



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 313/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. M. D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Mara Poli**

CF:PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
313/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di 35,22 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monolocale inserito in un'edificio a "stecca" con accesso al primo piano mediante scala o ascensore. E' costituito da un'unico ambiente di forma rettangolare, predisposto all'allestimento con angolo cottura, soggiorno e area letto. Un piccolo antibagno ospita il lavabo e separa gli ambienti di vita dal locale bagno, allestito con wc, bidet e doccia. Le finestre sono collocate su un'unica facciata, con ampi serramenti che danno agli ambienti molta luminosità, con accesso ad un balcone stretto e lungo, sulla parete opposta a quella dell'ingresso all'appartamento. Gli ambienti sono completamente vuoti, a parte i sanitari. Le finiture sono modeste, in buono stato. Si rilevano problematiche di rigonfiamento e distacco di intonaco sotto al balcone del piano superiore dovuto ad infiltrazioni di acqua, dal pavimento o, più probabile, dalle giunture fra la scossalina di chiusura dello stesso.

Nell'area interrata sotto all'edificio, attraverso una porta si accede ad un corridoio dove ci sono le cantine: quella legata a questo appartamento è evidenziata dal n. 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CORSELLO COMUNE, VANO ASCENDORE, CORTILE CONDOMINIALE A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>35,22 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.698,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.113,10</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.113,10

Data di conclusione della relazione: 19/03/2026

### 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** attiva, stipulata il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23516/17168 di repertorio, registrata il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28849 RP6866, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 259.200,00.

Importo capitale: 144.000,000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 163 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7063 RP 953, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.608,39.

Importo capitale: 9.339,59

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 180 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7064 RP 954, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 15.172,37.

Importo capitale: 14.284,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. REP7605 di repertorio, registrata il 20/11/2015 a COMO ai nn. RG26635 RP 4406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 49.362,22

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

pignoramento, stipulata il 15/10/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 6694 di repertorio, registrata il 03/11/2025 a COMO ai nn. RG 32656 RP 23801, 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:	€. 7.693,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.768,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali c'è da rilevare che tutte le unità abitative dello stabile appartengono ad un'unica società tranne le due oggetto della presente procedura. Per questo motivo non esiste un'amministratore condominiale nè la divisione in millesimi dei 15 alloggi e relative pertinenze.

Esiste una gestione delle spese in comune - elettricità, pulizie, riscaldamento, custode ( vedi allegato) - fatta dalla suddetta società in accordo con gli esecutati. Le spese sopra riportate sono relative alla gestione 2025. Le spese straordinarie sono in programma per la sistemazione di problematiche nel palazzo e riguardano anche le problematiche di infiltrazione di acqua evidenziate sui terrazzi sopra alle unità oggetto della presente procedura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO AI SOCI (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP6598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. RP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP 6958

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/03/1998 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 18/03/1998 a firma di NOTAIO D'IPPOLITO SALVATORE ai nn. REP 130640 di repertorio, registrato il 27/03/1998 a COMO ai nn. RG 4940 RP 3757

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

25/10/2010 fino al 22/12/2024), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23515/17167 di repertorio, registrato il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28848 RP 17532

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 48/1998 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 11/06/1998, rilasciata il 02/11/1998 con il n. 10151/21110 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

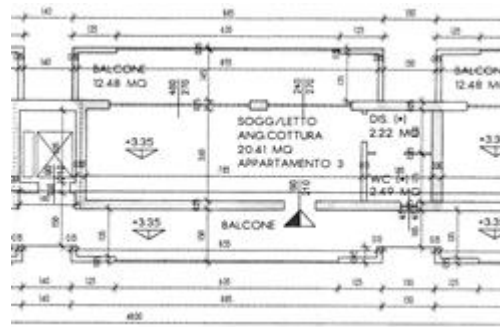
PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
TESSUTI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

IF NON SUPERIORE ALL'ESISTENTE - H MAX 15M - RC MAX 40% - VP MIN 50% DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M - DC MIN 1/2 H DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

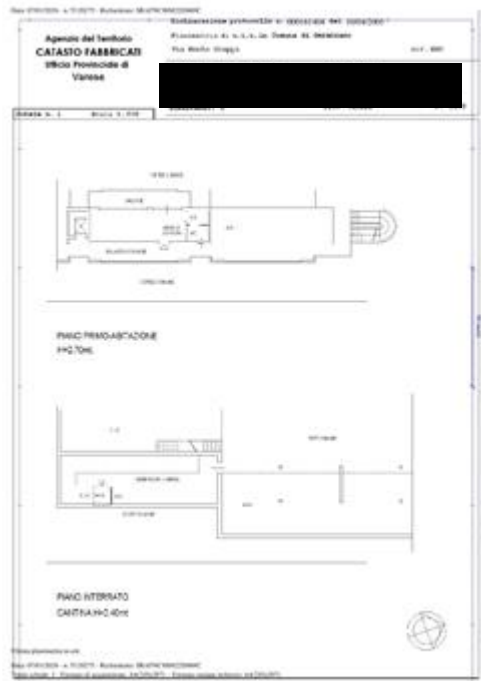
L'immobile risulta **conforme**.



PIANTA STATO DI FATTO -

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



SCHEDA CATASTALE CON CANTINA ANNESSA

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di **35,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monocale inserito in un'edificio a "stecca" con accesso al primo piano mediante scala o ascensore. E' costituito da un'unico ambiente di forma rettangolare, predisposto all'allestimento con angolo cottura, soggiorno e area letto. Un piccolo antibagno ospita il lavabo e separa gli ambienti di vita dal locale bagno, allestito con wc, bidet e doccia. Le finestre sono collocate su un'unica facciata, con ampi serramenti che danno agli ambienti molta luminosità, con accesso ad un balcone stretto e lungo, sulla parete opposta a quella dell'ingresso all'appartamento. Gli ambienti sono completamente vuoti, a parte i sanitari. Le finiture sono modeste, in buono stato. Si rilevano problematiche di rigonfiamento e distacco di intonaco sotto al balcone del piano superiore dovuto ad infiltrazioni di

acqua, dal pavimento o, più probabile, dalle giunture fra la scossalina di chiusura dello stesso.

Nell'area interrata sotto all'edificio, attraverso una porta si accede ad un corridoio dove ci sono le cantine: quella legata a questo appartamento è evidenziata dal n. 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CORSELLO COMUNE, VANO ASCENDORE, CORTILE CONDOMINIALE A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



*appartamento visto dalla strada*



*vista verso l'antibagno*



*vista dall'antibagno*



*antibagno*



*bagno*



*bagno*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO, TURATE, RESCALDINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1km  
aeroporto distante 34 km  
autostrada distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:



stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Monolocale sito in un'edificio stretto e lungo "a stecca" posto in una zona semicentrale di Gerenzano. Alla struttura si accede mediante cancelletto pedonale e, con una scala in ferro presente in testata all'edificio o con l'ascensore, si sale al primo piano ove, lungo un ballatoio sono collocate le porte di entrata degli appartamenti. L'appartamento oggetto della presente procedura è il secondo entrando sul ballatoio dalle scale. E' costituito da un grande ambiente rettangolare con affacci sul lato opposto dell'ingresso; suddivisibile in tre aree con gli arredi: zona cucina, zona soggiorno e zona letto. Un antibagno provvisto di lavabo, divide il bagno - dotato di wc, bidet e doccia - dall'ambiente principale. L'unità abitativa è molto luminosa grazie alla presenza di ampie finestrate lungo la facciata, attraverso le quali si accede ad un balcone stretto e lungo. Le finiture sono modeste ma in ordine.

Della stessa proprietà fa parte una cantina, posta al piano interrato dell'edificio, alla quale si accede da una scala in ferro esterna all'edificio oppure dal cancello carraio attraversando il piano interrato dove ci sono i posti auto del palazzo.

La cantina è un piccolo locale, è contrassegnata con il numero 6, ha pavimento, soffitto e pareti in battuto di cemento, senza aperture, ed è chiusa da porta zincata con serratura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta scorrevole realizzati in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro e laminato, gli accessori presenti sono: blindatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> : per 4 persone conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : vocale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : condominiale i diffusori sono in split conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------



*scala di accesso ai ballatoi*



*accessi all'edificio, pedonale e carrabile*



*cantina*



*ballatoio di accesso alle unità abitative*



scala di accesso al piano interrato verso corridoio cantine



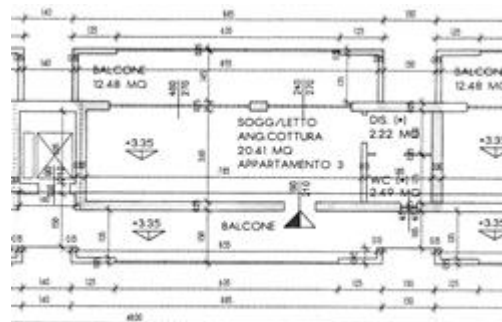
balcone

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
unità abitativa	31,46	x	100 %	=	31,46
cantina	2,55	x	25 %	=	0,64
balcone	12,48	x	25 %	=	3,12
<b>Totale:</b>	<b>46,49</b>				<b>35,22</b>



monolocale

## 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: 26/11/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 20/2024

Descrizione: Appartamento facente parte di fabbricato condominiale, 1

Indirizzo: Via Giovanni Boccaccio , 10 Gerenzano, VA

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

Valore Ctu: 94.817,50 pari a: 677,27 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 87.800,00 pari a: 627,14 Euro/mq

Distanza: 254.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: BILOCALE 50MQ CON BOX

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.800,00 pari a 928,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (20/01/2026)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (20/01/2026)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico - comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in oggetto - ognuno con le proprie caratteristiche - a beni simili. Aderendo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento del mercato

immobiliare nell'attualità, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione, dotazione di impianti).

Per questo motivo la valutazione viene disposta di 900,00 /mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,22 x 900,00 = **31.698,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.698,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.698,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura, è stato usato un criterio correntemente in uso di assimilazione comparativa a quello medio corrente in zona, per immobili simili, tenendo in considerazione le quotazioni del Mercato Immobiliare, i valori di transazioni commerciali della zona di collocazione del bene e lo stato dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: Gerenzano

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	35,22	0,00	31.698,00	31.698,00

31.698,00 €

31.698,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile effettuare la divisione per le quote di proprietà dell'immobile viste le sue caratteristiche

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: **€. 31.698,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.584,90**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.113,10**

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: **€. 30.113,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
313/2025

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di 35,22 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monolocale inserito in un'edificio a "stecca" con accesso al primo piano mediante scala o ascensore. E' costituito da un'unico ambiente di forma rettangolare, predisposto all'allestimento con angolo cottura, soggiorno e area letto. Un piccolo antibagno ospita il lavabo e separa gli ambienti di vita dal locale bagno, allestito con wc, bidet e doccia. Le finestre sono collocate su un'unica facciata, con ampi serramenti che danno agli ambienti molta luminosità, con accesso ad un balcone stretto e lungo, sulla parete opposta a quella dell'ingresso all'appartamento. Gli ambienti sono completamente vuoti, a parte i sanitari. Le finiture sono modeste, in buono stato. Si rilevano problematiche di rigonfiamento e distacco di intonaco sotto al balcone del piano superiore dovuto ad infiltrazioni di acqua, dal pavimento o, più probabile, dalle giunture fra la scossalina di chiusura dello stesso.

Nell'area interrata sotto all'edificio, attraverso una porta si accede ad un corridoio dove ci sono le cantine: quella legata a questo appartamento è evidenziata dal n. 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: AREA COMUNE ( PIANEROTTOLO DI ACCESO SCALA), CORSELLO COMUNE, A.U.I, CORTILE CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>35,22 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.698,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.113,10</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.113,10

Data di conclusione della relazione: 19/03/2026

### 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** attiva, stipulata il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23516/17168 di repertorio, registrata il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28849 RP6866, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 259.200,00.

Importo capitale: 144.000,000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 163 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7063 RP 953, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.608,39.

Importo capitale: 9.339,59

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 180 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7064 RP 954, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 15.172,37.

Importo capitale: 14.284,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. REP7605 di repertorio, registrata il 20/11/2015 a COMO ai nn. RG26635 RP 4406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 49.362,22

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

pignoramento, stipulata il 15/10/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 6694 di repertorio, registrata il 03/11/2025 a COMO ai nn. RG 32656 RP 23801, 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:	€. 7.693,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 3.768,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali c'è da rilevare che tutte le unità abitative dello stabile appartengono ad un'unica società tranne le due oggetto della presente procedura. Per questo motivo non esiste un'amministratore condominiale nè la divisione in millesimi dei 15 alloggi e relative pertinenze.

Esiste una gestione delle spese in comune - elettricità, pulizie, riscaldamento, custode ( vedi allegato) - fatta dalla suddetta società in accordo con gli esecutati. Le spese sopra riportate sono relative alla gestione 2025. Le spese straordinarie sono in programma per la sistemazione di problematiche nel palazzo e riguardano anche le problematiche di infiltrazione di acqua evidenziate sui terrazzi sopra alle unità oggetto della presente procedura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO AI SOCI (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP6598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. RP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP 6958

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/03/1998 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 18/03/1998 a firma di NOTAIO D'IPPOLITO SALVATORE ai nn. REP 130640 di repertorio, registrato il 27/03/1998 a COMO ai nn. RG 4940 RP 3757

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

25/10/2010 fino al 22/12/2024), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23515/17167 di repertorio, registrato il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28848 RP 17532

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **48/1998** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 11/06/1998, rilasciata il 02/11/1998 con il n. 10151/21110 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

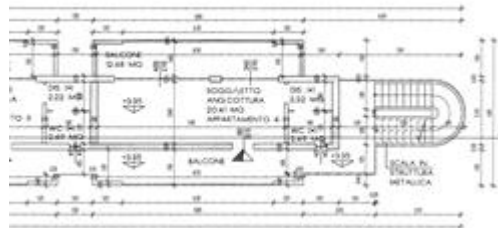
PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
TESSUTI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

IF NON SUPERIORE ALL'ESISTENTE - H MAX 15M - RC MAX 40% - VP MIN 50% DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M - DC MIN 1/2 H DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

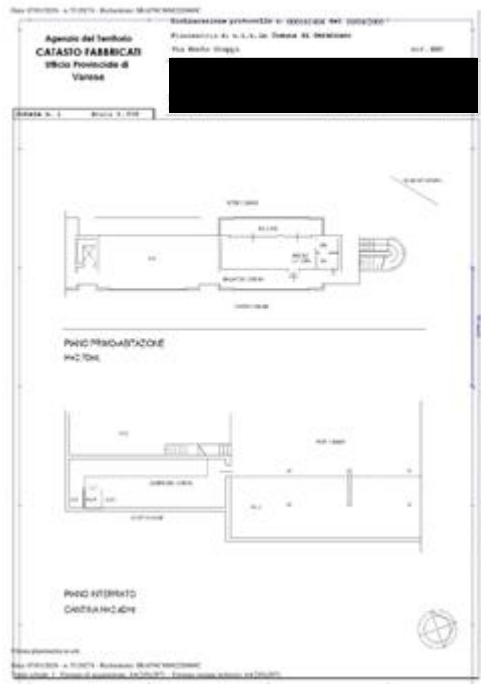
L'immobile risulta **conforme**.



*stato di fatto appartamento*

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.



scheda catastale sub 9

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di **35,22** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Monocale inserito in un'edificio a "stecca" con accesso al primo piano mediante scala o ascensore. E' costituito da un'unico ambiente di forma rettangolare, predisposto all'allestimento con angolo cottura, soggiorno e area letto. Un piccolo antibagno ospita il lavabo e separa gli ambienti di vita dal locale bagno, allestito con wc, bidet e doccia. Le finestre sono collocate su un'unica facciata, con ampi serramenti che danno agli ambienti molta luminosità, con accesso ad un balcone stretto e lungo, sulla parete opposta a quella dell'ingresso all'appartamento. Gli ambienti sono completamente vuoti, a parte i sanitari. Le finiture sono modeste, in buono stato. Si rilevano problematiche di rigonfiamento e distacco di intonaco sotto al balcone del piano superiore dovuto ad infiltrazioni di

acqua, dal pavimento o, più probabile, dalle giunture fra la scossalina di chiusura dello stesso.

Nell'area interrata sotto all'edificio, attraverso una porta si accede ad un corridoio dove ci sono le cantine: quella legata a questo appartamento è evidenziata dal n. 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 160,10 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: AREA COMUNE ( PIANEROTTOLO DI ACCESO SCALA), CORSELLO COMUNE, A.U.I, CORTILE CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



*porta d'ingresso e accesso all'antibagno, area angolo cottura con predisposizioni*



*area da adibire a zona letto/soggiorno*



*balcone*



*balcone*



*antibagno e bagno*



*bagno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO, TURATE, RESCALDINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1km

buono 

aeroporto distante 34 km  
 autostrada distante 12 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Monolocale sito in un'edificio stretto e lungo "a stecca" posto in una zona semicentrale di Gerenzano. Alla struttura si accede mediante cancelletto pedonale e, con una scala in ferro presente in testata all'edificio o con l'ascensore, si sale al primo piano ove, lungo un ballatoio sono collocate le porte di entrata degli appartamenti. L'appartamento oggetto della presente procedura è il primo entrando sul ballatoio dalle scale. E' costituito da un grande ambiente rettangolare con affacci sul lato opposto dell'ingresso; suddivisibile in tre aree con gli arredi: zona cucina, zona soggiorno e zona letto. Un antibagno provvisto di lavabo, divide il bagno - dotato di wc, bidet e doccia - dall'ambiente principale. L'unità abitativa è molto luminosa grazie alla presenza di ampie finestrate lungo la facciata, attraverso le quali si accede ad un balcone stretto e lungo. Le finiture sono modeste ma in ordine.

Della stessa proprietà fa parte una cantina, posta al piano interrato dell'edificio, alla quale si accede da una scala in ferro esterna all'edificio oppure dal cancello carraio attraversando il piano interrato dove ci sono i posti auto del palazzo.

La cantina è un piccolo locale, è contrassegnata con il numero 7, ha pavimento, soffitto e pareti in battuto di cemento, senza aperture, ed è chiusa da porta zincata con serratura.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*infissi interni*: anta a battente realizzati in laminato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*infissi esterni*: anta scorrevole realizzati in alluminio e vetro al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*plafoni*: realizzati in intonaco nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in ferro e laminato, gli accessori presenti sono: blindatura nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*scale*: esterna con rivestimento in ferro nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*ascensore*: per 4 persone conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*citofonico*: vocale conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
*idrico*: , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico*: condominiale i diffusori sono in split  
conformità: non rilevabile



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media



*scala di accesso ai ballatoi*



*accessi all'edificio, pedonale e carrabile*



*ballatoio di accesso alle unità abitative*



*scala di accesso al piano interrato verso corridoio cantine*



*appartamento visto dalla strada*



*cantina contrassegnata dal n.7*

CONSISTENZA:

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



Superfici accessorie: 15

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.800,00 pari a 928,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (20/01/2026)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (20/01/2026)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico - comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in oggetto - ognuno con le proprie caratteristiche - a beni simili. Aderendo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento del mercato

immobiliare nell'attualità, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione, dotazione di impianti).

Per questo motivo la valutazione viene disposta di 900,00 /mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35,22	x	900,00	=	<b>31.698,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 31.698,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 31.698,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura, è stato usato un criterio correntemente in uso di assimilazione comparativa a quello medio corrente in zona, per immobili simili, tenendo in considerazione le quotazioni del Mercato Immobiliare, i valori di transazioni commerciali della zona di collocazione del bene e lo stato dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: Gerenzano

## 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	35,22	0,00	31.698,00	31.698,00
				<b>31.698,00 €</b>	<b>31.698,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile effettuare la divisione per le quote di proprietà dell'immobile viste le sue caratteristiche

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: **€. 31.698,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.584,90**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.113,10**

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: **€. 30.113,10**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
313/2025

## LOTTO 3

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

**A** posto auto a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto al piano interrato di un edificio residenziale. Vi si accede mediante cancello elettrico posto sulla via, scendendo un corsello pavimentato. Si arriva ad uno spazio aperto con numerazioni sul muro che identificano i posti auto.

Quello in oggetto è indicato con il n. 1 ed è subito a sinistra entrando nel piano interrato. E' idoneo al parcheggio di un'auto e presenta due altezze diverse: verso il muro di fondo fino a circa la metà è alto m. 2,40, il resto circa m. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2.40M/3.00M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: AREA COMUNE SU TRE LATI, SUL LATO SINISTRO A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.750,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/03/2026</b>

### 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** attiva, stipulata il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23516/17168 di repertorio, registrata il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28849 RP6866, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 259.200,00.

Importo capitale: 144.000,000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 163 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7063 RP 953, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.608,39.

Importo capitale: 9.339,59

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 180 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7064 RP 954, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 15.172,37.

Importo capitale: 14.284,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. REP7605 di repertorio, registrata il 20/11/2015 a COMO ai nn. RG26635 RP 4406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 49.362,22

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

pignoramento, stipulata il 15/10/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 6694 di repertorio, registrata il 03/11/2025 a COMO ai nn. RG 32656 RP 23801, 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: **€. 1.150,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 565,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali c'è da rilevare che tutte le unità abitative dello stabile appartengono ad un'unica società tranne le due oggetto della presente procedura. Per questo motivo non esiste un'amministratore condominiale nè la divisione in millesimi dei 15 alloggi e relative pertinenze.

Esiste una gestione delle spese in comune - elettricità, pulizie, riscaldamento, custode ( vedi allegato) - fatta dalla suddetta società in accordo con gli esecutati.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO AI SOCI (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP6598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. RP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP 6958

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/03/1998 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 18/03/1998 a firma di NOTAIO D'IPPOLITO SALVATORE ai nn. REP 130640 di repertorio, registrato il 27/03/1998 a COMO ai nn. RG 4940 RP 3757

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/10/2010 fino al 22/12/2024), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23515/17167 di repertorio, registrato il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28848 RP 17532

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **48/1998** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 11/06/1998, rilasciata il 02/11/1998 con il n. 10151/21110 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

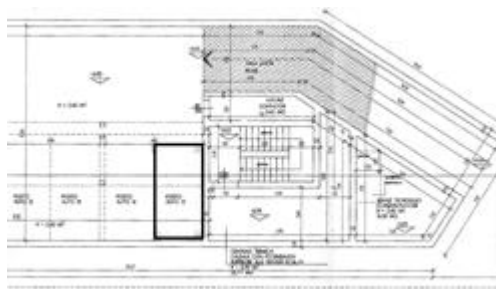
PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
TESSUTI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

IF NON SUPERIORE ALL'ESISTENTE - H MAX 15M - RC MAX 40% - VP MIN 50% DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M - DC MIN 1/2 H DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

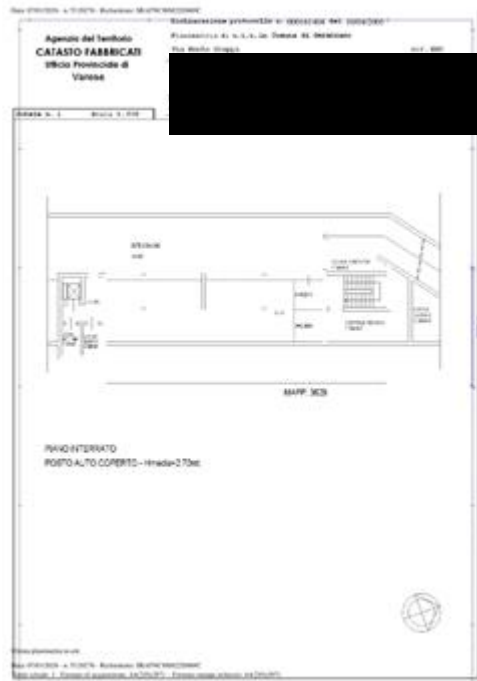
L'immobile risulta **conforme**.



*posto auto n. 1*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



posto auto coperto identificato con il n 1

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto al piano interrato di un edificio residenziale. Vi si accede mediante cancello elettrico posto sulla via, scendendo un corsello pavimentato. Si arriva ad uno spazio aperto con numerazioni sul muro che identificano i posti auto.

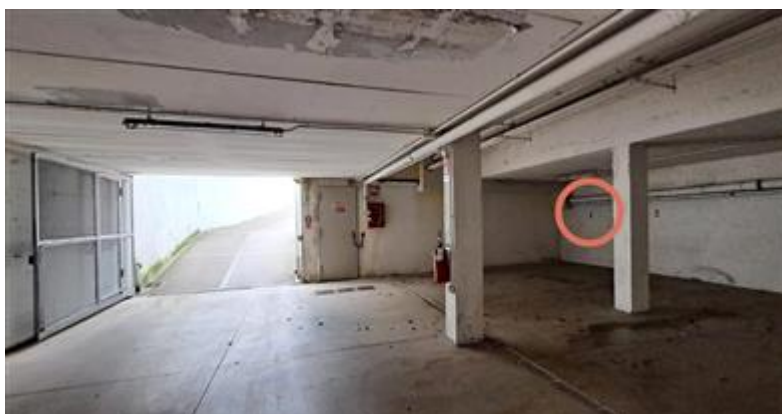
Quello in oggetto è indicato con il n. 1 ed è subito a sinistra entrando nel piano interrato. E' idoneo al parcheggio di un'auto e presenta due altezze diverse: verso il muro di fondo fino a circa la metà è alto m. 2,40, il resto circa m. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di

2.40M/3.00M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: AREA COMUNE SU TRE LATI, SUL LATO SINISTRO A.U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



*discesa dalla strada e posto auto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO, TURATE, RESCALDINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1km  
aeroporto distante 34 km  
autostrada distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto singolo, posto al piano interrato di un edificio residenziale. Vi si accede mediante cancello elettrico posto sulla via, scendendo un corsello pavimentato si arriva ad uno spazio senza divisioni fisiche ma con numerazioni sul muro che identificano i posti auto.

Quello in oggetto è indicato con il n. 1 ed è subito a sinistra entrando nel piano interrato. Misura mq 12 ed è idoneo al parcheggio di un'auto e presenta due altezze diverse: verso il muro di fondo fino a

circa la metà è alto m. 2,40, il resto circa m. 3

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

*plafoni*: realizzati in intonaco

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★



accessi all'edificio, pedonale e carrabile



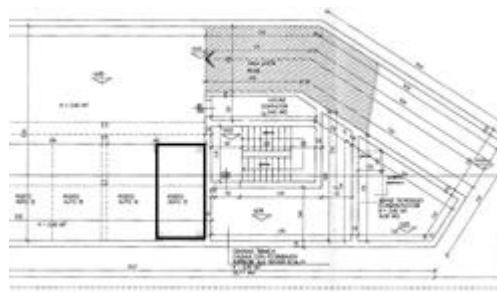
vano di accesso al piano interrato

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
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: POSTO AUTO COPERTO

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO VARESE (03/03/2026)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 5.000,00

iMMOBILIARE.IT (03/03/2026)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 4.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico - comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in oggetto - ognuno con le proprie caratteristiche - a beni simili. Aderendo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento del mercato

immobiliare nell'attualità, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione, dotazione di impianti). In questo caso si è tenuto conto della sicurezza del posto auto, posto in un contesto chiuso e ben coperto.

Per questo motivo la valutazione viene disposta in euro 5000.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura, è stato usato un criterio correntemente in uso di assimilazione comparativa a quello medio corrente in zona, per immobili simili, tenendo in considerazione le quotazioni del Mercato Immobiliare, i valori di

transazioni commerciali della zona di collocazione del bene e lo stato dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: Gerenzano

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	posto auto	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile effettuare la divisione per le quote di proprietà dell'immobile viste le sue caratteristiche

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: **€. 5.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 250,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.750,00**

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: **€. 4.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
313/2025

## LOTTO 4

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

**A** posto auto a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto al piano interrato di un edificio residenziale. Vi si accede mediante cancello elettrico posto sulla via, scendendo un corsello pavimentato. Si arriva ad uno spazio aperto con numerazioni sul muro che identificano i posti auto.

Quello in oggetto è indicato con il n. 2 ed è il secondo a sinistra entrando nel piano interrato. E' idoneo al parcheggio di un'auto e presenta due altezze diverse: verso il muro di fondo fino a circa la metà è alto m. 2,40, il resto circa m. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di 2.40M/3.00M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: AMBIENTI CONDOMINIALI COMUNI DAVANTI E DIETRO E A FIANCO ALTRE PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.750,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.750,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/03/2026</b>

### 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** attiva, stipulata il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23516/17168 di repertorio, registrata il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28849 RP6866, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 259.200,00.

Importo capitale: 144.000,000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 163 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7063 RP 953, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 10.608,39.

Importo capitale: 9.339,59

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2014 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 180 di repertorio, registrata il 03/04/2014 a COMO ai nn. RG7064 RP 954, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 15.172,37.

Importo capitale: 14.284,21

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2014 a firma di TRIBUNALE DI MONZA ai nn. REP7605 di repertorio, registrata il 20/11/2015 a COMO ai nn. RG26635 RP 4406, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 49.362,22

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

pignoramento, stipulata il 15/10/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 6694 di repertorio, registrata il 03/11/2025 a COMO ai nn. RG 32656 RP 23801, 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: **€. 1.153,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 565,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali c'è da rilevare che tutte le unità abitative dello stabile appartengono ad un'unica società tranne le due oggetto della presente procedura. Per questo motivo non esiste un'amministratore condominiale nè la divisione in millesimi dei 15 alloggi e relative pertinenze.

Esiste una gestione delle spese in comune - elettricità, pulizie, riscaldamento, custode ( vedi allegato) - fatta dalla suddetta società in accordo con gli esecutati.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO AI SOCI (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. REP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP6598

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO GIUDIZIARIO DI TRASFERIMENTO (dal 22/12/2024), con atto stipulato il 22/12/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. RP 1534 di repertorio, registrato il 03/04/2025 a COMO ai nn. RG 9419 RP 6958

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/03/1998 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 18/03/1998 a firma di NOTAIO D'IPPOLITO SALVATORE ai nn. REP 130640 di repertorio, registrato il 27/03/1998 a COMO ai nn. RG 4940 RP 3757

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/10/2010 fino al 22/12/2024), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di NOTAIO CIANCI PAOLA ai nn. REP 23515/17167 di repertorio, registrato il 02/11/2010 a COMO ai nn. RG 28848 RP 17532

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **48/1998** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO RESIDENZIALE, presentata il 11/06/1998, rilasciata il 02/11/1998 con il n. 10151/21110 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

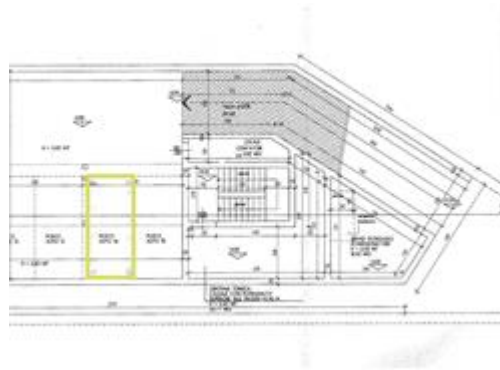
PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona TUC TESSUTO URBANO CONSOLIDATO . Norme tecniche di attuazione ed indici:  
TESSUTI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

IF NON SUPERIORE ALL'ESISTENTE - H MAX 15M - RC MAX 40% - VP MIN 50% DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M - DC MIN 1/2 H DELL'EDIFICIO PIU' ALTO CON UN MINIMO DI 5M

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

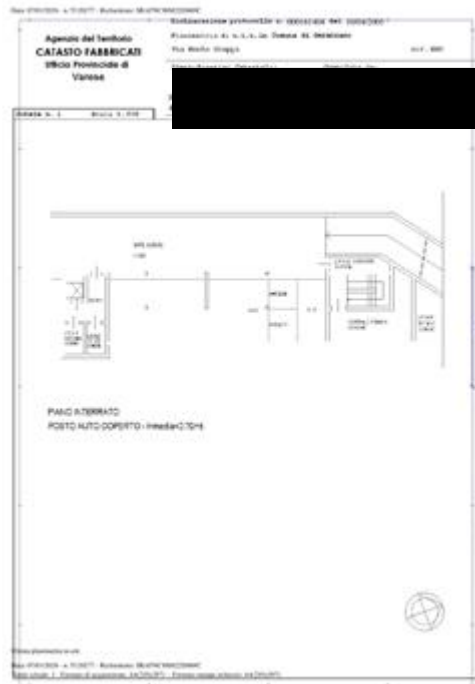
L'immobile risulta **conforme**.



*POSTO AUTO N. 1*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



posto auto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a GERENZANO VIA MONTE GRAPPA 10, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Posto auto al piano interrato di un edificio residenziale. Vi si accede mediante cancello elettrico posto sulla via, scendendo un corsello pavimentato. Si arriva ad uno spazio aperto con numerazioni sul muro che identificano i posti auto.

Quello in oggetto è indicato con il n. 2 ed è il secondo a sinistra entrando nel piano interrato. E' idoneo al parcheggio di un'auto e presenta due altezze diverse: verso il muro di fondo fino a circa la metà è alto m. 2,40, il resto circa m. 3

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato , ha un'altezza interna di

2.40M/3.00M. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3628 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: GERENZANO, VIA MONTE GRAPPA 10, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: AMBIENTI CONDOMINIALI COMUNI DAVANTI E DIETRO E A FIANCO ALTRE PROPRIETA'

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



posto auto contrassegnato dal n. 2



posto auto

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO, TURATE, RESCALDINA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,1km  
aeroporto distante 34 km  
autostrada distante 12 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Posto auto singolo, posto al piano interrato di un edificio residenziale. Vi si accede mediante cancello elettrico posto sulla via, scendendo un corsello pavimentato si arriva ad uno spazio senza divisioni fisiche ma con numerazioni sul muro che identificano i posti auto.

Quello in oggetto è indicato con il n. 2 ed è il secondo, sulla sinistra entrando nel piano interrato. Misura mq 12 ed è idoneo al parcheggio di un'auto e presenta due altezze diverse: verso il muro di

fondo fino a circa la metà è alto m. 2,40, il resto circa m. 3

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*plafoni*: realizzati in intonaco

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



accessi all'edificio, pedonale e carrabile



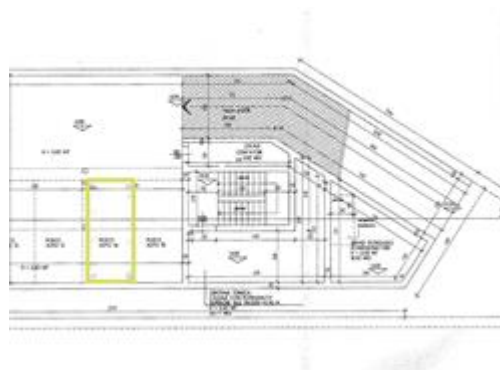
vano di accesso al piano interrato

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
posto auto coperto	12,00	x	100 %	=	12,00
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>



*posto auto*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/03/2026

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE

Descrizione: POSTO AUTO COPERTO

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 5.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO VARESE (03/03/2026)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 5.000,00

iMMOBILIARE.IT (03/03/2026)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 4.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico - comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in oggetto - ognuno con le proprie caratteristiche - a beni simili. Aderendo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'andamento del mercato

immobiliare nell'attualità, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione, dotazione di impianti). In questo caso si è tenuto conto della sicurezza del posto auto, posto in un contesto chiuso e ben coperto.

Per questo motivo la valutazione viene disposta in euro 5000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura, è stato usato un criterio correntemente in uso di assimilazione comparativa a quello medio corrente in zona, per immobili simili, tenendo in considerazione le quotazioni del Mercato Immobiliare, i valori di transazioni commerciali della zona di collocazione del bene e lo stato dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: Gerenzano

### 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	posto auto	12,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non è possibile effettuare la divisione per le quote di proprietà dell'immobile viste le sue caratteristiche

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: **€. 5.000,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 250,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.750,00**

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:	<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>€. 4.750,00</b>

data 19/03/2026

il tecnico incaricato  
Mara Poli