



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

263/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Milton D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF:BV0BRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
263/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento al p. rialzato+ rip. al p. sottotetto a SARONNO Via S. FRANCESCO 16, quartiere Volta - Prealpi, della superficie commerciale di 69,43 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del condominio denominato "ESSE EFFE", edificio di cinque piani fuori terra, fronteggiante la via S. Francesco in Saronno, avente accesso pedonale dal civico 16. L'unità oggetto di stima è raggiungibile attraverso vano scala comune: è composta da due locali principali, oltre a disimpegno, servizio igienico e vano cucina. Sua pertinenza accessoria risulta un vano ripostiglio posto al piano 5°/sottotetto, raggiungibile da medesimo vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (app.) e 5°/sottotetto (rip.), ha un'altezza interna di 3.00 mt (appartamento). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 125 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO n. 16, piano: T - 5, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE del 15/02/2002 OMISS. CLASSAMENTO DA IMPIANTO MECC; DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 17/01/1984; COSTITUZIONE del 16/01/1984).

Coerenze: dell'APPARTAMENTO, da Nord in senso orario: via S. Francesco, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala comune. Del RIPOSTIGLIO da Nord in senso orario: via S. Francesco, altra unità immobiliare, corridoio e parti comuni.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,43 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.700,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.665,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.879,93
Data di conclusione della relazione:	15/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da i con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/03/2020, con scadenza il 28/02/2028, registrato il 19/03/2020 a ll'ufficio territoriale di Saronno -Agenzia delle Entrate ai nn. 001091 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 4.800 (primi 4 anni), e € 5.160 per i successivi.

Tale canone annuale esclude le spese condominiali ordinarie e la tassa rifiuti che restano a carico del conduttore. Al punto 3 della sezione "Patti e condizioni" del contratto, si prevede il tacito rinnovo in mancanza di disdetta. Al punto 6 della medesima sezione si prevede che in caso di rinnovo automatico il canone viene stabilito in € 5.160/annui (12 rate mensili di € 430). Copia registrata del contratto di locazione con relative ricevute di registrazione (si veda ALL.14), è stata fornita dal comproprietario non esecutato.

Alla luce della disamina del contratto reperito, si procede di seguito alla **VERIFICA ANALITICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DICHIARATO**: considerati i valori correnti di locazione della zona, e valutate le consistenze commerciali dei beni locati (appartamento al piano rialzato con annesso accessorio al piano sottotetto), si dimostra di seguito come il **canone di locazione dichiarato contrattualmente appaia leggermente più alto rispetto al prezzo medio delle quotazioni di zona**.

Infatti il valore medio di locazione desumibile dalla "*Banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Agenzia delle Entrate risulta per "*abitazioni civili-stato conservativo normale*" pari a € 5,75 mq/mese; il valore medio di locazione desumibile invece dalle quotazioni del "*Borsino immobiliare*" risulta, per "*abitazioni in stabili di fascia media*", pari a € 5,44 mq/mese.

Poichè i beni contemplati dal contratto in essere hanno una superficie commerciale (compreso l'accessorio pertinenziale) di mq 69,43 (come risultante da specifico calcolo delle consistenze, riportato a pag. 16 della presente), considerando lo stato manutentivo rilevato, e applicando il valore medio di locazione (desunto dalle quotazioni di cui sopra) alla consistenza commerciale, si ottiene: canone mensile = 69,43 mq x € 5,60/mq= € 388,80/mese, che, con arrotondamento, diventa € 390/mese.

Si desume quindi che il canone mensile ottenuto, applicando i valori medi della zona di cui trattasi, pari a € 390/mese, risulti leggermente inferiore di circa il 10% rispetto alla rata mensile di € 430,00 applicata contrattualmente.

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione (ALL. 1), ed effettuato in data 04/12/2025 (come da verbale - ALL. 2), erano presenti un conduttore dell'unità e il comproprietario non esecutato: gli stessi hanno consentito l'accesso, assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica, si vedano le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile già depositato agli atti della procedura, ivi riallegato (ALL. 5). Si precisa che la certificazione notarile depositata



risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 18/11/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2358 di repertorio, iscritta il 28/11/2019 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 148074/28641, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro _____, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

Il titolo è riferito alla quota di 1/2 del bene immobile oggetto di procedura identificato al punto A della presente relazione. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 01/08/2025 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO - UNEP ai nn. 5035 di repertorio, trascritta il 18/09/2025 a Ufficio provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. R. g. 129299/88716 R.p., a favore di _____, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Il titolo è riferito alla quota di 1/2 del bene immobile oggetto di procedura identificato al punto A della presente relazione. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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: **€. 2.590,12**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.785,07**

Millesimi condominiali: **20,60**

Ulteriori avvertenze:

L'Amministratore condominiale, nel comunicare che non vi sono spese straordinarie deliberate, ha fornito la contabilità a sua disposizione alla data della richiesta (ALL. 13): come si evince dai prospetti contabili, il rendiconto "gestione ordinaria 2024-2025" fino al 30.09.2025, prevede i



seguenti capitoli di spesa: spese di proprietà, spese generali, spese energia elettrica, spese ascensore, spese riscaldamento, spese acqua/fognatura per un totale gestione generale del condominio di € 100,871,45.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (ultimo titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di successione di
con atto stipulato il 17/01/1984 ai nn. 99 vol.34 di repertorio, trascritto
il 16/03/1985 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 15359/11863.

Si veda il titolo reperito (ALL. 6) con cui il de cuius lasciava a

la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno del bene oggetto della presente
procedura. Risulta anche relativa accettazione tacita di eredità da atto notaio MUNAFO' CARLO del
15/03/2019, rep. 36458, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 08/10/2025 ai
nn.140768/96489 (si veda relativa nota ALL. 4)

per la quota di 1/2, in forza di successione di (dal
17/01/1984), con atto stipulato il 17/01/1984 ai nn. 99 vol.34 di repertorio, trascritto il 16/03/1985 a
Conservatoria di Milano 2 ai nn. 15359/11863.

Si veda il titolo reperito (ALL. 6) con cui il de cuius lasciava a

la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno del bene oggetto della presente
procedura. Risulta anche relativa accettazione tacita di eredità da atto notaio MUNAFO' CARLO del
15/03/2019, rep. 36458, trascritta presso la Conservatoria di Milano 2 in data 08/10/2025 ai
nn.140768/96489 (si veda relativa nota ALL. 4)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 29/12/1972).

Si veda quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5) e dalla visura storica catastale (ALL.7).

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 29/12/1972 fino al
17/01/1984), con atto stipulato il 29/12/1972 a firma di notaio CELESTINO CALVANO ai nn.
200180/7194 di repertorio, trascritto il 27/01/1973 a Conservatoria di Milano 2 ai nn. 14142/12549.

Si veda quanto richiamato dal certificato notarile (ALL.5).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico dell' Ente comunale di appartenenza, è risultato che la
costruzione relativa al fabbricato di cui la porzione immobiliare fa parte è iniziata in data anteriore al
1° settembre 1967: la richiesta di accesso agli atti inoltrata (ALL. 10), effettuata "incrociando" i
nominativi e periodi delle varie proprietà succedute nel tempo, ha prodotto solo una pratica edilizia,
attentamente esaminata e confrontata con lo stato dei luoghi rilevato, allegata alla presente (ALL.11).
Dall' ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento di seguito descritto e allegato
(ALL. 12).



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per esecuzione lavori edili N. 300/1962 e successive varianti, intestata a)
, per lavori di "nuova costruzione di casa d'abitazione" in Via
S. Francesco nn.14/16, presentata il 17/12/1962 con il n. 21375 di protocollo, rilasciata il 09/05/1963
con il n. 300/962 di protocollo, agibilità del 20/10/1965 con il n. 300/1962 di protocollo.
Si veda documentazione edilizia reperita agli atti (ALL.11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 27 del
15/06/2013, l'immobile ricade in zona TUC (Tessuto Urbano Consolidato). Norme tecniche di
attuazione ed indici:

si rinvia alle specifiche di cui al TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA
NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (articoli da 16 a 21) delle NORME DI
PIANO delle REGOLE (Tavola PDR 01).

L'azzoneamento è riferito alla destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile in oggetto. Si
vedano gli estratti del PGT e delle Norme Tecniche sopra richiamati e allegati (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino in ordine i seguenti
documenti: ALL.11 (titolo edilizio) - ALL. 7 (visura storica catastale) - ALL. 9 (scheda catastale) -
ALL.12 (estratto azzoneamento urbanistico e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5
(certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il rilievo in sede di sopralluogo ha evidenziato lievi
difformità relative a quote e tracciamenti interni rispetto all'unico progetto autorizzativo agli atti, la
PE n. 300/62 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme
tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. Per la quantificazione
dell'aggiornamento catastale, dovuto a chiusura della pratica edilizia, si rinvia a quanto specificato al
successivo punto 8.2 "conformità catastale".

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

Costi di regolarizzazione:

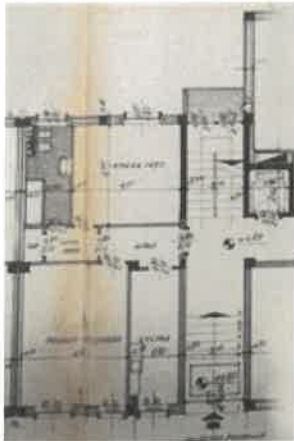
- Stima spese tecniche professionali per rilievi metrici, redazione elaborati e modulistica per la
pratica edilizia comunale (iva e oneri accessori esclusi), ed esclusa pratica di agibilità:
€1.500,00
- Stima sanzione pecuniaria applicabile dall'Ente per le opere difformi (NB: la sanzione
definitiva sarà determinata dall'UTE comunale), esclusi eventuali diritti segreteria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

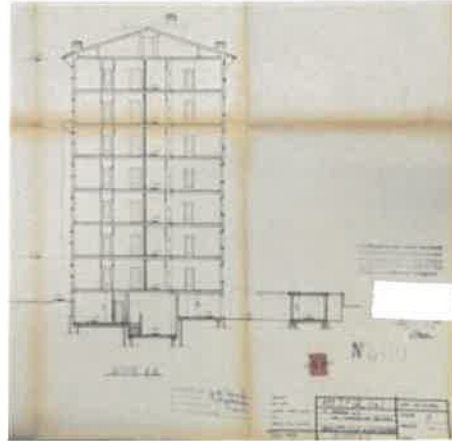
Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle lievi difformità di quote
interne rilevate nell'unità abitativa.

Di seguito si riportano i particolari grafici tratti dalle tavole progettuali, e gli atti autorizzativi di cui
alla PE 300/62:

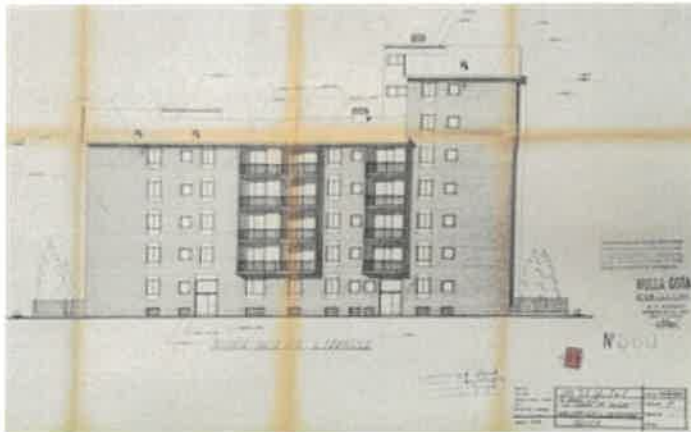




PIANTA APPARTAMENTO (come da PE 300/1962)



SEZIONE (come da PE 300/1962)



PROSPETTO SU VIA S. FRANCESCO (come da PE 300/1962)



TITOLO EDILIZIO PE 300/1962





CERTIFICATO DI ABITABILITA' PE 300/1962

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITA': BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale dell'unità abitativa agli atti (ALL. 9) non risulta del tutto conforme all'ultimo titolo edilizio autorizzativo (PE n. 300/62), per le difformità già evidenziate al paragrafo precedente: l'aggiornamento della scheda dell'unità abitativa potrà essere presentato contestualmente alla pratica edilizia comunale in sanatoria. (normativa di riferimento: L. 30 luglio 2010 n. 122)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale con procedura Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

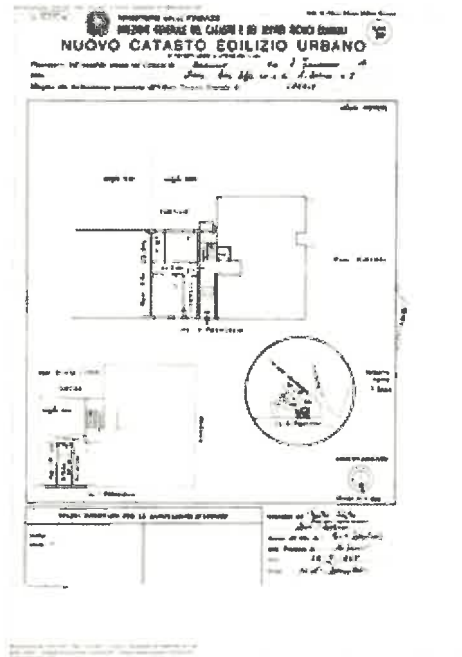
- spese tecniche per variazione della scheda catastale mediante procedura Docfa, esclusi diritti catastali (ad oggi quantificabili in € 70,00 a scheda): € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento catastale successivo alla pratica edilizia.

Si riporta di seguito la scheda catastale agli atti (ALL.9):





SCHEDA CATASTALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - ALL.12)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzoneamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insiste il bene di cui trattasi.

La destinazione d'uso attuale dell'immobile è conforme a quanto previsto dall'azzoneamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente:



ESTRATTO PGT



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dei beni è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dall'ultimo titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL. 7).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti idro-sanitario esistenti. Necessita una verifica impiantistica generale e il rilascio delle relative dichiarazioni non reperibili. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica degli impianti idro-sanitario esistenti, eventuale loro adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima per verifica degli impianti idro-sanitario esistenti, interventi di adeguamento e rilascio delle dichiarazioni di conformità: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll' impianto idro-sanitario .

BENI IN SARONNO VIA S. FRANCESCO 16, QUARTIERE VOLTA - PREALPI

APPARTAMENTO AL P. RIALZATO+ RIP. AL P. SOTTOTETTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento al p. rialzato+ rip. al p. sottotetto a SARONNO Via S. FRANCESCO 16, quartiere Volta - Prealpi, della superficie commerciale di **69,43** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento ubicato al piano rialzato del condominio denominato "ESSE EFFE" , edificio di cinque piani fuori terra, fronteggiante la via S. Francesco in Saronno, avente accesso pedonale dal civico 16. L'unità oggetto di stima è raggiungibile attraverso vano scala comune: è composta da due locali principali, oltre a disimpegno, servizio igienico e vano cucina. Sua pertinenza accessoria risulta un vano ripostiglio posto al piano 5°/sottotetto, raggiungibile da medesimo vano scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato (app.) e 5°/sottotetto (rip.), ha un'altezza interna di 3.00 mt (appartamento). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 125 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FRANCESCO n. 16,



piano: T - 5, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE del 15/02/2002 OMISS. CLASSAMENTO DA IMPIANTO MECC;DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 17/01/1984;COSTITUZIONE del 16/01/1984).

Coerenze: dell'APPARTAMENTO, da Nord in senso orario: via S. Francesco, altra unità immobiliare, cortile comune, vano scala comune. Del RIPOSTIGLIO da Nord in senso orario: via S. Francesco, altra unità immobiliare, corridoio e parti comuni.

A miglior specifica, si prenda visione della relativa visura storica catastale (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa catastale (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, . Immobile costruito nel 1965.



Vista edificio da Via S. Francesco



particolare affacci appartamento su via S. Francesco



Vista disimpegno appartamento



particolare vano scala comune



*vista disimpegno comune sottotetto***DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono I Comuni confinanti: Caronno Pertusella, Ceriano Laghetto, Gerenzano, Origgio, Rovello Porro, Solaro , Uboldo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Lura - parco urbano di Saronno.

*Orto-foto**Estratto mappa catastale*



Vista prospettica dal parcheggio pubblico



Vista contesto frontale

SERVIZI

- asilò nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- scuola media inferiore
- spazi verde
- stadio
- supermercato
- teatro
- università
- verde attrezzato
- vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 km (MALPENSA) -45 km
(LINATE)- 70 km (ORIO-BG)
autobus distante 1,5 Km
autostrada distante 2,5 Km(A 9-svincolo Saronno)



ferrovia distante 1 Km (Stazione -SARONNO)
superstrada distante 24 km (superstrada MPX)

vedi profilo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi profilo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di bilocale con vano cucina, servizio igienico e piccolo ripostiglio, ubicato al piano rialzato del "Condominio Esse Effe", edificio che prospetta su via S. Francesco: lo stabile condominiale costruito tra il 1962 ed il 1965, presenta facciate con finitura ad intonaco tinteggiato colore rosa, e fascia di colore grigio che delimita tutto il piano rialzato. Il vano scala ha pavimentazioni in marmo policromo. L'appartamento è raggiungibile percorrendo solo i primi gradini prospettanti l'ingresso pedonale del numero civico 16 di via S. Francesco. Entrando nell'unità, dal pianerottolo del vano scala, si accede direttamente al disimpegno dal quale si distribuiscono, su un lato, il vano cucina e il soggiorno, e sul lato opposto la camera ed il servizio igienico. In fondo al corridoio vi è un piccolo vano ripostiglio. Il servizio igienico e la camera hanno affaccio sul cortile interno, mentre soggiorno e cucina hanno finestre prospettanti su via S. Francesco. I serramenti sono in legno colore bianco, con tapparelle colore grigio. L'unità abitativa ha riscaldamento centralizzato (la caldaia è posta in centrale termica condominiale). Di pertinenza dell'unità risulta un piccolo ripostiglio posto al 5° piano/sottotetto, rifinito internamente al rustico. In generale le finiture, la distribuzione dei locali e lo stato conservativo generale dell'appartamento, non denotano recenti interventi manutentivi. Le finiture interne, sono di seguito dettagliate e meglio rappresentate nel rilievo fotografico (ALL.3), a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ad anta battente realizzati in legno
infissi interni: porte ad anta battente, realizzati in legno e vetro
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e marmette policrome
portone di ingresso: ad anta battente realizzato in legno tamburato
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc
rivestimento interno: posto in pareti e plafoni realizzato in intonaco fine tinteggiato
scale: vano scala comune con rivestimento in marmo policromo

vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

ascensore: presente; conformità: non rilevabile.
elettrico: sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente

vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vedi sotto della scheda ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



relazione peritale;

idrico: sottotraccia, conformità: non rilevabile

termico: centralizzato (caldaia posta in centrale termica condominiale); i diffusori sono in radiatori in alluminio; conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

scale esterne: a doppia rampa, costruite in muratura

strutture verticali: costruite in laterizio e ca

nella cucina: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Stato degli impianti: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella cucina: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella cucina: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Vista vano cucina



Particolare vano cucina



Vista soggiorno



Vista servizio igienico





Vista camera



Vista ripostiglio /sottotetto

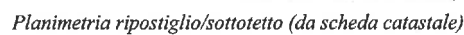
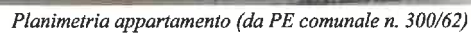
CONSISTENZA:

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	
Sup.	commerciale	UNITA'	68,50	x	100 %	=	68,50	
ABITATIVA								
Sup.	commerciale							
RIPOSTIGLIO/SOTTOTETTO non								
comunicante	(computata	solo	3,70	x	25 %	=	0,93	
superficie con h>1,50 mt, su un totale di mq 10,00 ca)								
Totale:			72,20				69,43	





OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni civili - (stato conservativo normale) - valore medio

Indirizzo: zona Semicentrale/ZONA A NORD DEL CENTRO DELIMITATA DA VIA VOLONTERIO, VIALE PREALPI, TORRENTE LURA.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.500,00 pari a 1.575,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/07/2025

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Abitazioni di tipo economico- (stato conservativo normale) - valore medio

Indirizzo: zona Semicentrale/ZONA A NORD DEL CENTRO DELIMITATA DA VIA VOLONTERIO, VIALE PREALPI, TORRENTE LURA.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 1.020,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci

Descrizione: ampio trilocale al secondo piano con ascensore.

Indirizzo: piazza Prealpi, Saronno

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.772,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci

Descrizione: trilocale

Indirizzo: via Monte Pasubio 22, Saronno

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.444,44 Euro/mq

COMPARATIVO 5



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/01/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci
Descrizione: trilocale
Indirizzo: via Montello 7, Saronno
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 08/01/2026
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA - valore medio
Indirizzo: Zona A Nord Del Centro Delimitata Da Via Volonterio, Viale Prealpi, Torrente Lura
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.100,00 pari a 1.191,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 08/01/2026
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: ABITAZIONI IN STABILI DI 2^ FASCIA - valore medio
Indirizzo: Zona A Nord Del Centro Delimitata Da Via Volonterio, Viale Prealpi, Torrente Lura
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 101.900,00 pari a 1.019,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili provincia di Varese - Camera di Commercio
Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato - valore medio
Indirizzo: Saronno semicentro
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 185.000,00 pari a 1.850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi immobili provincia di Varese - Camera di Commercio



Descrizione: Unità abitative da ristrutturare - valore medio

Indirizzo: Saronno semicentro

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA UNITA' ABITATIVA = mq 68,50

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIO PERTINENZIALE (rip/sottotetto) = mq 10 totale (superficie con h > 1,50 = mq 3,70)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 69,42 x 1.250,00 = 86.775,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	225,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 87.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 87.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione:

- 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati e la specifica ubicazione;
- 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione;
- 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc);
- 4) la documentazione e gli atti esaminati;
- 5) il sopralluogo effettuato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali internet

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
	appartamento				
	al p.				
A	rialzato+ rip.	69,42	0,00	87.000,00	87.000,00
	al p.				
	sottotetto				
				87.000,00 €	87.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Oggetto del pignoramento è la sola quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/2 in capo all'esecutato (si veda a tal proposito nota integrativa **STIMA VALORE VENDITA DELLA SOLA QUOTA INDIVISA DI PIENA PROPRIETA'**, allegata in calce alla presente relazione).

Stante la tipologia del bene (appartamento al piano rialzato + piccolo accessorio pertinenziale al piano sottotetto), i vincoli tipologici edilizi, le caratteristiche distributive, le superficie interne e le destinazioni d'uso dei locali abitabili e dell'accessorio, non si ritiene che il bene possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dello stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.035,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.665,00**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.785,07
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:	€. 71.879,93

data 15/01/2026

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

