



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. PURICELLI GIACOMO

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ivan Corrado Gigliotti

CF:GGLVCR77H251874L

con studio in VARESE (VA) VIA PERLA

telefono: 3497254581

fax: 03321641441

email: ivan.gigliotti@libero.it

PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GRANTOLA VIA FRATELLI BANDIERA 6, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA RESIDENZA INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI TESTA POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA FRATELLI BANDIERA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1144 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 222,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 6 GRANTOLA (VA), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 6 GRANTOLA (VA), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 6 GRANTOLA (VA), piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1950.

B **SGOMBERO - LEGNAIA - CANTINA** a GRANTOLA VIA FRATELLI BANDIERA 6 per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA LEGNAIA, CANTINA, SGOMBERO INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI TESTA POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA FRATELLI BANDIERA (ATTUALMENTE IMPEDITO DA BALLATOIO CROLLATO NELLA ZONA CENTRALE DELLA CASA IN LINEA OGGETTO DELLA PRESENTE) E DA CORTILE DI ALTRA PROPRIETA' POSTA SULLA VIA MATTEOTTI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,50 MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1144 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 222,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 6 GRANTOLA (VA), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 3 particella 1144 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 6 GRANTOLA (VA), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/11/2006 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 1250/2006 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 14.514,00.

Importo capitale: 12.470,06.

Durata ipoteca: -

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/11/2023 a firma di PISCIOTTA CLAUDIA ai nn. 78559/2023 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/07/2008 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 5447 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 31/10/2008 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 9012/2008 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 16/06/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 1805/2025 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/2, in forza di ATTO, con atto stipulato il 21/11/2003 a firma di PISCIOTTA CLAUDIA ai nn. 78558/13067 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO, con atto stipulato il 21/11/2003 a firma di PISCIOTTA CLAUDIA ai nn. 78559/13068 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLAOSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. **13/62**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONE SECONDO PIANO, presentata il 01/06/1962 con il n. 823 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE, l'immobile ricade in zona TESSUTO CONSOLIDATO A MEDIA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici:

PDR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 75 GIORNI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 GIORNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GRANTOLA VIA FRATELLI BANDIERA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRANTOLA VIA FRATELLI BANDIERA 6, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA RESIDENZA INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI TESTA POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA FRATELLI BANDIERA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1144 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 222,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 6 GRANTOLA (VA), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 6 GRANTOLA (VA), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA 6 GRANTOLA (VA), piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARESE, LUINO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
municipio	nella media	
farmacie	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 M	ottimo	
aeroporto distante 50 KM	nella media	
autostrada distante 25 KM	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTA DA UNA ABITAZIONE CON INGRESSO, SOGGIORNO-CUCINA, BAGNO E CAMERA AL PIANO TERRA, INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, 2 CAMERE E BAGNO AL PIANO PRIMO, INGRESSO, CUCINA, SOGGIORNO, 2 CAMERE E BAGNO AL PIANO SECONDO. COMPLETANO L'U.I. IN OGGETTO UN TERRAZZO AL PIANO SECONDO E SOTTOTETTO RUSTICO.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO SINGOLO, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA.

L'INTERO SI TROVA IN CONDIZIONI FATISCENTI E LE FINITURE E GLI IMPIANTI PRESENTI NON SONO FUNZIONANTI ED ADEGUATI A RENDERE ABITABILI I LOCALI.

IL CITOFOONO RISULTA ASSENTE.

NON RISULTA ESSERE PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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	135,00	x	100 %	=	135,00
Totale:	135,00				135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA

Descrizione: SEMIRUSTICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA

Descrizione: APPARTAMENTO SEMIRUSTICO

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI STIMA UN VALORE UNITARIO PARI A 500,00 €/MQ

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 500,00 = **67.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.500,00**

BENI IN GRANTOLA VIA FRATELLI BANDIERA 6

SGOMBERO - LEGNAIA - CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

SGOMBERO - LEGNAIA - CANTINA a GRANTOLA VIA FRATELLI BANDIERA 6 per la quota di:

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA LEGNAIA, CANTINA, SGOMBERO INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI TESTA POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA FRATELLI BANDIERA (ATTUALMENTE IMPEDITO DA BALLATOIO CROLLATO NELLA ZONA CENTRALE DELLA CASA IN LINEA OGGETTO DELLA PRESENTE) E DA CORTILE DI ALTRA PROPRIETA' POSTA SULLA VIA MATTEOTTI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,50 MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1144 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 11, consistenza 13 mq, rendita 222,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 6 GRANTOLA (VA), piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VIA FRATELLI BANDIERA, 6 GRANTOLA (VA), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 3 particella 1144 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 7, consistenza 3,5 vani, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VARESE, LUINO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione

primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 50 KM
 autobus distante 200 M
 autostrada distante 25 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTA DA UNA CANTINA AL PIANO INTERRATO, DA UNO SGOMBERO AL PIANO TERRA CON ANNESSO TERRENO ANTISTANTE E DA UNA LEGNAIA AL PIANO PRIMO
 I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO SINGOLO, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA.
 L'INTERO SI TROVA IN CONDIZIONI ABBASTANZA FATISCENTI E LE FINITURE E GLI IMPIANTI PRESENTI NON SONO FUNZIONANTI ED ADEGUATI A RENDERE ABITABILI I LOCALI.
 IL CITOFOONO RISULTA ASSENTE.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL CORPO SI STIMA IN TOTALE CIRCA 15.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

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	135,00	0,00	67.500,00	67.500,00
	SGOMBERO				
B	- LEGNAIA - CANTINA	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				82.500,00 €	82.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 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: **€. 80.000,00**

data 21/01/2026

il tecnico incaricato
Ivan Corrado Gigliotti