



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 278/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



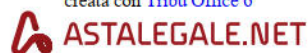
GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Manuela Colombo**

CF: CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
278/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** porzione di casa di corte su tre piani a CISLAGO Piazza Trieste 42, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **85,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono site in comune di Cislago in affaccio su Piazza Trieste, al civico 42.

L'abitazione e il deposito costituiscono parte un edificio a corte con sviluppo di tre piani fuori terra, l'abitazione è direttamente soprastante al deposito.

L'abitazione si sviluppa su due piani, il piano primo è costituito da soggiorno/cucina e cucinino e al piano secondo-sottotetto sono situati due locali che fungono da camera da letto e disimpegno/studio e bagno. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e doccia.

All'appartamento di proprietà anche deposito al piano terra attualmente adibito a box, con accesso da cortile comune, locale ripostiglio retrostante e lavanderia.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

Si è constatato che in adiacenza agli immobili in parola insiste un immobile, anch'esso su tre piani, di proprietà del coniuge dell'esecutato, contraddistinto con la particella 101 - sub 19, collegato al piano primo e al piano secondo rendendo le due porzioni un immobile unico. Il tutto meglio descritto nell'allegato "Relazione di verifica di conformità" e nel capitolo 8 Giudizi di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,65 e variabile al piano 2°. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA TRIESTE n. 42, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 18/07/2012 Pratica n. VA0186947 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 66138.1/2012)

Coerenze: Nord altra unità immobiliare (particella 101 - sub 19), Est terrazzo comune e corte comune, Sud altra unità immobiliare mapp. 3807, Ovest Piazza Trieste

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

#### **A.1** cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA TRIESTE n. 42, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da del 18/07/2012 Pratica n. VA0186951 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 66139.1/2012)

Coerenze: Nord androne comune con terzi, Est corte comune mappale 3808, Sud altra unità



immobiliare mapp. 3807, Ovest Piazza Trieste

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85,13 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,75 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.356,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.356,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.356,00
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Immobile abitato dall'esecutato, la moglie e da un figlio maggiorenne

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/05/2008 a firma di dott. De Giovanni Orazio, Notaio in Lodi, ai nn. 239488/14247 di repertorio, registrata il 06/06/2008 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano Circostrizione 2 ai nn. 7333218450 , a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A. con sede in Milano, contro ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: 164.000 €.

Importo capitale: 82.000 €.

Durata ipoteca: 30 anni.



Intestato anche a [REDACTED] GE Capital S.F. S.p.A. subentrava a General Electric Capital Bank S.A. in virtù di atto di cessione d'azienda del 20/9/2009 (rogito notaio Miserocchi di Milano rep. 91.521 raccolta n. 16715 del 30/9/2009). Il successivo 30/11/2016 variava la denominazione sociale di GE Capital S.F. S.p.A. in IFIS Leasing S.p.A. e poi il 15/05/2018, con atto a rogito notaio Manuela Agostini di Milano (rep. 80681 – racc. 15422), IFIS Leasing S.p.A. si fondeva mediante incorporazione in Banca IFIS S.p.A.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/10/2025 a firma di Pubblico Ufficiale: Ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6069 di repertorio, trascritta il 04/11/2025 a Milano 2 ai nn. 156625/107293, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, contr [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione quote immobile (dal 21/12/1988), con atto stipulato il 21/12/1988 a firma di Notaio Giuseppe Fossati ai nn. 62537 di repertorio, registrato il 10/01/1989 a Milano ai nn. 1440 serie 2V, trascritto il 20/01/1989 a Conservatoria dei registri immobiliari Milano 2 ai nn. 7523/6028

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] (fino al 21/06/1988)

[REDACTED] per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 21/06/1988 fino al 21/12/1988), con atto stipulato il 21/06/1988 a firma di [REDACTED] registrato il 13/12/1988 a Ufficio registro Saronno ai nn. 353 vol. 88, trascritto il 28/03/1989 a Milano 2 ai nn. 19638.

Causa morte di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 21/06/1988 fino al 21/12/1988), con atto stipulato il 21/06/1988 a firma di [REDACTED] registrato il 13/12/1988 a Ufficio registro Saronno ai nn. 353 vol. 88, trascritto il 28/03/1989 a Milano 2 ai nn. 19638.

Causa morte di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 21/06/1988 fino al 21/12/1988), con atto stipulato il 21/06/1988 a firma di [REDACTED] registrato il 13/12/1988 a



Ufficio registro Saronno ai nn. 353 vol. 88, trascritto il 28/03/1989 a Milano 2 ai nn. 19638.

Causa morte di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 21/06/1988 fino al 21/12/1988), con atto stipulato il 21/06/1988 a firma di [REDACTED] registrato il 13/12/1988 a Ufficio registro Saronno ai nn. 353 vol. 88, trascritto il 28/03/1989 a Milano 2 ai nn. 19638.

Causa morte di [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso gli atti presso il Comune di Cislago, in merito alla pratica edilizia CE 94BIS/1996, si è inoltre verificato che:

- la committenza ha comunicato al comune la sospensione dei lavori con lettera del 11/08/1998 protocollo comunale n. 11730.
- Il comune di Cislago in data 07/08/2008 con protocollo n. 11757 ha comunicato alla committenza quanto segue:

“con riferimento alle opere in corso di realizzazione nel fabbricato di cui alla pratica in oggetto, si diffida alla prosecuzione degli stessi e si invita a presentare, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presente, richiesta di sanatoria.”

- agli atti non esistente alcuna pratica di accertamento di conformità e/o di variante alla pratica sopra citata;
- agli atti non esiste alcuna attestazione di fine lavori né di richiesta di agibilità;
- agli atti non risultano schede castali aggiornate a seguito dei lavori di fusione indicati nella pratica.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **CONDONO 52/1995**, intestata a [REDACTED] per lavori di formazione di tre bagni esterni, presentata il 28/02/1995 con il n. 2904 di protocollo, rilasciata il 22/12/1995 con il n. 132 di protocollo

**CONCESSIONE EDILIZIA N. CE 94BIS/1996**, intestata a [REDACTED] per lavori di fusione e sistemazione di unità immobiliari, presentata il 02/09/1996 con il n. 14088 di protocollo, rilasciata il 13/11/1996 con il n. 21077 di protocollo.

Il committente ha comunicato la sospensione dei lavori con lettera del 11/09/1998 prot. 11730. Il comune di Cislago in data 07/08/2000 ha comunicato ai committenti quanto segue: “con riferimento alle opere in corso di realizzazione nel fabbricato di cui alla pratica in oggetto, si diffida alla prosecuzione degli stessi e si invita a presentare, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presente, richiesta di sanatoria.”

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale del 26/01/2011, pubblicato su BURL serie Avvisi e concorsi n. 19 del 11/05/2011, l'immobile ricade in zona Zona A- centri storici e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.31 comma 1 delle NTA da pag 75 a pag 83

Attualmente in vigore PGT in variante approvato in forza di decreto di commissario del 08/09/2021, pubblicato su BURL serie Avvisi e concorsi n. 43 del 27/10/2021



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

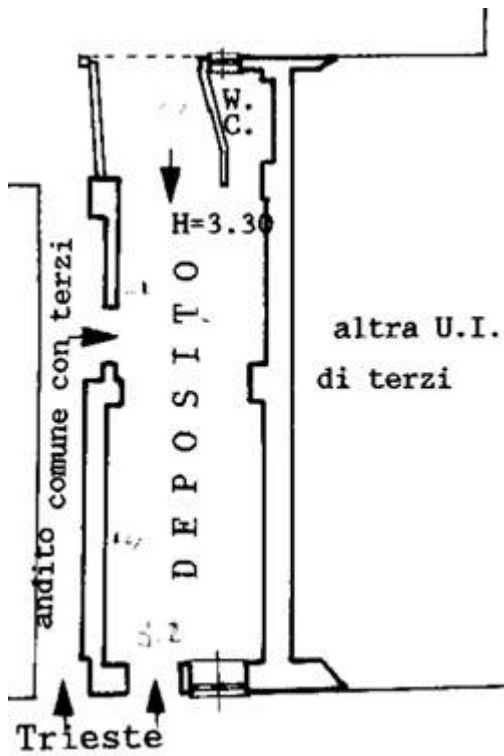
Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA L'immobile al piano terra, di cui alla particella 101- sub 17, è attualmente adibito a box, con accesso da cortile comune, locale ripostiglio e lavanderia. In particolare si evidenzia: - la chiusura della porta di accesso sulla piazza trasformata in finestra e la chiusura della porta verso l'andito comune anch'essa trasformata in finestra. -La realizzazione della scala a chiocciola tramite la quale si accede al piano primo, distinto alla particella 101- sub 8. PIANO PRIMO Al piano primo si trova l'abitazione costituita da soggiorno/cucina e cucinino e nello specifico: - nel locale soggiorno è stata ricavata la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare - nello stesso locale insiste la scala a chiocciola di collegamento tra piano terra (particella 101- sub 17) e il piano primo (particella 101- sub 8) già descritta al piano terra. - in luogo del preesistente bagno, sanato con pratica di condono n°52 del 1995, è stato realizzato cucinino separato dagli altri vani da una porta. PIANO SECONDO-SOTTOTETTO Al piano secondo sono situati due locali che fungono da camera da letto e disimpegno/studio e bagno. Nel locale disimpegno è stata realizzata la porta di collegamento con l'altra unità immobiliare. PROSPETTI Sul fronte in affaccio su Piazza Trieste si è potuto constatare una modifica delle aperture sul fronte, oltre alla modifica della finitura delle facciate rispetto alla foto recuperata all'interno della pratica CE 94BIS/1996. Sul fronte in affaccio sul cortile interno si è riscontrata la chiusura del vano scala comune tra il sub 19 e il sub 8, con la realizzazione di un terrazzo a copertura al quale si accede con scala chiocciola in ferro. Si evidenziano infine ulteriori modifiche alla facciata interna comportanti la rimozione del pilastro centrale a sostegno del balconcino e la parziale chiusura del porticato con muratura ad arco interessante entrambe le unità immobiliari. (normativa di riferimento: dpr 380) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione pratica di sanatoria con opere edili per divisione dall'unità immobiliare di proprietà del coniuge L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

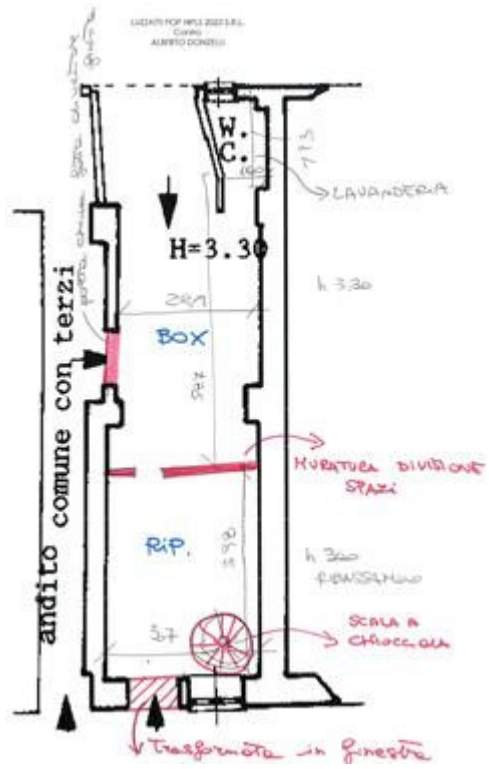
- Compensi professionali relativi rilievo puntuale, restituzione grafica dell'immobile, verifica delle difformità rispetto alla documentazione recuperata, redazione di pratica di sanatoria e oneri comunali a titolo di oblazione e diritti : €4.500,00
- Redazione documentazione relativa all'idoneità statica dell'edificio a fronte delle modifiche strutturali apportate: €2.000,00
- Lavori edili per rendere il sub 8 indipendente rispetto all'unità identificata al sub 19, di proprietà del coniuge: €1.800,00
- Adeguamento impianti meccanici: €6.500,00
- Adeguamento impianti elettrici: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

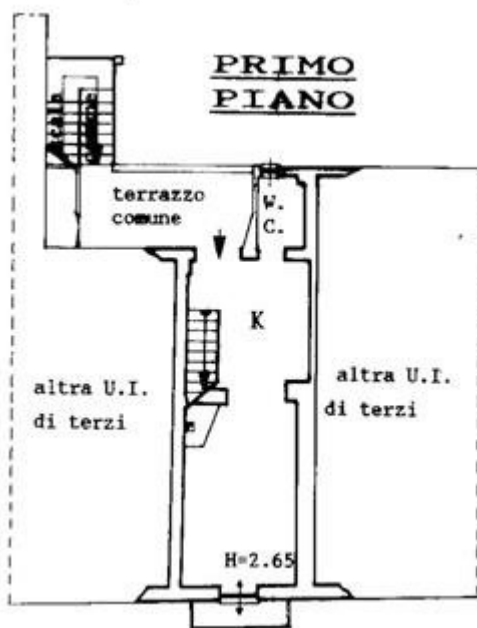




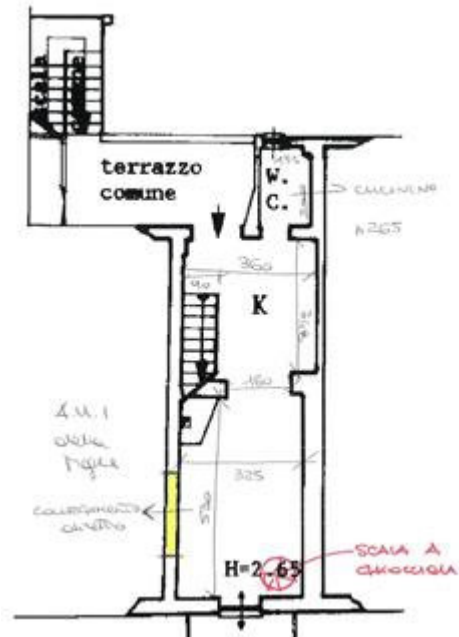
Scheda catastale- Piano terra



Diffinità- Piano terra

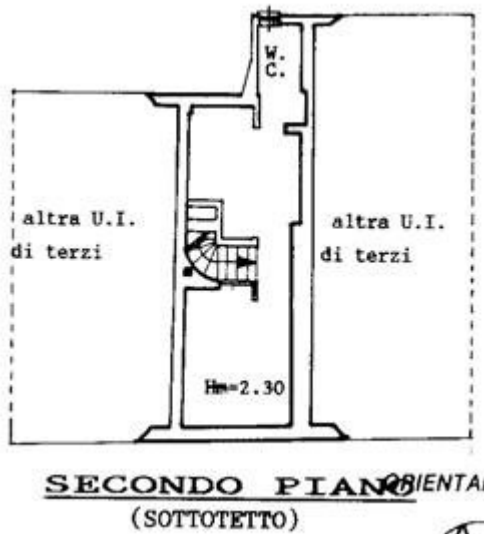


Scheda catastale- Piano primo

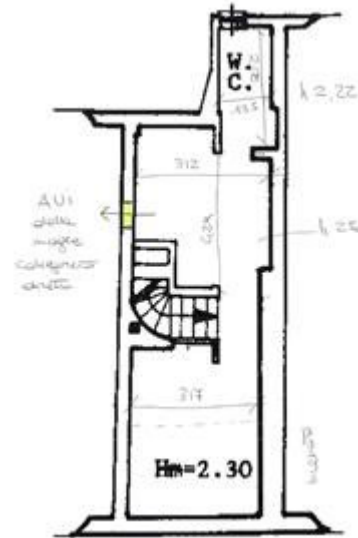


Diffinità- Piano primo





Scheda catastale- Piano secondo



Difformità- Piano secondo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: stato dei luoghi differenti dalle schede catastali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione nuove schede catastali post sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Compensi professionali relativi al punto d) compresi diritti segreteria per pratica DOCFA : €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CISLAGO PIAZZA TRIESTE 42, QUARTIERE CENTRO STORICO

**PORZIONE DI CASA DI CORTE SU TRE PIANI**

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di casa di corte su tre piani** a CISLAGO Piazza Trieste 42, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **85,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono site in comune di Cislago in affaccio su Piazza Trieste, al civico 42.



L'abitazione e il deposito costituiscono parte un edificio a corte con sviluppo di tre piani fuori terra, l'abitazione è direttamente soprastante al deposito.

L'abitazione si sviluppa su due piani, il piano primo è costituito da soggiorno/cucina e cucinino e al piano secondo-sottotetto sono situati due locali che fungono da camera da letto e disimpegno/studio e bagno. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e doccia.

All'appartamento di proprietà anche deposito al piano terra attualmente adibito a box, con accesso da cortile comune, locale ripostiglio retrostante e lavanderia.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

Si è constatato che in adiacenza agli immobili in parola insiste un immobile, anch'esso su tre piani, di proprietà del coniuge dell'esecutato, contraddistinto con la particella 101 - sub 19, collegato al piano primo e al piano secondo rendendo le due porzioni un immobile unico. Il tutto meglio descritto nell'allegato "Relazione di verifica di conformità" e nel capitolo 8 Giudizi di conformità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,65 e variabile al piano 2°. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 150,03 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA TRIESTE n. 42, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] derivante da Variazione del 18/07/2012 Pratica n. VA0186947 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 66138.1/2012)  
Coerenze: Nord altra unità immobiliare (particella 101 - sub 19), Est terrazzo comune e corte comune, Sud altra unità immobiliare mapp. 3807, Ovest Piazza Trieste

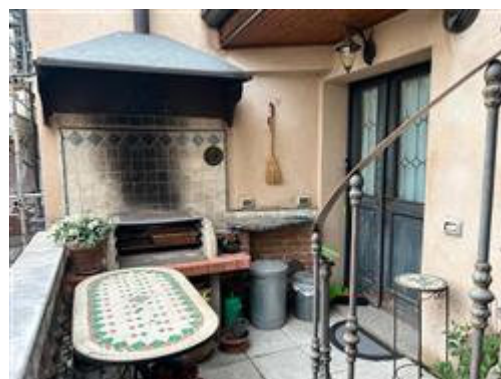
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1996.

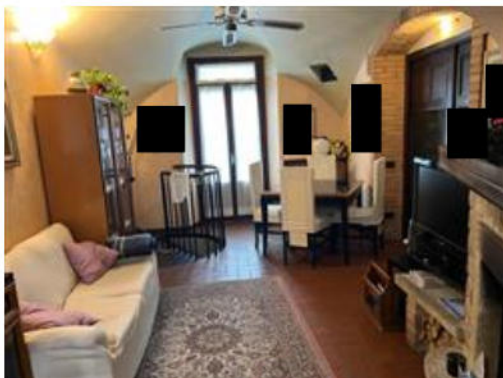
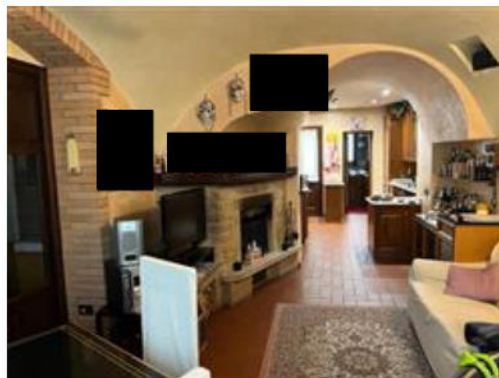


Fronte in affaccio su Piazza Trieste



Fronte interno



*Dettaglio fronte interno**Soggiorno piano primo**Terrazzo comune**Soggiorno piano primo***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Busto Arsizio, Tradate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Bosco del Rugareto, Giardino di Castelbarco, Chiesa di Santa Maria della Neve.

*Castello Visconteo**Bosco del Rugareto**Giardino di Castelbarco**Chiesa di santa Maria della Neve***SERVIZI**

asilo nido  
biblioteca  
campo da tennis  
campo da calcio



centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 26 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 350 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5,6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 750 mt	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 14,9 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare sono site in comune di Cislago in affaccio su Piazza Trieste, parte integrante del nucleo antico del comune, al civico 42.

L'immobile è situato in una zona a traffico moderato, caratterizzata dalla presenza di diverse attività commerciali e storiche.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA



L'abitazione e il deposito costituiscono parte di un edificio a corte con sviluppo di tre piani fuori terra, l'abitazione è direttamente soprastante al deposito.

L'abitazione si sviluppa su due piani, al piano primo è costituito da soggiorno/cucina e cucinino e al piano secondo-sottotetto sono situati due locali che fungono da camera da letto e disimpegno/studio e bagno. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo e doccia.

All'appartamento di proprietà anche deposito al piano terra attualmente adibito a box, con accesso da cortile comune, locale ripostiglio e lavanderia.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

Durante il sopralluogo del 11 dicembre 2025 si è constatato che in adiacenza agli immobili in parola insiste un immobile, anch'esso su tre piani, di proprietà del coniuge dell'esecutato, contraddistinto con la particella 101 - sub 19, collegato al piano primo e al piano secondo rendendo le due porzioni un immobile unico.

L'immobile ha impianto elettrico sotto traccia, riscaldamento da caldaia a gas con caloriferi

Le utenze come corrente, gas e aria condizionata sono comuni tra le unità dei coniugi. Lo stesso dicasi per la fossa biologica. I contatori acqua invece sono rimasti divisi.

Le finiture sono tenute bene.

Per quanto sopra evidenziato le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare non sono commerciabili nello stato di fatto, ne consegue che occorre effettuare interventi utili per renderle nuovamente autonome. Il tutto meglio descritto nell'allegato "Relazione di verifica di conformità" e nel capitolo 8 dei giudizi di conformità.

Delle Componenti Edilizie:


<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco a bugnato al piano terra e intonaco al piano primo	buono	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaietta. cortile comune	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle . intorno all'immobile e sotto l'androne	al di sopra della media	
<i>portone di ingresso:</i> portoncino comune in affaccio su Piazza Trieste realizzato in legno a due ante a battente , gli accessori presenti sono: serrature e maniglie color ottone	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> Portoncino vana scala comune realizzato in struttura blindata e pannello in legno e vetro colorato , gli accessori presenti sono: doppia serratura	buono	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in non rilevabile	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto dim 25x 11 cm posato a lisca. posate in soggiorno e cucina piano primo	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle rosse a quadri dim. 10 x 10 cm. posate nel cucinino al piano primo	nella media	
<i>scale:</i> scala comune con rivestimento in nessun rivestimento in cemento liscio. parapetto ferro	al di sopra della media	
<i>scale:</i> scala interna tra piano primo e secondo con rivestimento in cotto. parapetto in ferro	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet	al di sopra della media	




incollato di colore chiaro. posato a lisca di pesce. Piano secondo-sottotetto		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in pietra rosa posata a correre. bagno al piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucinino realizzato in piastrelle color azzurro fino h 2,00 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina realizzato in piastrellane colore giallo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno piano secondo realizzato in marmo rosa e intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in soggiorno e cucina realizzato in intonaco colore rosa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco bianco soffitto a volta in soggiorno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : scala a chiocciola tra piano terra e piano primo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in pietra. balcone al piano primo in affaccio su Piazza Trieste. parapetto in ferro lavorato e corrimano in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelloni. terrazzo in affaccio su cortile interno. Parapetto con colonne in cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta di accesso all'immobile realizzato in legno e vetro con decori in ferro , gli accessori presenti sono: serratura singola. segno di usura e del tempo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta collegamento vano scala e terrazzo su corte comune realizzato in ferro e vetro colorati	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno e vetro opaco. porta cucinino e bagno al piano primo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porta scorrevole realizzati in legno lavorato . collegamento tra sub 8 e sub 19 di proprietà della coniuge al piano secondo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porta a due ante scorrevoli realizzati in legno lavorato e vetro colorato. collegamento tra sub 8 e sub 19 di proprietà della coniuge al piano primo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre e portefinestre ad ante battenti realizzati in legno e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane battenti realizzate in legno. infissi al piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate realizzate in ferro lavorato. finestre al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrella dim. 30 x 30 posata ortogonalmente . in cantina-box		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle rosso e verde dim. 10 x 10 cm. in lavanderia al	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★




piano terra


*rivestimento interno*: posto in lavanderia realizzato in piastrella dim 10 x 10 cm colore grigio e bianco al di sopra della media 


*infissi interni*: porta a soffietto realizzati in plastica. porta lavanderia piano terra al di sopra della media 


Degli Impianti:

*citofonico*: audio conformità: non rilevabile nella media 

*termico*: caldaia autonoma con alimentazione in gas i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non rilevabile al di sopra della media 

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile. placche b-ticino in plastica di colore nero al di sopra della media 

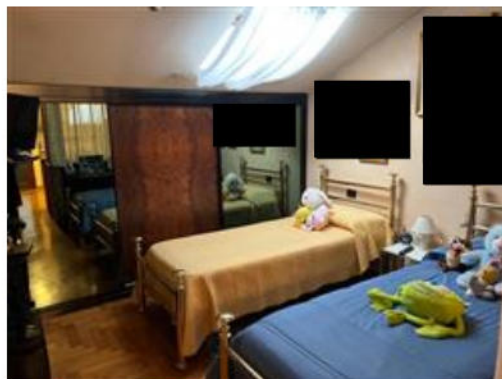
*fognatura*: non presente la reti di smaltimento è realizzata in fossa biologica al di sotto della media 

*condizionamento*: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile nella media 

*antifurto*: esistente ma scollegato scarso 



*Disimpegno piano secondo-sottotetto*



*Cameretta piano secondo-sottotetto*

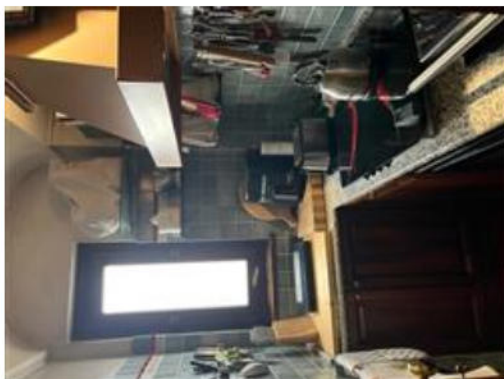


*Cucina piano primo*

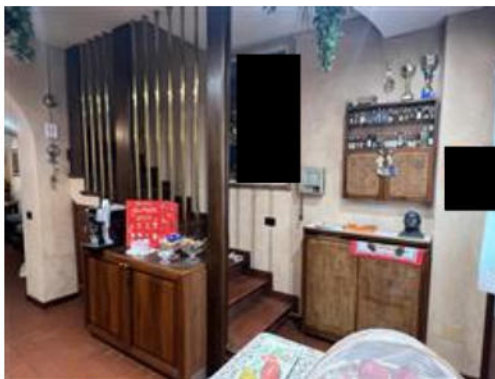


*Bagno piano secondo-sottotetto*





Cucinino piano primo

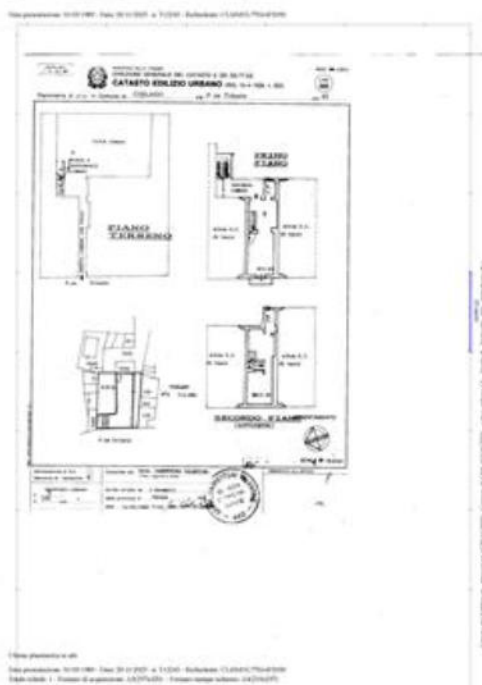


Vano scala collegamento piano primo con piano secondo-sottotetto

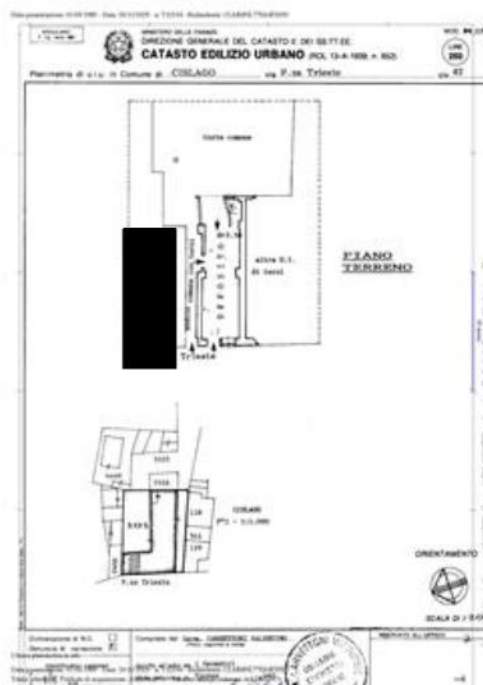
## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	42,50	x	100 %	=	42,50
Appartamento piano secondo	42,00	x	100 %	=	42,00
Balcone piano primo	2,10	x	30 %	=	0,63
<b>Totale:</b>	<b>86,60</b>				<b>85,13</b>



Scheda catastale sub 8 appartamento



Scheda catastale sub 17 deposito

## ACCESSORI:

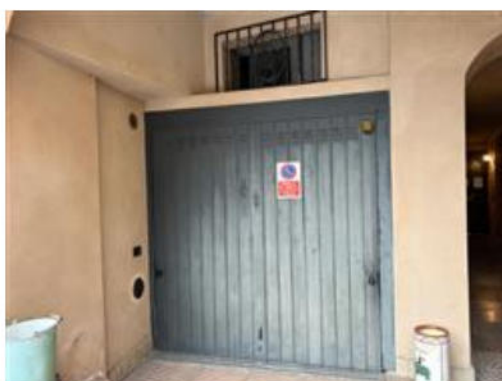
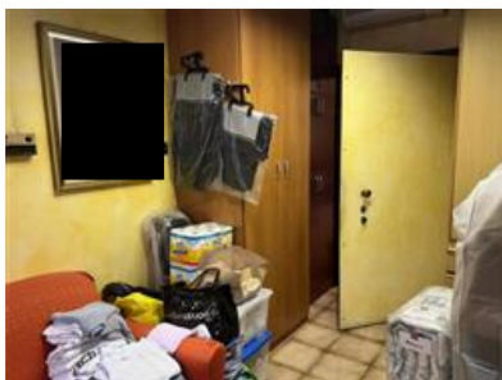


**cantina.**

## Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 101 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana CI, categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA TRIESTE n. 42, piano: T, intestato a ██████████ derivante da del 18/07/2012 Pratica n. VA0186951 in atti dal 18/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 66139.1/2012)  
Coerenze: Nord androne comune con terzi, Est corte comune mappale 3808, Sud altra unità immobiliare mapp. 3807, Ovest Piazza Trieste

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina-box-lavanderia	41,50	x	50 %	=	20,75
<b>Totale:</b>	<b>41,50</b>				<b>20,75</b>

*Basculante box**Interno box**Interno box**Locale ripostiglio**Locale ripostiglio**Lavanderia piano terra*

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI****CCIAA**

I valori assunti sono una media tra gli immobili tra abitabili in buono stato nel comune di Cislago.

Abitabili in buono stato tra 1.200,00 €/mq e 1.400,00 €/mq la cui media è 1.300,00 €/mq

**BORSINO IMMOBILIARE**

Valore minimo 1.147 €/mq

Valore massimo 1.496 €/mq

I valori assunti sono riferiti alle abitazioni in stabili di fascia media.

Si assume come valore il prezzo minimo di 1.321 €/mq

**OSSERVATORIO IMMOBILIARE (OMI)****Zona B1**

Valore minimo 1.150,00 €/mq

Valore massimo 1.450,00 €/mq

I valori assunti sono riferiti ad abitazioni civili.

Si assume come valore il prezzo minimo di 1.300 €/mq.

**SVILUPPO DI VALUTAZIONE**

Il valore medio di riferimento pari a 1.300,00 €/mq

Inoltre:

- tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, considerando la tipologia, la qualità delle finiture, il livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;

- acquisendo ed esaminando le caratteristiche catastali e il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione dei servizi della zona.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" è pari a 1.200,00 €/mq.

Poiché come già evidenziato nei capitoli sopra gli immobili oggetto di pignoramento non sono commerciabili autonomamente nello stato in cui si trovano, occorrerà effettuare interventi utili per renderli autonomi dalle unità di altre proprietà il cui costo è dettagliato nell'allegato denominato "Relazione di verifica di conformità" e nel capitolo giudizi di conformità., il cui importo ammonta a € 17.700,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,13	x	1.200,00	=	<b>102.156,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------



Valore superficie accessori:	20,75	x	1.200,00	=	<b>24.900,00</b>
					<b>127.056,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 127.056,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 127.056,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate (OMI), il borsinoimmobiliare.it, la rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cislago, agenzie: per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), il borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese

## 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	porzione di casa di corte su tre piani	85,13	20,75	127.056,00	127.056,00
				<b>127.056,00 €</b>	<b>127.056,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 17.700,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.356,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

---

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.356,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.356,00</b>

data 30/03/2026

il tecnico incaricato  
Manuela Colombo

