



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

281/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 003903311484174

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
281/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, quartiere BUON GESU', della superficie commerciale di **676,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 8060 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 02/08/2001, categoria A/8, classe 4, consistenza 14,5 vani, rendita 2.284,03 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI ANTONIO, 13, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2021)

Coerenze: DEL PIANO TERRA E DEL PIANO PRIMO DA NORD IN SENSO ORARIO : IN CONTORNO AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060. DEL PIANO INTERRATO DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA UNITA STESSA PROPRIETA PARTICELLA 8060 SUB. 2 AUTORIMESSA; CAVEDIO E MURI PERIMETRALI VERSO TERRAPIENO DEL GIARDINO DI PROPRIETA. DEL FABBRICATO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO POSTO A SUD-EST – DA NORD IN SENSO ORARIO : AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060; PARTICELLA 1932; VIA TRENTO E TRIESTE; AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060. DELL'INTERA PROPRIETA DA NORD IN SENSO ORARIO : VIA GRAMSCI; AD EST PARTICELLA 1932; A SUD VIA TRENTO E TRIESTE; AD OVEST VIA FERRINI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

B box doppio a OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, quartiere BUON GESU', della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa in unico vano con capienza di tre autoveicoli oltre a cicli e motocicli. Ha tre distinti accessi con basculanti motorizzate in acciaio e rivestimento esterno in doghe di legno. Pareti rifinite a civile. Pavimento in piastrelle di gres. Vi si accede tramite rampa carraia con accesso da Via Gramsci, 13, pavimentata in beola ad opus incertum con impianto di deghiacciamento automatico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 8060 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI ANTONIO, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2021)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : TERRAPIENO DEL GIARDINO ESCLUSIVO PART. 8060; ALTRA U.I. AL SUB. 1; CORTILE RIBASSATO ACCESSO

AUTORIMESSA.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	733,05 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:	€. 1.697.172,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.697.172,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.357.737,76
Data di conclusione della relazione:	14/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

ORDINANZA DI LIBERAZIONE DEL 30/06/2026.

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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 16/06/2000 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 5016 di repertorio, trascritta il 13/11/2001 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 123642 Registro particolare n. 77224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI. EFFETTI CESSATI PER DECESSO DEL SOGGETTO A FAVORE

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 31/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. 2563 di repertorio, iscritta il 04/06/2014 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 49412 Registro particolare n. 7972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 564.000,00.

Importo capitale: 375.854,06

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/06/2015 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 2903 di repertorio, trascritta il 06/08/2015 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 83073 Registro particolare n. 54444, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE 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 EDIFICAZIONE IN PROPRIO (dal 10/07/1984).

DATA INIZIO - DATA RILASCIO TITOLO ABILITATIVO ORIGINARIO PER EDIFICAZIONE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NUOVA COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE **N. 45/84** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/07/1984, agibilità del 27/05/1991 con il n. 7/91 di protocollo

N. 45/84 VAR, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE PRATICA 45/84 PER PISCINA E ACCESSORI, rilasciata il 09/04/1987

VARIANTI IN CORSO D'OPERA A 45/84 **N. 45/84 VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 24/02/1989

VARIANTE **N. 45/84 VAR**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE COSTRUZIONE CASA ABITAZIONE, PISCINA E ACCESSORI, rilasciata il 24/10/1989

N. D.I.A. 23/05/2000 PROT. 6887, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE RECINZIONE INTERNA E APERTURA PASSO CARRAIO VIA GRAMSCI, presentata il 23/05/2000 con il n. 6887 di protocollo.
VERBALE COLLAUDO 08/02/2001 PROT. 2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona D/2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il foglio di catasto fabbricati n. 8 è stato modificato in foglio 21 con decorrenza 02/03/2021.

Dal 01/03/2021 la particella 8061 è stata dapprima trasferita dal foglio 9 al 21 di catasto terreni; poi soppressa sempre il 01/03/2021 a catasto terreni; dal 02/03/2021 la particella 8061 è stata trasferita dal foglio 9 al 21 di catasto fabbricati; infine, in data 06/04/2021, la stessa è stata soppressa anche a catasto fabbricati. Dette soppressioni non hanno implicato la riduzione del valore del bene tenuto conto che la particella 8061 era solo formalmente intestata al debitore esecutato e che nella perizia del 27/06/2016 alla stessa non venne attribuito alcun valore (terreno in fascia di rispetto).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE CONFORMITÀ (normativa di riferimento: L. 10/91 - D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA E RILASCIO

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

Costi di regolarizzazione:

- DICHIARAZIONE CONFORMITA IMP. ELETTRICO: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a 8060 SUBB. 1 E 2

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE CONFORMITA (normativa di riferimento: L. 10/91 - D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VERIFICA E RILASCIO CONFORMITA

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

Costi di regolarizzazione:

- DICHIARAZIONE CONFORMITA IMP. TERMICO: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

Questa situazione è riferita solamente a PART. 8060 SUBB. 1 E 2

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, QUARTIERE BUON GESU'

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, quartiere BUON GESU', della superficie commerciale di **676,05** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 8060 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda 02/08/2001, categoria A/8, classe 4, consistenza 14,5 vani, rendita 2.284,03 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI ANTONIO, 13, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2021)

Coerenze: DEL PIANO TERRA E DEL PIANO PRIMO DA NORD IN SENSO ORARIO : IN CONTORNO AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060. DEL PIANO INTERRATO DA NORD IN SENSO ORARIO : ALTRA UNITA STESSA PROPRIETA PARTICELLA 8060 SUB. 2 AUTORIMESSA; CAVEDIO E MURI PERIMETRALI VERSO TERRAPIENO DEL GIARDINO DI PROPRIETA. DEL FABBRICATO ACCESSORIO IN CORPO STACCATO POSTO A SUD-EST – DA NORD IN SENSO ORARIO : AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060; PARTICELLA 1932; VIA TRENTO E TRIESTE; AREA PERTINENZIALE PARTICELLA 8060. DELL'INTERA PROPRIETA DA NORD IN SENSO ORARIO : VIA GRAMSCI; AD EST PARTICELLA 1932; A SUD VIA TRENTO E TRIESTE; AD OVEST VIA FERRINI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

ottimo 

negozi al dettaglio

nella media 

scuola elementare

buono 

scuola per l'infanzia

ottimo 

spazi verde

al di sopra della media 

supermercato

nella media 

università

ottimo 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 18

ottimo 

autobus distante M. 200

buono 

autostrada distante KM. 3

ottimo 

ferrovia distante M. 800

buono 

superstrada distante KM. 3

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo 

panoramicità:

buono 

livello di piano:

ottimo 

stato di manutenzione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

qualità degli impianti:

ottimo 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa padronale con piscina coperta edificata centralmente ad un lotto di terreno pianeggiante della superficie complessiva di mq . 3200 circa. L'immobile è costituito da due piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano terreno è occupato dai locali a giorno e notte, da un lungo corridoio coperto che immette alla piscina coperta con locali accessori realizzata idealmente in corpo staccato ma congiunta all'abitazione. Il piano primo ha soffitti inclinati ed ospita ambienti accessori di sottotetto. Il piano interrato ospita locali tecnici e locali accessori. Dal piano interrato si raggiungono le autorimesse interrate che hanno anche accesso carraio con rampa carraia inclinata con impianto di deghiacciamento automatico.

Il piano terra ha accesso pedonale da Via Gramsci; attraversando il giardino si accede all'abitazione attraverso ampio ingresso che disimpegna una grande cucina ed immette poi in un vasto salone soggiorno / pranzo. Sempre dall'ingresso si accede ad una scala che conduce al piano interrato e ad altra scala a giorno che immette al piano sottotetto. Dalla zona giorno si accede ad un corridoio che disimpegna 4 camere da letto, un bagno di servizio ed uno padronale con accesso diretto dalla camera matrimoniale. Sempre dalla zona giorno si accede ad un lungo ed ampio corridoio coperto e chiuso ai

lati che conduce alla zona piscina nella quale si trovano un salottino/dinette, uno spogliatoio, due servizi igienici, il locale piscina con vasca da m. 6,00 x 12,00 con profondità variabile da cm. 120 a cm. 140 ed un ampio bordo vasca, un vano tecnico per le apparecchiature tecnologiche della piscina (pompe, filtri, cloratore, riscaldatore, ecc.) Tutti gli ambienti di questo piano hanno finiture accurate eseguite con materiali di pregio : l'ingresso ha pavimento in beola verde dello Spluga bocciardata, la cucina ha pavimento e rivestimenti di tutte le pareti in lastre di granito rosa sardo lucido, il bagno padronale ha pavimento, rivestimenti a tutta altezza e top lavabo in lastre di Calacatta lucido eseguito con tecnica "a macchia aperta", il bagno di servizio ha pavimento e rivestimenti a tutta altezza in lastre di marmo bianco di Carrara con inserti e fasce in beola verde dello Spluga e doppio lavabo ricavato da massello di bianco Carrara; gli apparecchi sanitari sono in vetrochina bianca con rubinetterie cromate; la pavimentazione di tutti i restanti ambienti dell'abitazione è in parquet inchiodato spessore mm. 22 essenza Teak Siam, lucidato e verniciato; pareti non rivestite e plafoni sono lisciati a civile o gesso e dipinti in tinta unita; porta di ingresso di tipo di sicurezza con doghe in legno e sopraluce e laterali in cristallo molato; le porte interne separazione locali sono laccate al poliestere con ferramenta cromata.

Il corridoio che conduce alla zona piscina ha pavimenti in parquet come in precedenza descritto, pareti e plafoni lisciati a gesso e dipinti in tinta unita, porte di accesso in legno massello mordenzato e cristallo fumè. Il salottino/dinette presso la piscina ha pavimento in parquet come descritto e pareti e plafoni lisciate a gesso e dipinte tinta unita, porte di accesso e vetrate su piscina in legno massello mordenzato con cristallo. Lo spogliatoio ed i bagni hanno pavimento in piastrelle di klinker e rivestimenti in lastre di travertino; i lavabi sono in beola verde dello Spluga con rubinetteria cromata, gli apparecchi sanitari sono in vetrochina bianca, pareti non rivestite e plafoni hanno intonaco a civile. Il locale vasca – bordo vasca e la vasca stessa sono rivestiti e pavimentati con piastrelle di klinker in due colorazioni; pareti parte in mattoni a vista e parte con intonaco civile; plafoni parte con intonaco civile e parte con pannelli a doghe per rivestimento canali impianto di riscaldamento / aspirazione.

Tutto l'immobile nella parte emergente da terra ha pareti perimetrali realizzate con mattoni faccia a vista tipo "San Marco" a mano, rosso sabbiato; serramenti esterni in legno Douglas mordenzato noce medio, con vetro-camera; oscuramento con ante scorrevoli a doghe in legno Douglas mordenzato noce medio escluso edificio piscina e relativo corridoio che sono sprovvisti di oscuranti esterni. Copertura a tetto a falde inclinate con manto in tegole di cotto naturale su struttura in laterocemento e lattoneria in rame ad esclusione del corridoio coperto di collegamento alla piscina ed i vani salottino/dinette, spogliatoio, wc che hanno copertura piana con strato impermeabile in guaine bituminose e protezione con pavimento galleggiante in piastrelloni di cemento e ghiaietto di fiume.

Il piano primo ha accesso con scala interna dipartente dall'ingresso e rivestita in beola verde dello Spluga bocciardata. La scala termina in un ampio disimpegno con vista sul vuoto della zona ingresso. Tale disimpegno immette poi in due distinti ambienti che hanno soffitti inclinati con altezza minime di circa cm. 100 mentre la parte centrale è pianeggiante con altezza di circa cm. 240. Sempre dal disimpegno si accede a piccolo terrazzino ricavato sopra parte della copertura piana del corridoio che introduce alla zona piscina; qui il pavimento è in piastrelloni di cemento tipo galleggiante con finitura in ghiaietto di fiume; il terrazzino è delimitato da parapetto in acciaio inox. I due grandi ambienti sono indicativamente corrispondenti l'uno alla zona giorno e l'altro alla zona notte del piano inferiore. Hanno luce diretta attraverso serramenti verticali prospettanti sul terrazzino già descritto ed attraverso finestre in falda di tetto. La soletta di copertura inclinata ed orizzontale è costituita da solaio in laterocemento che funge da falde di tetto; le pareti perimetrali sono in muratura; tutti i plafoni e le pareti hanno lisciatura a gesso e dipintura. Internamente al vano più ampio (sopra la zona notte) è ricavato un servizio igienico nonché un piccolo ripostiglio. Il bagno ha pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica in due colori, apparecchi sanitari in vetrochina bianca con rubinetteria monocomando cromata. I restanti ambienti hanno pavimentazione in parquet come piano terra. Porte interne legno laccato bianco. Serramenti esterni in legno Douglas con vetrocamera.

Il piano interrato si raggiunge con scala rivestita in beola verde dello Spluga bocciardata cui si accede dall'anticucina. Immette in un corridoio a piano interrato che disimpegna un ampio locale lavanderia, un locale di cantina con cantinino buio, un bagno di servizio ed un ampio locale pluriuso. Sempre dal corridoio si accede ad un disimpegno esterno coperto che conduce al locale centrale

termica ed alle autorimesse. Il piano interrato occupa di fatto (considerando anche le autorimesse) la medesima pianta del piano terra per la parte ad abitazione. Tutti gli ambienti hanno luce ed aria diretta attraverso affaccio su cavedio o su cortiletto ribassato. Il corridoio ed il bagno hanno pavimento in beola verde dello Spluga, il locale pluriuso ha pavimentazione in parquet come piano terra, nei restanti locali i pavimenti sono in piastrelle di monocottura. Le pareti del bagno sono rivestite in tessere mosaico di Bisazza; le pareti dei restanti ambienti ed i plafoni sono intonacati a civile. Porte interne in legno laccato bianco. Serramenti esterni in legno Douglas mordenzato noce con vetrocamera. La C.T. ha accesso da cortiletto ribassato, pareti in muratura intonacata, serramenti in metallo e pavimenti in piastrelle di monocottura. Vi trovano alloggio tutte le apparecchiature dell'impianto di riscaldamento costituito da doppio generatore a gas naturale, organi di circolazione, vasi d'espansione, valvolame, ecc. oltre ai quadri elettrici di attuazione. Dal medesimo corridoio ribassato si accede esternamente all'autorimessa interrata descritta in corpo distinto.

La parte destinata ad abitazione ha impianto di riscaldamento suddiviso in zone climatiche con regolazione per zona, emissione tramite radiatori in acciaio verniciato e termoarredi nei bagni. L'impianto elettrico, per dotazione e finiture, è adeguato al carattere dell'edificio.

Perimetralmente al corpo di fabbrica si trova un'ampia zona verde a giardino pianeggiante con alberature di pregio e cespugli a fiore, con vialetti pedonali e transito carraio pavimentati in beola grigia ad *opus incertum*.

In corpo staccato sorge un piccolo fabbricato di servizio costruito in mattoni grossoni forti a vista, copertura a falda inclinata con tegole di cotto e accesso con porta basculante rivestita con doghe di legno, pavimentato internamente con piastrelle di gres; ha pareti interne intonacate e dipinte ed è destinato a ricovero attrezzi giardinaggio, arredi da giardino ecc. Può ospitare comodamente un veicolo.

Tutta la proprietà è recinta da un imponente muro di recinzione realizzato con mattoni grossoni forti lasciati a vista, irrobustita da pilastri sempre in mattoni e coronata da copertina in tegole di cotto. Accesso carraio e pedonale avvengono da Via Gramsci, 13, attraverso cancello carraio e pedonale in acciaio inox.





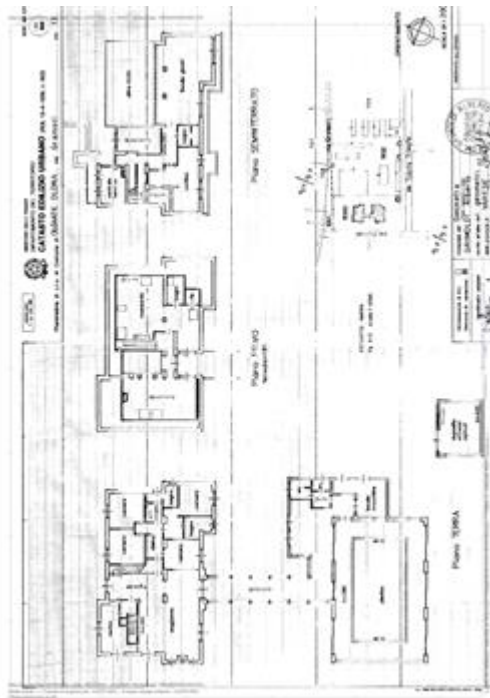
CONSISTENZA:

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 PT	254,00	x	100 %	=	254,00
CORPO PISCINA COPERTA P.T.	332,00	x	50 %	=	166,00
LOCALI ACCESSORI A P.S.1	180,00	x	50 %	=	90,00
AMBIENTI ACCESORI P.1^	140,00	x	50 %	=	70,00
TERRAZINO P.1^	8,00	x	30 %	=	2,40
RICOVERO ATTREZZI P.T. CORPO STACCATO	37,00	x	25 %	=	9,25
GIARDINO (FINO ALLA CONCORRENZA LOCALI PRINCIPALI)	254,00	x	10 %	=	25,40

GIARDINO (PARTE ECCEDENTE)	2.950,00	x	2 %	=	59,00
Totale:	4.155,00				676,05



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: VILLA SINGOLA SIGNORILE IMPORTANTE METRATURA

Indirizzo: VIA PASCOLI

Superfici principali e secondarie: 280

Superfici accessorie:

Prezzo: 620.000,00 pari a 2.214,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: VILLA SINGOLA DI RECENTE COSTRUZIONE CON GIARDINO PRIVATO E PISCINA

Indirizzo: VIA VOLONTARI DEL SANGUE

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 450.000,00 pari a 1.956,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: VILLA SINGOLA RECENTE SU TRE LIVELLI

Indirizzo: OLGiate OLONA - GERBONE

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 495.000,00 pari a 2.475,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: BORSINOIMMOBILIARE.IT

Descrizione: VILLE E VILLINI - 1 FASCIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.337,00 pari a 1.337,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: BORSINOIMMOBILIARE.IT

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI OTTIMO STATO - 1 FASCIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.811,00 pari a 1.811,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: VILLE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI OTTIMO STATO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: C.C.I.A.A. VARESE RILEVAZIONE QUOTAZIONI IMMOBILI

Descrizione: UNITA ABITATIVE - NUOVE

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 676,05 x 2.350,00 = **1.588.717,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PREGIO MATERIALI DI FINITURA, DECORO GENERALE, STATO DI CONSERVAZIONE	63.548,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.652.266,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.652.266,20**

BENI IN OLGIATE OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, QUARTIERE BUON GESU'

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a OLGiate OLONA GRAMSCI ANTONIO 13, quartiere BUON GESU', della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Autorimessa in unico vano con capienza di tre autoveicoli oltre a cicli e motocicli. Ha tre distinti accessi con basculanti motorizzate in acciaio e rivestimento esterno in doghe di legno. Pareti rifinite a civile. Pavimento in piastrelle di gres. Vi si accede tramite rampa carraia con accesso da Via Gramsci, 13, pavimentata in beola ad opus incertum con impianto di deghiacciamento automatico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 8060 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 48 mq, rendita 126,43 Euro, indirizzo catastale: VIA GRAMSCI ANTONIO, 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 02/03/2021 in atti dal 02/03/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 10/2021)

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : TERRAPIENO DEL GIARDINO ESCLUSIVO PART. 8060; ALTRA U.I. AL SUB. 1; CORTILE RIBASSATO ACCESSO AUTORIMESSA.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

ottimo ★★★★★★★★★★

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★★★

scuola elementare

buono ★★★★★★★★★★

scuola per l'infanzia

ottimo ★★★★★★★★★★

spazi verde

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★★★

università

ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante KM. 18

ottimo ★★★★★★★★★★

autobus distante M. 200
 autostrada distante KM. 3
 ferrovia distante M. 800
 superstrada distante KM. 3

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

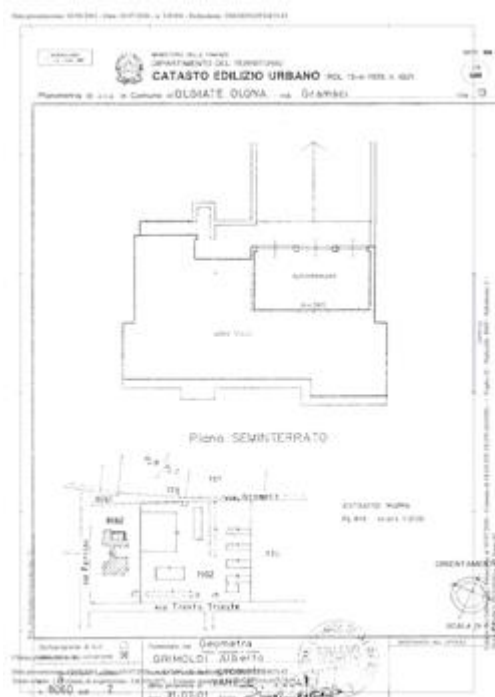
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/04/2016

Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI

Descrizione: BOX

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 660,00 pari a 660,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 660,00 = **37.620,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
FINITURE GENERALI E PARTICOLARI, STATO DI CONSERVAZIONI, DOTAZIONI SPECIFICHE	11.286,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.906,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.906,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di OLGiate OLONA, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI - C.C.I.A.A. VARESE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	676,05	0,00	1.652.266,20	1.652.266,20
B	box doppio	57,00	0,00	48.906,00	48.906,00
				1.701.172,20 €	1.701.172,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

LOTTO NON DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**1.697.172,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**1.697.172,20**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** 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): €.**339.434,44**

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: €.**1.357.737,76**

data 14/07/2026

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri