



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

273/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Colombo

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
273/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GERENZANO Via Clerici, 126 (catastralmente Via Dante Alighieri, 41) 126, della superficie commerciale di **77,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano, composto da due locali oltre servizi e balconi, con annessa cantina al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4451 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 41, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario. Dell'appartamento: prospetto su area comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala, ascensore e pianerottolo comuni, prospetto su cortile comune e proprietà di terzi. Della cantina: terrapieno, proprietà di terzi per due lati e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.184,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.184,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.593,84
Data di conclusione della relazione:	18/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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**, stipulata il 29/11/2005 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 29896/7467 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 230000.

Importo capitale: 115000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/12/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 20734 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 17/09/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 19910 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 1.865,72**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 1.264,21**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.590,16**

Millesimi condominiali: **24,05**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Ulteriori avvertenze:

L'amministrazione del Condominio dichiara che non sussistono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Amministrativo Devoluzione (dal 11/04/2024), con atto stipulato il 11/04/2024 a firma di Pubblico ufficiale Agenzia del Demanio ai nn. 742 di repertorio, trascritto il 18/04/2024 a Como ai nn. 8424

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 22/03/2001 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 22/03/2001 a firma di Notaio D'Ippolito Salvatore ai nn. 136759 di repertorio, trascritto il 29/03/2001 a Como ai nn. 5043

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto compravendita (dal 22/03/2001 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 22/03/2001 a firma di Notaio D'Ippolito Salvatore ai nn. 136759 di repertorio, trascritto il 29/03/2001 a Como ai nn. 5043

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 29/11/2005 fino al 11/04/2024), con atto stipulato il 29/11/2005 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 29895/7466 di repertorio, trascritto il 13/12/2005 a Como ai nn. 28210

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **73/1966** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione immobile, rilasciata il 28/08/1966 con il n. 73/1966 di protocollo, agibilità del 06/10/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 12/04/2024 - Variante puntuale, l'immobile ricade in zona R1 - Residenziale intensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 18.1 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

Descrizione

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario. Nell'ambito omogeneo identificato è stata individuata la tipologia del Condominio che rappresenta una caratterizzazione della zona urbanistica di appartenenza.

Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori.

- funzioni complementari: uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.

- funzione non ammesse:attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche.

EDIFICAZIONE CON TIPOLOGIA A CONDOMINIO (come indicato nelle tavole di piano)

Indici edificatori

Densità edilizia De = esistente

Altezza massima H = esistente

Piani fuori terra Pft = esistente

Rapporto di copertura Rc = esistente

Verde alberato Vd = esistente

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrata e trascritta.

- tra edifici De = 10,00 m. tra pareti finestrate

- dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Perequazione urbanistica:

Il progetto urbanistico di P.G.T. consente l'applicazione di un indice edificatorio di zona pari a 1,50 mc/mq. a fronte della presentazione e realizzazione di un progetto di ampliamento dell'edificazione esistente o la creazione di nuove unità immobiliari ed efficientamento dell'edificio esistente.

A fronte dell'acquisizione del volume definito dalla differenza dell'applicazione dell'indice 1,20 mc./mq rispetto all'indice 1,50 mc/mq., deve essere corrisposto al comune un importo perequativo pari ad 80,00 €/mc.

Gli importi introitati dal comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi e/o dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Il pagamento delle suddette somme è aggiuntivo rispetto agli oneri concessori dovuti al comune secondo apposita deliberazione comunale.

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Apposito elenco delle essenze locali verrà inserito nell'apposito allegato, integrativo del Regolamento Edilizio, in sostituzione dell'attuale Regolamento del verde.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La visura per soggetto indica quale indirizzo catastale la Via Dante Alighieri n. 41. L'ingresso al condominio risulta in Via Clerici n. 126.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

La visura per soggetto indica quale indirizzo catastale la Via Dante Alighieri n. 41. L'ingresso al condominio risulta in Via Clerici n. 126

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto, datato, si presenta in condizioni precarie.

L'immobile risulta ..

La conformità non è dimostrabile all'atto del sopralluogo.

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il generatore di acqua calda sanitaria è in precarie condizioni e presenta perdite d'acqua

L'immobile risulta ..

La conformità non è dimostrabile all'atto del sopralluogo.

BENI IN GERENZANO VIA CLERICI, 126 (CATASTALMENTE VIA DANTE
ALIGHIERI, 41) 126

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GERENZANO Via Clerici, 126 (catastalmente Via Dante Alighieri, 41) 126, della superficie commerciale di **77,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al secondo piano, composto da due locali oltre servizi e balconi, con annessa cantina al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4451 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 41, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario. Dell'appartamento: prospetto su area comune, appartamento di proprietà di terzi, vano scala, ascensore e pianerottolo comuni, prospetto su cortile comune e proprietà di terzi. Della cantina: terrapieno, proprietà di terzi per due lati e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



Corridoio d'ingresso al fabbricato



Ingresso al piano



Ingresso appartamento



Corridoio cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 300 metri
 ferrovia distante 3 km
 autostrada distante 2.5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile posto a piano secondo è costituito da n. 2 vani principali più accessori, di altezza 3.00 mt. La superficie commerciale totale dell'appartamento e cantina è pari a mq 83,60. Le finiture dell'appartamento sono modeste e in parte da mantenere. L'unità immobiliare fa parte di un complesso immobiliare composto da un corpo di fabbrica di 7 piani fuori terra e 1 interrato. L'appartamento in questione è composto da corridoio d'ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno notte, camera con balcone e un bagno areato naturalmente, oltre a vano cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato. Le pavimentazioni sono in parte in marmo tipo "palladiana" e in parte in ceramica; le pareti e i soffitti dei sono tinteggiati e presentano in alcuni punti segni di umidità e infiltrazioni; le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro ed

avvolgibili oscuranti in PVC. Il riscaldamento è di tipo condominiale con radiatori in alluminio. La produzione di acqua calda sanitaria è gestita da scaldabagno a gas ubicato in cucina. L'apparecchio risulta in cattivo stato di manutenzione (perdite d'acqua) e non è possibile stabilirne il funzionamento. Anche l'impianto elettrico è in precario stato conservativo e non è possibile stabilirne la conformità. In generale, trattasi di costruzione conforme alla tipologia ed alle caratteristiche edilizie tipiche dell'anno di costruzione (1966) e nel suo insieme si presenta in buono stato conservativo. Di contro, l'appartamento oggetto della presente esecuzione, si presenta in cattivo stato conservativo a causa di molteplici problematiche ascrivibili principalmente ad infiltrazioni e ristagni d'acqua oltre a insufficienti manutenzioni nel tempo.



Cucina



Soggiorno



Camera



Bagno



Infiltrazioni bagno



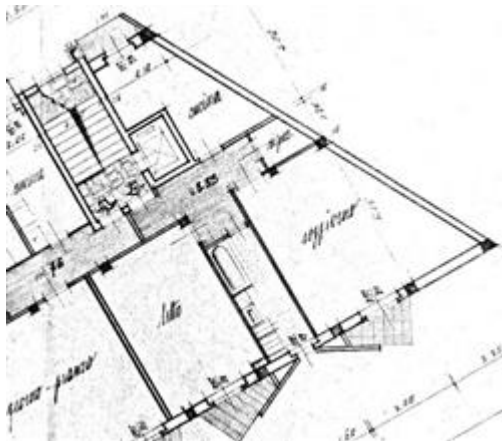
Cantina

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	75,00	x	100 %	=	75,00
Balconi	5,80	x	30 %	=	1,74
Cantina	2,80	x	25 %	=	0,70
Totale:	83,60				77,44



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 995,00

Valore massimo: 1.327,00

Note: Valore medio: € 1.161,00/mq

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Valore medio: € 1.150,00/mq

Agenzie della zona

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Valore medio: € 1.050,00/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dello scrivente, pari a € 1.100,00/mq, è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire all'u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi delle manutenzioni che ragionevolmente a breve/medio termine dovranno essere eseguite nell'unità immobiliare per eliminare le problematiche già citate in perizia. Non si è, comunque, ritenuto di applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato di conservazione dell'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,44	x	1.100,00	=	85.184,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.184,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.184,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

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	77,44	0,00	85.184,00	85.184,00
				85.184,00 €	85.184,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile.

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: **€. 85.184,00**

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: **€. 85.184,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.590,16**

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: **€. 81.593,84**

data 18/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo