanti tra di loro tramite scala interna; il piano secondo non è comunicante con gli altri piani.

L'abitazione è composta da cucina pranzo al piano terra e scala interna, camera con bagno e scala interna al piano primo e locale sottotetto al piano secondo.

L'ingresso dell'abitazione avviene dal cortile comune mapp. 608, mentre per il locale sottotetto attraverso scala e ballatoio comuni.

Sono comprese le quote proporzionali degli spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo - Secondo, ha un'altezza interna di cm. 335 P.T. - cm. 310 P.1 - cm. 257 P.2 .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2001 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 8, consistenza 2,5 vani, rendita 90,38 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTÀ n. 19, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/06/2002 Pratica n. 187662 in atti dal 11/06/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 11285.1/2002)

Coerenze: via Libertà, altra u.i.u. mapp. 2036, cortile comune su due lati mapp. 608

gli attuali identificativi catastali sono variati in seguito a Variazione del 19/03/2012 Pratica n. VA0077616 in atti dal 19/03/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 29265.1/2012). Gli identificativi catastali precedenti erano Sez. CA Foglio 4 particella 2001 sub. 1 ----- Al catasto terreni l'immobile risulta identificato col Fig. 1 particella 2007

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola media superiore
municipio
negozi al dettaglio
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 22
autostrada distante 10 km.
ferrovia distante 5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'unità non è riscaldata. È presente solo un caminetto a legna al piano terra.

Nel bagno è presente un boiler per la produzione di acqua calda, apparentemente non funzionante.

Gli impianti al piano terra e al piano primo sono da adeguare alle normative vigenti.

Il piano secondo va sistemato completamente in quanto si trova nello stato al "rustico".

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in legno. senza doppi vetri, tranne in bagno dove il serramento è con doppi vetri	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. solo serramento al piano terra lato strada. Per gli altri nessuna protezione	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in metallo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette . piano terra e piano secondo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. camera piano primo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagno piano primo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali ad esclusione angolo cottura realizzato in intonaco tinteggiato locali piano terra e piano primo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in locale piano secondo realizzato in intonaco. risulta scrostato su alcune superfici. il soffitto non è intonacato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non è stata reperita la dichiarazione di conformità --- piano terra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme. piano primo - al secondo piano non presente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>scaie interne:</i> a rampa unica realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

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 piano terra	38,00	x	100 %	=	38,00
Abitazione piano primo	38,00	x	100 %	=	38,00
piano secondo	38,00	x	30 %	=	11,40
balcone piano secondo	2,00	x	30 %	=	0,60
Totale:	116,00				88,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2024, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 10/10/2024 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di CASALE LITTA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2025 – Semestre 1 - Comune CASALE LITTA - Zona B1 Centrale

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio tra le sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A..) - zona unica - unità abitative da ristrutturare:

- viene utilizzato il valore medio tra 350,00 e 500,00 = € /mq. 425,00

criterio 2 (OMI) - zona Centrale/Centrale Unica B1- abitazioni di tipo popolare:

- valori non presenti

valore di mercato al mq. = €/mq. 425,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	425,00	=	37.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 37.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 37.400,00

BENI IN CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 10, FRAZIONE BERNATE

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a CASALE LITTA VIA LIBERTÀ 10, frazione BERNATE, della superficie commerciale di **51,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box al piano terreno con soprastante ripostiglio (cascina) con annessa area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2008 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 54 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale: VIA LIBERTA', piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 10/11/1997 in atti dal 10/11/1997 (n. G02137.1/1997)

Coerenze: cortile comune mapp. 608 su due lati, altra unità mapp. 2037 e altra unità mapp. 2008

gli attuali identificativi catastali sono variati in seguito a Variazione del 29/05/2012 Pratica n. VA0142496 in atti dal 29/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 50114.1/2012). Gli identificativi catastali precedenti erano Sez. CA Foglio 4 particella 2008 sub. 1 ----- Al catasto terreni l'immobile risulta identificato col Fig. 1 particella 2008

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media



scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 municipio
 negozi al dettaglio
 centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 22
 autostrada distante 10 km.
 ferrovia distante 5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Finiture al rustico

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
Box piano terra	33,00	x	100 %	=	33,00
Cascina al piano primo	33,00	x	50 %	=	16,50
Area pertinenziale	21,00	x	10 %	=	2,10
Totale:	87,00				51,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2024, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 10/10/2024 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di CASALE LITTA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2025 – Semestre 1 - Comune CASALE LITTA - Zona B1 Centrale

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio tra le sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A.) - zona unica - box singoli:

trattandosi di box singolo più grande dello standard con soprastante cascina, viene utilizzato il valore massimo tra 8.000,00 e 11.000,00 = € /mq. 11.000,00

criterio 2 (OMI) - zona Centrale/Centrale Unica B1- box:

valori non utilizzabili per l'unità

valore di mercato al mq. = € 11.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,00	0,00	37.400,00	37.400,00
B	rustico	51,60	0,00	11.000,00	11.000,00
				48.400,00 €	48.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.221,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.179,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **45.179,00**

Ulteriore riduzione del valore del 5% 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): €. **2.258,95**

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: €. **42.920,05**

data 15/12/2025

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani