



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Michele Ceriani

CF:CRNMHL61P03F205B

con studio in UBOLDO (VA) VIA IV NOVEMBRE 53

telefono: 00390296780721

fax: 0296780721

email: stceriani@libero.it

PEC: michele.ceriani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
94/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GERENZANO Via Marco Biagi 2, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un contesto condominiale di 9 palazzine, edificate tra il 2006 e il 2010, in zona semicentrale, situato a pochi metri dalla stazione ferroviaria. Lo stabile in cui è ubicato l'appartamento si presenta in buone condizioni generali, senza problematiche rilevanti al momento della valutazione. Esternamente, l'edificio è rifinito con intonaco ai silicati di colore giallo; alcune porzioni, come il piano terra e le rientranze, sono rivestite in piastrelle di gres color grigio. I davanzali sono in serizzo, mentre le tapparelle sono in alluminio color grigio.

L'accesso all'abitazione avviene da Via Marco Biagi n. 2. Superato l'ingresso, un percorso pedonale pavimentato con autobloccanti e aiuole comuni conduce alla palazzina in cui, al piano terra, si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

L'unità dispone di un giardino privato recintato, una cantina e un box auto situati al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno Lotto B1 - edificio B 1.3, ha un'altezza interna di appart. h 2.70 m; cantina h 2.79 m ; box 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8885 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via Marco Biagi n. 2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento e del giardino in contorno da Nord in senso orario: camminamenti comuni per due lati; vano scala comune; altra unità immobiliare. Della cantina in contorno da Nord in senso orario: box di altra proprietà; box di altra proprietà; corridoio comune d'accesso; cantina di altra proprietà.

Dette unità, in virtù di Costituzione n. 392.1/2010 del 11.02.2010, insistono su ente urbano foglio 9 particella 8885 di are 38.76, in virtù di Frazionamento e Tipo Mappale n. 41992.1/2009 del 31.12.2009, dalla Soppressione della particella 84 di ha 2.24.10, generata dalla Fusione e/o Soppressione dell'originaria particella 84 di ha 2.11.80 nonchè delle particelle n. 1062 di aree 04.50 e n. 1067 di are 07.80 giusta Variazione n. 411992.1/2009 del 31.12.2009

- foglio 2 particella 8885 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Marco Biagi n. 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno da Nord in senso orario: cantina altra di proprietà; cantina di altra proprietà; box di altra proprietà; corsello comune; box di altra proprietà

Dette unità, in virtù di Costituzione n. 392.1/2010 del 11.02.2010, insistono su ente urbano foglio 9 particella 8885 di are 38.76, in virtù di Frazionamento e Tipo Mappale n. 41992.1/2009 del 31.12.2009, dalla Soppressione della particella 84 di ha 2.24.10, generata dalla Fusione e/o Soppressione dell'originaria particella 84 di ha 2.11.80 nonchè delle

particelle n. 1062 di aree 04.50 e n. 1067 di are 07.80 giusta Variazione n. 411992.1/2009 del 31.12.2009

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 147.420,00
Data di conclusione della relazione:	25/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 17/06/2025, congiuntamente al Custode Giudiziario, è stato effettuato un sopralluogo durante il quale l'immobile è risultato chiuso e l'esecutato assente. Dalle informazioni assunte in loco, l'immobile risulta disabitato da tempo e l'esecutato irreperibile. Pertanto, al fine di svolgere le operazioni peritali, si è reso necessario procedere con accesso forzoso in data 04/07/2025. In tale occasione, le operazioni peritali si sono svolte regolarmente e senza alcuna problematica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per eventuali vincoli generali relativi all'intero complesso immobiliare, si rimanda all'atto di compravendita del Notaio Roberta CRESTETTO di Milano del 21 dicembre 2010 n. rep. 24982 n. racc. 13506, registrato a Milano il 23 dicembre 2010 al n. 13233 serie 1T, trascritto a Como il 28 dicembre 2010 nn. 34947/21418.

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 **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Importo ipoteca: 111.649,66.

Importo capitale: 55.824,83.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, iscritta ai nn. 24546/4117 in data 23 settembre 2016, a seguito di del 22.09.2016 n. rep. 2253/11716

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/12/2010 a firma di Notaio Roberta CRESTETTO ai nn. 24983/13507 di repertorio, iscritta il 28/12/2010 ai nn. 34948/8139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 314.000,00.

Importo capitale: 157.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1538 di repertorio, trascritta il 04/04/2025 ai nn. 9625/7110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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: € 770,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.618,92

Millesimi condominiali: 10,62

Ulteriori avvertenze: appart.+cantina / 1,74 box

Sentito l'Amministratore, in previsione c'è il rifacimento delle facciate nel 2026.

Ci sarà un conguaglio per l'esercizio straordinario della "grandine di luglio 2023" che però dev'essere ancora quantificato, sarà di circa €800,00/1.000,00.

C'è un opposizione a un Decreto Ingiuntivo fatto dal precedente giardiniere per il saldo della sua fattura di € 1.350,00. Il condominio si è opposto, perchè non ha eseguito tutti i tagli stipulati nel contratto preventivato, e nonostante ciò ha chiesto il saldo fattura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In precedenza, acquisti di aree finalizzati alla costruzione del complesso immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2010), con atto stipulato il 21/12/2010 a firma di Notaio Roberta CRESTETTO di Milano ai nn. 24982/13506 di repertorio, registrato il 23/12/2010 a Milano 3 ai nn. 13233 serie 1T, trascritto il 28/12/2010 a Como ai nn. 34947/21418

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di fusione di società per incorporazione (dal 18/09/2002 fino al 18/01/2006), con atto stipulato il 18/09/2002 a firma di Notaio Alessandra MASCELLARO di Gravedona (Co) ai nn. 2086 di repertorio.

Atto per notaio 25045/16526 in data 04.10.2002. Avente ad oggetto la maggior estensione del suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 9 particella 84 ha 2 are 11 ca 80, particella 1062 are 40 ca 50 e particella 1067 are 07 ca 80.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2006 fino al 21/12/2010), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di Notaio Pasquale MATARRESE di Milano ai nn. 106524/20372 di repertorio, trascritto il 24/01/2006 ai nn. 2929/2074.

Avente oggetto la maggiore estensione del suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 9 particella 84 ha 2 are 11 ca 80, particella 1062 are 04 ca 50 e particella 1067 are 07 ca 80

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le verifiche sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Gerenzano (Varese), con ricerche nei registri cartacei onde individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 20/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione fabbricati residenziali - P.I.I. - Lotto "B", presentata il 05/08/2006, rilasciata il 06/03/2007 con il n. 18653/06/14577 di protocollo.

Fine lavori Lotto B1 del 31.03.2010. Certificazione di Agibilità del 15.07.2011 - Rif. P.d.C. n. 20/06, D.I.A. n. 22/08, D.I.A. 148/09.

D.I.A. **N. 22/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera.

Tale pratica edilizia non è stata consultata, in quanto non fornita dal Comune; non è dato sapere se essa si riferisca all'immobile oggetto di perizia.

D.I.A. denuncia di Inizio Attività **N. 148/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante P.E. n. 20/2006 del 06.03.2007 e D.I.A. n. 22/2008. Modifiche alla distribuzione interna dei fabbricati; cambio di destinazione d'uso di un'unità da residenza ad ufficio, presentata il 31/12/2009.

Fine lavori Lotto B1 del 31.03.2010. Certificazione di Agibilità del 15.07.2011 - Rif. P.d.C. n. 20/06, D.I.A. n. 22/08, D.I.A. 148/09.

D.I.A. Denuncia di Inizio Attività **N. 50/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al PdC 20/06 e D.I.A. n. 22/08. Modifiche alla distribuzione interna dei fabbricati. Cambio di destinazione d'uso di un'unità da residenza ad ufficio, presentata il 12/05/2010.

La pratica edilizia riguarda anche modifiche interne al lotto: ridisegno dei percorsi pedonali condominiali e delle aree a verde; oltre a modeste modifiche del piano interrato: adeguamenti di

murature.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

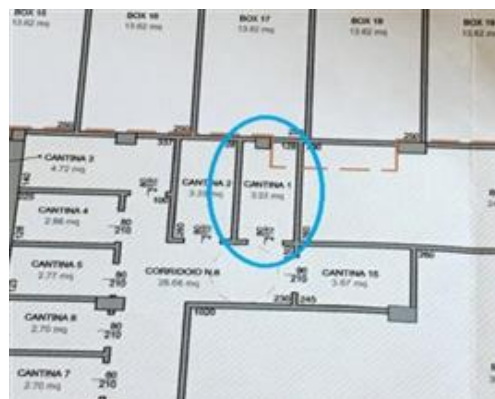
PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

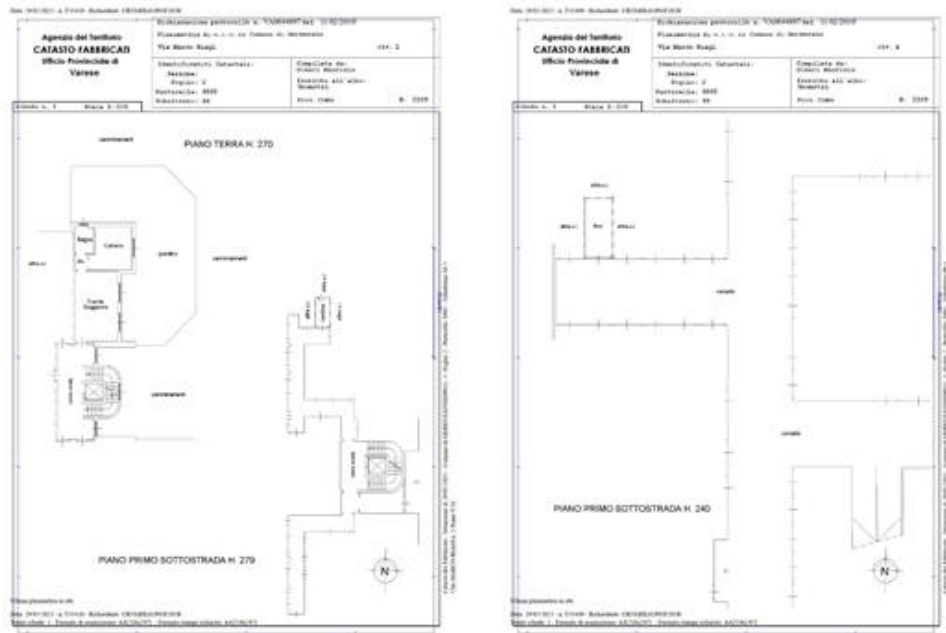
Appena varcato l'ingresso dell'abitazione, si rileva la presenza di una parete in cartongesso, dell'altezza di circa 1,20 m, posizionata come elemento di arredo della cucina. È presente, inoltre, un controsoffitto in cartongesso in prossimità dell'ingresso e sopra il piano cucina. Trattasi di manufatti leggeri, privi di rilevanza strutturale e facilmente amovibili, con funzione esclusivamente estetico-funzionale; in ragione delle loro caratteristiche non costituiscono una difformità edilizia rilevante rispetto allo stato legittimato. In fase di verifica delle misure interne dell'immobile rispetto allo stato autorizzato, sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, imputabili alle normali tolleranze esecutive previste dalla normativa tecnica vigente.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Appena varcato l'ingresso dell'abitazione, si rileva la presenza di una parete in cartongesso, dell'altezza di circa 1,20 m, posizionata come elemento di arredo della cucina. È presente, inoltre, un controsoffitto in cartongesso in prossimità dell'ingresso e sopra il piano cucina. Trattasi di manufatti leggeri, privi di rilevanza strutturale e facilmente amovibili, con funzione esclusivamente estetico-funzionale; in ragione delle loro caratteristiche, non incidono sul valore né sulla rendita catastale dell'immobile e non costituiscono una difformità edilizia rilevante rispetto allo stato legittimato.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GERENZANO VIA MARCO BIAGI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GERENZANO Via Marco Biagi 2, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è inserito in un contesto condominiale di 9 palazzine, edificate tra il 2006 e il 2010, in zona semicentrale, situato a pochi metri dalla stazione ferroviaria. Lo stabile in cui è ubicato l'appartamento si presenta in buone condizioni generali, senza problematiche rilevanti al momento della valutazione. Esternamente, l'edificio è rifinito con intonaco ai silicati di colore giallo; alcune porzioni, come il piano terra e le rientranze, sono rivestite in piastrelle di gres color grigio. I davanzali sono in serizzo, mentre le tapparelle sono in alluminio color grigio.

L'accesso all'abitazione avviene da Via Marco Biagi n. 2. Superato l'ingresso, un percorso pedonale pavimentato con autobloccanti e aiuole comuni conduce alla palazzina in cui, al piano terra, si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

L'unità dispone di un giardino privato recintato, una cantina e un box auto situati al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno Lotto B1 - edificio B 1.3, ha un'altezza interna di appart. h 2.70 m; cantina h 2.79 m ; box 2.40 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 8885 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 317,62 Euro, indirizzo catastale: Via Marco Biagi n. 2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: dell'appartamento e del giardino in contorno da Nord in senso orario: camminamenti comuni per due lati; vano scala comune; altra unità immobiliare. Della cantina in contorno da Nord in senso orario: box di altra proprietà; box di altra proprietà; corridoio comune d'accesso; cantina di altra proprietà.

Dette unità, in virtù di Costituzione n. 392.1/2010 del 11.02.2010, insistono su ente urbano foglio 9 particella 8885 di are 38.76, in virtù di Frazionamento e Tipo Mappale n. 41992.1/2009 del 31.12.2009, dalla Soppressione della particella 84 di ha 2.24.10, generata dalla Fusione e/o Soppressione dell'originaria particella 84 di ha 2.11.80 nonchè delle particelle n. 1062 di aree 04.50 e n. 1067 di are 07.80 giusta Variazione n. 411992.1/2009 del 31.12.2009

- foglio 2 particella 8885 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Marco Biagi n. 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno da Nord in senso orario: cantina altra di proprietà; cantina di altra proprietà; box di altra proprietà; corsello comune; box di altra proprietà

Dette unità, in virtù di Costituzione n. 392.1/2010 del 11.02.2010, insistono su ente urbano foglio 9 particella 8885 di are 38.76, in virtù di Frazionamento e Tipo Mappale n. 41992.1/2009 del 31.12.2009, dalla Soppressione della particella 84 di ha 2.24.10, generata dalla Fusione e/o Soppressione dell'originaria particella 84 di ha 2.11.80 nonchè delle particelle n. 1062 di aree 04.50 e n. 1067 di are 07.80 giusta Variazione n. 411992.1/2009 del 31.12.2009

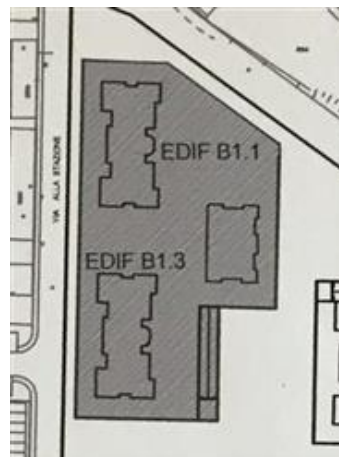
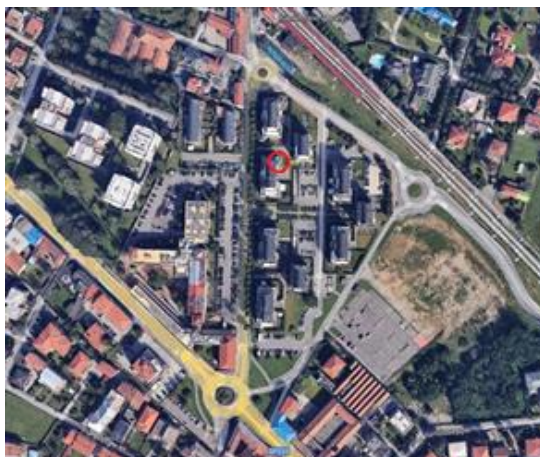
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno a 4 Km circa; Legnano 15 Km circa; Busto Arsizio a 18 Km circa; Gallarate a 25 Km circa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
farmacie
supermercato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 m
aeroporto distante 30 Km circa da Milano
Malpensa
autostrada distante 2 km circa Autostrada dei

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Laghi (A8 Milano-Varese)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia, posta al piano terra, è composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto. Le finiture risalgono all'epoca di costruzione: porte interne a battente in noce tanganika, serramenti in legno con doppi vetri, tapparelle in alluminio, pavimentazione in gres nella zona giorno e nel bagno, parquet nel disimpegno e nella camera. L'appartamento si presenta in buone condizioni generali. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, con impianto di riscaldamento a pavimento. Il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia e attacco per la lavatrice. Appena varcato l'ingresso dell'abitazione, si rileva la presenza di una parete in cartongesso, dell'altezza di circa 1,20 m, posizionata come elemento di arredo della cucina. È presente, inoltre, un controsoffitto in cartongesso in prossimità dell'ingresso e sopra il piano cucina. Trattasi di manufatti leggeri, privi di rilevanza strutturale e facilmente amovibili, con funzione esclusivamente estetico-funzionale; in ragione delle loro caratteristiche, non costituiscono una difformità edilizia rilevante rispetto allo stato legittimato.

L'immobile dispone anche di un giardino privato delimitato da recinzione tipo "orsogrill".

L'unità immobiliare dispone di una cantina e di un box auto, entrambi situati al piano interrato. La cantina presenta una porta d'accesso in lamiera, pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico esterno. Il box è dotato di pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera e impianto elettrico esterno.

In fase di verifica delle misure interne dell'immobile rispetto allo stato autorizzato, sono state riscontrate lievi difformità dimensionali, imputabili alle normali tolleranze esecutive previste dalla normativa tecnica vigente. Tali differenze, di carattere puntuale e di entità minima, non alterano la volumetria complessiva, la sagoma, la destinazione d'uso o la funzionalità degli ambienti, e non incidono in alcun modo sugli standard urbanistici né sui parametri edilizi fondamentali. Si precisa che le variazioni rientrano nei limiti tollerati dalle normative tecniche e dalle prassi costruttive, e possono essere ricondotte alla fisiologica approssimazione derivante dall'esecuzione materiale delle opere e/o dalle metodologie di rilievo adottate.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> :. serramenti di legno vetri doppi, con tapparelle manuali in alluminio. Davanzali in serizzo; cassonetti in legno.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> :. Apparatmento: porta d'accesso unità immobiliare blindata, porte interne a battente in noce tanganika; cantina porta in lamiera; box basculante in lamiera verniciata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> :. recinzione delimitazione giardino di proprietà tipo "orsogrill"	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> :. marciapiedi e passaggi comuni in autobloccanti; pavimentazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

perimetrale abitazione in piastrelle di cemento
scale:. Ingresso palazzina in alluminio e vetro con pensilina esterna in vetro. Scala comune con rivestimento di gradini e vano scala in serizzo; corrimano d'acciaio; serramenti in alluminio.

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna:. Appartamento: piastrelle in gres nella zona giorno, parquet in camera e disimpegno, bagno con piastrelle in gres con inserti in bisazza; cantina battuto di cemento; box battuto di cemento

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pareti esterne:. Rivestimento al piano terra con piastrelle in gres, piani superiori in silicato con sfondati in gres.

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore:.

nella media ★★☆☆☆☆

citofonico:. su accesso comune e su scala

nella media ★★☆☆☆☆

termico:. centralizzato con contabilizzazione calorie conformità: da verificare. riscaldamento a pavimento

nella media ★★☆☆☆☆

idrico: conformità: da verificare

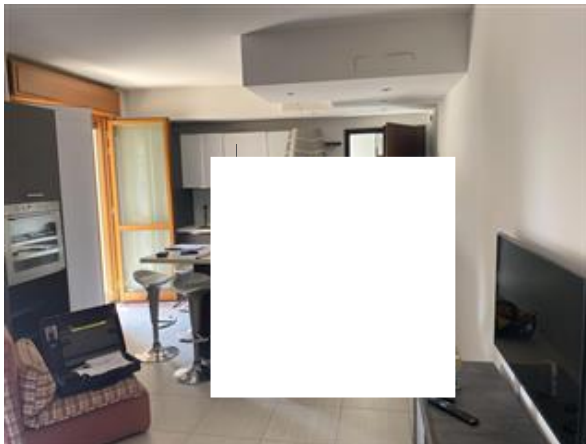
nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: conformità: da verificare. placche Living International

★★☆☆☆☆

gas: conformità: da verificare. in cucina è presente la piastra ad induzione

nella media ★★☆☆☆☆



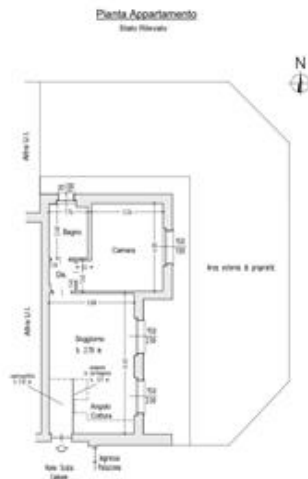


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	58,00	x	100 %	=	58,00
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
autorimessa	14,00	x	50 %	=	7,00
area di proprietà	120,00	x	10 %	=	12,00
Totale:	196,00				78,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 296/2019

Descrizione: appartamento ad uso abitativo al piano secondo di un fabbricato di otto piani, di cui sette fuori terra, composto da soggiorno, cucina abitabile, corridoio, due camere, due bagni e due balconi oltre a vano cantina e autorimessa singola al piano interrato

Indirizzo: Via Marco Biagi, 8, 21040 Gerenzano, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 161.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 167.177,67 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 172.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/09/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale al piano terra

Indirizzo: Via Marco Biagi n. 8 Gerenzano (Va)

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 209.000,00 pari a 2.518,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/09/2025

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: trilocale piano terra con ascensore

Indirizzo: Gerenzano (Va) vicinanze stazione

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.870,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetico comparativo. Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq, in relazione all'andamento del mercato immobiliare per immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà, ecc.

Il contesto immobiliare vicino la stazione ferroviaria, la distribuzione dei locali, l'orientamento, il grado e lo stato attuale di finitura collocano l'immobile in oggetto in una fascia commerciale di buona richiesta.

Esaminando le valutazioni rilevate (osservazioni del mercato immobiliare, quotazioni OMI), si ritiene equo attribuire al cespite una valutazione pari a **€2.100,00/mq** (superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00	x	2.100,00	=	163.800,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 163.800,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 163.800,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento estimativo adottato si basa sul criterio del prezzo unitario al metro quadro, riferito all'andamento del mercato immobiliare relativo alla compravendita di immobili assimilabili per caratteristiche quali consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione e grado di finitura. La stima tiene conto dello stato di fatto dell'immobile, del buono stato di conservazione, del livello delle finiture, e dell'attuale fase del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese - Ufficio Provinciale, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI, Agenzia delle Entrate

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	78,00	0,00	163.800,00	163.800,00
				163.800,00 €	163.800,00 €

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: **€ 163.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 16.380,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 147.420,00**

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: **€ 147.420,00**

data 25/09/2025

il tecnico incaricato
Michele Ceriani