



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Sposato

CF:SPSGRL75S22L319P

con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2

telefono: 00393477852691

email: gabriele.sposato@gmail.com

PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
12/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a GERENZANO via MARCHESE FAGNANI 2, della superficie commerciale di **146,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato inserita in contesto di corte, ad uso civile abitazione, composta al piano terra da locale di soggiorno/cucina, servizio igienico, ripostiglio e portico; al piano primo da disimpegno con scala interna, due camere e servizio igienico e porzione di ballatoio ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2910 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via MARCHESE FAGNANI n. 2 - GERENZANO (VA), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n. VA0459599 in atti dal 24/10/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 234643.1/2011). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale GERENZANO (D981) (VA) Foglio 10 Particella 2910
Coerenze: da Nord in senso orario: proprietà di terzi alla particella 4435, proprietà di terzi alla particella 4436 con scala comune, cortile comune al mappale 862, particella 2911, proprietà di terzi alla particella 1823, via G. Zaffaroni.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	146,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.384,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.384,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.300,00
Data di conclusione della relazione:	09/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 10/04/2026, congiuntamente al Custode Giudiziario, veniva effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, nel corso del quale lo stesso risultava chiuso e privo di persone presenti.

Successivamente, in data 14/05/2026, veniva eseguito un ulteriore sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario. In tale occasione era presente il figlio del debitore, il quale consentiva l'accesso all'immobile e permetteva lo svolgimento delle operazioni di rilievo e di acquisizione dei dati necessari alla redazione della presente perizia.

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 02/02/2001 a firma di Notaio _____ in _____ ai nn. 1284 di repertorio, registrata il 22/02/2001 a Milano 2 ai nn. 4209, iscritta il 29/01/2021 a Milano 2 ai nn. 2256/346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 286.633,57.

Importo capitale: 95.544,52.

Alla Sezione D della presente formalità viene indicato quanto segue: "Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 27/02/2001 ai nn. 4319/897. Attuale detentore del credito è _____ , con sede in _____ , gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 27/02/2001 ai nn. 4319/897, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601 /1973. a margine della suddetta iscrizione risulta il seguente annotamento del 10/07/2008: nn.22104/3354 (surrogazione ai sensi art.8 comma 2 d.l. 7/2007) si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/03/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 863 di repertorio, iscritta il 29/07/2015 a Milano 2 ai nn. 18047/2964 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 64.182,80.

Importo capitale: 51.372,01

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2011 a firma di Notaio _____ in _____

(VA) in ai nn. 22178/10306 di repertorio, iscritta il 18/07/2011 a Milano 2 ai nn. 19808/3966, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 42.000,00.

Importo capitale: 21.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2910.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/06/2008 a firma di Notaio _____ in _____
ai nn. 19343/8975 di repertorio, iscritta il 19/06/2008 a Milano 2 ai nn. 19333/4246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 143.893,40.

Importo capitale: 71.946,70.

Durata ipoteca: 20 anni.

Gravante sull'immobile al Catasto Fabbricati al Foglio 10 Particella 2910.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/12/2025 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Busto Arsizio UNEP ai nn. 7755 di repertorio, trascritta il 21/01/2026 a Milano 2 ai nn. 1278/938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rileva che nell'art. 2 della compravendita del 2 febbraio 2001 a firma del notaio _____ in _____
viene indicato: *“La vendita segue a corpo nello stato di fatto e di diritto del bene conosciuto ed accettato dalla parte acquirente con accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, pesi ed oneri, servitù attive e passive ed ogni ragione ed azione, con i proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni tali per legge o per destinazione, le condizioni e le limitazioni contenuti nel titolo di provenienza che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare. Le parti precisano che è compreso nella presente vendita il diritto sulla corte al mappale 862.”*

Si rileva inoltre che con atto di rinuncia stipulato il 22/10/2007 a firma del Notaio _____ in _____
ai nn. Repertorio 15857/11173, trascritto a Milano 2 il 07/11/2007 ai nn. 39480/24070,
tra il signor _____ e la signora _____ per il diritto di passo, inerente
l'immobile al catasto fabbricati foglio 10 particella 2910, si evince che:

“I comparenti hanno convenuto di estinguere con effetto immediato la servitù di passo per accedere ai locali superiori attraverso scale, corridoi e ballatoi (passaggi comuni) a favore delle porzioni immobiliari di proprietà del signor _____ ed a carico delle porzioni immobiliari di _____

proprietà della signora \ di cui all'atto a rogito notaio in
data 25 luglio 1927 n. 3157/2192 di repertorio, registrato a Milano il giorno 5 agosto 1927 al n. 1886
volume 569 foglio 165 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizi di pubblicità immobiliare
di Milano in data 30 settembre 1927 ai nn. 15254/11822. La signora si è obbligata
inoltre alla chiusura definitiva delle finestre che si affacciano sul portico di proprietà del

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita (dal 02/02/2001), con atto stipulato il 02/02/2001 a firma di Notaio
ai nn. Repertorio n. 1283 - Raccolta n. 550 di repertorio,
registrato il 22/02/2001 a Milano 2 ai nn. 5157, trascritto il 27/02/2001 a Reparto PI di Como ai nn.
4318/3203

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di Atto di compravendita (fino al 02/02/2001), con atto stipulato il 26/09/1989 a firma di Notaio
ai nn. 174976 di repertorio, registrato il 13/10/1989 a Milano
ai nn. 24197 Serie 2/V, trascritto il 24/10/1989 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Como ai
nn. 17016/12656

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **26/92**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria per il rifacimento di tetto e solette , presentata il 02/06/1992, rilasciata il 07/07/1992 con il n. 12446 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 12.04.2024 e pubblicata sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n° 31 del 31.07.2024, l'immobile ricade in zona Ambito del Tessuto Urbano Consolidato: CS - Centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vincoli ambientali: Centro storico e nuclei antichi (L.R. n° 12/2005).

Classi di sensibilità paesistica: CLASSE 4 Sensibilità alta.

Centri storici e nuclei di antica formazione:

- Condizioni dell'edificazione conservazione e manutenzione degli edifici: mediocre.

- Modalità d'intervento: conservazione e manutenzione degli edifici: RE 1 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA art. 17.1a - 3.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Immobile realizzato anteriore al 1 settembre 1967.

Si segnala che, allo stato degli atti catastali, la particella 2909 risulta non soppressa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione di due unità immobiliari a destinazione residenziale e conseguente diversa distribuzione interna degli spazi, con esecuzione di opere strutturali, come rappresentato nella planimetria catastale; chiusura del portico posto al piano terra mediante installazione di serramenti; assenza di antibagno al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria previa verifica della volumetria e delle normative.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in Sanatoria e Accertamento di compatibilità paesaggistica: €5.000,00
- Oneri e Sanzioni amministrative: €6.000,00
- Eventuale formazione di antibagno: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione in planimetria catastale della chiusura del portico al piano terra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA e attribuzione nuova rendita catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Elaborazione DOCFA : €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GERENZANO VIA MARCHESE FAGNANI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GERENZANO via MARCHESE FAGNANI 2, della superficie commerciale di **146,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato inserita in contesto di corte, ad uso civile abitazione, composta al piano terra da locale di soggiorno/cucina, servizio igienico, ripostiglio e portico; al piano primo da disimpegno con scala interna, due camere e servizio igienico e porzione di ballatoio ad uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2910 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Via MARCHESE FAGNANI n. 2 - GERENZANO (VA), piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pratica n.

VA0459599 in atti dal 24/10/2011 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 234643.1/2011). Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale GERENZANO (D981) (VA) Foglio 10 Particella 2910

Coerenze: da Nord in senso orario: proprietà di terzi alla particella 4435, proprietà di terzi alla particella 4436 con scala comune, cortile comune al mappale 862, particella 2911, proprietà di terzi alla particella 1823, via G. Zaffaroni.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra. Immobile ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Legnano, Milano). 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: E' apprezzabile la vicinanza al Parco degli Aironi, oasi di 45 ettari nata dal recupero ambientale di un'ex cava, al Parco Fontanile di San Giacomo e al centro di Saronno.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in un'unità immobiliare ad uso residenziale disposta su piano terra e primo, inserita in un fabbricato a corte di antica edificazione ubicato nel centro storico del Comune di Gerenzano, a breve distanza dal centro cittadino.

L'accesso pedonale e carraio avviene da Via M. Fagnani, strada urbana asfaltata a doppio senso di circolazione. L'ingresso al complesso immobiliare si sviluppa attraverso un andito comune prospiciente direttamente sulla pubblica via, delimitato internamente da cancello in ferro a doppia anta battente. Dall'androne si accede alla corte interna comune, caratterizzata da pavimentazione in cemento liscio. Le parti comuni e la corte si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'accesso all'unità immobiliare avviene frontalmente rispetto all'ingresso comune. Il fabbricato presenta struttura muraria tradizionale in laterizio intonacato e tinteggiato di colore giallo; la copertura è a falde inclinate, con struttura lignea e manto in coppi.

Il portico di pertinenza al piano terra risulta chiuso mediante serramenti in alluminio e vetro opacizzato, in parte fissi e in parte apribili a vasistas, oltre a porta di accesso. Una scala comune conduce al ballatoio coperto del piano primo, dotato di parapetto metallico a disegno semplice e pavimentazione in pietra, dal quale è possibile accedere direttamente a uno dei locali dell'unità immobiliare.

Il portico al piano terra, avente superficie di circa 16,00 mq, presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati. Tramite tre gradini con pedata in pietra si raggiunge il portoncino d'ingresso all'abitazione, costituito da serramento in alluminio con inserti in vetro opacizzato.

Al piano terra l'unità immobiliare è composta da un unico ambiente adibito in parte a soggiorno e in parte a cucina, oltre a bagno accessibile direttamente dalla zona cucina. Il locale soggiorno/cucina sviluppa una superficie utile complessiva di circa 38,50 mq, mentre il bagno presenta una superficie utile di circa 3,60 mq.

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimentazioni in ceramica monocottura uniformi in tutti gli ambienti, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La zona cucina presenta

rivestimento murale a mosaico, mentre il bagno è rivestito in ceramica in tonalità neutre. La porta del bagno è in legno ad anta battente con sopra luce a tutta altezza. Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc e doccia.

L'illuminazione e l'aerazione naturale dei locali sono garantite da serramenti in alluminio con vetrocamera a doppia anta battente, affacciati su Via G. Zaffaroni, privi di sistemi oscuranti ma protetti da inferriate metalliche. I locali al piano terra presentano altezza interna pari a cm 282 e risultano in buono stato manutentivo e di abitabilità.

Nel locale cucina è inoltre presente un piccolo vano ripostiglio, posto a quota leggermente inferiore rispetto al piano di calpestio principale, chiuso da porta scorrevole in legno e caratterizzato da altezza utile interna pari a cm 220.

Nel soggiorno è collocata una scala a chiocciola in metallo, con pedate in lamiera mandorlata, parapetto metallico a disegno semplice e corrimano in pvc, che collega il piano terra al piano primo.

Al piano primo si accede a un locale disimpegno dal quale si distribuiscono una camera, un bagno e una camera matrimoniale. Le superfici utili risultano pari a circa 18,90 mq per la camera, circa 6,90 mq per il bagno e circa 24,60 mq per la camera matrimoniale. Il soffitto del disimpegno al piano primo presenta evidenti macchie e aloni riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua provenienti dall'area del sottotetto.

La prima camera affaccia sul ballatoio esclusivo e sulla corte interna; è dotata di finestra in alluminio a doppia anta e portafinestra con caratteristiche analoghe al portoncino di ingresso, comprensiva di inserti in vetro opacizzato. L'oscuramento è garantito da persiane in pvc a doppia anta.

Le finiture interne del piano primo sono di tipo corrente e omogenee rispetto al piano terra: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in ceramica uniformi nei locali camere e disimpegno, porte interne in legno con inserti in vetro opacizzato.

Il bagno del piano primo presenta pavimentazione in ceramica scura e rivestimenti murali in ceramica chiara; risulta completo di tutti gli apparecchi sanitari. I locali del piano primo presentano altezza interna pari a cm 272 e si trovano in buone condizioni di manutenzione e abitabilità.

La camera matrimoniale è dotata di serramenti con oscuramento mediante persiane, mentre il bagno dispone di serramento con vetro opacizzato e sistema oscurante costituito da avvolgibile in pvc. Entrambi i locali affacciano su via G. Zaffaroni.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato manutentivo generale, con impianti realizzati secondo la normativa vigente all'epoca della ristrutturazione e tali da richiedere esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori nei vari locali e da termoarredo scaldasalviette nel bagno del piano primo; la produzione del calore è affidata a caldaia alimentata a gas metano installata nella cucina al piano terra.

Gli eventuali oneri necessari all'adeguamento impiantistico risultano già considerati nei coefficienti correttivi applicati in sede di determinazione del valore commerciale dell'immobile.

Per una più completa identificazione e valutazione dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.



Prospetto su corte.



Piano Terra. Soggiorno.



Piano Terra. Cucina e bagno.



Piano Primo. Camera.



Piano Primo. Camera matrimoniale.



Prospetto su via G. Zaffaroni.

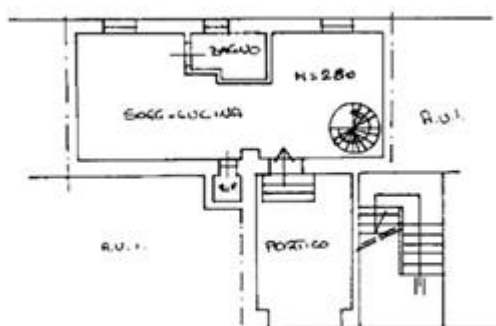
CONSISTENZA:

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

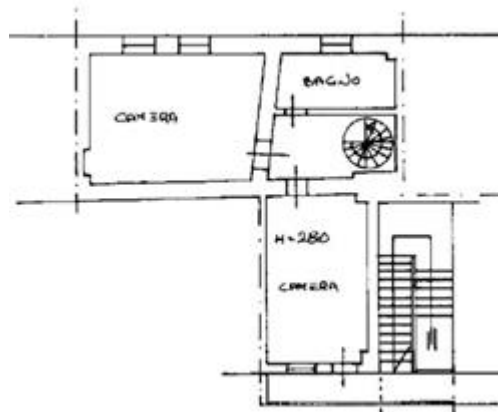
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra. Appartamento.	57,50	x	100 %	=	57,50
Piano Terra. Portico.	19,80	x	35 %	=	6,93
Piano Primo. Appartamento.	81,30	x	100 %	=	81,30
Piano Primo. Ballatoio.	4,00	x	25 %	=	1,00

Totale:	162,60	146,73
----------------	---------------	---------------



Planimetria Catastale. Piano Terra.



Planimetria Catastale. Piano Primo.

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: 25/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 538/2019

Descrizione: Appartamento al piano secondo (sottotetto). Lotto 2.

Indirizzo: Via San Francesco D'Assisi, 19 - Gerenzano (VA)

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 1.365,38 Euro/mq

Valore Ctu: 74.000,00 pari a: 1.423,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.200,00 pari a: 1.138,46 Euro/mq

Distanza: 9.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari 538/2019

Descrizione: Appartamento al piano primo. Lotto 1.

Indirizzo: Via San Francesco D'Assisi, 19 - Gerenzano (VA)

Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.500,00 pari a 1.068,75 Euro/mq
Valore Ctu: 114.000,00 pari a: 1.425,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 114.000,00 pari a: 1.425,00 Euro/mq
Distanza: 9.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2025
Descrizione: Appartamento disposto su tre livelli con cantina e un balcone al primo piano.
Indirizzo: Via Fagnani - Gerenzano (VA)
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 250.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/03/2026
Descrizione: Appartamento di tre locali a piano primo. Rustico, box doppio e box singolo a piano terra.
Superfici principali e secondarie: 137
Superfici accessorie:
Prezzo: 189.000,00 pari a 1.379,56 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/03/2026
Descrizione: Trilocale da ristrutturare composto da soggiorno con angolo cottura, camera doppia, camera singola e un bagno.
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso la ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del

settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Gerenzano si sono rilevati per l'anno 2025 - Semestre 2, i seguenti dati:

Fascia/zona: Centrale; Codice zona: B1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale. Tipologia: Abitazioni civili in normale stato conservativo: Valore di mercato minimo 1.150,00 euro/mq - massimo 1.500,00 euro/mq.

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" pubblicato dalla Camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Per il Comune di Gerenzano si sono rilevati per l'anno 2025 (approvato in data 13 novembre 2025) i seguenti dati: Unità abitative: abitabili in buono stato Valore di mercato: minimo 800,00 euro/mq - massimo 1.300,00 euro/mq.

Come terzo riferimento si è assunto il dato dalle agenzie immobiliari online.

Per il Comune di Gerenzano, alla data odierna, si rileva un valore medio di vendita, riferito a immobili ubicati in zona centrale, pari a 1.020,00 euro/mq.

Come ultimo riferimento si è provveduto ad esaminare le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati ricavati dalle più recenti transazioni commerciali relative a beni comparabili.

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio degli immobili: **800,00** euro/mq. Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	146,73	x	800,00	=	117.384,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 117.384,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 117.384,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi e i criteri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'appartamento sono i seguenti:

- 1) natura e consistenza del bene;
- 2) stato di manutenzione dello stesso;
- 3) posizione rispetto alla città, ai mezzi pubblici ed ai servizi;
- 4) individuazione della zona di appartenenza all'interno del PGT;
- 5) valore corrente di mercato di immobili assimilabili a quelli in oggetto.

Si ricorda che il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *«L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di Gerenzano, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese e Borsino immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	146,73	0,00	117.384,00	117.384,00
				117.384,00 €	117.384,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 15.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.384,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.384,00**

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: **€. 84,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.300,00**

data 09/06/2026

il tecnico incaricato
Gabriele Sposato

MODULARIO
a.r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

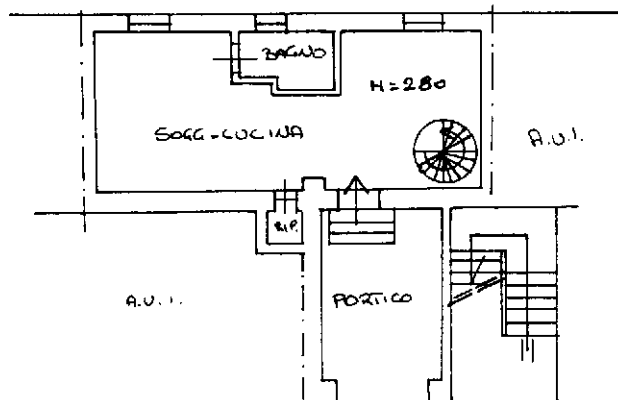
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

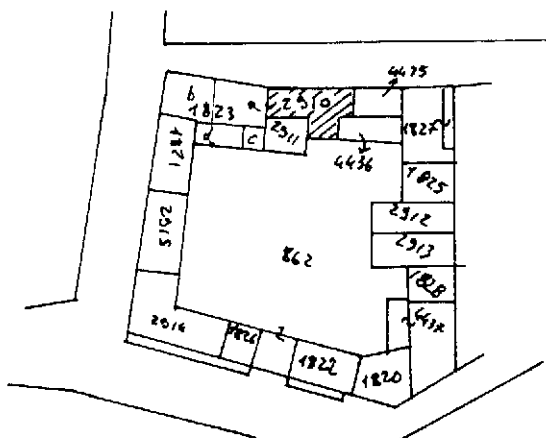
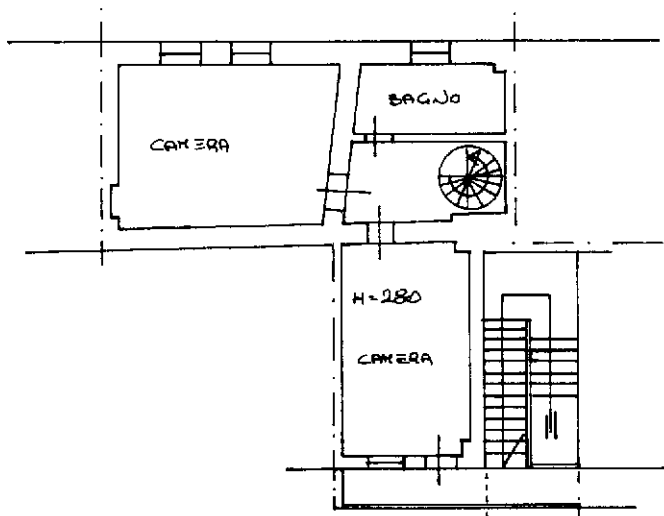
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GERENZANO via FAGNANI civ. 2

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



ESTRATTO MAPPA
COMUNE DI GERENZANO
F. 10 SCALA 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI L

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

MASSARUTO MAURIZIO

iscritto all'albo de GEOMETRI

della provincia di VAI n. 2255

data 03/11/2000 Firma Massaruto Maurizio

RISERVATO ALL'UFFICIO

F. 10

n. 2910 sub. 2