



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**209/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITTORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


GIUDICE:  
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:  
IGV Varese

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 09/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Oscar Boschirolì**

CF: B5CSCR64H20D869V

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

telefono: 00390331217401

email: [architetto.boschirolì@gmail.com](mailto:architetto.boschirolì@gmail.com)

PEC: [oscar.boschirolì@archiworldpec.it](mailto:oscar.boschirolì@archiworldpec.it)

---

tecnico incaricato: Oscar Boschirolì  
Pagina 1 di 14

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
209/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA FIRENZE 31, frazione S.STEFANO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo popolare posta su piano unico, piano rialzato, ubicata in zona periferica con accesso dalla via Firenze con box in corpo distaccato (vedi corpo B).

L'unità immobiliare fa parte di un condominio alto 4 piani fuori terra , con 12 appartamenti residenziali.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, circa al 1960 rimaneggiata nel corso degli anni con ultima modifica negli anni 90 e, ad oggi in stato di medio mantenimento .

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco a civile ed elementi oscuranti atapparelle in pvc .

L'edificio si trova in una zona residenziale di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale .

L'appartamento consiste in un trilocale composto da soggiorno/cucina, 2 camere e bagno .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto sostanzialmente le finiture originarie tranne il bagno che è stato rimodernato, ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di una usura pluridecennale anche se non si notano danni sostanziali agli elementi costruttivi .

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

- foglio 6 particella 1125 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: VIA FIRENZE N. 17, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE  
Coerenze: da nord in senso orario : altra proprietà e cortile comune - cortile comune - cortile comune - vano scala comune  
in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1990.

**B** box singolo a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA FIRENZE 31, frazione S.STEFANO, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

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

Il box è posto in corpo staccato dal fabbricato residenziale esso è posto a sud della stessa area condominiale collegato alle abitazioni tramite l'area cortilizia comune pavimentata , è un manufatto edilizio prefabbricato in lamiera con copertura a due falde.

Il box è posta al piano terra e ha un'altezza di 200 cm.

L'unità immobiliare ha una pavimentazione in battuto di cemento e basculante in lamiera .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media 200. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3240 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: via Firenze n. 15, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/20215 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario : nord ,cortile comune - est, altra proprietà - sud, spazio comune - ovest, altra proprietà  
proprietà in comunione dei beni

Immobile costruito nel 1960.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.425,00
Data di conclusione della relazione:	09/10/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare è occupata dai \_\_\_\_\_ e da \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nat il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nat il \_\_\_\_\_

#### **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 pregiudizievole: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

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

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/09/2008 a firma di notaio Guerra Simona ai nn. 13680/7273 di repertorio, iscritta il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150051/30824, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/04/2010 a firma di ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1207 di repertorio, trascritta il 19/04/2010 a Milano 2 ai nn. 47273/28640, 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 01/06/2024 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Busto A. ai nn. 3941 di repertorio, trascritta il 18/07/2024 a Milano 2 ai nn. 98910/70702, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

pignoramento, stipulata il 10/06/2025 a firma di ufficiale giudiziario del Tribunale di Busto A. ai nn. 3578 di repertorio, trascritta il 14/07/2025 a Milano 2 ai nn. 101790/70080, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	<b>87,4370</b>
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 8.300,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 8.983,07</b>

immobile amministrato dal Rag. Giancarlo Airoidi - Gallarate (VA) - tel.0331-776444

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/09/2008), con atto stipulato il 25/09/2008 a firma di notaio Guerra Simona ai nn. 13679/7272 di repertorio, trascritto il 10/10/2008 a Milano 2 ai nn. 150050/95551.

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 atto di compravendita (dal 11/04/2003 fino al 25/09/2008), con atto stipulato il 11/04/2003 a firma di notaio Lainati Mario ai nn. 87385 di repertorio, trascritto il 18/04/2003 a Milano 2 ai nn. 63847/40250.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura.

Proprietà in comunione legale dei beni

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie N. **nulla osta n. 43/1963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di nuovo fabbricato residenziale , presentata il 18/05/1963, rilasciata il 09/08/1963, agibilità del 03/09/1963.

Il titolo è riferito solamente a condominio dove è inserita l'unità oggetto di procedura .

Non ci sono varianti

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera consigliere, l'immobile ricade in zona T.U.C. tessuto urbano consolidato. Il titolo è riferito solamente al immobili oggetto di procedura esecutiva .

l'unità immobiliare non ha possibilità di ampliamenti

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia in sanatoria e sanzione amministrativa: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a abitazione identificata al C.F. fg. 6, mapp.1125, sub. 3

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione interna (normativa di riferimento: D.L. 78/2010 e L. 122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a abitazione identificata al C.F. fg. 6, mapp.1125, sub. 3

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione interna (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Questa situazione è riferita solamente a abitazione identificata al C.F. fg. 6, mapp.1125, sub. 3

Per oneri e costi di regolarizzazione vedi giudizio di conformità edilizia

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010 e L. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobili oggetto di procedura

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA FIRENZE 31, FRAZIONE S.STEFANO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA FIRENZE 31, frazione S.STEFANO, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo popolare posta su piano unico, piano rialzato, ubicata in zona periferica con accesso dalla via Firenze con box in corpo distaccato (vedi corpo B).

L'unità immobiliare fa parte di un condominio alto 4 piani fuori terra , con 12 appartamenti residenziali.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune .

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, circa al 1960 rimaneggiata nel corso degli anni con ultima modifica negli anni 90 e, ad oggi in stato di medio mantenimento .

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco a civile ed elementi oscuranti atapparelle in pvc .

L'edificio si trova in una zona residenziale di carattere prevalentemente residenziale con qualche stabilimento artigianale .

L'appartamento consiste in un trilocale composto da soggiorno/cucina, 2 camere e bagno .

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato mediocre: ha mantenuto sostanzialmente le finiture originarie tranne il bagno che è stato rimodernato, ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di una usura pluridecennale anche se non si notano danni sostanziali agli elementi costruttivi .

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

- foglio 6 particella 1125 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 177,66 Euro, indirizzo catastale: VIA FIRENZE N. 17, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE
- Coerenze: da nord in senso orario : altra proprietà e cortile comune - cortile comune - cortile comune - vano scala comune
- in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1990.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese , Gallarate e Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet .

#### SERVIZI

asilo nido	★★★★★
biblioteca	★★★★★
campo da tennis	★★★★★
campo da calcio	★★★★★
centro sportivo	★★★★★
municipio	★★★★★
negozi al dettaglio	★★★★★
ospedale	★★★★★
parco giochi	★★★★★
scuola elementare	★★★★★

scuola per l'infanzia	10/10	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	10/10	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	10/10	★★★★★★★★★★
spazi verde	10/10	★★★★★★★★★★
supermercato	10/10	★★★★★★★★★★
vigili del fuoco	10/10	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	10/10	★★★★★★★★★★
autobus distante 500 m	10/10	★★★★★★★★★★
autostrada distante 3 km	10/10	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 3 km	10/10	★★★★★★★★★★
superstrada distante 5 km	10/10	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	10/10	★★★★★★★★★★
panoramicità:	10/10	★★★★★★★★★★
livello di piano:	10/10	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	10/10	★★★★★★★★★★
luminosità:	10/10	★★★★★★★★★★
qualità degli impianti:	10/10	★★★★★★★★★★
qualità dei servizi:	10/10	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edificio:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	10/10	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato	10/10	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco civile completo con coibentazione in non esiste	10/10	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	10/10	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	10/10	★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in porta blindata , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	10/10	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili realizzate in pvc	10/10	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in intonaco civile realizzato in intonaco di cemento	10/10	★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile	10/10	★★★★★★★★★★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	10/10	★★★★★★★★★★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano	10/10	★★★★★★★★★★

conformità: non rilevabile

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: caldaia singola con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: tubazione la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*scale esterne*: gradini costruite in cemento armato, il servoscala è no

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**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	80,00	x	100 %	=	80,00
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>80,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONE:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto di esecuzione, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si è applicato il metodo sintetico comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1 000,00 a €/mq 1 300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 95.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 95.000,00**

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA FIRENZE 31, FRAZIONE S.STEFANO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA FIRENZE 31, frazione S.STEFANO, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

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

Il box è posto in corpo staccato dal fabbricato residenziale esso è posto a sud della stessa area condominiale collegato alle abitazioni tramite l'area cortilizia comune pavimentata , è un manufatto edilizio prefabbricato in lamiera con copertura a due falde.

Il box è posta al piano terra e ha un'altezza di 200 cm.

L'unità immobiliare ha una pavimentazione in battuto di cemento e basculante in lamiera .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di media 200. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3240 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 10, consistenza 15 mq, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: via Firenze n. 15, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/20215 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: da nord in senso orario : nord ,cortile comune - est, altra proprietà - sud, spazio comune - ovest, altra proprietà  
proprietà in comunione dei beni

Immobile costruito nel 1960.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese , Gallarate e Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet .

SERVIZI

asilo nido	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3 km	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	Buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edificio:

<b>manto di copertura:</b> realizzato in lamiera zincate con coibentazione in non esiste	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>pavimentazione interna:</b> realizzata in battuto di cemento	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>pavimentazione esterna:</b> realizzata in elementi autobloccanti	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>infissi esterni:</b> basculante realizzati in lamiera	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>pareti esterne:</b> costruite in manufatto prefabbricato in lamiera zincata con coibentazione in non esister	di discreta utilità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
autorimessa singola	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto di esecuzione , ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si è applicato il metodo sintetico comparativo , fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi , secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono : osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCLAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice , per l'autorimessa, da € 8.000,00 a € 12.000,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto di esecuzione , ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa,

ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si è applicato il metodo sintetico comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio, conservatoria dei registri immobiliari, ufficio tecnico del Comune e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1 000,00 a €/mq 1 300,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di GALLARATE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di OGGIONA CON SANTO STEFANO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare PROVINCIALI, ed inoltre: INTERVISTE SUL POSTO

**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):**

**RICAPOLGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	80,00	0,00	95.000,00	95.000,00
B	box singolo	15,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**NON DIVISIBILE**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 101.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.075,00**

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.425,00</b>
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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 96.425,00</b>

data 09/10/2025

il tecnico incaricato  
Oscar Boschioli



**COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO**

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome

Nome

Risulta nat il in

Atto (ASSENTE)

(C.F. )

Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nat il in

Atto (ASSENTE)

(C.F. )

Cognome

Nome

nat il in

Atto (ASSENTE)

(C.F. )

Cognome

Nome

nat il in

Atto N. 19 parte I serie A - anno 2010 - Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA)

(C.F. )

Cognome

Nome

nat il in

Atto N. 8 parte I serie A - anno 2019 - Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) -

Ufficio 1

(C.F. )

Cognome

Nome

nat il in

Atto N. 4 parte I serie A - anno 2024 - Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) -

Ufficio 1

(C.F. )



Risulta iscritta all'indirizzo:  
VIA FIRENZE N. 31  
Comune OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA).

Data 01/09/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

  
Laura Merlotti

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,  
n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art.  
16, tabella allegato B) DPR 642/1972



**COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO**

**Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia**

**L'ufficiale di anagrafe**

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;  
Visti i dati registrati dal COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

**Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE**

Cognome

Nome

Risulta nat il                      in                      )

Atto (ASSENTE)

(C.F.                      )

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

nat il                      in                      )

Atto (ASSENTE)

(C.F.                      )

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA BONACALZA N. 48 /A

Comune OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA).

Data 01/09/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI OGGIONA CON SANTO STEFANO

  
Laura Mariotti

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



FOTO



AEROFOTOGRAMMETRICO



INGRESSO APPARTAMENTO – VANO SCALA COMUNE



SOGGIORNO



SOGGIORNO / CUCINA



DISIMPEGNO NOTTE



CAMERA



CAMERA



BAGNO



BOX



BOX



INTERNO BOX



FABBRICATO E BOX

**Ispezione telematica**

Motivazione perizia n. T1 149589 del 09/10/2025  
Inizio ispezione 09/10/2025 17:45:07  
Richiedente BSCSCR Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 150050  
Registro particolare n. 95551 Presentazione n. 379 del 10/10/2008

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 25/09/2008 Numero di repertorio 13679/7272  
Notaio GUERRA SIMONA Codice fiscale GRR SMN 67E67 F839 J  
Sede CINISELLO BALSAMO (MI)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 2

**Sezione B - Immobili**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**  
Comune G008 - OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 1125 Subalterno 3  
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4 vani  
Indirizzo VIA FIRENZE N. civico 15  
Piano T

**Immobile n. 2**  
Comune G008 - OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 6 Particella 3240 Subalterno 3  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 15 metri quadri  
Indirizzo VIA FIRENZE N. civico 15

**Ispezione telematica**

Motivazione perizia n. T1 149589 del 09/10/2025  
Inizio ispezione 09/10/2025 17:45:07  
Richiedente BSCSCR Tassa versata € 4,00

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 150050  
Registro particolare n. 95551 Presentazione n. 379 del 10/10/2008

Piano T

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE  
Cognome Nome  
Nat il a  
Sesso Codice fiscale B  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di ACQUIRENTE  
Cognome Nome  
Nat il a  
Sesso Codice fiscale  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con (soggetto n.1)

**Contro**

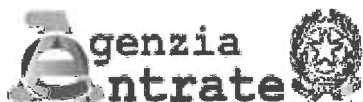
Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE  
Cognome RAPINA Nome MAURIZIO  
Nato il 23/02/1966 a AUGUSTA (SR)  
Sesso M Codice fiscale RPN MRZ 66B23 A494 P  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con KEMPIS ANTONELLA (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE  
Cognome KEMPIS Nome ANTONELLA  
Nata il 05/01/1969 a CASSANO MAGNAGO (VA)  
Sesso F Codice fiscale KMP NNL 69A45 C004 L  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE  
Con RAPINA MAURIZIO (soggetto n.1)

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

GLI IMMOBILI OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO VENGONO VENDUTI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ESSI SI TROVANO, CON OGNI ACCESSORIO, PERTINENZA E COMUNIONE, SERVITU' ATTIVA O PASSIVA ED IN SPECIE CON LE QUOTE PROPORZIONALI SULLE PARTI COMUNI IN RAGIONE DI



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2

## Ispezione ipotecaria

Data 09/10/2025 Ora 17:46:17

Pag. 3 - Fine

### Ispezione telematica

Motivazione perizia

n. T1 149589 del 09/10/2025

Inizio ispezione 09/10/2025 17:45:07

Richiedente BSCSCR

Tassa versata € 4,00

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 150050

Registro particolare n. 95551

Presentazione n. 379 del 10/10/2008

65,022/1000 (SESSANTACINQUE VIRGOLA ZERO VENTIDUE MILLESIMI) PER L'APPARTAMENTO E DI  
22,415/1000 (VENTIDUE VIRGOLA QUATTROCENTOQUINDICI MILLESIMI) PER L'AUTORIMESSA, COME  
PREVISTO DALLA LEGGE E DAI TITOLI DI PROVENIENZA NONCHE' DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.  
LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTI I PATTI, CONDIZIONI, SERVITU'  
ATTIVE E PASSIVE E QUANT'ALTRO CONTENUTO NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO MARIO  
LAINATI DI GALLARATE IN DATA 11 APRILE 2003 REPERTORIO N. 87385/30872, REGISTRATO A  
GALLARATE IL 22 APRILE 2003 AL N. 1287, CHE QUI SI INTENDONO TRASCRITTI E RIPORTATI. SI PRECISA  
CHE I SIGNORI: (COGNOME) (NOME) E' NAT A E  
E' NAT A



Arch. Boschirolì Oscar  
Via Giovanni Falcone n.1  
21040-Oggiona con S.Stefano (VA)  
email : architetto.boschirolì@gmail.com  
pec : oscar.boschirolì@archiworldpec.it  
C.F. BSCSCR64H20D869V  
P. iva 02358550024  
tel / fax. 0331-217401  
cell. 340-8109685

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO  
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI  
R.ES. IMM. 209/2025  
G.E. Dott. Milton D'Ambra  
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE -

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n.209/2025 – HOIST ITALIA srl / contro

e

Il sottoscritto arch. Boschirolì Oscar con studio in Oggiona con S.Stefano (VA) via Giovanni Falcone n.1 , nominato C.T.U. relativamente alla esecuzione in epigrafe ed avendo espletato completamente il mandato rassegna la presente notula professionale comprensiva degli onorari e delle spese , avendo determinato l'onorario sulla scorta **dell'art.12 e 13** delle tabelle allegate al DM Giustizia 30 maggio 2002 , (GURI Serie Generale n.182 del 5 agosto 2002 ) , nonché dal DPR 115/2002 (GURI –serie generale-n.139 del 15 giugno 2002), .

LOTTO 1 somma complessivamente a € 105.000,00 :

**ART. 13 - D.M. 30/05/2002 (A)**

**LOTTO 1 ( € 105.000,00 ):**

**A – ONORARI PER € 105.000,00:**

Importo		Coeff. di tariffa in %		onorario	
da	a	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
0	5.164,57	1,0264	2,0685	53,01	106,83
5.164,58	10.329,14	0,9316	1,8790	48,11	97,04
10.329,15	25.822,84	0,8369	1,6895	129,67	261,77
25.822,85	51.645,69	0,5684	1,1211	80,58	158,94
51.645,70	103.291,38	0,3790	0,7579	195,74	391,42
103.291,39	258.228,45	0,2842	0,5684	4,86	9,71
258.228,46	516.456,90	0,0474	0,0947		
516.456,90	oltre				
sommano				<b>511,97</b>	<b>1 025,71</b>

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

Busto Arsizio, 24/11/2025

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini

**ART. 12 - D.M. 30/05/2002 (B)**  
**( verifiche di conformità catastale / edilizia / urbanistica )**

**LOTTE** : da 1 a 20 ( immobili ante 1967 )

**B - ONORARI:**

LOTTO	SUPERFICIE	COMPENSO
1	da 50 mq a 100,00 mq	<b>400,00</b>

**C - SPESE**

Spesa per caricare l'esecuzione immobiliare (genius)= 91,50

Spese generali, visure, ricerche a forfait ..... = 200,00

Totale spese .....= 291,50

**D. RIEPILOGO**

	MIN.	MAX.
<b>A - ONORARI art.13</b>	511,97	1.025,71
<b>B - ONORARI art.12</b>	400,00	400,00
<b>C - SPESE</b>	291,50	291,50
<b>TOTALE</b>	<b>1.203,47</b>	<b>1.717,21</b>

I suddetti importi sono al netto del contributo obbligatorio C.N.P.A.I.A.L.P. 4% ed contributo inps 4 % e marca da bollo da € 2,00 per fattura, come legge prevede.

Il CTU coglie l'occasione per porgerVi i suoi più cordiali saluti e per ringraziarVi della fiducia accordatami.

Oggiona con S. Stefano, 9 OTTOBRE 2025

C.T.U. - Arch. Boschioli Oscar

MODULARIO  
F. - Cap. S. T. - 213



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

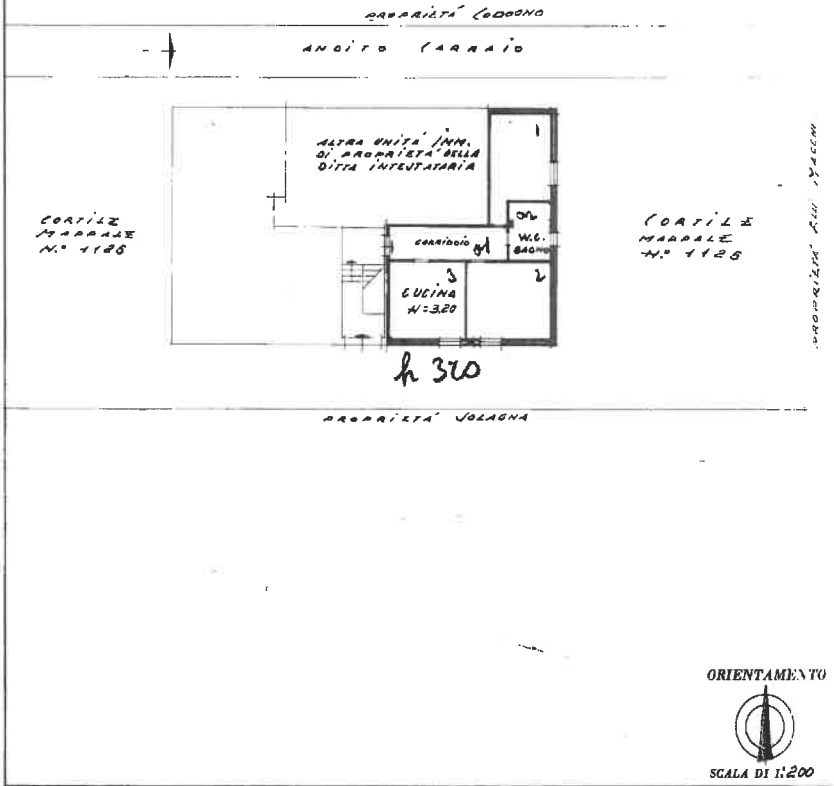
Mod. B (Nuovo Catasto)



Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OGGIONA J. STEFANO Via FIRENZE N. 15  
Ditta IMMOBILIARE J. STEFANO J.P.A.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

SENEDE N. 1220180.

PIANTA DEL PIANO TERRENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Geometra  
Suoni Gino  
(Titolo, nome, cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Varese N. 403  
DATA ottobre 1964  
Firma: Gino Suoni

Ultima planimetria in alti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2025 - Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO(G008) - < Foglio 6 - Particella 1125 - Subalterno 3  
VIA FIRENZE n. 15 Piano T



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 311

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1982, N. 443

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OGGIONA con S. STEFANO Via FIRENZE, 15

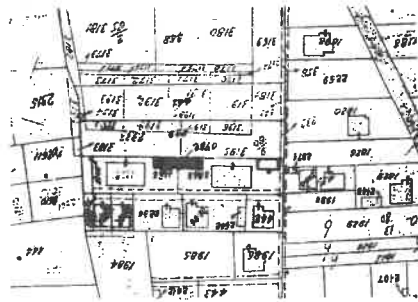
Ditta Immobiliare SANTO STEFANO S.p.a. con sede in Milano (C.F. 00312040124)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE



piano terreno

COMUNE DI:  
OGGIONA CON SANTO STEFANO  
estratto mappa F. 6  
scala 1:2000



ORIENTAMENTO

SCALA DI T. 200

### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	1569
	6
	3240
	3

Compilata dal **GROMETRA**  
(Firma, nome e cognome del tecnico)  
**PIRRLUIGI FERRAZZI**  
Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**  
della Provincia di **VARESE**  
DATA **15/08/2025**  
Firma: *[Signature]*

Piano 01  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 01/08/2025 - Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO(GG008) - < Foglio 6 - Particella 3240 - Subaltemo 3 >  
VIA FIRENZE n. 15 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/04/1987 - Data: 01/08/2025 - n. T99528 - Richiedente: BSCSCR64H20D869V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Busto Arsizio, 24/11/2025

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T147813 del 09/10/2025

per dati anagrafici  
Motivazione perizia  
Richiedente BSCSCR**Dati della richiesta**Codice fiscale: - Ricerca estesa in AT  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna**Situazione aggiornamento**Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 09/10/2025  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 26/08/1996**Elenco omonimi**

1. Luogo di nascita  
Data di nascita Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/10/2008 - Registro Particolare 95551 Registro Generale 150050  
Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 13679/7272 del 25/09/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in OGGIONA CON SANTO STEFANO(VA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/2008 - Registro Particolare 30824 Registro Generale 150051  
Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio 13680/7273 del 25/09/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in OGGIONA CON SANTO STEFANO(VA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2010 - Registro Particolare 28640 Registro Generale 47273  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 1207 del 02/04/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T147813 del 09/10/2025

per dati anagrafici  
Motivazione perizia  
Richiedente BSCSCRImmobili siti in OGGIONA CON SANTO STEFANO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico

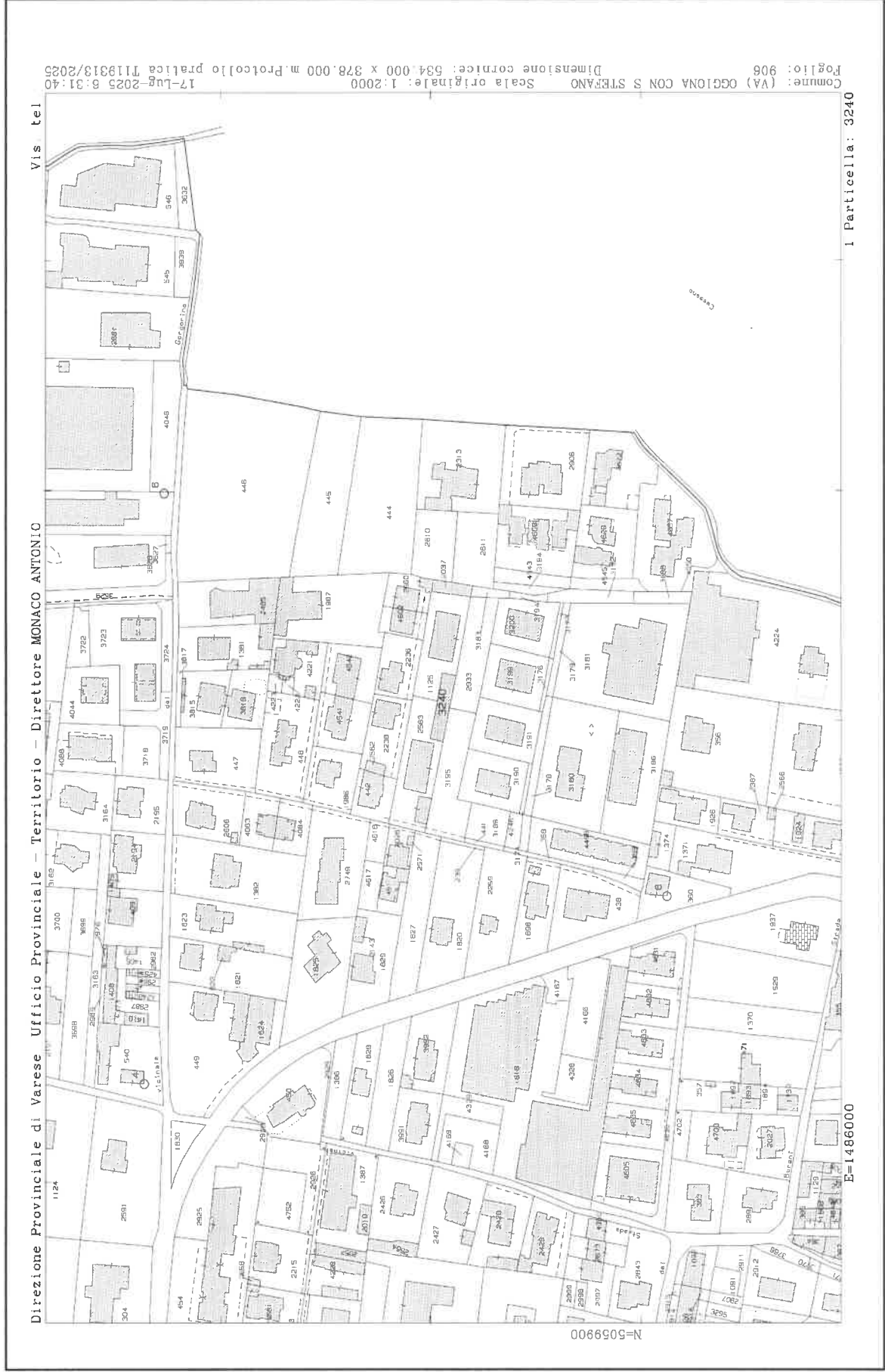
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/07/2024 - Registro Particolare 70702 Registro Generale 98910  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 3941 del 01/06/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in OGGIONA CON SANTO STEFANO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025 - Registro Particolare 70080 Registro Generale 101790  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 3578 del 10/06/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in OGGIONA CON SANTO STEFANO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico



*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

*Busto Arsizio, 24/11/2025*

*Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini*



*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

*Busto Arsizio, 24/11/2025*

*Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini*



**genzia Antrate**  
 Direzione Provinciale di Varese  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2025

Data: 17/07/2025 Ora: 0.52.23  
 Visura n.: T13072 Pag: 1

Segue

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>OGGIONA CON SANTO STEFANO</b> (Codice:G008)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VARESE</b> Foglio: 6 Particella: 1125 Sub.: 3

**INTESTATI**

1			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(3) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	1125	3	A/3	2	4 vani	Totale: 77 m² Totale: 77 m² sezione**; 77 m²	Euro 177,66
Indirizzo: VIA FIRENZE n. 15 Piano I									
Partita: 100 Mod.56									

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	1125	3	A/3	2	4 vani		Euro 177,66 L. 344,000
Indirizzo: VIA FIRENZE n. 15 Piano I									
Partita: 100 Mod.56									

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune G008 - Foglio 9 - Particella 1125

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

*Busto Arsizio, 24/11/2025*

*Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini*



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2025

Data: 17/07/2025 Ore: 0.52.23 pag: 2 Sgguce  
Visura n.: T13072 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1125	3		A/3	2	4 vani		Euro 0,42 L. 816	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo Notifica											
VIA FIRENZE n. 15 Piano I											
Paritta											
100											
Mod.58											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/09/2008 Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 13679 - COMPRAVENDITA (Passaggi interbenedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 9555 1.1/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 13/10/2008			

Situazione degli intestati dal 05/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTO STEFANO TERZA SRL sede in MILANO (MI)	13160860154*	(1) Proprietà 1/1 fino al 25/09/2008
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 05/06/2000 Pubblico ufficiale FERRARIO NICOLETTA Sede LONATE POZZOLO (VA) Repertorio n. 114296 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 2222 registrato in data 16/06/2000 - ATTO DI S.I.S.S.I.O.N.E. Volunta n. 21042.4/2009 - Pratica n. VA0397311 in atti dal 15/12/2009			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINMACCHI S.R.L. sede in MILANO (MI)	00185760121*	(1) Proprietà fino al 25/09/2008
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 19/12/1986 Pubblico ufficiale LUONI EGIDIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 135177 Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 4972 registrato in data 22/12/1986 - ATTO Volunta n. 10592.1/1987 in atti dal 11/08/1995			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SANTO STEFANO S.P.A. CON SEDE IN GALLARATE		DIRITTI E ONERI REALI fino al 19/12/1986

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Busto Arsizio, 24/11/2025

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2025

BATTI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

*Busto Arsizio, 24/11/2025*

*Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini*





Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

Data: 17/07/2025 Ora: 0.52.53 Segue  
Visura n. T13189 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>OGGIONA CON SANTO STEFANO (Codice:G008)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>VARESE</b> Foglio: <b>6</b> Particella: <b>3240</b> Sub.: <b>3</b>

**INTERESTATI**

1	
2	9
	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

**Unità Immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	3240	3			C/6	10	15 m²	Totale: 15 m²	Euro 51,90
Indirizzo: VIA FIRENZE n. 15 Piano T											
Modifica: Partita: 1562 Mod.58											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G008 - Foglio 9 - Particella 3240

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		6	3240	3			C/6	10	15 m²		Euro 51,90 L. 100,500
Indirizzo: VIA FIRENZE n. 15 Piano T											
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario											

*Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.*

Busto Arsizio, 24/11/2025

*Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini*

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2025

Notifica	Partita		1562		Mod.58						
<b>Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.		Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale
1		6	3240	3			C/6	10	15 m <sup>2</sup>		Euro 0,13 L. 252
Indirizzo	VIA FIRENZE n. 15 Piano T										
Notifica	Partita		1562		Mod.58						

Mappali Terreni Corsalesi  
 Codice Comune G008 - Foglio 9 - Particella 3240

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.		Micro Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale
1		6	3240	3							
Indirizzo	VIA FIRENZE n. 15 Piano T										
Notifica	Partita		1562		Mod.58						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI FONDEI REALI
	Indirizzo	Partita	Indirizzo	Partita	
1	nat in	31			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	nat in	/II			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2025

Data: 17/07/2025 Ora: 0.52.53  
Visura n.: T13189 Pag: 3

Fine

**DATI DERIVANTI DA** Anno del 25/09/2008 Pubblico ufficiale GUFERRA SIMONA Sede CHISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 13679 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 95551.1/2008  
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 13/10/2008

### Situazione degli intestati dal 11/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	KIEMPIIS Antonella nata a CASSANO MAGNAGO (VA) il 05/01/1989	KMPNNL69A45C064L*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/09/2008
2	RAFINA Maurizio nato a AUGUSTA (SR) il 23/02/1966	RPNMRZ66H23A494P*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/09/2008

**DATI DERIVANTI DA** Anno del 11/04/2003 Pubblico ufficiale LAIENATI MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 87385 - COMPRAVENDITA (Passaggio intermedi da esaminare) Trascrizione n. 40250.1/2003  
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 16/10/2003

### Situazione degli intestati dal 05/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	SANTO STEFANO TERZA SRL sede in MILANO (MI)	13160860154*	(1) Proprietà 1/1 fino al 11/04/2003

**DATI DERIVANTI DA** Anno del 05/06/2000 Pubblico ufficiale FERRARIO NICOLETTA Sede LONATE POZZOLO (VA) Repertorio n. 114296 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 2232 registrato in data 16/06/2000 - ATTO DI SCISSIONE Volura n. 21042.4/2000 - Pratica n. VA0397311 in atti dal 15/12/2009

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/12/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	FINMACCHI S.R.L. sede in MILANO (MI)	00185760121*	(1) Proprietà 1/1 fino al 11/04/2003

**DATI DERIVANTI DA** Anno del 19/12/1986 Pubblico ufficiale LUONTIGIDIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 135177 - UN Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 4972 registrato in data 22/12/1986 - INSTRUMENTO Voltura n. 10592.1/1987 - Pratica n. VA0397293 in atti dal 15/12/2009

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	IMMIGRIARE SANTO STEFANO S.P.A. CON SEDE IN MILANO		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 19/12/1986

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Busto Arsizio, 24/11/2025

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Novella Battaini

