



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.).

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Pramma

CF:PRMGRG70P20B300M

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16

telefono: 0331625964

email: giorgio.pramma@virgilio.it

PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
36/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a SAN VITTORE OLONA Strada Statale 33 del Sempione 134, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di un condominio.

La superficie lorda è di circa 310 mq.

Non è chiaro se i locali cantina posti a piano - 2 (sup. indicativa 25 mq circa) facciano parte del sub. 12. Nella presente stima gli stessi non vengono considerati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 519 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 03, consistenza 246 mq, rendita 419,26 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord cavedio condominiale, mapp. 184, cortile comune, vano scala comune, locale tecnico comune, mapp. 181
Non è chiaro se il locale cantina posto al piano - 2 sia annesso al subalterno 12

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.850,00
Data di conclusione della relazione:	09/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nello stato attuale sono presenti accessori, parziale arredo, macchinari e materiali vari risultanti dall'attività svolta nel corso degli anni (laboratorio per produzione di pane e prodotti similari)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21294/2011 di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Milano 2 ai nn. 1802/11601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 735.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21294/2011 di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Milano 2 ai nn. 2084/13425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 735.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 4150 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano 2 ai nn. 70838/100771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/02/2025 a firma di Pubblico Ufficiale - UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 662 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28752/19613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.640,54
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 519,31
Millesimi condominiali:	sub. 12/S2
	magazzino
	50% 6,495,
	50% 6,495, sub.
	12/S1 panificio
	50%
	65,485,
	50%
	65,485

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Donazione Accettata con riserva dell'usufrutto, con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Carugati Salvatore ai nn. 202341/8388 di repertorio, trascritto il 09/01/1992 ai nn. 2307/2889.

Donazione Accettata con riserva dell'usufrutto, consolidatosi alla nuda proprietà per avvenuta morte in data 22.01.2019 Il restante diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/2, è nella titolarità del signor [REDACTED] per essere allo stesso pervenuto dai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] giusta atto di Divisione a rogito Notaio Rossi Franco Repertorio n. 98, trascritto in data 30/11/1998 ai nn. Registro Particolare 69316 e Registro Generale 96472. Pervenne in maggiore consistenza ai germani [REDACTED] e [REDACTED] in forza della successione devoluta per legge in [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 27.11.1988; giusta den. n. 5 vol. 213 del 12/05/1989, trascritta in data 09/04/1990 ai nn. Registro Particolare 22622 e Registro Generale 30716; cui segue rettifica; giusta den. n. 14 vol. 227 del 11/04/1991, trascritta in data 16/11/1992 ai nn. Registro Particolare 60086 e Registro Generale 85681; è seguito atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Carugati Salvatore Repertorio n. 171871 del 11/09/1989, trascritto in data 31/10/2023 ai nn. Registro Particolare 102432 e Registro Generale 146561. Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si fa relativamente al fabbricato in pessimo stato di manutenzione e al suolo su cui insiste, pervenuto ad entrambi i signori [REDACTED] in parte, all'atto di cessione a rogito Notaio Casero Ermanno Repertorio n. 2550/608 del 07/08/1968, trascritto in data 12/09/1968 ai nn. Registro Particolare 41232 e Registro Generale 55082 ed in parte all'atto di cessione a rogito Notaio Casero Ermanno Repertorio n. 11570/2681 del 20/10/1978, trascritto in data 24/11/1972 ai nn. Registro Particolare 65417 e Registro Generale 86296.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività **N. 15/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rimozione serramento in alluminio e demolizione delle murature sotto-davanzale, presentata il 15/02/2002 con il n. 1762 di protocollo.

Sospensione lavori ordinata dal comune (poi conclusi con P.E. 48/02 in sanatoria)

Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria **N. 48/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rimozione parete vetrata e posa montacarichi, presentata il 12/04/2002 con il n. 3944 di protocollo. Sanatoria alla P.E. 15/02 soggetta a sospensione lavori da parte del Comune

Denuncia per opere edilizie **N. 46-57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione edificio condominiale, presentata il 22/12/1957, agibilità del 30/03/1960

Costruzione **N. 33/67** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche rispetto alla pratica edilizia 44/57, presentata il 11/10/1967 con il n. 4871 di protocollo, agibilità del 01/06/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella documentazione reperita non è chiaro se il vano cantina a piano -2 sia parte integrante del sub. 12 oppure sia da considerarsi condominiale, trattandosi originariamente di proprietà indivisa non si sono reperiti atti che annettano tale cantina (piano -2) al laboratorio.

Sia l'amministratore che l'esecutato riferiscono che tali locali sono sempre stati utilizzati dal laboratorio.

Nella planimetria catastale del sub. 12 i locali al piano -2 non sono rappresentati

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

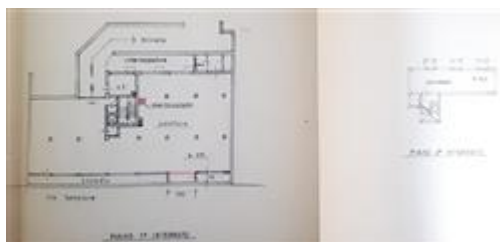
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto la distribuzione interna degli spazi è differente dalla pratica edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica in sanatoria con sanzione, oneri e costo professionista: €3.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

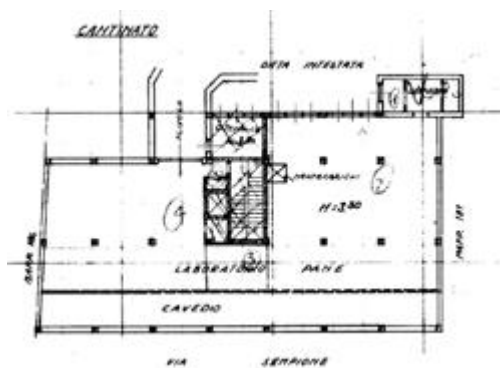
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto la distribuzione interna degli spazi è differente dalla planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento planimetria catastale: €500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN VITTORE OLONA STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE 134

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SAN VITTORE OLONA Strada Statale 33 del Sempione 134, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio artigianale posto al piano seminterrato di un condominio.

La superficie lorda è di circa 310 mq.

Non è chiaro se i locali cantina posti a piano - 2 (sup. indicativa 25 mq circa) facciano parte del sub. 12. Nella presente stima gli stessi non vengono considerati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 519 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 03, consistenza 246 mq, rendita 419,26 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord cavedio condominiale, mapp. 184, cortile comune, vano scala comune, locale tecnico comune, mapp. 181
Non è chiaro se il locale cantina posto al piano - 2 sia annesso al subalterno 12

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Laboratorio artigianale (che ospitava un panificio), composto da un open space, di un corpo centrale ove sono presenti le scale e ascensori condomiali, un disimpegno con bagno e ripostiglio. L'accesso avviene dall'esterno tramite una rampa scivolo che collega il piano seminterrato con il cortile posto a piano terra o dal vano scala interno condominiale.

Il laboratorio confina con un cavedio condominiale disposto per tutta la lunghezza dell'unità immobiliare ove all'interno sono presenti i contatori acqua di altre unità (al momento l'unico accesso ai contatori avviene passando dal laboratorio).

Si deve ripristinare lo stato assentito dei luoghi rimuovendo le porzioni in vetrocemento a chiusura del cavedio, ripristinando le griglie di aerazione a quota marciapiede.

L'unità immobiliare risulta in uno stato conservativo pessimo, con la presenza di vecchi macchinari, arredo e ciarpame vario.

Risulta privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è a norma.



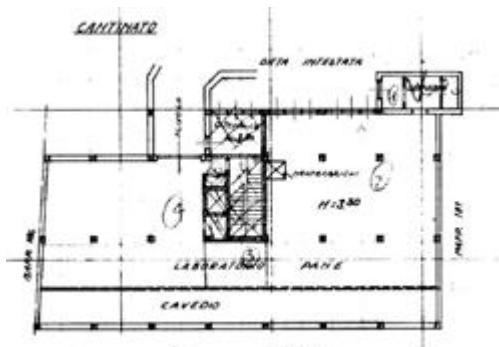


CONSISTENZA:

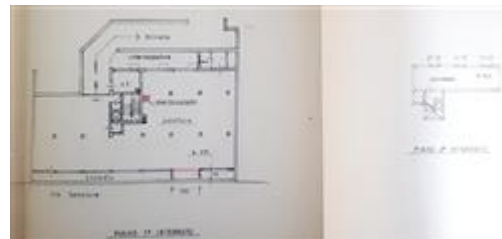
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00



planimetria catastale



planimetria PE 48/02 in sanatoria

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà,

livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,00 x 200,00 = 62.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 62.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Vittore Olona, agenzie: di zona e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste specializzate

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):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	310,00	0,00	62.000,00	31.000,00
				62.000,00 €	31.000,00 €

Riduzione del **15%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: €.**4.650,00**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il bene non è comodoamente 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: €.**22.850,00**

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: €.**22.850,00**

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): €.**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: €.**22.850,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
36/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN VITTORE OLONA Strada Statale 33 del Sempione 134, della superficie commerciale di **141,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento posto al piano terzo dell'edificio condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 519 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: mapp 181, strada (corso Sempione) altra u.i. (medesimo mappale 519 sub. 10) vano scala comune, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.292,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.292,50
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.292,50
Data di conclusione della relazione:	09/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/01/2025, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 23/01/2025 ai nn. protocollo 25012317413616262 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6000

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tra i documenti dell'esecutato, [REDACTED] (madre dell'esecutato, [REDACTED] in data 05/05/1993 av [REDACTED] sottosc [REDACTED] r usufrutto. Ne [REDACTED] usufrutto risulta stipulato/trascritto.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21294/2011 di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Milano 2 ai nn. 1802/11601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 735.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21294/2011 di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Milano 2 ai nn. 2084/13425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 735.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 4150 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano 2 ai nn. 70838/100771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/02/2025 a firma di Pubblico Ufficiale - UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 662 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28752/19613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.394,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 364,54
Millesimi condominiali:	77,186

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: il contatore idrico è posizionato nel cavedio interrato a cui si accede dal laboratorio sub. 12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Donazione Accettata con riserva dell'usufrutto, con atto stipulato il 16/12/1991 a firma di Notaio Carugati Salvatore ai nn. 202341/8388 di repertorio, trascritto il 09/01/1992 ai nn. 2307/2889.

Donazione Accettata con riserva dell'usufrutto, consolidatosi alla nuda proprietà per avvenuta morte in data 22.01.2019, giusta atto a rogito Notaio Carugati Salvatore Repertorio n. 202341/8388 del 16/12/1991, trascritto in data 09/01/1992 ai nn. Registro Particolare 2307 e Registro Generale 2889.

Quanto donato pervenne a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, per divisione a stralcio con i comproprietari germani [REDACTED] e [REDACTED]

nonché [REDACTED] giusta atto a rogito Notaio Carugati Salvatore Repertorio n. 171871 del 11/09/1989 ai nn. Registro Particolare 56830 e Registro Generale 77021.

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si precisa che quanto diviso si apparteneva in maggiore consistenza per il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/2, ai germani [REDACTED] e [REDACTED] in forza della successione devoluta per legge in morte del padre e coniuge [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 27.11.1988, giusta den. n. 5 vol. 213 del 12/05/1989, trascritta in data 09/04/1990 ai nn. Registro Particolare 22622 e Registro Generale 30716; cui segue dichiarazione in rettifica n. 14 vol. 227 del 11/04/1991, trascritta in data 16/11/1992 ai nn. Registro Particolare 60086 e Registro Generale 85681 e atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Carugati Salvatore Repertorio n. 171871 del 11/09/1989, trascritto in data 31/10/2023 ai nn. Registro Particolare 102432 e Registro Generale 146561. Per il restante diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/2, che si apparteneva a [REDACTED] unitamente a [REDACTED] titolare dell'altro 1/2, si fa riferimento relativamente al fabbricato in pessimo stato di manutenzione e al suolo su cui insiste, pervenuto in parte con atto di cessione a rogito Notaio Casero Ermanno Repertorio n. 2550/608 del 07/08/1968, trascritto in data 12/09/1968 ai nn. Registro Particolare 41232 e Registro Generale 55082 ed in parte con atto di cessione a rogito Notaio Casero Ermanno Repertorio n. 11570/2681 del 20/10/1978, trascritto in data 24/11/1972 ai nn. Registro Particolare 65417 e Registro Generale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia per opere edilizie N. **46-57**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione edificio condominiale, presentata il 22/12/1957, agibilità del 30/03/1960

Costruzione N. **33/67** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche rispetto alla pratica edilizia 44/57, presentata il 11/10/1967 con il n. 4871 di protocollo, agibilità del 01/06/1971.

La pratica edilizia rappresenta la sagoma dell'edificio (altezza - n. piani - e pianta) profondamente diversa dallo stato attuale. La successiva variante del 18/04/1969 riporta correttamente la variazione dei prospetti (con la riduzione del numero di piani, le modifiche dei serramenti e balconi) ma non vi sono aggiornamenti delle planimetrie dei piani intermedi. Nella variante del 18/04/1969 vengono rappresentati il piano terra ed il piano sottotetto con la corretta impronta dell'edificio ma non vi è riscontro dei piani intermedi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

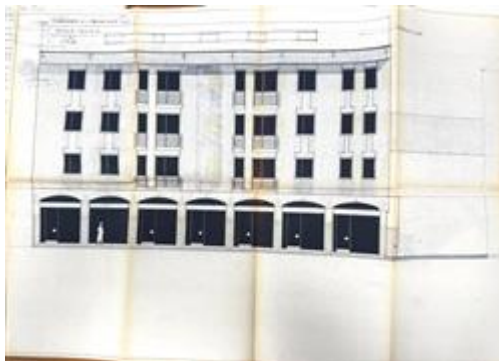
Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle tavole progettuali reperite in comune non si è trovata la planimetria di piano relativa alla P.E. 33/67 (che è la variante della pratica edilizia di originaria costruzione P.E. 46/57) ove viene riportata l'attuale conformazione della facciata (con riduzione del numero di piani, corretta posizione dei balconi e serramenti). E' presente una porta di passaggio tra una camera da letto ed il sottotetto dell'unità immobiliare confinante che deve essere chiusa.

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

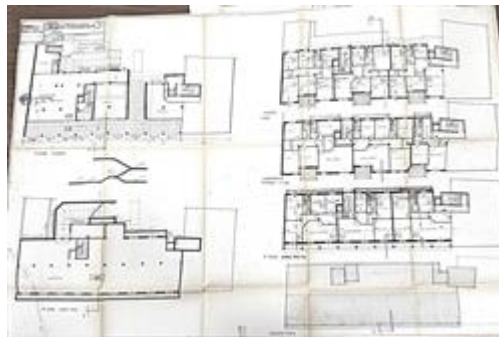
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria con sanzione, oneri e costi professionali: €3.000,00
- chiusura vano porta di collegamento con altra u.i.: €1.500,00

La pratica di regolarizzazione con le planimetrie di piano deve riguardare l'intero edificio



facciata relativa alla variante 18/04/1969



pianta piani P.E. 33/67

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

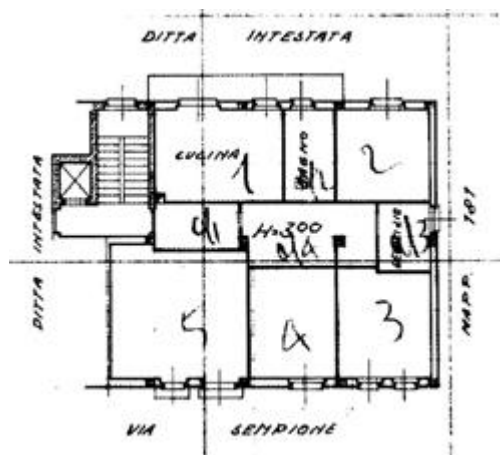
CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa rappresentazione grafica dei locali e della posizione dei serramenti esterni

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento planimetria catastale: €.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN VITTORE OLONA STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE 134

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN VITTORE OLONA Strada Statale 33 del Sempione 134, della superficie commerciale di **141,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano terzo dell'edificio condominiale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 519 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 7 vani, rendita 741,12 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE 33 DEL SEMPIONE, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord: mapp 181, strada (corso Sempione) altra u.i. (medesimo mappale 519 sub. 10) vano scala comune, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1957.



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. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da: ingresso e disimpegno, cucina con balcone che affaccia su cortile interno, soggiorno con affaccio su strada, due bagni, tre camere.

Le superfici indicative calpestabili dei singoli locali sono: ingresso 6 mq, cucina 17 mq, bagno 7 mq, camera 13 mq, bagno 7 mq, camera 15 mq, camera 15 mq, disimpegno 13 mq, soggiorno 28 mq, balcone 7 mq

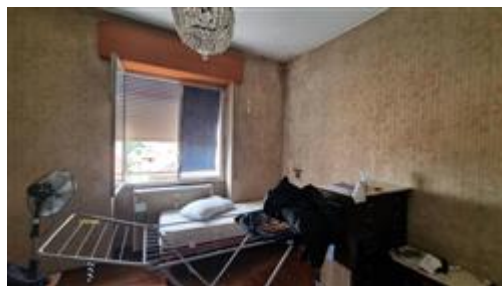
I serramenti sono in alluminio vetro singolo con cassonetto e tapparella quelli che affacciano su cortile interno, in legno vetro doppio quelli che affacciano sulla strada pubblica. I pavimenti sono in ceramica e in parquet nelle camere da letto, i rivestimenti in ceramica, le porte interne in legno.

Durante il sopralluogo l'impianto di riscaldamento con termosifoni non risulta funzionante, sono presenti delle stufe. L'acqua calda sanitari viene prodotta da un bollitore a gas presente in cucina.

Non sono state fornite certificazioni degli impianti.

Le condizioni interne ed esterne del fabbricato sono mediocri, sono presenti diverse macchie di muffa e segni di infiltrazione.

Il contatore dell'acqua dell'unità, a detta dell'esecutato, è ubicato nel cavedio condominiale con accesso esclusivo dal laboratorio a piano interrato.

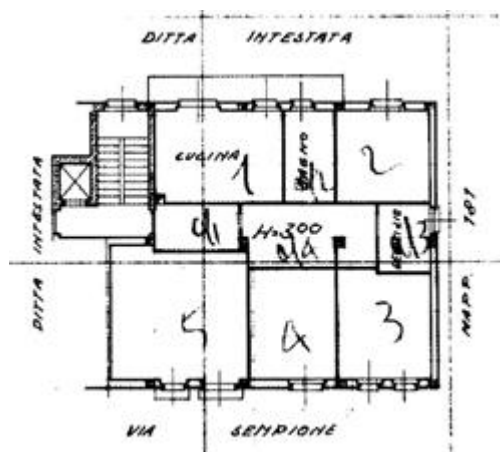


CONSISTENZA:

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	140,00	x	100 %	=	140,00
balcone	7,00	x	25 %	=	1,75
Totale:	147,00				141,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,75	x	600,00	=	85.050,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.050,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.050,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di San Vittore Olona, agenzie: di zona e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste

specializzate

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):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	141,75	0,00	85.050,00	85.050,00
				85.050,00 €	85.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non risulta comodamente divisibile

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 12.757,50**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.292,50**

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: **€. 67.292,50**

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): **€. 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: **€. 67.292,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
36/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Bosco alto** a MARNATE, della superficie commerciale di **5.204,00** mq per la quota di 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di bosco avente superficie catastale di 5.204 mq. In considerazione dello stato dei luoghi e della mancanza di punti di riferimento precisi non è stato possibile determinare i confini e l'esatta ubicazione.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1212 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 5204, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 8,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: 2539, 583, 635, 809, stradella vicinale, 545

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.204,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.600,00
Data di conclusione della relazione:	09/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In considerazione dello stato dei luoghi e della mancanza di punti di riferimento precisi non è stato possibile determinare con certezza l'esatta ubicazione del terreno

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21294/2011 di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Milano 2 ai nn. 1802/11601, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 735.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/02/2011 a firma di Pubblico Ufficiale - TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 21294/2011 di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Milano 2 ai nn. 2084/13425, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 750.000,00.

Importo capitale: 735.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/06/2023 a firma di Pubblico Ufficiale - UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 4150 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a Milano 2 ai nn. 70838/100771, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 06/02/2025 a firma di Pubblico Ufficiale - UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 662 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a Milano 2 ai nn. 28752/19613, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 31/05/1991 a firma di Notaio Novara Francesco ai nn. 68320/68535 di repertorio, trascritto il 19/06/1991 ai nn. 37037/49489..

██████████ per il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/4, non specificato il regime patrimoniale, della signora ██████████

██████████ per il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/4, del signor ██████████

██████████ er il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/4, per essere agli stessi pervenuta, in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di compravendita a rogito Notaio Novara Francesco Repertorio n. 68320/68535 del 31/05/1991, trascritto in data 19/06/1991 ai nn. Registro Particolare 37037 e Registro Generale 49489. Si evidenzia ch

indivisa per la quota di 1/4 attualmente è nella titolarità della signora ██████████

██████████ della figlia ██████████

██████████ per essere alle stess

forza della successione devoluta per legge in morte del coniuge e padre ██████████ che era

██████████ apertasi il 05.11.2016, giusta den. n.

1112 vol. 9990 del 10/12/2018, trascritta in data 07/02/2019 ai nn. Registro Particolare 10155 e

Registro Generale 15094; ha fatto seguito atto di Accettazione Tacita di Eredità a rogito Notaio Sironi

Enrico Maria Repertorio n. 16914/10075 del 12/03/2019, trascritto in data 25/03/2019 ai nn. Registro

Particolare 24312 e Registro Generale 36966. Ai fini della continuità storica delle trascrizioni si

precisa che quanto ereditato si apparteneva per il diritto di proprietà indivisa per la quota di 1/4, al de

cuius ██████████ ██████████ in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente

si fa riferimento all'atto di Compravendita a rogito Notaio Novara Francesco Repertorio n.

68320/68535 del 31/05/1991, trascritto in data 19/06/1991 ai nn. registro Particolare 37037 e Registro

Generale 49489.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ambiti boscati ricompresi all'interno della perimetrazione del "Parco del Rugareto". Norme tecniche di attuazione ed indici:

il mappale 1212 è parzialmente assoggettato alle limitazioni della "fascia di rispetto elettrodotto"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARNATE

BOSCO ALTO

DI CUI AL PUNTO A

Bosco alto a MARNATE, della superficie commerciale di **5.204,00** mq per la quota di 2/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di bosco avente superficie catastale di 5.204 mq. In considerazione dello stato dei luoghi e della mancanza di punti di riferimento precisi non è stato possibile determinare i confini e l'esatta ubicazione.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1212 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 5204, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 8,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord: 2539, 583, 635, 809, stradella vicinale, 545



vista terreno



stradella sterrata di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il contesto in cui è ubicato il terreno risulta coperto da vegetazione (alberi, arbusti, cespugli) tanto da rendere complicato raggiungerlo ed identificarlo.

L'accesso al contesto avviene tramite una stradella consorziale sterrata (c.d. strada consorziale della Pradona), parte del terreno ricade sotto la fascia dell'elettrodotto presente.

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
terreno	5.204,00	x	100 %	=	5.204,00
Totale:	5.204,00				5.204,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, presunto valore di mercato per terreni simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Marnate, agenzie: di zona e online, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste specializzate

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):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bosco alto	5.204,00	0,00	8.000,00	2.000,00
				8.000,00 €	2.000,00 €

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile:	€. 400,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.600,00

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:	€. 1.600,00
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):	€. 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: **€. 1.600,00**

data 09/10/2025

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Pramma