



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D'ANGELO FLAMINIA

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ivan Corrado Gigliotti

CF:GGLVCR77H251874L

con studio in VARESE (VA) VIA PERLA

telefono: 3497254581

fax: 03321641441

email: ivan.gigliotti@libero.it

PEC: ivancorrado.gigliotti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 93/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, frazione GURONE, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA RESIDENZA INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI MEZZO POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA REDIPUGLIA ED USCITA SU CORTILE INTERNO AL LATO OPPOSTO

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.435,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.435,00
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

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

Importo ipoteca: 174.000.

Importo capitale: 116.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI (dal 02/05/2011), con atto stipulato il 02/05/2011 a firma di LEOTTA IGNAZIO ai nn. 38822 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, FRAZIONE GURONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MALNATE VIA REDIPUGLIA 6, frazione GURONE, della superficie commerciale di **106,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA SI IDENTIFICA IN UNA RESIDENZA INSERITA IN UN CONTESTO DI CASA IN LINEA DI MEZZO POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO CON ACCESSO PEDONALE DA VIA REDIPUGLIA ED USCITA SU CORTILE INTERNO AL LATO OPPOSTO

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

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	al di sopra della media	
municipio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0.5 KM	nella media	
aeroporto distante 40 KM	mediocre	
tangenziale distante 1,5 KM	al di sopra della media	
ferrovia distante 2 KM	nella media	
autostrada distante 5 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO DOPPIO, LE PORTE INTERNE SONO

IN LEGNO, I PAVIMENTI IN PIASTRELLE DI CERAMICA IN TUTTO L'APPARTAMENTO. IN BAGNO I PAVIMENTI ED I RIVESTIMENTI SONO ANCH'ESSI IN CERAMICA. IL PORTICO HA PAVIMENTO IN CERAMICA.

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

IL CITOFONO RISULTA FUNZIONANTE.

NON RISULTA ESSERE PRESENTE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	82,00	x	100 %	=	82,00
SOTTOTETTO E SOPPALCO AD USO DEPOSITO	50,00	x	25 %	=	12,50
PORTICO E LOGGIA	40,00	x	30 %	=	12,00
Totale:	172,00				106,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: CASA IN LINEA IN CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 0

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
STATO DI OCCUPAZIONE	-11.715,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	106,50	0,00	105.435,00	105.435,00
				105.435,00 €	105.435,00 €

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.435,00**

data 24/09/2025

il tecnico incaricato
Ivan Corrado Gigliotti