



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 227/2023

DEBITORE:



GIUDICE:

G.E. Dott. Marco Lualdi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Davide Tortorelli**

CF:TRTDVD72P17H501R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA ZAPPELLINI 7

telefono: 0331072198

fax: 0331072198

email: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)

PEC: [davide.tortorelli@archiworldpec.it](mailto:davide.tortorelli@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
227/2023

## LOTTO 1

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

**A** laboratorio artigianale a CARDANO AL CAMPO Via della Selva 56, della superficie commerciale di **403,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Cardano al Campo (VA). L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni '60 di villette e qualche palazzine pluripiano, in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali della cittadina di Cardano al Campo. Nelle vicinanze ci sono grossi centri come le città di Legnano e Gallarate e l'aeroporto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un più ampio edificio pluripiano costituito da più unità immobiliari definito come condominio non costituito, composto da tre unità immobiliari uso abitativo, un ufficio (attualmente utilizzato ad abitazione), un laboratorio/deposito e vari box auto/cantina.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un ampio laboratorio posto al piano seminterrato con accesso da via della Selva civico 56 attraverso un cancello pedonale o da un ampio carraio che immette alla rampa che porta direttamente all'unità immobiliare. All'unità competono spazi comuni che dovranno successivamente essere definiti in maniera chiara e regolamentati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, finitura ad intonaco civile con decorazioni in cotto. Copertura a falde con manto in cotto e lattonerie in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm.350. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6339 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 351 mq, rendita 290,04 Euro, indirizzo catastale: via della Selva, 56, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Classamento automatico del 01/04/1987 in atti dal 28/05/1992 (n.93/1987)

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui sub.5 e giardino comune; giardino comune; giardino comune e altra unità immobiliare di altra proprietà; corsello comune.

Correttamente identificato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2003.

**B** ufficio a CARDANO AL CAMPO Via della Selva 56, della superficie commerciale di **49,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Cardano al Campo (VA). L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni '60 di villette e qualche palazzine pluripiano, in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali della cittadina di Cardano al Campo. Nelle vicinanze ci sono grossi centri come le città di Legnano e Gallarate e l'aeroporto di



Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un più ampio edificio pluripiano costituito da più unità immobiliari definito come condominio non costituito, composto da tre unità immobiliari uso abitativo, un ufficio (attualmente utilizzato ad abitazione), un laboratorio/deposito e vari box auto/cantina.


L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un piccolo ufficio, attualmente utilizzato ad abitazione, posto al piano seminterrato con accesso da via della Selva civico 56 attraverso un cancello pedonale o da un ampio carraio che immette alla rampa che porta direttamente all'unità immobiliare. All'unità competono spazi comuni che dovranno successivamente essere definiti in maniera chiara e regolamentati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, finitura ad intonaco civile con decorazioni in cotto. Copertura a falde con manto in cotto e lattonerie in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm.350. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6339 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: Via della Selva, 56, piano: S1, derivante da Classamento automatico del 01/04/1987 in atti dal 13/07/1993 (n.93/1987) - classamento cautelativo  
Coerenze: Da nord in senso orario: giardino comune; ad est e sud magazzino/deposito altra proprietà di cui al sub.6; corsello comune.  
Correttamente identificato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2003.

 **appartamento** a CARDANO AL CAMPO Via della Selva 56, della superficie commerciale di 139,13 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Cardano al Campo (VA). L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni '60 di villette e qualche palazzina pluripiano, in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali della cittadina di Cardano al Campo. Nelle vicinanze ci sono grossi centri come le città di Legnano e Gallarate e l'aeroporto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un più ampio edificio pluripiano costituito da più unità immobiliari definito come condominio non costituito, composto da tre unità immobiliari uso abitativo, un ufficio (attualmente utilizzato ad abitazione), un laboratorio/deposito e vari box auto/cantina.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita un appartamento al piano primo con accesso da via della Selva civico 56 attraverso un cancello pedonale o da un ampio carraio che immette alla rampa e cortile comune. All'unità competono spazi comuni che dovranno successivamente essere definiti in maniera chiara e regolamentati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, finitura ad intonaco civile con decorazioni in cotto. Copertura a falde con manto in cotto e lattonerie in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di H. media cm.240. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6339 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via della Selva, 56, piano: P1, intestato a [REDACTED] derivante da Classamento automatico del 14/03/2006 pratica VA0060972 in atti dal 14/03/2006 (n.4480.1/2006) - classamento e rendita validi  
Coerenze: Da nord in senso orario: nord ed est giardino comune; altra proprietà; vano scala



comune e giardino

Unità afferenti in sopraelevazione del 09/03/2006 pratica VA00557109 in atti dal 09/03/2006 (n. 1412.1/2006). Correttamente identificato. Carente della pertinenzialità posto auto richiesta dalla normativa sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi in quanto non è stata depositata la scheda catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2003.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	591,58 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.527,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.527,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.527,50
Data della valutazione:	11/01/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario e famiglia. Il CTU anche alla disponibilità di chi occupa l'immobile ha potuto accedere ai locali portando a termine le operazioni peritali richieste senza alcun ostacolo. All'interno dell'immobile risultano presenti gli arredi ed accessori di proprietà dell'esecutato.

Non è stata rilevata la scheda catastale del posto-auto pertinenziale ai sensi della normativa vigente del recupero del sottotetto ai fini abitativi (la proprietà conferma l'individuazione all'interno dell'area del posto-auto). Il pignoramento risulta carente del bene necessario per la vendita dell'unità al fg.10 mappale 6339 sub.8.

## 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 19/12/2008 a firma di notaio Luoni Sergio in Milano ai nn. 6551/3212 di repertorio, registrata il 07/01/2009 ai nn. 525/120, a favore di Banca di Legnano s.p.a., contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 2.086.000,00 euro.

Importo capitale: 1.043.000,00 euro.

Durata ipoteca: 29 anni e 9 mesi.

La formalità è riferita solamente a Grava su Cardano al Campo Fg 10 particella 6339 sub.5; particella 6339 sub.6; particella 6339 sub.8.

Annotazione ad iscrizione nn.9166/2246 del 02/02/2009 derivante da frazionamento in quota del 19/12/2008 notaio Luoni Sergio sede Milano n.ro rep. 6551/3214: - Foglio 10 particella 6339 sub. 5 quota n.1 di euro 44.600,00 montante di euro 89.200,00; - Foglio 10 particella 6339 sub. 6 quota n.1 di euro 100.000,00 montante di euro 200.000,00; - Foglio 10 particella 6339 sub. 8 quota n.1 di euro 100.000,00 montante di euro 200.000,00;

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2009 a firma di notaio Sergio Luoni in Milano ai nn. 7059/3394 di repertorio, registrata il 25/03/2009 ai nn. 36076/6549, a favore di Banca di Legnano s.p.a., contro [REDACTED]

Importo ipoteca: Concessione a garanzia di mutuo.

Importo capitale: 200.000,00 euro.

Durata ipoteca: 400.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a Grava su Cardano al Campo foglio 10 particella 6339 sub. 6; particella 6339 sub. 5; particella 6339 sub.8.

Immobiliare Zonico-srl con sede a Cardano al Campo (Va) C.F.01808630121 quale debitore non datore di ipoteca.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2607 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a Milano 2 ai nn. 96934/68035, a favore di RED SEA SPV s.r.l., contro [REDACTED] derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava su Cardano al Campo foglio 10 particella 6339 sub. 6; particella 6339 sub. 5; particella 6339 sub.8

*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

Ulteriori avvertenze:

Pur essendo un fabbricato plurifamiliare non esiste un amministratore condominiale. Al momento tutte le spese su parti comuni vengono suddivise in parti uguali.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 16/02/1982 a firma di Notaio Egidio Luoni in Gallarate ai nn. 51792 di repertorio, trascritto il 03/03/1982 a da potere di

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato oggetto di condono edilizio ai sensi della L.47/85 di cui modello 47/85A n.2; 47/85-D n.1; 47/85-R n.1, presentato al Comune di Cardano al Campo in data 30/12/1986, rispettivamente con il n.0427658804/1/2/1.

Per quanto consta ed a seguito unicamente di quanto potutosi reperire e visionare con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali preposti. Si demanda, eventualmente, la verifica puntuale presso l'ufficio tecnico competente al fine di concertare eventuali regolarità urbanistiche ed edilizie da sanare.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. P.E.29-1994, intestata a ██████████ per lavori di formazione di servizi igienici e adeguamento aperture esterne, presentata il 24/02/1994 con il n. 2985 di protocollo, rilasciata il 06/09/1994.

Riferita alla parte di laboratorio posta al piano seminterrato porzione di destra (Sud). Foglio 10 particella 6339 sub. 6

Denuncia di costruzione N. PE 3-1982, intestata a ██████████ per lavori di Lavori di realizzazione di fabbricato ad uso abitativo., presentata il 18/01/1982 con il n. 434 di protocollo.

Rilasciata non ancora rilasciata

Denuncia di Costruzione N. PE 113/85, intestata a ██████████ per lavori di Lavori di realizzazione di fabbricato ad uso abitazione., presentata il 23/10/1985 con il n. 9145 di protocollo.

Rilasciata non ancora rilasciata, agibilità non ancora rilasciata

Condono Edilizio N. CE-747/1985, intestata a ██████████ per lavori di Lavori di realizzazione di fabbricato abitazione e sottostante laboratorio e ufficio, rilasciata il 01/12/1994 con il n. 19243 di protocollo, agibilità del 11/12/2006 con il n. 23285/25237 di protocollo

DIA N. PE-32/2003 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di Lavori di ristrutturazione edilizia per recupero sottotetto ad uso abitativo con modifica della scala interna., presentata il 20/02/2003, agibilità del 16/08/2006 con il n. 11052/16774 di protocollo.

Variante del 10/11/2005, richiesta di agibilità del 23/03/2006 prot. 6210.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne di cui al fg10 mapp.6339 sub.5 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.i.m.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche + oneri oblazione: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a parete realizzata in cartongesso divisione interna.

Restano esclusi IVA, tasse e altri oneri quali bollo, diritti segreteria ecc.

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche misure interne di cui al fg.10 mapp.6339 sub.8 (normativa di riferimento: DPR 380 e s.i.m.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Restano esclusi IVA, tasse e altri oneri quali bollo, diritti segreteria ecc.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento scheda catastale di cui al fg.10 mapp.6339 sub.5 (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Restano esclusi IVA, tasse e altri oneri quali bollo, diritti segreteria ecc.

(normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a aggiornamento scheda di cui fg.10 mapp. 6339 sub. 8.

Restano esclusi IVA, tasse e altri oneri quali bollo, diritti segreteria ecc.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aggiornamento scheda catastale di cui al fg.10 mapp.6339 sub.6 (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- onere tecnico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Restano esclusi IVA, tasse e altri oneri quali bollo, diritti segreteria ecc.

#### CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Non presente scheda catastale posto auto pertinenziale all'unità di cui al sub.8 (normativa di riferimento: DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- scheda catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a posto-auto pertinenziale.

Restano esclusi IVA, tasse e altri oneri quali bollo, diritti segreteria ecc.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLA SELVA 56

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CARDANO AL CAMPO Via della Selva 56, della superficie commerciale di **403,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Cardano al Campo (VA). L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni '60 di villette e qualche palazzine pluripiano, in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali della cittadina di Cardano al Campo. Nelle vicinanze ci sono grossi centri come le città di Legnano e Gallarate e l'aeroporto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un più ampio edificio pluripiano costituito da più unità immobiliari definito come condominio non costituito, composto da tre unità immobiliari uso abitativo, un ufficio (attualmente utilizzato ad abitazione), un laboratorio/deposito e vari box auto/cantina.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un ampio laboratorio posto al piano seminterrato con accesso da via della Selva civico 56 attraverso un cancello pedonale o da un ampio carraio che immette alla rampa che porta direttamente all'unità immobiliare. All'unità competono spazi comuni che dovranno successivamente essere definiti in manica chiara e regolamentati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, finitura ad intonaco civile con decorazioni in cotto. Copertura a falde con manto in cotto e lattenerie in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm.350. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6339 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 351 mq, rendita 290,04 Euro, indirizzo catastale: via della Selva, 56, piano: S1, intestato a [REDACTED] derivante da Classamento automatico del 01/04/1987 in atti dal 28/05/1992 (n.93/1987)

Coerenze: Da nord in senso orario: altra unità immobiliare di cui sub.5 e giardino comune; giardino comune; giardino comune e altra unità immobiliare di altra proprietà; corsello comune.





## Correttamente identificato

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2003.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km	☆☆☆☆☆☆☆☆
--------------------------	----------

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è collocata al piano seminterrato del fabbricato (indicato non correttamente come interrato), posto su un unico livello con accesso da civico 56. Attraverso la rampa carraia, dal corsello comune si accede direttamente alle ampie stanze che ne costituiscono l'unità immobiliare colpita da pignoramento. Durante le varie modifiche ed interventi negli anni sono stati modificati alcuni tavolati interni e ne sono stati realizzati alcuni in cartongesso che potranno essere smontati/smaltiti oppure regolarizzati urbanisticamente. La prima parte del laboratorio, posta a nord, con accesso diretto dal corsello è utilizzata ad ufficio con annesso bagno. Risulta presente un controsoffitto, porte interne in legno ed impianto radiante a radiatori in alluminio, pavimenti in ceramica e serramenti di recente manifattura in alluminio con doppio vetro e tende esterne a rullo. Attualmente una piccola porzione del laboratorio risulta annessa al sub 5 (attualmente utilizzata come abitazione - no ufficio) con porta comunicante al sub 6 (autorizzata). L'impianto di riscaldamento attualmente è collegato a quello dell'abitazione presente nel sottotetto (sub.8). Dovrà essere prevista una divisione dell'impianto di riscaldamento in modo da renderle termoautonome le due unità (sub.6-8).

La porzione di laboratorio posta a sud, con interposto da spazio attualmente utilizzato come ricovero auto, risulta avere pavimentazione in ceramica e sistema radiante a soffitto attualmente non funzionante. Questo spazio con accesso diretto dal corsello e comunicante internamente, viene utilizzato come box auto e ricovero attrezzi. Serramenti in alluminio con doppio vetro e tende esterne a rullo. Dovranno essere successivamente identificati spazi auto da reperire all'interno degli spazi comuni o in alternativa reperirli all'interno della superficie a disposizione.

La scala centrale di distribuzione ai piani superiori dovrà essere chiusa e resa inaccessibile dal piano



terra in modo da lasciare la scala come unica pertinenza del l'unità al sub. 6. Dovranno successivamente essere definiti da un regolamento condominiale l'utilizzo degli spazi esterni o eventuali spazi per ricovero auto.

Le finiture dei locali risultano di buona qualità e l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per la parte impiantistica, l'impianto di riscaldamento ed elettrico non ho avuto riscontro di relativa conformità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Spazio Magazzino - Laboratorio	403,05	x	100 %	=	403,05
<b>Totale:</b>	<b>403,05</b>				<b>403,05</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2023.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 403,05 x 450,00 = **181.372,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO.

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 181.372,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 181.372,50**

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLA SELVA 56

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO B



**ufficio** a CARDANO AL CAMPO Via della Selva 56, della superficie commerciale di **49,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Cardano al Campo (VA). L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni '60 di villette e qualche palazzine pluripiano, in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali della cittadina di Cardano al Campo. Nelle vicinanze ci sono grossi centri come le città di Legnano e Gallarate e l'aeroporto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un più ampio edificio pluripiano costituito da più unità immobiliari definito come condominio non costituito, composto da tre unità immobiliari uso abitativo, un ufficio (attualmente utilizzato ad abitazione), un laboratorio/deposito e vari box auto/cantina.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita da un piccolo ufficio, attualmente utilizzato ad abitazione, posto al piano seminterrato con accesso da via della Selva civico 56 attraverso un cancello pedonale o da un ampio carraio che immette alla rampa che porta direttamente all'unità immobiliare. All'unità competono spazi comuni che dovranno successivamente essere definiti in maniera chiara e regolamentati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, finitura ad intonaco civile con decorazioni in cotto. Copertura a falde con manto in cotto e lattonerie in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm.350. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6339 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: Via della Selva, 56, piano: S1, derivante da Classamento automatico del 01/04/1987 in atti dal 13/07/1993 (n.93/1987) - classamento cautelativo  
Coerenze: Da nord in senso orario: giardino comune; ad est e sud magazzino/deposito altra proprietà di cui al sub.6; corsello comune.  
Correttamente identificato.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido	
scuola elementare	
scuola per l'infanzia	
scuola media inferiore	
centro sportivo	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km	
--------------------------	--

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è collocata al piano seminterrato (erroneamente definito interrato, con accesso da via della Selva civico 54. L'unità disposta su un unico livello con accesso direttamente dal corsello comune oppure da scala posta sulla testa nord del fabbricato. Attualmente una stanza aggiuntiva è stata ricavata annettendo una porzione del laboratorio adiacente con una parete di cartongesso. La stessa dovrà essere rimossa e riunita al subalterno 6. Ulteriori modifiche di divisione interna sono state apportate all'interno dell'unità al fine di poterla suddividere secondo gli scopi a cui l'unità si è adattata. Queste tramezze in cartongesso dovranno essere regolarizzate o rimosse. L'ufficio è suddiviso è completo di bagno. Risulta presente un controsoffitto, porte interne in legno ed impianto radiante a radiatori in alluminio, pavimenti in ceramica e serramenti di recente manifattura in alluminio con doppio vetro e tende esterne a rullo. L'impianto di riscaldamento attualmente è collegato a quello dell'abitazione presente nel sottotetto (sub.8). Dovrà essere prevista una divisione dell'impianto di riscaldamento in modo da renderle termoautonome le due unità (sub.6-8). Dovranno successivamente essere definiti da un regolamento condominiale l'utilizzo degli spazi esterni o eventuali spazi per ricovero auto.

Le finiture dei locali risultano di buona qualità e l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per la parte impiantistica, l'impianto di riscaldamento ed elettrico non ho avuto riscontro di relativa conformità.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	49,40	x	100 %	=	49,40
<b>Totale:</b>	<b>49,40</b>				<b>49,40</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONE:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2023.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da



valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,40 x 900,00 = 44.460,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.460,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.460,00**

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA DELLA SELVA 56

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C



**appartamento** a CARDANO AL CAMPO Via della Selva 56, della superficie commerciale di **139,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il bene è ubicato in una zona periferica della città di Cardano al Campo (VA). L'immobile è inserito in un'area con edificazione a partire dalla fine anni '60 di villette e qualche palazzine pluripiano, in un contesto con destinazioni urbanistiche a prevalenza residenziale.

Non lontano si trovano negozi, scuole, municipio e altri servizi principali della cittadina di Cardano al Campo. Nelle vicinanze ci sono grossi centri come le città di Legnano e Gallarate e l'aeroporto di Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, inserita all'interno di un più ampio edificio pluripiano costituito da più unità immobiliari definito come condominio non costituito, composto da tre unità immobiliari uso abitativo, un ufficio (attualmente utilizzato ad abitazione), un laboratorio/deposito e vari box auto/cantina.

L'unità oggetto di pignoramento è costituita un appartamento al piano primo con accesso da via della Selva civico 56 attraverso un cancello pedonale o da un ampio carraio che immette alla rampa e cortile comune. All'unità competono spazi comuni che dovranno successivamente essere definiti in maniera chiara e regolamentati.

Lo stato del complesso è in condizioni buona manutenzione. La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in cemento armato con tamponamento in laterizio, finitura ad intonaco civile con decorazioni in cotto. Copertura a falde con manto in cotto e lattonerie in rame.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1, ha un'altezza interna di H. media cm.240. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 6339 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via della Selva, 56, piano: P1, intestato a [REDACTED] derivante da Classamento automatico del 14/03/2006 pratica VA0060972 in atti dal 14/03/2006 (n.4480.1/2006) - classamento e rendita validi

Coerenze: Da nord in senso orario: nord ed est giardino comune; altra proprietà; vano scala comune e giardino

Unità afferenti in sopraelevazione del 09/03/2006 pratica VA00557109 in atti dal 09/03/2006 (n.1412.1/2006). Correttamente identificato. Carente della pertinenzialità posto auto richiesta dalla normativa sul recupero dei sottotetti ai fini abitativi in quanto non è stata depositata la scheda catastale.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982 ristrutturato nel 2003.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

asilo nido

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore

centro sportivo



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 Km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è collocata al piano primo con accesso da via della Selva civico 56. L'unità è stata creata nel 2003 con pratica edilizia di recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi. Dal terrazzo al piano terra si accede alla scala che collega al piano sottotetto (attualmente collega anche piano seminterrato). La scala attualmente collega il piano seminterrato col piano sottotetto, la stessa dovrà essere chiusa al piano terra al fine di rendere inaccessibile il piano interrato in modo da lasciare la scala come unica pertinenza dell'unità al sub. 6. L'impianto di riscaldamento è di tipo radiante a pavimento, attualmente è collegato a quello dell'abitazione presente nel sottotetto (sub.8). Dovrà essere prevista una divisione dell'impianto di riscaldamento in modo da renderle termoautonome le due unità (sub.6-8).

Dal vano scala attraverso un corridoio di ingresso si accede alla zona giorno costituita da un ampio soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno notte che distribuisce due camere da letto un bagno e una lavanderia. Annessi direttamente dalla zona giorno un ampio terrazzo, balcone e un piccolo ripostiglio esterno con accesso dal vano scala a quota leggermente rialzata dal piano dell'abitazione. Le finiture interne dell'appartamento sono di buona qualità e avere pavimentazione e rivestimenti in ceramica, porta blindata, impianto di climatizzazione, serramenti in PVC effetto legno con gelosie esterne.

Dovrà essere successivamente identificato lo spazio destinato a posto-auto da reperire all'interno degli spazi comuni. Non viene riportata in pratica edilizia e non risulta scheda catastale, ma confermato dall'attuale proprietà, che il reperimento del posto auto pertinenziale all'unità abitativa come previsto dalla norma regionale sul recupero dei sottotetti a fini abitativi è stato previsto. Lo spazio individuato risulta a nord, a raso col piano stradale, a sinistra del cancello pedonale, attualmente utilizzato come spazio di manovra. Lo stesso non è stato indicato come bene oggetto di pignoramento in quanto non presente catastalmente ma lo stesso dovrà essere necessariamente annesso all'abitazione. Pertanto dovrà essere creata la propria scheda catastale di pertinenza. Anche il ripostiglio ricavato sul vano scala non risulta presente nelle planimetrie urbanistiche e catastali dovrà essere regolarizzato. Nel valore di stima esposto si è tenuto conto nel valore attribuito anche la presenza degli accessori presenti.

Le finiture dei locali risultano di buona qualità e l'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e conservazione. Per la parte impiantistica, l'impianto di riscaldamento ed elettrico non ho avuto riscontro di relativa conformità.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	109.20	x	100 %	=	109.20



Terrazzo	34,00	x	50 %	=	17,00
balcone	12,00	x	33 %	=	3,96
Vano scala	14,00	x	10 %	=	1,40
ripostiglio	4,00	x	33 %	=	1,32
posto auto-pertinenziale	12,50	x	50 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>185,70</b>				<b>139,13</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2023.

Per quanto sopra esposto ed accertato, tenuto conto del momento economico di cui risente il mercato immobiliare, nonché sulla base dell'esperienza acquisita in materia, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore di mercato commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e sulla base di un parametro tecnico quale il metro-quadrato commerciale rilevato secondo parametri prestabiliti.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,13 x 1.500,00 = 208.695,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 208.695,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 208.695,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di perizia, considerato sulla base delle informazioni di mercato quali consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità edilizia, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione, grado di finitura, classamento catastale, valore di mercato di immobili simili, bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2023.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Bollettino di rilevazione prezzi della provincia di Varese 2023, ed inoltre: Tabelle OMI

## 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	laboratorio artigianale	403,05	0,00	181.372,50	181.372,50
B	ufficio	49,40	0,00	44.460,00	44.460,00
C	appartamento	139,13	0,00	208.695,00	208.695,00
				<b>434.527,50 €</b>	<b>434.527,50 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Adeguamento divisione impianti tra sub.6 (magazzino/laboratorio) e sub. 8 (abitazione)	-10.000,00
Opere murarie varie e smaltimenti al fine di poter rendere divisibili ed indipendenti le unità immobiliari sub6 (Laboratorio/magazzino); sub. 8 (abitazione); sub. 5 (ufficio).	-15.000,00
	<b>25.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità oggetto di stima sarebbe meglio metterla in vendita in tre lotti distinti.

Ufficio al piano seminterrato, laboratorio-box al piano seminterrato e abitazione al piano primo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 5.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 404.527,50****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:**€. 404.527,50**

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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 404.527,50</b>

data 11/01/2024

il tecnico incaricato  
Davide Tortorelli

