



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

209/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

IGV Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2025



TECNICO INCARICATO:

Oscar Boschioli

CF: BSCSCR64H20D869V

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

telefono: 00390331217401

email: architetto.boschioli@gmail.com

PEC: oscar.boschioli@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Oscar Boschioli

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.

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

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 consigliare, 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	Espresso	★★★★★★★★★★
scuola media inferiore	Espresso	★★★★★★★★★★
scuola media superiore	Espresso	★★★★★★★★★★
spazi verde	Espresso	★★★★★★★★★★
supermercato	Espresso	★★★★★★★★★★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	Espresso	★★★★★★★★★★
autobus distante 500 m	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
autostrada distante 3 km	Espresso	★★★★★★★★★★
ferrovia distante 3 km	Espresso	★★★★★★★★★★
superstrada distante 5 km	Espresso	★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

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

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile	Espresso	★★★★★★★★★★
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
conformità: non rilevabile		
gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano	Espresso	★★★★★★★★★★

conformità: non rilevabile

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

100 % ★★★★★★★★★★

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

100 % ★★★★★★★★★★

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

100 % ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

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

100 % ★★★★★★★★★★

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

100 % ★★★★★★★★★★

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
Totale:	80,00				80,00

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

COLLEGAMENTI

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

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

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
Totale:	15,00				15,00

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 CCIAA.

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**

RICAPILOGO 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):

RIEPILOGO 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
				105.000,00 €	105.000,00 €

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):

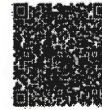
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 5.075,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.425,00
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:	€. 96.425,00

data 09/10/2025

il tecnico incaricato
Oscar Boschioli

tecnico incaricato: Oscar Boschioli
Pagina 14 di 14



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 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



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
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
Notaio GUERRA SIMONA
Sede CINISELLO BALSAMO (MI)

Numero di repertorio 13679/7272
Codice fiscale GRR SMN 67E67 F839 J

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 ISPECIE CON LE QUOTE PROPORZIONALI SULLE PARTI COMUNI IN RAGIONE DI

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. Boschioli Oscar

Via Giovanni Falcone n.1

21040-Oggiona con S.Stefano (VA)

email : architetto.boschioli@gmail.com

pec : oscar.boschioli@archiworldpec.it

C.F. BSCSCR64H20D869V

P. iva 02358550024

tel / fax. 0331-217401

cell. 340-8109685

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

R.E.S. IMM. 209/2025

G.E. Dott. Milton D'Ambra

- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE -

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

€

Il sottoscritto arch. Boschioli 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				511,97	1 025,71

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	400.00

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

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
T. - Cap. S. T. - 515



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1969, N. 663)

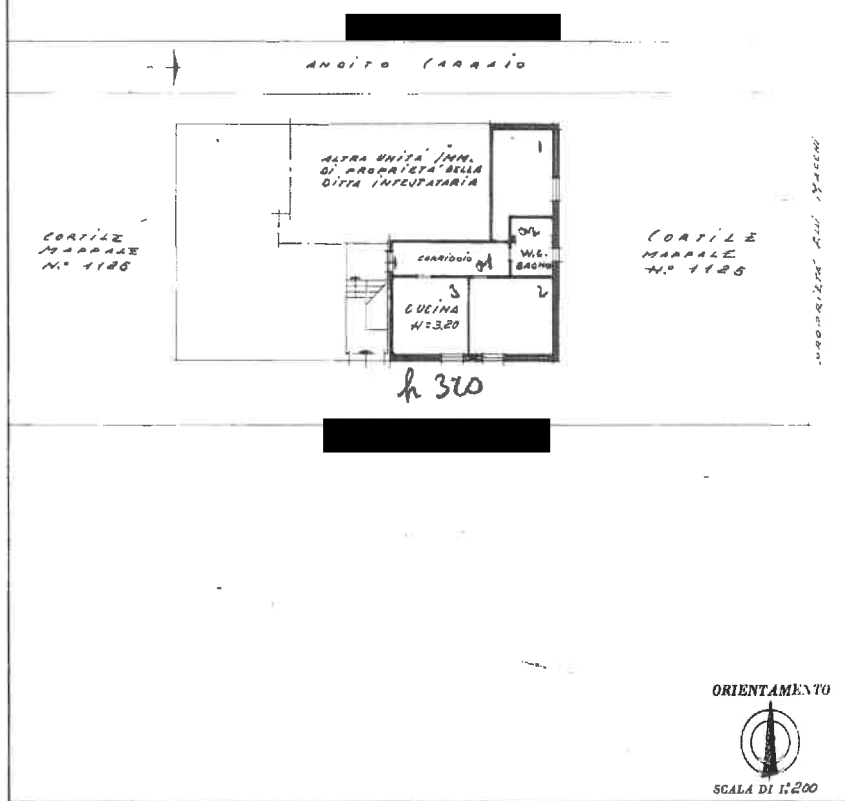
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OGGIONA J. JERANO Via FIRENZE N.° 15

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

SCHEDA N.° 1220180.

PIANTA DEL PIANO TERRENO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.°

Compilata dal Geometra
Suor. Gino
(Titolo, nella pagina del terreno)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Varese N.° 483
DATA ottobre 1964
Firma: Gino Suor. Gino

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1964 - Data: 01/08/2025 - n. T99529 - Richiedente: BSCSCR64H20D869V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. - Col. 5.7 - III

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

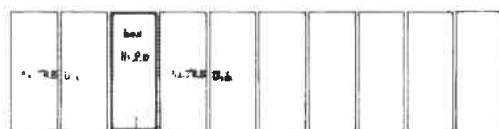
(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1986, N. 612)

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

Ditta

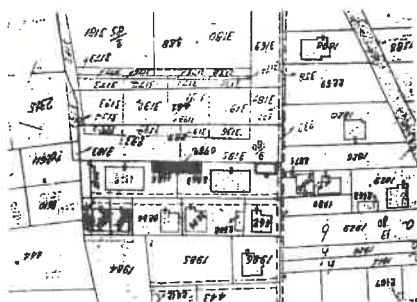
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di

VARESE



piano terreno

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



ORIENTAMENTO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

1569

6
3240
3

Compilata dal GEOMETRA
(Titolare, nome e cognome del servizio)

PIERLUIGI FERRAZZI

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VARESE

DATA

Firma:

[Firma autografa]

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)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2025 - Comune di OGGIONA CON SANTO STEFANO (G008) - < Foglio 6 - Particella 3240 - Subalterno 3 >
mapa 01
VIA FIRENZE n. 15 Piano T

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

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

Data 09/10/2025 Ora 17:38:05
Pag. 1 - Segue

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 150051
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

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

Data 09/10/2025 Ora 17:38:05
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T147813 del 09/10/2025

per dati anagrafici
Motivazione perizia
Richiedente BSCSCR

Immobili 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



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

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

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

INTERESTATI

1			(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(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 Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	1125	3			A/3	2	4 vani	Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte**: 77 m²	Euro 177,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FIRENZE n. 15 Piano T										
Notifica							Partita	100		Mod.58		

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	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 T											
Notifica									Partita		100		Mod.58

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

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

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	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				VIA FIRENZE n. 15 Piano I								
Particella				100				Mens. 58				

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

Situazione degli intestati dal 25/09/2008

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1				(1) Proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con
N.	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 CINISILLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 13679 - COMPRAVENDUTA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modella Unico n. 95551/2008 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 13/10/2008					

Situazione degli intestati dal 05/06/2000

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	SANTO STEFANO TERZA S.R.L. 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 SCISSIONE Volture 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)

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	FINMACCHI S.R.L. sede in MILANO (MI)		08185760121*	(1) Proprietà fino al 25/09/2008
DATI DERIVANTI DA					
Atto del 19/12/1986 Pubblico ufficiale LLONI EGIDIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 135177 Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 4972 registrato in data 22/12/1986 - ATTO Volture n. 10592/1/1987 in atti dal 11/08/1995					

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

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



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: 05:22:23

Visura n.: T13072

Pag: 3

Fine

DATI 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 pertinenziali 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 Catastali

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

Segue

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

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

INTERESTATI

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

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	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							
Riduzione				Partita				1562		Mind.58	

Mappe dei 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 Cons.	Micro Zone	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	3240	3			C/6	10	15 m²		Euro 51,90 L. 100.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo: VIA FIRENZE n. 15 Piano T												

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		-																					
Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/04/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)																													
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																			
Sezione Urbana		Foglio		Particella		Sub		Zona Cons.		Micro Zona		Categoria		Classe		Consistenza		Superficie Catastrale		Rendita									
1		6		3240		3						C/6		10		15 m²				Euro 0,13 L. 252									
Indirizzo										VIA FIRENZE n. 15 Piano T										CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/04/1987 in atti dal 28/05/1992 (n. 34/1987)									
Notifica								Partita		1562		Mod.58		-															

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

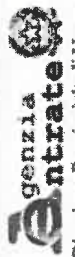
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		6	3240	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987
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 FONDIRI REALI
	Indirizzo	Partita	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	
1	Indirizzo VIA FIRENZE n. 15 Piano T	Partita	1562	Mod.58	-	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	Indirizzo VIA FIRENZE n. 15 Piano T	Partita	1562	Mod.58	-	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con



Direzione Provinciale di Varese
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

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

Fine

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

DATI DERIVANTI DA: Atto del 23/09/2008 Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Sede CINISELLO BALSAMO (MI) Repertorio n. 13679 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 93551.1/2008
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 17/10/2008

Situazione degli intestati dal 11/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	KEMPIS Antonella nata a CASSANO MAGRAGO (VA) il 05/01/1969	KMPNNL69A45C004L*	(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	RPNMRZ66B21A494P*	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 25/09/2008
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/04/2003 Pubblico ufficiale LAINIATI MARIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 87385 - COMPRAVENDITA (Passaggi 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 E ONERI REALI
1	SANTO STEFANO TERZA SRL sede in MILANO (MI)	13160860154*	(1) Proprietà 1/1 fino al 11/04/2003
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 SCISSIONE Volture n. 21042.4/2000 - Pratica n. VA0397311 in atti dal 15/12/2008		

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

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FINMAGCHI S.R.L. sede in MILANO (MI)	00145760121*	(1) Proprietà 1/1 fino al 11/04/2003
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/12/1986 Pubblico ufficiale L'ONTI EGTIDIO Sede GALLARATE (VA) Repertorio n. 135177 - UR Sede GALLARATE (VA) Registrazione n. 4972 registrato in data 22/12/1986 - INSTRUMENTO Volture n. 10392.1/1987 - Pratica n. VA0397293 in atti dal 15/12/2009		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARI 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

