



# TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 93/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

D'ANGELO FLAMINIA

CUSTODE:

GIVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

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](mailto:ivan.gigliotti@libero.it)

PEC: [ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu](mailto:ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, frazione GURONE, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 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 MEZZO POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA REDIPUGLIA ED USCITA SU CORTILE INTERNO AL LATO OPPOSTO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 26 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana GU, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIA REDIPUGLIA, 6, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 15/09/2011 Pratica n. VA0372261 in atti dal 15/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 168425.1/2011)  
Coerenze: NORD SU VIA REDIPUGLIA, SUD SU CORTILE E LOGGIA DI PROPRIETA', EST ED OVEST A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1990.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>106,50 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 102.435,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 102.435,00</b>        |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>24/09/2025</b>           |

### 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 02/05/2011 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 38823/13315 di repertorio, iscritta il 11/05/2005 a LEOTTA IGNAZIO ai nn. 8319/1900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 174.000.

Importo capitale: 116.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 15/04/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 1233 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

#### 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 TRA VIVI (dal 02/05/2011), con atto stipulato il 02/05/2011 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 38822 di repertorio

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SANATORIA N. 68, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 08/03/1996 con il n. 68 di protocollo, agibilità del 03/05/2000 con il n. 94 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T1 DELLA CITTA' STORICA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: contorni scala a chiocciola non corretti ( tavolato e locale bagno) (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: contorni scala a chiocciola non corretti ( tavolato e locale bagno)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, FRAZIONE GURONE

## APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, frazione GURONE, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 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 MEZZO POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA REDIPUGLIA ED USCITA SU CORTILE INTERNO AL LATO OPPOSTO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 26 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana GU, classe 8, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: VIA REDIPUGLIA, 6, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 15/09/2011 Pratica n. VA0372261 in atti dal 15/09/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 168425.1/2011)  
Coerenze: NORD SU VIA REDIPUGLIA, SUD SU CORTILE E LOGGIA DI PROPRIETA', EST ED OVEST A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1990.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

scuola elementare  
municipio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 KM  
aeroporto distante 40 KM  
tangenziale distante 1,5 KM  
ferrovia distante 2 KM  
autostrada distante 5 KM

nella media ★★☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| nella media             | ☆☆☆☆☆ |
| al di sotto della media | ☆☆☆☆☆ |
| al di sotto della media | ☆☆☆☆☆ |
| nella media             | ☆☆☆☆☆ |
| nella media             | ☆☆☆☆☆ |
| nella media             | ☆☆☆☆☆ |

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME È COMPOSTO DA UNA ABITAZIONE CON INGRESSO, SOGGIORNO, CUCINA, BAGNO E PORTICO AL PIANO TERRA, DISIMPEGNO, CAMERA E BAGNO AL PIANO PRIMO. COMPLETANO L'U.I. IN OGGETTO UNA LOGGIA AL PIANO PRIMO CON ACCESSO DAL CORTILE INTERNO E GLI ACCESSORI SOPPALCO E SOTTOTETTO AD USO DEPOSITO AL PIANO SECONDO CON ACCESSO SEMPRE DALLLO STESSO CORTILE.

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, 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. IL PORTICO HA PAVIMENTO IN CERAMICA.

SONO PRESENTI I TERMOSIFONI IN ALLUMINIO ED UN GENERATORE DI CALORE TRADIZIONALE.

IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

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                          | 82,00         | x | 100 %  | = | 82,00         |
| SOTTOTETTO E SOPPALCO AD USO DEPOSITO | 50,00         | x | 25 %   | = | 12,50         |
| PORTICO E LOGGIA                      | 40,00         | x | 30 %   | = | 12,00         |
| <b>Totale:</b>                        | <b>172,00</b> |   |        |   | <b>106,50</b> |

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: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA IN LINEA IN CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 1.200,00 pari a 12,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,50 x 1.100,00 = **117.150,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione          | importo    |
|----------------------|------------|
| STATO DI OCCUPAZIONE | -11.715,00 |

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.435,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.435,00**

**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 | 106,50      | 0,00            | 105.435,00          | 105.435,00          |
|    |              |             |                 | <b>105.435,00 €</b> | <b>105.435,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.435,00**

**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: **€. 102.435,00**

data 24/09/2025

il tecnico incaricato  
Ivan Corrado Gigliotti