TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[redacted]

DEBITORE:
[redacted]

GIUDICE:
dott. Marco LUALDI

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:
Franco Nespolo
[redacted]
con studio in Giuseppe 22
telefono: 03311976054 fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it
PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
58/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CASTELLANZA Viale Lombardia 40, quartiere Castegnate, della superficie commerciale di **147,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Negozio commerciale dotato di due ampie vetrine ed i e Lombardia ed adiacente laboratorio, attualmente adibito a panificio.

L'unità è costitita da un ampio locale con annesso un vano di servizio comunicante con il laboratorio identificato al mapp. 1984 sub 6.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche e le pareti sono finite a civile; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni. l'unità è dotata di locale cantina al piano interrato con pareti finite al rustico e pavimento in battuto di cemento.

L'adiacente laboratorio, identificato almapp. 1984 sub 6 è costituito da un vano principale oltre un servizio igienico dotato di disimpegno; l'unità risulta accessibile sia dall'adiacente negozio che da viale Lombardia, dopo avere transitato nell'area di proprietà attualmente trasformata in vano chiuso.

La pavimentazione è in piastrelle, le pareti sono in parte piastrellate ed in parte finite a civile; i serramenti perimetrali sono in ferro. Il vano è dotato di riscaldamento ad areotermi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 350 cm a piano terra e 250 al piano cantinato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1985 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CG, categoria C/1, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 1.343,30 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 40, piano: T, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 36/2021)

Coerenze:

* al piano terreno: area comune, enti comuni, cortile al mappale 833, unità immobiliare 1984 sub.6;

* altra cantina, muro perimetrale, altra cantina, passaggio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

- foglio 7 particella 1984 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CG, categoria C/3, classe 8, consistenza 85 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 40, piano: T, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 36/2021

  Coerenze: mappale 1623, parte comune, altra unità immobiliare mappale 1985 sub. 1, cortile al mappale 833, altra unità immobiliare.

  Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**147,88 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 142.280,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 135.166,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 132.166,00**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/04/2025, con scadenza il 31/03/2031, registrato il 28/04/2025 a registrazione telematica ai nn. 001158 - serie IT (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di € 18.000,00 annui, valore che viene ritenuto CONGRUO: in base all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate il canone di locazione per immobili commerciali in Castellanza si attesta tra un minimo di 79,2 €/mq/anno ed un massimo di 102 €/mq/anno mentre quello per laboratori varia mediamente tra 19,2 €/mq/anno e 31,20 €/mq/anno, conseguentemente, affinchè il canone di locazione del compendio in questione possa rientrare nei parametri di mercato dovrebbe essere ricompreso tra (79,2 €/mq/anno x 100 mq) + (19,2 €/mq/anno x 47 mq) = 8.822,4 €/anno ed un massimo di (102 €/mq/anno x 100 mq) + (31,2 €/mq/anno x 47 mq) = € 11.666,40 €/anno. L'importo contrattuale di 18.000,00 €/anno, superiore ai valori usuali di mercato, risulta giustificato dalla presenza di vetrine su strada e dalla posizione su via di forte passaggio

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sequestro conservativo emesso il 01/12/2025 a firma di Tribunale di Milano, trascritta il 18/12/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità [redacted] derivante da ordinanza giudiziale.
La formalità è riferita al sequestro conservativo di tutti i beni mobili ed immobili, somme di danaro e crediti di cui risulta titolare [redacted] (sopra generalizzato) fino alla concorrenza di euro 730.046,00

pignoramento, stipulato il 19/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 1218 di repertorio, trascritta il 09/03/2026 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 31054/21420, a favore [redacted]

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: **€. 2.100,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 3.000,00**

Millesimi condominiali: **113,800**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] stipulato il 27/12/1988 in morte di [redacted] (padre), trascritto il 30/08/1988 a Conservatoria dei Pubblici Registri Im izione di Milano 2 ai nn. 73565/55132.
Accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119212/62663

[redacted] 11/01/1994), con atto stipulato il 11/01/1994 in morte di [redacted] (madre), registrato il 08/07/1994 a Busto Arsizio ai nn. volume 4 2/1994 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 118652/80525.
Accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119214/62665

[redacted] 02/01/2016), con atto stipulato il 02/01/2016 in morte di [redacted] (sorella), registrato il 04/01/2016 a Milano 6 ai nn. n. 3931 serie 1 2/1994 a Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari - Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 118652/80525.
Accettazione espressa di eredità con atto del 2 febbraio 2016 a rogito del Notaio Luca Graffeo di Rescaldina, rep. 1319, racc. 710 debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 5 febbraio 2016 ai nn. 11280/7135; dichiarazione di successione registrata in data 18 aprile 2016 al n. 1094, vol. 9990 ed il cui certificato risulta trascritto a Milano 2 in data 27 giugno 2016 ai nn. 73510/46376.

[redacted] 10/02/2021), con atto stipulato il 10/02/2021 a firma di Notaio Letterio Claudio Scordio di Cerro Maggiore ai nn. rep. 27277, racc. 23605, di repertorio, trascritto il 11/02/2021 a Milano 2 ai nn. 18006/11977.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** per la quota di comproprietà in ragione di 1/12 (un dodicesimo):**
in forza di successione legittima in morte del di lui padre [redacted] e deceduto ivi il 27 dicembre 1988, (giusta dichiarazione di successione registrata a Busto Arsizio al n. 74 vol. 398 ed il cui certificato risulta trascritto a Milano 2 in data 30 agosto 1988 ai nn. 73565/55132 - accettazione tacita eredità trascritta a

Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119212/62663), mentre la residua quota di comproprietà in ragione di 5/12 (cinque dodicesimi) caduta in successione legittima era stata devoluta per 2/12 (due dodicesimi) al coniuge superstite [redacted] - quest'ultima già titolare della restante quota di comproprietà dei 6/12 (sei dodicesimi) - e 1/12 (un dodicesimo) ciascuno agli altri tre [redacted] ultimi l'accettazione tacita di eredità a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119212/62663. Originariamente gli immobili suddetto apparteneva, in quote uguali, ai coniugi [redacted] sopra generalizzati, in forza di titolo ultra quarantennale;

*** per la quota di comproprietà in ragione di 2/12 (due dodicesimi):**
in forza di successione legittima in morte della di lui madre [redacted] sopra generalizzata, deceduta il giorno 11 gennaio 1994, giusta giusta dichiarazione di successione registrata a Busto Arsizio il giorno 8 luglio 1994 al n. 82, volume 441 il cui certificato è trascritto a Milano 2 il 14 dicembre 1994 ai nn. 118652/80525, - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119214/62665;

*** per la quota di comproprietà in ragione di 3/12 (tre dodicesimi)**
in forza di successione in morte della sorella [redacted] sopra generalizzata, deceduta a Borgomanero il 2 gennaio 2016, regolata da testamento debitamente registrato a Milano 6 in data 4 febbraio 2016 al n. 3931 serie 1T, cui ha fatto seguito l'accettazione espressa di eredità, in modo puro e semplice, da parte di [redacted] con atto del 2 febbraio 2016 a rogito del Notaio Luca Graffeo di Rescaldina, rep. 1319, racc. 710, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 5 febbraio 2016 ai nn. 11280/7135, giusta dichiarazione di successione registrata in data 18 aprile 2016 al n. 1094, vol. 9990 ed il cui certificato risulta trascritto a Milano 2 in data 27 giugno 2016 ai nn. 73510/46376; alla predetta [redacted] la predetta quota di comproprietà in ragione di complessivi 3/12 (tre dodicesimi) pervenne a sua volta, in parte (per un dodicesimo), in forza della successione legittima in morte del di lei padre [redacted] sopra citata (accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119212/62663)e, in parte (per due dodicesimi), in forza della successione legittima in morte della di lei madre [redacted] sopra citata (accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119214/62665);

***per la residua quota di comproprietà in ragione di 6/12 (sei dodicesimi)**
in forza di atto di compravendita del 10 febbraio 2021 a rogito del Notaio Letterio Claudio Scordio di Cerro Maggiore, rep. 27277, racc. 23605, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 11 febbraio 2021 ai nn. 18006/11977 per acquisto fattone dai signori: [redacted] per la

ii) [redacted] per la quota di comproprietà di 2/216;
iii) [redacted] per la quota di comproprietà di 26/216;
iv) [redacted] per la quota di comproprietà di 27/216;
v) [redacted] per la quota di comproprietà di 27/216.

Agli stessi pervenuto, a loro volta, come segue:
= alla signora [redacted] la quota di 2/216 (due duecentosediciesimi) per successione legittima in morte del coniuge signor [redacted] e ivi deceduto il 28 settembre 2012 (giusta dichiarazione di successione registrata a Saronno il 25 settembre 2013 al n.651, volume 9990 e trascritta a Milano 2 il 13 novembre 2013 ai nn. 101953/70290 - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 6 febbraio 2014 ai nn. 9320/6445). Si precisa che al signor [redacted] la quota di comproprietà in ragione di complessivi 6/216 (sei duecentosedicesimi) pervenne, a sua volta, in forza di successione legittima in morte della sua prima moglie [redacted] sopra generalizzata, deceduta a Saronno il giorno 22 gennaio 1992 (giusta dichiarazione di successione registrata a Saronno il giorno 9 febbraio 1994 al n. 211, volume 93 e trascritta a Milano 2 il 28 marzo 1994 ai nn. 24801/16224 - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119213/62664);

= ai signori [redacted]
- la quota di 2/216 (due duecentosediciesimi) ciascuno, per successione legittima in morte del padre signor [redacted] sopra citata - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119213/62664;
- la quota di 18/216 (diciotto duecentosediciesimi) ciascuno,
per successione legittima in morte della nonna materna signora [redacted] sopra generalizzata (giusta dichiarazione di successione registrata a Busto Arsizio il giorno 8 luglio 1994 al n. 82, volume 441 e trascritta a Milano 2 il 14 dicembre 1994 ai nn. 118652/80525 - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119214/62665);
- la quota di 6/216 (sei duecentosediciesimi) ciascuno, per successione legittima in morte della madre signora [redacted] sopra generalizzata, deceduta a Saronno il giorno 22 gennaio 1992 (giusta dichiarazione di successione registrata a Saronno il giorno 9 febbraio 1994 al n. 211, volume 93 e trascritta a Milano 2 il 28 marzo 1994 ai nn. 24801/16224 - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119213/62664);
= ai signori [redacted] la quota di 27/216 (ventisette duecentosediciesimi) di nuda proprietà ciascuno, pervenne per successione testamentaria in morte del padre [redacted] sopra generalizzato, deceduto il 30 dicembre 2002, il cui testamento olografo è stato pubblicato con verbale in data 30 gennaio 2003 n. 102992/43976 di repertorio notaio Mario Donati di Clusone e registrato presso l'agenzia delle Entrate di Clusone il 4 febbraio 2003 al n. 104 serie 1 (giusta dichiarazione di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bergamo il 4 giugno 2003 al n. 1042 vol. 2003 - accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119215/62666); si precisa che il diritto di usufrutto spettante alla [redacted] si è consolidato al diritto di nuda proprietà spettante ai signori [redacted] a seguito del decesso della titolare avvenuto in data 13 settembre 2019 (ricongiungimento di usufrutto catastale eseguito in data 16 gennaio 2020 voltura catastale protocollo n. VA0003842). Al defunto [redacted] sopra generalizzato, la quota di comproprietà in ragione di complessivi 54/216 (cinquantaquattro duecentosedicesimi)

- l'equivalente di 3/12 (tre dodicesimi) - pervenne, a sua volta, in parte (per un dodicesimo), in forza della successione legittima in morte del di lui padre [redacted] sopra citata (accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn.

119212/62663)e, in parte (per due dodicesimi), in forza della successione legittima in morte della di lei madre [redacted] sopra citata (accettazione tacita eredità trascritta a Milano 2 il 24 luglio 2006 ai nn. 119214/62665);

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato **N. 168/162**, presentata il 18/07/1962, agibilità del 24/02/1965 con il n. 515 di protocollo

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 **N. C9/2004**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria eseguite in assenza di titolo abilitativo, presentata il 05/05/2004 con il n. 109229 di protocollo

Licenza di costruzione **N. 168/B**, presentata il 01/03/1964, agibilità del 18/02/1966

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso posizionamento porte d'accesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: preentazione di pratica a sanaoria

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici ed oneri di sanatoria: €.3.000,00

Questa situazione è riferita al mapp. 1985 sub 1

Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura dell'area esclusiva e trasfrmazione in vano chiuso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della copertura

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili di rimozione e smaltimento alle PPDD: €.2.000,00

Questa situazione è riferita al mapp. 1984 a sub 6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

* diverso posizionamento pote d'accesso

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

Questa situazione è riferita al mapp. 1985 sib 1

Sono state rilevate le seguenti difformità:

* l'area esclusiva è stata rasformata in un vano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della copertura (costo quantificato nella regolarizzazione edilizia)

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

Questa situazione è riferita al mapp. 1984 sub 6

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELLANZA
VIALE LOMBARDIA 40, QUARTIERE CASTEGNATE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASTELLANZA Viale Lombardia 40, quartiere Castegnate, della superficie commerciale di **147,88** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Negozio commerciale dotato di due ampie vetrine ed ingresso fronteggianti viale Lombardia

ed adiacente laboratorio, attualmente adibito a panificio.

L'unità è costituita da un ampio locale con annesso un vano di servizio comunicante con il laboratorio identificato al mapp. 1984 sub 6.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche e le pareti sono finite a civile; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi scaldanti costituiti da termosifoni. l'unità è dotata di locale cantina al piano interrato con pareti finite al rustico e pavimento in battuto di cemento.

L'adiacente laboratorio, identificato almapp. 1984 sub 6 è costituito da un vano principale oltre un servizio igienico dotato di disimpegno; l'unità risulta accessibile sia dall'adiacente negozio che da viale Lombardia, dopo avere transitato nell'area di proprietà attualmente trasformata in vano chiuso.

La pavimentazione è in piastrelle, le pareti sono in parte piastrellate ed in parte finite a civile; i serramenti perimetrali sono in ferro. Il vano è dotato di riscaldamento ad areotermi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno ed interrato, ha un'altezza interna di 350 cm a piano terra e 250 al piano cantinato.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1985 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CG, categoria C/1, classe 7, consistenza 90 mq, rendita 1.343,30 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 40, piano: T, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 36/2021)

  Coerenze:

  * al piano terreno: area comune, enti comuni, cortile al mappale 833, unità immobiliare 1984 sub.6;

  * altra cantina, muro perimetrale, altra cantina, passaggio comune.

  Il tutto salvo errori e come meglio in fatto

- foglio 7 particella 1984 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CG, categoria C/3, classe 8, consistenza 85 mq, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 40, piano: T, intestato a [redacted] derivante da el 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 36/2021

Coerenze: mappale 1623, parte comune, altra unità immobiliare mappale 1985 sub. 1, cortile al mappale 833, altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto

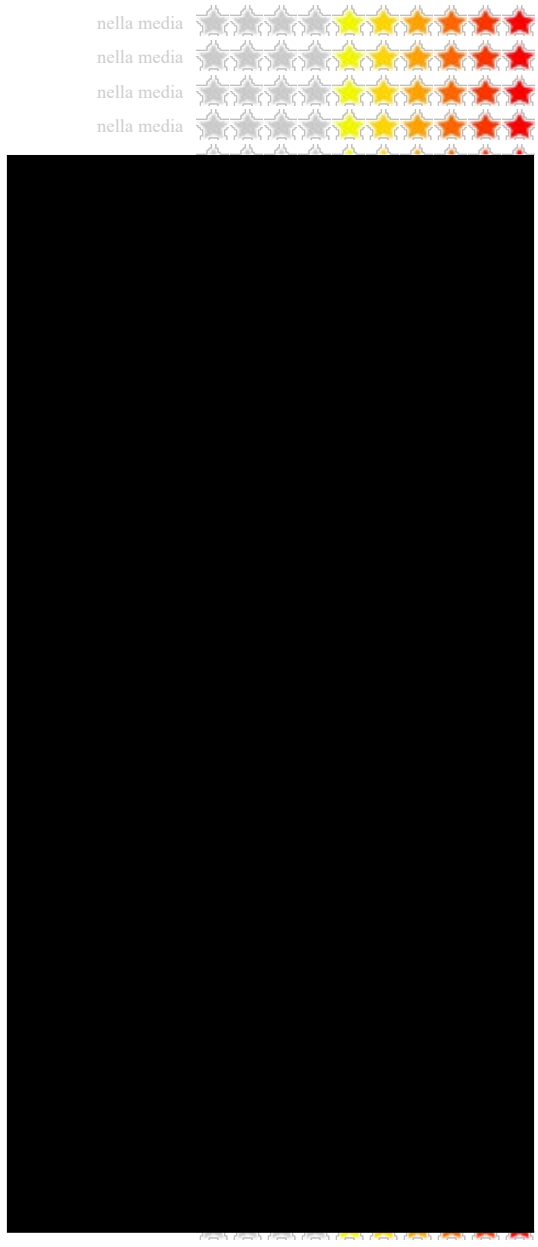
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
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 inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km
autobus distante 100 m
autostrada distante 2 km
ferrovia distante 3,5 km
superstrada distante 10 km
tangenziale distante 15 km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in ferro

plafoni: realizzati in intonaco civile — nella media

rivestimento esterno: realizzato in piastrella di ceramica smaltata — nella media

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V-380V — al di sotto della media

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano — ella media

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa — nella media — nella media

Strutture:

copertura: a falde costruita in lastre metalliche — nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media

travi: costruite in cemento armato — nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio sub 1	94,00	x	100 %	=	94,00
cantina sub 1	20,00	x	25 %	=	5,00
laboratorio e servizio mapp. 1984 sub 6	94,00	x	50 %	=	47,00
area esclusiva al mapp. 1984 sub 6	18,80	x	10 %	=	1,88
Totale:	**226,80**				**147,88**

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: 02/07/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 566/2015

Descrizione: UFFICIO open space posto al piano terreno di un fabbricato di cinque piani, di cui quattro fuori terra, composto da un unico locale con bagno e vano uso archivio al piano interrato oltre ad autorimessa singola al piano interrato

Indirizzo: Frazione Castagnate - Via Santa Liberata, 20 Castellanza, VA

Prezzo: 80.640,

Valore Ctu: 210.000,00

Prezzo Base d'Asta: 107.520,00

Distanza: 203.00 m

Numero Tentativi: 4

CMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 326/2010

Descrizione: NEGOZIO al piano terreno composto da locale fronte strada, locale sgombero posto sul retro e bagno con annesso vano uso cantina al piano seminterrato, due tettoie, autorimessa e cortile ad uso esclusivo

Indirizzo: Viale Lombardia, 20 Castellanza, VA

Prezzo: 85.510,00

Valore Ctu: 370.563,

Prezzo Base d'Asta: 102.400,00

Distanza: 282.00 m

Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 892/2014

Descrizione: NEGOZIO della superficie commerciale di mq 19 composto da unico locale attualmente usato come DEPOSITO, con vetrina e ingresso affacciati sulla Via S. Anna, posto al piano terra - NEGOZIO della superficie commerciale di mq 45 composto da unico locale ad uso negozio, attualmente panetteria, con vetrina ed accesso direttamente affacciati all'angolo tra la Via

Santa Liberata e la Via S. Anna oltre al retro cui si accede dal negozio

Indirizzo: Via Sant'Anna , 12 Castellanza, VA

Prezzo: 41.200,00

Valore Ctu: 141.250,00

Prezzo Base d'Asta: 54.886,00

Distanza: 469.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 519/2012

Descrizione: Vano ad uso negozio: al piano terreno oltre due vani ad uso deposito al piano interrato facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Lucia"., 1

Indirizzo: Viale Lombardia, 11 Castellanza, VA:

Prezzo: 39.000,00

Valore Ctu: 106.000,00

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00

Distanza: 494.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/03/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 308/2019

Descrizione: ufficio a piano terreno di un fabbricato di cinque piani, di cui quattro fuori terra, denominato 'Condominio La Torretta' composto da un unico vano con vetrina in affaccio su Corso Matteotti, disimpegno, bagno oltre a quattro vani uso ripostiglio al piano interrato collegati da scala interna

Indirizzo: Corso Matteotti , 40 Castellanza, VA

Prezzo: 40.800,00

Valore Ctu: 71.280,00

Prezzo Base d'Asta: 54.400,00

Distanza: 500.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/08/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: locale commeciale allestito come Bar

Indirizzo: Viale Lombardia 15

Superfici principali e secondarie: 65 mq

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.369,23 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: unità commerciale adibito ad ufficio

Superfici principali e secondarie: 124

Prezzo: 93.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 787,00

Valore massimo: 1.063,00

Note: Castellanza (VA) ZonaV.le Lombardia, V.marnate V. Don Minzoni, V.sanguinola, V.leopardi, V.brambilla, V.piave

Posizione Zona semicentro

Tipologia Prevalente Abitazioni civili Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: Provincia: VARESE

Comune: CASTELLANZA

Fascia/zona: Semicentrale/V.LE LOMBARDIA, V.MARNATE V. DON MINZONI, V.SANGUINOLA, V.LEOPARDI, V.BRAMBILLA, V.PIAVE

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i " coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L' importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica . Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell' acquisto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,88	x	1.000,00	=	**147.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 147.880,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 147.880,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sonodue metodi:uno è il cosiddetto metodo sintetico,l'altroè il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castellanza, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, Idealista.it, motori di ricerca internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	147,88	0,00	147.880,00	147.880,00
				147.880,00 €	**147.880,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (valore di realizzo): **€. 7.114,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.166,00**

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: **€. 3.000,00**

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: **€. 132.166,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a CASTELLANZA Viale Lombardia 61, quartiere Casteganate, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Vano cantina sito al piano seminterrato di un edificio multipiano; l'accesso avviene da un piccolo disimpegno comune direttamente accessibile dall'esterno del fabbricato dopo aver transitato nell'ingresso del condominio collocato fronte strada e percorso un camminamento esterno avente struttura metallica e relativa scala che conduce ai percorsi pedonali e carrai scoperti siti al piano seminterrato.

Il locale è dotato di porta ad anta battente in lamiera zincata, con sopraluce aperto. Il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate a civile, il tutto sito in un fabbricato multipiano edificato a metà degli anni '60 sel secolo scorso..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2258 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CG, categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 61, piano: S1, intestato [redacted]
  el 04/11/2021
  in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 36/2021)

  Coerenze: disimpegno comune su due lati, proprietà di terzi, cortile comune al mapp. 849

  Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 3.000,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.850,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 2.552,73**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Sequestro conservativo emesso il 01/12/2025 a firma di Tribunale di Milano , trascritta il 18/12/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizi di Pubblicità [redacted]

La formalità è riferita al sequestro conservativo di tutti i beni mobili ed immobili, somme di danaro e crediti di cui risulta titolare [redacted] (sopra generalizzato) fino alla concorrenza di euro 730.046,00

pignoramento, stipulata il 19/02/2026 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 1218 di repertorio, trascritta il 09/03/2026 a Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 31054/21420, a favore di [redacted] ontro [redacted]

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: **€. 40,00**

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

Millesimi condominiali: **0,80**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 297,27**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE e PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà, di cui:

*** per la quota di 1/3 (un terzo) della nuda proprietà**, in virtù di atto di assegnazione a socio per scioglimento della società denominata [redacted] vvenuto con scrittura privata autenticata dal Notaio Mario Donati di Clusone, in data 20 luglio 2006, rep. n. 110838, debitamente registrata, trascritta a Milano 2 in data 14 agosto 2006 ai nn. 134210/71414, essendo stato assegnato, invece, l'usufrutto vitalizio, per la quota di 1/3 (un terzo) alla sopra generalizzata [redacted] (poi consolidatosi con la nuda proprietà sottostante a seguito il decesso di quest'ultima, come sopra meglio precisato). Si precisa che con il medesimo atto, la residua quota di comproprietà in ragione dei 2/3 (due terzi) del [redacted]

*** per la residua quota di 2/3 (due terzi) della nuda proprietà** in virtù di atto di compravendita del giorno 11 novembre 2008, a rogito del Notaio Marco Novara di Castellanza, rep. 56147, racc. 22849, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 9 dicembre 2008 ai nn. 192709/126795, essendo stata acquistato, invece, l'usufrutto vitalizio, per la residua quota di 2/3 (due terzi) dalla sopra generalizzata [redacted] (poi

consolidatosi con la nuda proprietà sottostante a seguito il decesso di quest'ultima, come sopra meglio precisato) per acquisto fattone dai venditori [redacted] tutti sopra già generalizzati.

Alla sopra generalizzata [redacted] la piena ed esclusiva proprietà della predetta unità immobiliare pervenne a sua volta in forza di legittimi titoli ultra trentennali;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

immobile ante 1967

Concessione edilizia in sanatoria **N. 57/95**, rilasciata il 17/10/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELLANZA VIALE LOMBARDIA 61, QUARTIERE CASTEGANATE

CANTINA

cantina a CASTELLANZA Viale Lombardia 61, quartiere Casteganate, della superficie commerciale di **3,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Vano cantina sito al piano seminterrato di un edificio multipiano; l'accesso avviene da un piccolo disimpegno comune direttamente accessibile dall'esterno del fabbricato dopo aver transitato nell'ingesso del condominio collocato fronte strada e percorso un camminamento esterno avente struttura metallica e relativa scala che conduce ai percorsi pedonali e carrai scoperti siti al piano interrato.

Il locale è dotato di porta ad anta battente in lamiera zincata, con sopraluce aperto. Il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate a civile, il tutto sito in un fabbricato multipiano edificato a metà degli anni '60 del secolo scorso..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 290 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2258 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CG, categoria C/2, classe 3, consistenza 2 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: VIALE LOMBARDIA n. 61, piano: S1, intestato a [redacted] el 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 36/2021)

  Coerenze: disimpegno comune su due lati, proprietà di terzi, cortile comune al mapp. 849

  Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 7 piani fuori terra, 1 piano interrato.

[redacted] obile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da tennis	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	nella media
centro sportivo	nella media
centro sportivo	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media

ospedale	al di sopra della media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
piscina	nella media
polizia	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
scuola media superiore	nella media
spazi verde	nella media
stadio	nella media
teatro	nella media
università	nella media
verde attrezzato	nella media
vigili del fuoco	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	al di sopra della media
autobus distante 100 m	nella media
autostrada distante 2 km	nella media
ferrovia distante 3,5 km	nella media
superstrada distante 10 km	nella media
tangenziale distante 15 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: nella media

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente — nella media

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento — nella media

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile — nella media

Delle Strutture:

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato — nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

strutture verticali: costruite in cemento armato — nella media

[redacted] struite in cemento armato — nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale:

Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	**3,00**				**3,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: €. **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sonodue metodi:uno è il cosiddetto metodo sintetico,l'altroè il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Caronno Pertusella, agenzie: Tecnocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino ImmobiliareOsservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca internet, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca internet

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	3,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				3.000,00 €	**3.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota: non comodamente divisibile

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: **€. 3.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 150,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 2.850,00

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:	**€. 297,27**
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:	**€. 2.552,73**

data 20/08/2026

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

ALLEGATI

LOTTO 1:

1) Fotografie;
2) Planimetria catastale negozio mapp. 1985 sub 1
3) Planimetria catastale laboratorio mapp. 1984 sub 6
4) Visura mapp. 1985 sub 1
5) Visura mapp. 1984 sub 6
6) Visura catatsale storica mapp. 1985 sub 1
7) Visura catastale storica mapp 1984 sub 6
8) Rogito 1
9) Rogito 2
10) Contratto di locazione
11) Regolamento di condominio
12) Certificato di abitabilità
13) Bilancio consuntivo 2025 e riparto
14) Bilancio preventive 2026 e riparto

LOTTO 2

15) Fotografie
16) Planimetria catastale mapp. 2258 sub 502
17) Visura catastale storica 1 mapp. 2268 sub 502
18) Visura catastale storica 2 mapp. 2258 sub 502
19) Atto di assegnazione
20) Rendiconto 2024/25 e riparto

21) Rendiconto 2025/26 e riparto
22) Situazione personale
23) Perizia copia privacy
24) Attestati invio perizia;