



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



REVISIONE B

TECNICO INCARICATO:

Massimo Terzi

CF: TRZMSM74L13B300C
con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5
telefono: 3497202067
email: maxterzi@virgilio.it
PEC: massimo.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
60/2026**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a GORLA MINORE Vicolo Aperto 12, della superficie commerciale di **82,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è parte integrante di un compendio urbanistico nel centro storico di Gorla Minore costruito a metà degli anni '80 del secolo scorso a seguito di piano di recupero tramite demolizione degli immobili preesistenti e successiva costruzione di due edifici. L'unità immobiliare, costituita da locali con destinazione d'uso residenziale e da un locale cantina, è situata al piano secondo dell'edificio fronteggiante Via Vicolo Aperto per quanto riguarda l'appartamento ed al piano interrato per quanto riguarda la cantina. Non risulta dotata di box di pertinenza, tuttavia, all'interno del compendio ricostruito vi è un'area a parcheggio pubblico che è scarsamente utilizzata da chi non è residente in zona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m l'appartamento, 2,40 m la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2730 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VICOLO APERTO, SC, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED], derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/01/2022 in atti dal 12/01/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2022)

Coerenze: Dell'appartamento da nord in senso orario: affaccio strada pubblica, AUI (sub 10), ballatoio comune, AUI (sub 8) Della cantina da nord in senso orario: strada pubblica, AUI (sub 10), corridoio comune, AUI (sub 8)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

A.1 **cantina**, identificato con il numero 9. I dati catastali sono i medesimi dell'appartamento principale in quanto la cantina è sulla stessa scheda catastale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,23 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.499,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.124,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 102.124,05



trova:

Data di conclusione della relazione:

30/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore si è dimostrato disponibile a far accedere all'immobile il perito.

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 23/12/2013 a firma di Notaio Romanelli Luca Saverio ai nn. 4622/3901 di repertorio, registrata il 07/01/2014 a Milano 1 ai nn. 78 serie 1T, iscritta il 07/01/2014 a Milano 2 ai nn. 814/84, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 199.165 €.

Importo capitale: 99.582,37 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 12/03/2002 a firma di Notaio Marco Novara ai nn. 39379 di repertorio, iscritta il 04/04/2002 a Milano 2 ai nn. 41189/9029, a favore di [REDACTED],

Importo ipoteca: 72.000 €.

Importo capitale: 36.000 €.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/02/2026 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 522 di repertorio, trascritta il 06/03/2026 a Milano 2 ai nn. 30328/20924, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ivante da 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:	€. 1.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.890,56
Millesimi condominiali:	82,78
Ulteriori avvertenze:	
Ulteriori tabelle millesimali:	
Parti comuni box e cantine: 22,41	
Parti comuni appartamenti: 142,83	
Parti comuni scale e balconi: 189,86	
Parti comuni illuminazione: 89,59	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2013), con atto stipulato il 23/12/2023 a firma di Notaio Romanelli Luca Saverio Felice ai nn. 4621/3900 di repertorio, registrato il 07/01/2014 a Milano 1 ai nn. 77 Serie 1T, trascritto il 07/01/2014 a Milano 2 ai nn. 813/558

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/1992 fino al 23/02/2000), con atto stipulato il 30/06/1992.

Nuda proprietà anche per altro 1/6

██████████ per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/1992 fino al 23/02/2000), con atto stipulato il 30/06/1992.

Usufruttuaria anche per altri 3/6

██████████ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/1992 fino al 23/02/2000), con atto stipulato il 30/06/1992.

Nuda proprietà anche per altro 1/6

██████████ per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 30/06/1992 fino al 23/02/2000), con atto stipulato il 30/06/1992.

Nuda proprietà anche per altro 1/6

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/02/2000 fino al 23/12/2013), con atto stipulato il 23/02/2000 a firma di Notaio Mario Grossi ai nn. 101101 di repertorio, registrato il 13/03/2000 a Abbiategrasso ai nn. 119, trascritto il 20/03/2000 a Milano 2 ai nn. 25607/17393.

La trascrizione è stata rettificata in data 14/05/2007 ai n. 71565/37998



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di n. 2 complessi immobiliari più autorimesse interrate e recinzione N. 78/1984, intestata [REDACTED] presentata il 08/11/1984 con il n. 3830 prot. di protocollo, rilasciata il 02/05/1985 con il n. 78/84 di protocollo, agibilità del 21/11/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 15/03/2024, l'immobile ricade in zona A - Centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 28 delle N.T.A. del Piano delle Regole (cfr. allegato alla presente)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la conformità edilizia occorre evidenziare che l'immobile è situato in centro storico e che le finestre fronte strada sono state modificate rispetto al progetto autorizzato. Si evidenzia che all'epoca della costruzione non si prevedeva il parere paesaggistico e che tutti i rapporti illuminanti che dovevano essere riverificati di quelle camere risultano essere rispettati secondo le normative dell'epoca (anche quelli che nella pratica erano stati erroneamente calcolati come quello della camera 2 la quale ha in realtà dimensioni maggiori di quelle dichiarate). Il locale soggiorno per rispettare i RAI dovrebbe avere la porta vetrata come da calcolo dei rapporti illuminanti, sebbene si evidenzia che nella relazione sul risparmio energetico ciò non sia evidente (era prevista porta cieca). Mancano inoltre nel disegno autorizzato tutte le misure interne dei locali. Nonostante queste mancanze il progetto è stato comunque valutato tecnicamente ed approvato dagli uffici competenti, sicché è necessario confrontarsi nell'ambito di un'eventuale pratica di sanatoria con gli uffici competenti per verificare / confermare l'iter burocratico per "sanare" la situazione esistente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) i serramenti fronte strada hanno dimensioni molto diverse; 2) la porta d'ingresso era prevista vetrata per illuminamento locale; 3) mancano le porte tra il soggiorno e i locali cucina e disimpegno; 4) lievi difformità nelle dimensioni dei locali e nell'altezza interna (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale, Regolamento Locale Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria e/o asseverazione ex art. 34bis da verificare con uffici competenti. Occorre installare almeno l'anta della porta del disimpegno

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

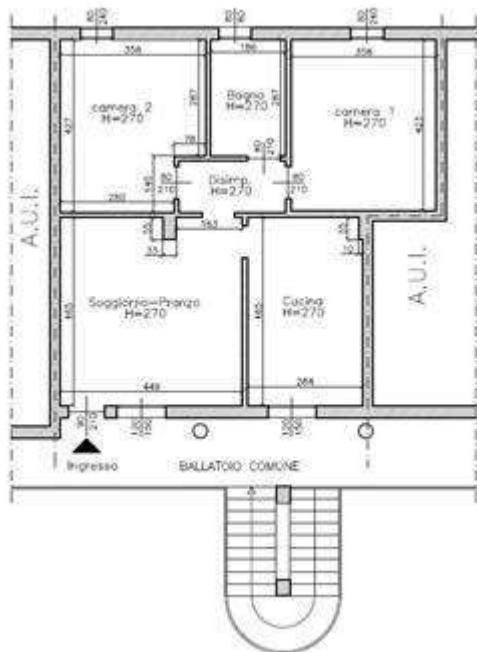
Costi di regolarizzazione:

- Installazione anta porta: €300,00
- Pratica SCIA sanatoria: €1.500,00
- sanzioni: €1.032,00

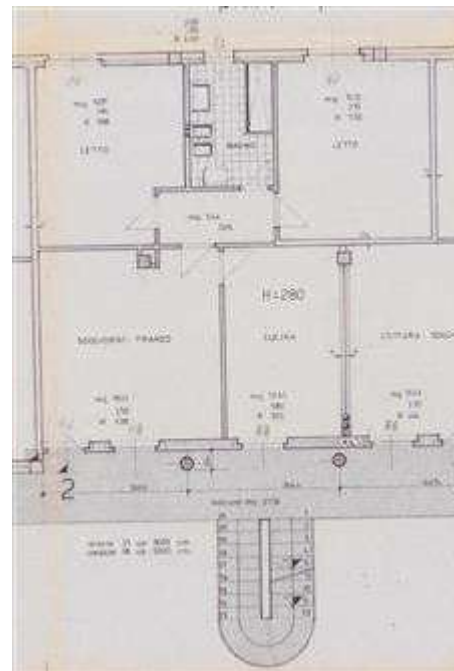
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

E' necessario confrontarsi con gli uffici comunali competenti al momento della possibile sanatoria per la corretta interpretazione delle difformità





Stato rilevato



Stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 138/1998)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.G.T. vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN GORLA MINORE VICOLO APERTO 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a GORLA MINORE Vicolo Aperto 12, della superficie commerciale di **82,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare è parte integrante di un compendio urbanistico nel centro storico di Gorla Minore costruito a metà degli anni '80 del secolo scorso a seguito di piano di recupero tramite demolizione degli immobili preesistenti e successiva costruzione di due edifici. L'unità immobiliare, costituita da locali con destinazione d'uso residenziale e da un locale cantina, è situata al piano secondo dell'edificio fronteggiante Via Vicolo Aperto per quanto riguarda l'appartamento ed al piano interrato per quanto riguarda la cantina. Non risulta dotata di box di pertinenza, tuttavia, all'interno del compendio ricostruito vi è un'area a parcheggio pubblico che è scarsamente utilizzata da chi non è residente in zona.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di 2,70 m l'appartamento, 2,40 m la cantina. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2730 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VICOLO APERTO, SC, piano: 2-S1, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/01/2022 in atti dal 12/01/2022 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 2/2022)

Coerenze: Dell'appartamento da nord in senso orario: affaccio strada pubblica, AUI (sub 10), ballatoio comune, AUI (sub 8) Della cantina da nord in senso orario: strada pubblica, AUI (sub 10), corridoio comune, AUI (sub 8)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



Vista da Via Vicolo Aperto



Vista dal cortile condominiale



Vista dall'area di parcheggio pubblica

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista 3D da Google Maps



Vista da Google Maps

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da calcio
centro sportivo
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
piscina
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km
autobus distante 200 m
autostrada distante 4 Km
superstrada distante 4 Km
ferrovia distante 8 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare principale è ubicata al piano secondo dell'immobile fronteggiante Via Vicolo Aperto. Alla stessa si accede tramite una scala esterna aperta sul fronte cortilizio dello stabile. Giunti al piano l'appartamento è quello immediatamente di fronte. Accedendo dalla porta d'ingresso situata sulla sinistra ci si trova all'interno di un ampio spazio di ca. 20,70 mq destinato a soggiorno-pranzo. Sul fondo a destra vi sono le porte (attualmente rimosse) di accesso all'ampio locale cucina di 13,15 mq e al disimpegno della zona notte. Dal quest'ultimo disimpegno (da destra verso sinistra) si può accedere alla camera matrimoniale di 15,15 mq, all'unico bagno di cui è dotato l'appartamento di 5,30 mq e ad un'ulteriore camera di 14,20 mq.

Occorre segnalare che sul fronte nord verso strada lungo gli spigoli del soffitto e quelli verticali delle camere ed in corrispondenza dei serramenti vi sono tracce di umidità di condensa superficiale evidenti, nonostante gli attuali proprietari siano parzialmente intervenuti tramite l'installazione di un isolamento interno nella zona perimetrale del soffitto verso la parete su strada.



Soggiorno



Cucina



Camera 1



Camera 2



Bagno



CLASSE ENERGETICA:



[202,16 KWh/m²/anno]

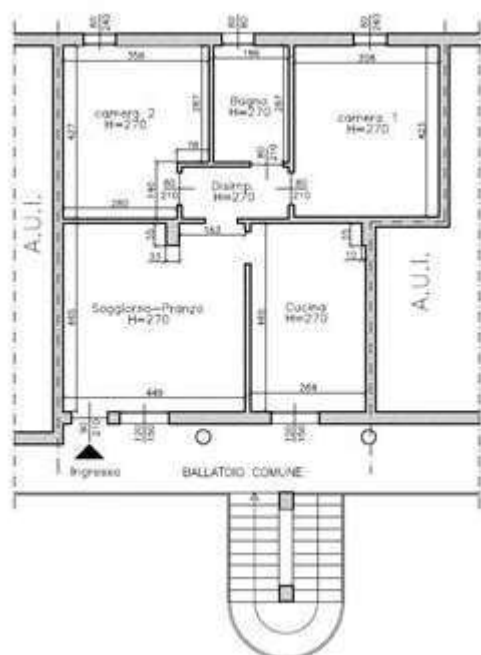
Certificazione APE N. 120790000 registrata in data 06/05/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	82,65	x	100 %	=	82,65
Totale:	82,65				82,65



Appartamento



Cantina

ACCESSORI:

cantina, identificato con il numero 9. I dati catastali sono i medesimi dell'appartamento principale in quanto la cantina è sulla stessa scheda catastale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	8,90	x	25 %	=	2,23
Totale:	8,90				2,23



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2025 per una abitazione civile in stato conservativo normale situata a Gorla Minore (VA) nella zona "B1-Centrale/Centrale Unica" un valore di vendita compreso tra 1.200 €/mq e 1.500€/mq. Considerando il taglio della superficie in oggetto (oltre 70 mq e fino a 120 mq), il livello di piano (ultimo) e la tipologia dell'abitazione di tipo economico (x 1,2) si determina un prezzo pari a ca. 1.700 €/mq

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2025, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato ubicata a Gorla Minore una cifra compresa tra 850 e 1.400 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 1.125 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di aprile 2026 per un'abitazione in stabili di fascia media di zona situata a Gorla Minore (VA) nella zona "B1-Centrale/Centrale Unica" un prezzo medio di vendita di 1.363 €/mq.

Il prezzo medio delle tre rilevazioni è pari a circa 1.396 €/mq, considerato, inoltre, che attualmente l'immobile risulta essere stato pubblicizzato in vendita da una agenzia della zona alla cifra di 98.000 € (pari a circa 1.180 €/mq) si ritiene che come valore di riferimento da adottare nella valutazione si possa considerare la cifra di 1.300 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,65	x	1.300,00	=	107.445,00
Valore superficie accessori:	2,22	x	1.300,00	=	2.886,00
					110.331,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 110.331,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 110.331,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo dell'estimatore è quello di formulare un "giudizio di stima" con l'indicazione finale di un "valore commerciale" (o "valore di mercato") che deve aiutare gli offerenti ad avere chiare tutte le peculiarità dell'immobile cui sono interessati ad investire.

Tale "giudizio di stima" deve avvicinarsi al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici.

Il "valore di mercato" tuttavia non coincide con il "prezzo di vendita" a cui quel determinato immobile viene compravenduto. Infatti si è soliti dire che chi stabilisce il prezzo di vendita è il mercato stesso, cioè sostanzialmente la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, tra la domanda e l'offerta ...

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della CCIAA di Varese con operatori di mercato quali il sito internet www.borsinoimmobiliare.it e www.casa.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano¹, Abbiategrasso, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Gorla Minore, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	82,65	2,22	110.331,00	110.331,00
				110.331,00 €	110.331,00 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.832,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.499,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 5.374,95
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.124,05
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:	€. 102.124,05

data 30/07/2026

il tecnico incaricato
Massimo Terzi

