

126

Espropriazioni immobiliari N. 227/2025



**TRIBUNALE ORDINARIO  
BUSTO ARSIZIO (VA)  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
n° 227/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Maria Elena Ballarini

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 11/02/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X  
con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1  
Telefono: 00390331774935  
MAIL: [stefano.arcari@fastwebnet.it](mailto:stefano.arcari@fastwebnet.it)

tecnico incaricato: Arch. Stefano Arcari  
pagina 1 di 28

Firmaio Da: ARCARI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 118cd656a6fb0372894fb488eccc0b



Firmaio Da: ARCARI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 118cd656a6fb0372894fb488eccc0b



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 227/2025

**LOTTO UNICO****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** Vani ad uso ripostiglio, lavanderia, cucina e piccola area esterna (ex portico) a Gorla Maggiore (VA) Via Giorgiotti n. 3, della superficie commerciale di circa 37,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (o). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha varie altezze interne: da circa 2,36m a 2,66m.

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 6133, sub. 509 graffato 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgiotti n. 3, Piano T, intestato a \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_), nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ ) proprietario per 1/1, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 3/2021).

Annotazioni catastali: *di stadio, costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 4 pla 890 sub 504 per allineamento mappe - proviene per variazione territoriale dal foglio 4 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)*

**B** Autorimessa a Gorla Maggiore (VA) Via Giorgiotti n. 3, della superficie commerciale di circa 42,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (o). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha altezza interna di circa 2,40m.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 6133, sub. 510 graffato 505 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza catastale 38,00mq, indirizzo catastale: Via Giorgiotti n. 3, Piano T, intestato a \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ ) proprietario per 1/1, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 3/2021).

Coerenze in un sol corpo partendo da nord e proseguendo in senso orario: proprietà al mappale 506, proprietà al mappale 890/501, cortile comune, unità ai mappali 3002/3 e 3002/1 e mappale 368.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale unità principali (cucina, vani accessori, lavanderia e disimpegno: sub 509 graffato sub 504):	37,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva lorda accessori (autorimessa sub 510 graffato 505):	42,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 59.000,00
Data della valutazione:	11/02/26

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

Alla data del sopralluogo i due immobili non risultano occupati.

**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:

Dall'esame del titolo di provenienza e dei precedenti storici citati (in particolare Atto Notaio Fenaroli del 09/10/1971), risultano sussistere le seguenti **servitù e diritti reali di godimento** che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Comunione del cortile e parti comuni.** L'atto specifica che *"resta in comune tra i due condividenti... il cortile del fabbricato... nonché il locale caldaia"*. L'acquirente subentrerà nella quota di comproprietà di tali enti, con il conseguente obbligo di contribuire alle spese di manutenzione e conservazione (salvo diversi accordi successivi intervenuti tra le parti).
- **Locale Caldaia e Impianti:** Viene citato un *"locale caldaia comune"* con oneri di manutenzione ripartiti al 50% ("metà per ciascuna parte"). Sebbene nello stato di fatto i locali risultino riscaldati autonomamente, giuridicamente potrebbe sussistere ancora la comproprietà di tale locale tecnico e l'eventuale obbligo di partecipazione alle spese per la sua dismissione o manutenzione, salvo che non sia intervenuto un distacco formale dall'impianto centralizzato conforme alle norme vigenti.

Nell'atto inoltre si riporta quanto segue: *"...qualora si provvedesse a rendere autonomo il riscaldamento per ogni appartamento, con l'installazione di caldaia ad uso esclusivo, il locale ora adibito a caldaia resterà sempre comune con altra destinazione d'uso in accordo fra le parti..."*.

Nel caso specifico dell'impianto di riscaldamento, nonché degli allacci impianti elettrico, adduzione gas ed acqua dei



beni oggetto di analisi si rimanda al paragrafo specifico "5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE".

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

**Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 24/03/2016 al n. 32025 del registro generale e al n. 5458 del registro particolare, per l'importo complessivo di Euro 68.790,24 (capitale Euro 34.395,12), derivante da atto di Equitalia Sud S.p.A. del 21/03/2016, repertorio n. 763/13316, a favore di Equitalia Sud S.p.A. con sede a Roma (CF 11210661002), contro N. \_\_\_\_\_ io (CF \_\_\_\_\_ ), nato a \_\_\_\_\_ i ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà.

Grava, tra l'altro, la piena proprietà del bene censito al foglio 8, particella 6133 sub. 505 graffato con sub. 510 (autorimessa in Gorla Maggiore, Via Silvio Pellico n. 11), corrispondente all'ex identificativo foglio 4 particella 890 sub. 505 graffato con particella 3002 sub. 502 oggetto della presente certificazione.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento Immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Busto Arsizio del 28/07/2025, repertorio n. 4707, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 2 in data 15/09/2025 al n. 127509 del registro generale e al n. 87533 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede a Roma (CF 09339391006), contro \_\_\_\_\_ io (CF I \_\_\_\_\_ 7 \_\_\_\_\_ ), nato a \_\_\_\_\_ i ( \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente certificazione:

Abitazione di tipo economico in Gorla Maggiore (VA), foglio 8, particella 6133 sub. 504 graffato con sub. 509, categoria A/3, classe 6, vani 2, piano T, rendita € 253,74, indirizzo Via S. Giorgetti n. 3;

Autorimessa in Gorla Maggiore (VA), foglio 8, particella 6133 sub. 505 graffato con sub. 510, categoria C/6, classe 6, mq. 38, piano T, rendita € 66,73, indirizzo Via Silvio Pellico n. 11.

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Promiscuità impiantistica e utenze

Si segnala che, allo stato attuale, i vari allacci impiantistici (utenze) risultano essere in comune/condivisione con l'unità immobiliare confinante, identificata al N.C.E.U. al Foglio 8, mappale 6133, subalterno 501 (attualmente di proprietà di terzi, S \_\_\_\_\_ ).

Tale situazione deriva dal fatto che, in origine, i beni oggetto della presente procedura (Sub 504 e 505) furono acquistati unitamente al suddetto immobile confinante. Nel titolo di provenienza, infatti, veniva esplicitata la volontà di unificare le porzioni: "...con riferimento alla attuale suddivisione in due distinte unità catastali degli enti immobiliari abitativi in oggetto, la Parte acquirente precisa che intende adibire gli stessi ad unica unità abitativa e si impegna a procedere alla



*fusione delle suddette schede previo conseguimento – ove occorra – delle necessarie autorizzazioni... ”.*

Tale fusione non è mai stata eseguita e le proprietà sono oggi distinte, sarà onere e cura dell'aggiudicatario prendere accordi con la proprietà confinante, per provvedere al distacco dalle utenze comuni e alla realizzazione di nuovi allacci autonomi, al fine di rendere gli impianti indipendenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) per la quota di 1/1 di piena proprietà. A \_\_\_\_\_ la piena proprietà degli immobili identificati con il Foglio 8 Particella 6133 Sub. 504 (Abitazione) e Foglio 8 Particella 6133 Sub. 505 (Autorimessa) - all'epoca censiti al Foglio 4 part. 890 sub. 504 e 505 graffiati con part. 3002 - è pervenuta per atto di compravendita del 27/03/2009 Numero di repertorio \_\_\_\_\_, Raccolta \_\_\_\_\_ a rogito Notaio Marco Novara di Castellanza (VA), trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 20/04/2009 ai nn. 47957 (Registro Generale) e 29783 (Registro Particolare), da potere di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 13/03/2006 Numero di repertorio \_\_\_\_\_, Raccolta \_\_\_\_\_ a rogito Notaio Tommaso Bortoluzzi, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 01/04/2006 ai nn. \_\_\_\_\_ (Registro Generale) e \_\_\_\_\_ (Registro Particolare), da potere di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, titolare della quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni e di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_/5, titolare della quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni.

A \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni è pervenuta per scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/06/1999 Numero di repertorio \_\_\_\_\_ a rogito Notaio Michele Capasso, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 29/06/1999 ai nn. \_\_\_\_\_ (Registro Generale) e \_\_\_\_\_ (Registro Particolare), da potere di \_\_\_\_\_

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

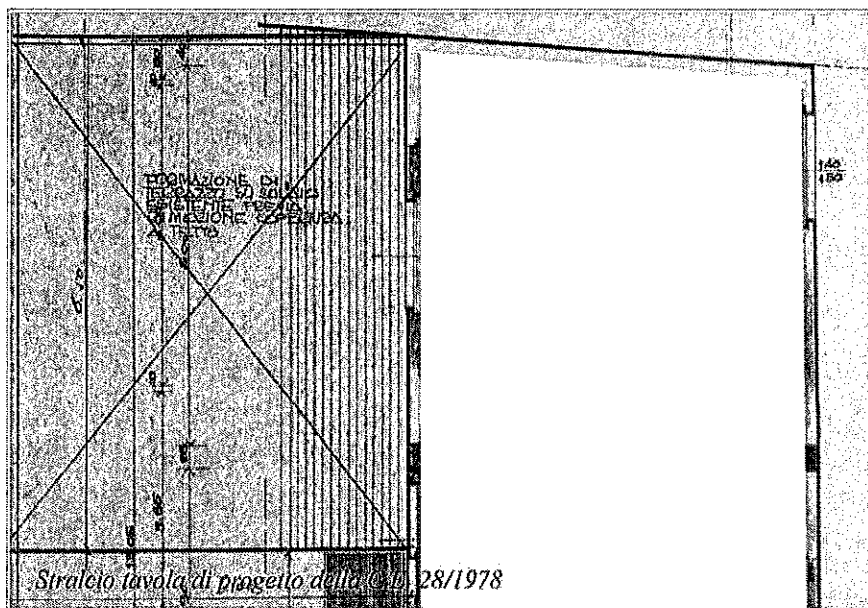
Dall'accesso agli atti effettuato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Gorla Maggiore, è stata reperita la seguente documentazione amministrativa relativa all'immobile in oggetto:

**Licenza Edilizia n° 52/1967** avente oggetto “costruzione di casa di abitazione” a nome \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, autorizzazione del 12/10/1967, abitabilità del 13/12/1968. La porzione immobiliare in esame (piano terra) risulta graficamente rappresentata negli elaborati di progetto, sebbene con destinazione d'uso non esplicitata

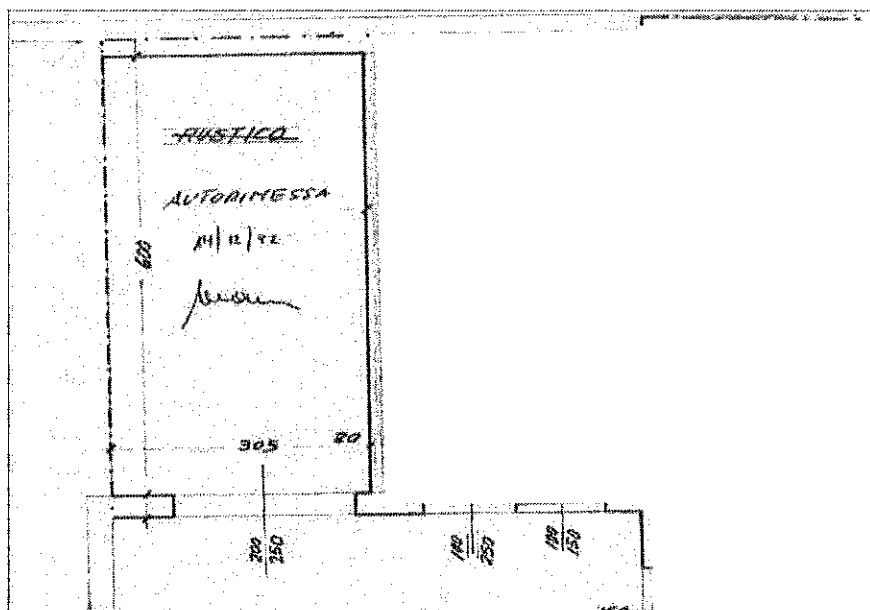




**Concessione Edilizia n° 28/1978** avente oggetto "sistemazione casa di abitazione" a nome \_\_\_\_\_, autorizzazione del 01/09/1978. La pratica ha autorizzato la realizzazione di un terrazzo piano in sostituzione della copertura esistente sopra il locale ampliato (ora cucina), definendo l'attuale conformazione del terrazzo sovrastante l'unità pignorata



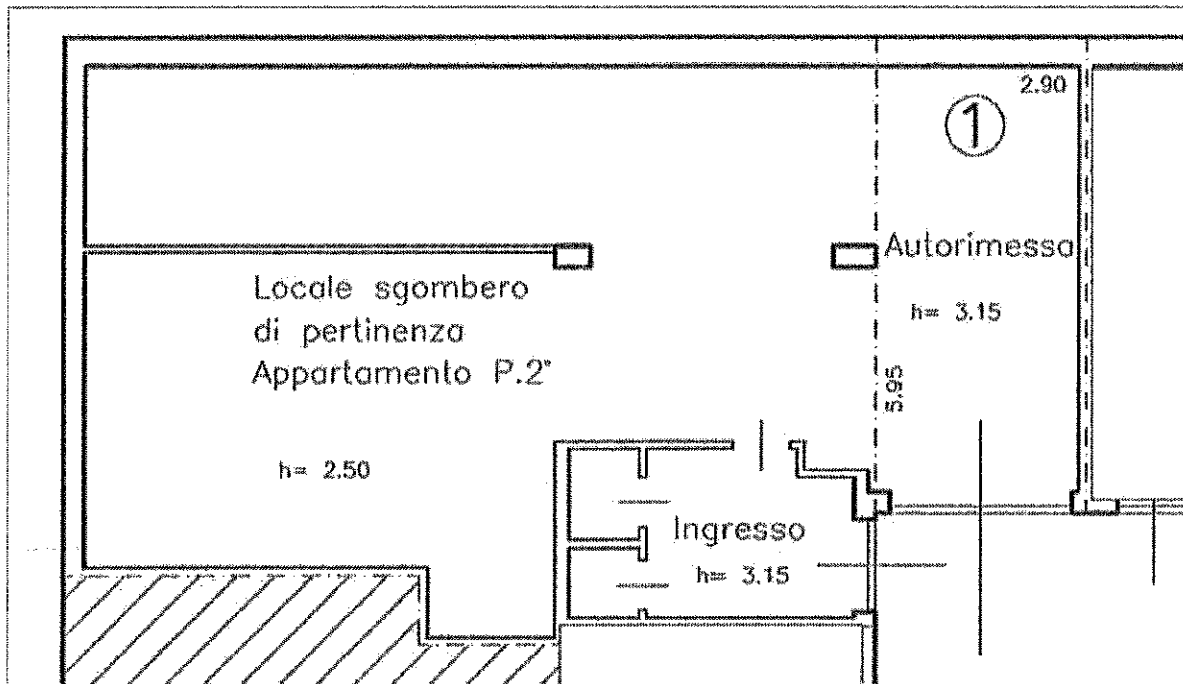
**Concessione Edilizia n° 52/1992** avente oggetto "ristrutturazione edilizia di una porzione di fabbricato consistente nella trasformazione del piano terra rustico in appartamento" a nome \_\_\_\_\_, rilasciata il 16/12/1992. La porzione che interessa gli immobili oggetto della presente relazione ha previsto la trasformazione del locale rustico in autorimessa (attualmente il locale è destinato a cucina).



*Stralcio tavola di progetto della C.E. 52/1992*



**Autorizzazione Edilizia n° 60/1999** avente oggetto "cambio di pertinenza dell'autorimessa a P.T. Dall'appartamento al P.T. All'appartamento al 2°P." a nome \_\_\_\_\_, rilasciata il 09/11/1999. Atto amministrativo volto ad assegnare l'autorimessa (attuale cucina) come pertinenza dell'unità abitativa posta al piano secondo, senza modifiche strutturali rilevanti.



Stralcio tavola di progetto della A.E. 60/1999

**Permesso di Costruire n° 45/2006** avente oggetto "parziale cambio di destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie residenziale, modifiche interne e spostamento di autorimessa" a nome \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, rilasciato il 27/07/2006. Questa pratica rappresenta l'ultimo titolo edilizio significativo (compresa la sua successiva variante del 2007). L'intervento prevedeva la riqualificazione funzionale dell'unità pignorata (Sub 504/505) congiuntamente all'unità immobiliare confinante (Sub 501), prospettando una fusione fisica e catastale delle proprietà che, tuttavia, non è mai stata perfezionata.

**NOTA IMPORTANTE;**

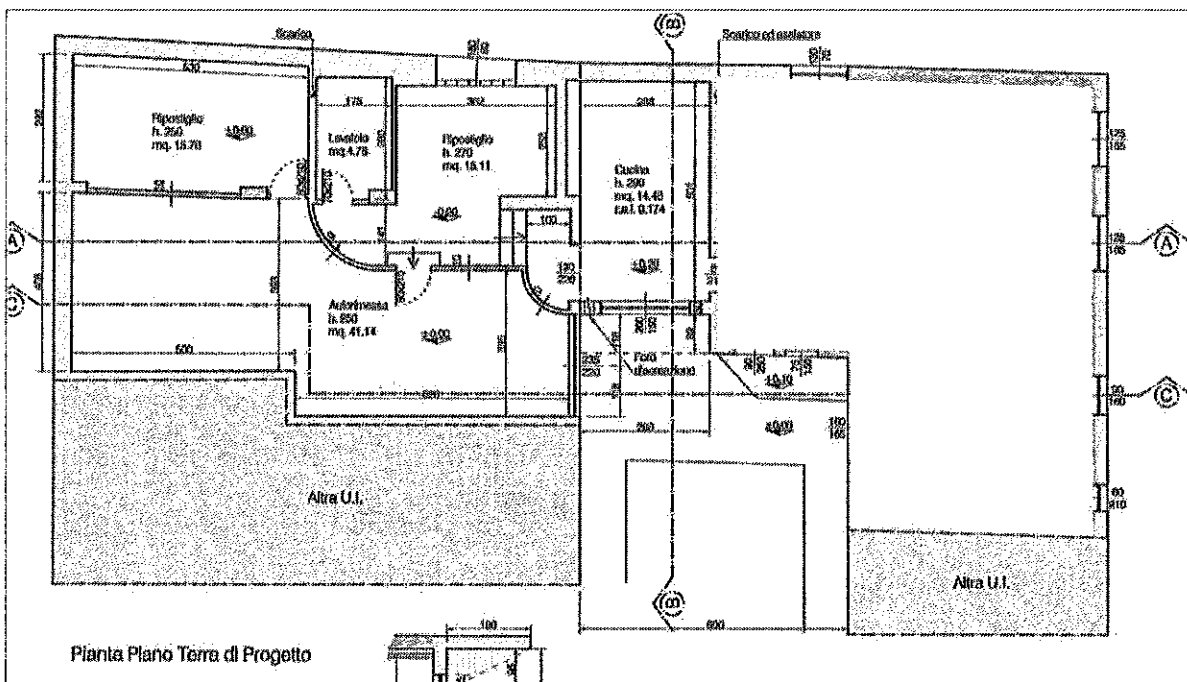
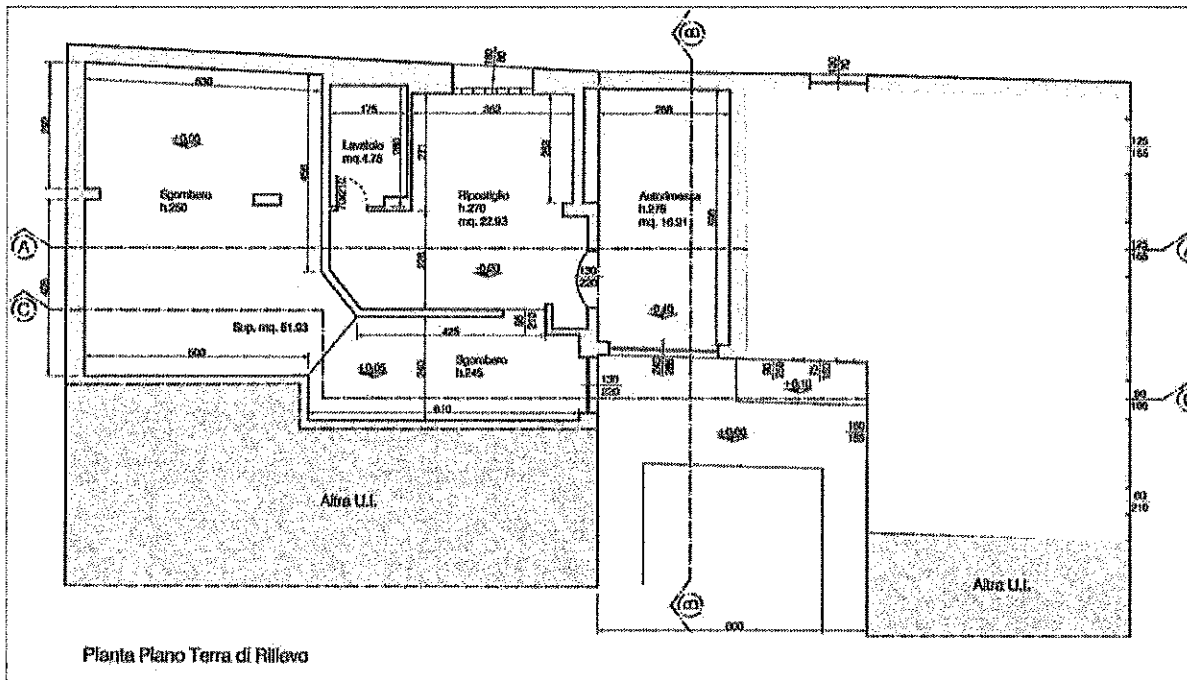
Dall'analisi comparata tra gli elaborati grafici del P.d.C. n. 45/2006 e i titoli precedenti (in particolare l'Aut. Ed. 60/1999), emergono incongruenze grafiche e procedurali:

- mancanza di continuità grafica: gli elaborati presentati per il P.d.C. n. 45/2006 riportano uno "stato di fatto" dei locali sgombero/ripostiglio/lavatoio diverso rispetto all'ultimo stato autorizzato (Aut. Ed. 60/1999). Tale discrepanza distributiva (diversa posizione dei tavolati interni) non risulta legittimata da alcuna pratica intermedia (per esempio: sanatoria), configurando una preesistenza abusiva non sanata all'epoca della richiesta del Permesso di Costruire.
- Difformità esecutiva del P.d.C. 45/2006: il progetto approvato prevedeva lo spostamento dell'autorimessa e la creazione di un'unica unità abitativa (fusione con il Sub 501 confinante). Lo stato dei luoghi attuale dimostra che tale fusione non è avvenuta, mantenendo le unità separate e generando una distribuzione interna non

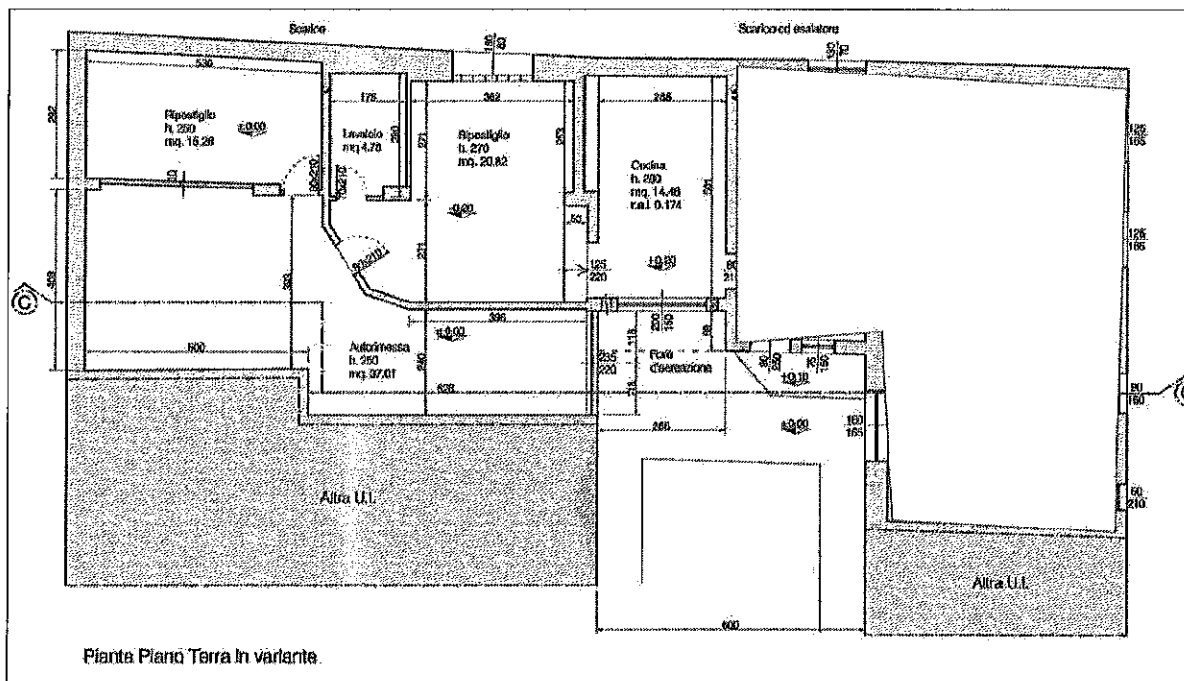
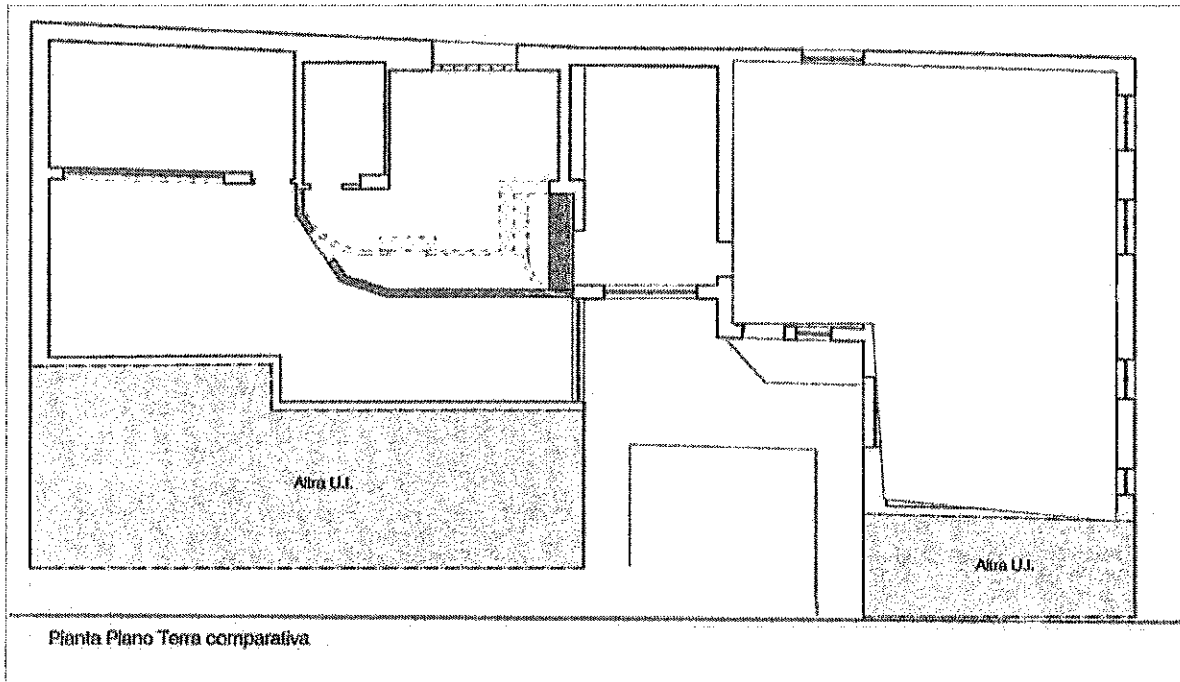


conforme al progetto assentito. In particolare, l'attuale autorimessa (Sub 505) è stata realizzata ma viene utilizzata impropriamente come locale accessorio, in violazione della destinazione d'uso autorizzata.

- Oscuramento atti (privacy): si segnala che la consultazione degli elaborati grafici presso il Comune è stata parziale, in quanto le porzioni relative alla proprietà confinante (Sub 501, non oggetto di pignoramento) sono state oscurate per motivi di privacy. Ciò ha impedito una verifica completa delle interconnessioni progettuali previste in origine tra le due unità.



Variante in corso d'opera al P. di C. n° 45/2006 avente oggetto "spostamento di tavolati interni con incremento di superficie utile" a nome \_\_\_\_\_ ia e \_\_\_\_\_ ko, rilasciato il 18/10/2007.



**Richiesta per il rilascio dell'agibilità:** in data 06/03/2008 (protocollo n° 3063) è stata presentata la richiesta a nome \_\_\_\_\_ . All'epoca della presentazione, la norma prevedeva che l'agibilità si intendesse rilasciata per silenzio-assenso se il Comune non si pronunciava (con diniego o richiesta integrazioni) entro 30 giorni nel caso in cui fosse stato



rilasciato il parere dell'ASL, oppure nel caso in cui tale parere fosse stato sostituito da un'auto-dichiarazione del professionista (come sembra avvenire al punto "b" del modulo allegato). 60 giorni in tutti gli altri casi (procedura ordinaria). Per un giudizio sulla situazione urbanistica, edilizia e catastale del bene si rimanda al "capitolo 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ".

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante al PGT del Comune di Gorla Maggiore consistente nella Correzione di errori materiali o rettifica (art. 13, comma 14bis, l.r. 12/2005). Delibera C.C. n. 28 del 29/11/2019, BURL n. 47 del 20/11/2024

Titolo XIII – Norme di Zona, Art. 45 - B - Residenziale di completamento.



Stralcio tavola azzonamento 2020, con riquadro giallo e freccia l'immobile in esame

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

#### **CRITICITÀ ALTA**

#### **DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA SANABILITÀ**

Dall'analisi comparata tra gli elaborati grafici di progetto autorizzato (stato legittimo) e il rilievo dello stato attuale (stato di fatto), emergono le seguenti difformità:

#### 1. cambio di destinazione d'uso.

- Autorimessa (C/6): il locale autorizzato come "autorimessa" è stato impropriamente trasformato in locale



residenziale/accessorio con installazione di un angolo cottura non ultimato e pavimentazione civile.

- **Variazione altezze:** si rileva una riduzione dell'altezza utile interna dai 250cm autorizzati ai 240cm (zona autorimessa) e 236cm (locale ripostiglio 01) rilevati. Tale riduzione è presumibilmente dovuta alla posa di nuova pavimentazione in sovrapposizione, rendendo i locali non conformi nemmeno alle altezze minime originali.

## 2. Opere murarie interne.

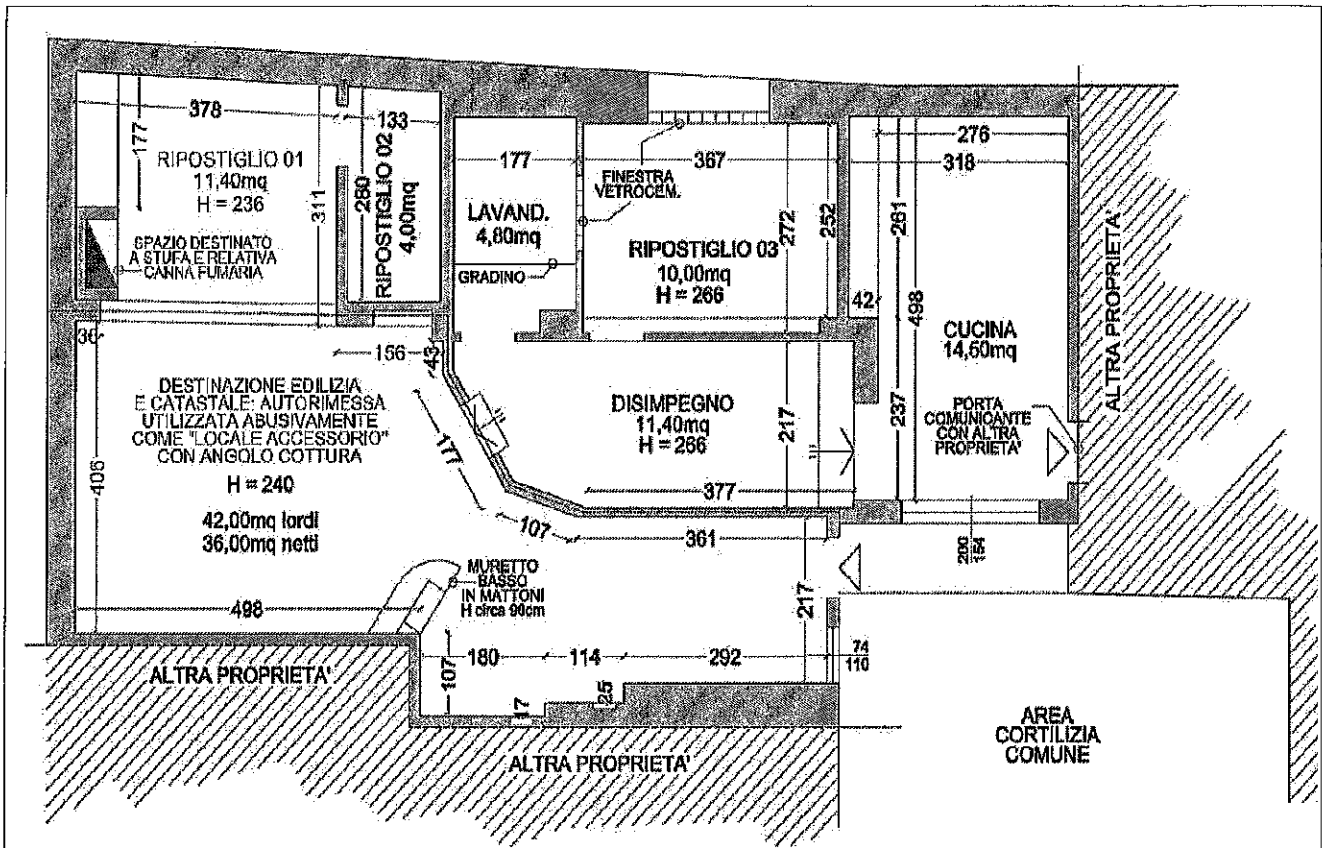
- **Demolizione tramezzi:** è stata demolita la parete divisoria che separava l'originaria "autorimessa" dal "ripostiglio" adiacente, creando un unico ambiente open space.
- **Creazione di un nuovo locale ripostiglio (Ripostiglio 02):** formazione di pareti in cartongesso nel locale originariamente più grande denominato "Ripostiglio".
- **Modifica disimpegno:** è stata alterata la conformazione del disimpegno centrale. Le pareti della "lavanderia" e del "ripostiglio" (ora Ripostiglio 03) risultano modificate rispetto al progetto originario per creare un nuovo corridoio di distribuzione, inoltre nuova tramezzatura ha creato un nuovo locale ripostiglio (ora "ripostiglio 02").
- **Costruzione muretto d'arredo:** realizzazione di un "muretto basso in mattoni" (h 90cm) curvilineo non presente nel progetto, utilizzato per delimitare l'ingresso dalla zona giorno abusiva.
- **Formazione di muro con porta di ingresso e finestra** in corrispondenza della porta scorrevole laterale del box auto.
- **Impiantistica non autorizzata:** installazione di canna fumaria e stufa in zona ex ripostiglio.
- **Predisposizione e installazione di impianti idrico-sanitari (scarichi e adduzioni)** per l'angolo cottura nella zona autorimessa, non previsti per la categoria C/6.

## 3. Difformità Catastali.

La planimetria depositata in catasto non corrisponde allo stato dei luoghi. La distribuzione interna e l'uso effettivo dei locali divergono dalla rappresentazione grafica ufficiale.







Rilievo stato di fatto

Poiché l'altezza attuale (240 cm), i rapporti aeroilluminanti mancanti e le dimensioni esigue dell'unico locale potenzialmente salubre (cucina, mq 14,50 circa) che non raggiunge la superficie minima di 20,00mq richiesta per costituire un monolocale autonomo (decreto Salva Casa), non sembrano consentire una sanatoria per cambio d'uso in abitazione, la via percorribile per la valutazione è il ripristino dello stato legittimo (riportare tutto come da progetto approvato).

Elenco lavori:

- rimozione impianti quali smontaggio stufa, demolizione/chiusura canna fumaria, rimozione allacci nel locale destinato ad autorimessa, chiusura scarichi e tubazioni a parete.
- Demolizioni del muretto basso in mattoni e di pavimenti sovrapposti se necessario per recuperare l'altezza di 250 cm (o tolleranza ammissibile secondo normativa).
- Ricostruzione tramezzi della parete divisoria tra l'area autorimessa e l'area ex ripostiglio per ripristinare i due vani distinti.
- Le difformità quali diversa distribuzione di tavolati interni che hanno determinato la creazione dei nuovi locali denominati "ripostiglio 02" e "ripostiglio 03" possono essere sanati senza il ripristino ante abuso.
- Dall'analisi documentale (P.d.C. n. 45/2006 e Variante del 2007) e dallo stato dei luoghi, si evince che l'unità



immobiliare in oggetto (Sub. 504 e 505) condivide l'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento con l'unità immobiliare confinante (Sub. 501, non oggetto di procedura), della quale costituiva originariamente parte integrante (cucina) e pertinenza funzionale (locali sgombero ed autorimessa).

Tale promiscuità impiantistica rende le due proprietà interdipendenti e non autonome, pertanto, al fine di garantire la piena e indipendente fruibilità dell'immobile pignorato, si rende necessario un intervento di separazione fisica delle reti impiantistiche (sezionamento e distacco dalle linee comuni) e la realizzazione di nuovi punti di allaccio autonomi (contatori dedicati) per le utenze di luce, acqua e gas, con relativi oneri a carico dell'aggiudicatario.

- Pratica edilizia: presentazione di CILA/SCIA in sanatoria per ripristino.
- Variazione catastale (DOCFA): aggiornamento della planimetria post-lavori (se necessario) o conferma del ripristino alla planimetria originaria.
- L'immobile, nello stato di fatto rilevato, deve considerarsi privo di agibilità valida per l'uso residenziale dei locali accessori trasformati, pertanto occorre presentazione di richiesta di nuovo Certificato di Agibilità (SCA).

I costi per il ripristino edile ed impiantistico, nonché i costi tecnici e gli oneri di oblazione sono stimati considerando prezzi medi di mercato per ristrutturazioni nella zona:

Descrizione Intervento	Costo Stimato
Rimozione stufa, arredi fissi e smaltimento	€ 800,00
Demolizione muretto basso, pavimenti/rivestimenti zona angolo cottura abusivo locale destinato ad autorimessa	€ 1.200,00
Separazione impianti idraulici/gas/elettrico tra l'unità immobiliare pignorata e quella limitrofa non oggetto di procedura esecutiva	€ 2.600,00
Ricostruzione tramezzature interne, chiusura porta di collegamento con altra unità abitativa non oggetto di pignoramento	€ 1.500,00
Rimozione parete e ripristino porta scorrevole dell'autorimessa, tinteggiatura locali	€ 1.800,00
Ripristino porte interne e soglie modificate	€ 1.000,00
Spese Tecniche (Pratica edilizia in sanatoria/ripristino + DOCFA + D.L. + SICUREZZA)	€ 2.500,00
Oneri comunali / Sanzioni amministrative (stima fissa oblazione)	€ 1.000,00
Imprevisti (10%)	€ 1.200,00
<b>TOTALE GENERALE COSTI DI RIPRISTINO</b>	<b>€ 13.600,00</b>

## CONCLUSIONI

L'immobile presenta difformità edilizie e catastali non sanabili mediante il mantenimento dello stato attuale (mancanza requisiti igienico-sanitari). È necessario il ripristino dello stato legittimo (uso autorimessa). I costi per la rimessa in pristino, comprensivi di opere edili, spese tecniche e sanzioni, sono quantificati in € 13.600,00, arrotondati prudentemente a € 14.000,00, importo che verrà detratto dal valore di stima.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** vedere quanto esposto nel paragrafo 8.1

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** ---

**8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** ---





**Vani ad uso ripostiglio, lavanderia, cucina e piccola area esterna (ex portico)** a Gorla Maggiore (VA) Via Giorgietti n. 3, della superficie commerciale di circa **37,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha varie altezze interne: da circa 2,36m a 2,66m.

Identificazione catastale:

- foglio 8, particella 6133, sub. 509 graffato 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: Via Giorgietti n. 3, Piano T, intestato a [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 3/2021).

Annotazioni catastali: *di stadio, costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 4 pla 890 sub 504 per allineamento mappe - proviene per variazione territoriale dal foglio 4 -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)*

**Autorimessa** a Gorla Maggiore (VA) Via Giorgietti n. 3, della superficie commerciale di circa **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha altezze interna di circa 2,40m.

Identificazione catastale:

- foglio 3, particella 6133, sub. 510 graffato 505 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza catastale 38,00mq, indirizzo catastale: Via Giorgietti n. 3, Piano T, intestato a [redacted] (CF [redacted]), nato a [redacted] il [redacted] proprietario per 1/1, derivante da variazione identificativi per allineamento mappe del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 3/2021).

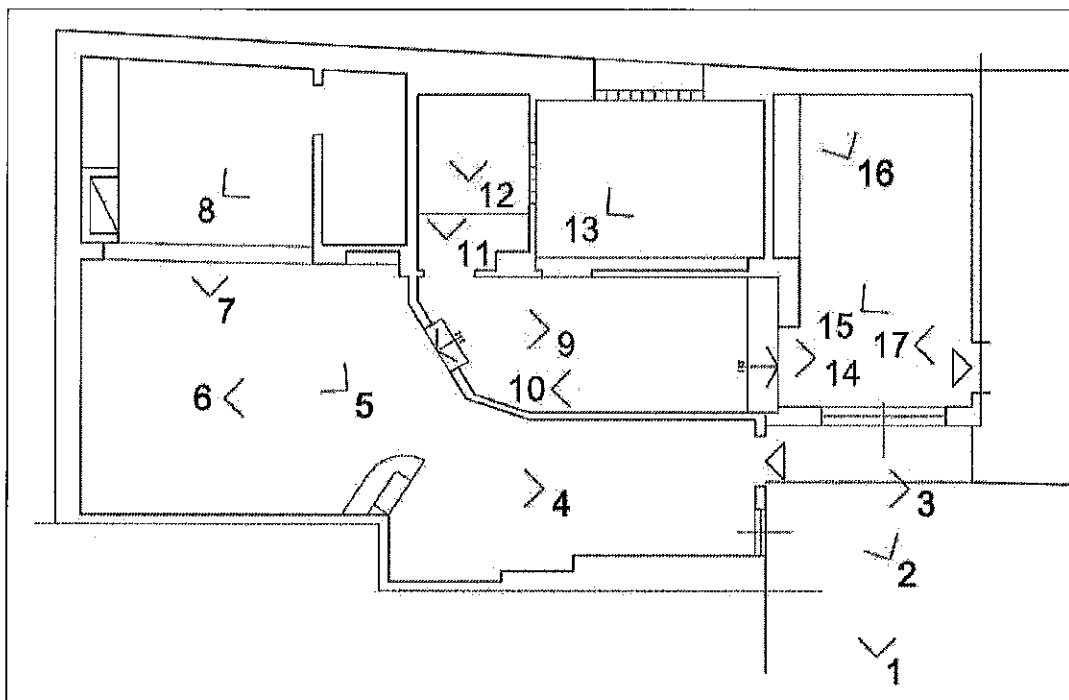
Coerenze in un sol corpo partendo da nord e proseguendo in senso orario: proprietà al mappale 506, proprietà al mappale 890/501, cortile comune, unità ai mappali 3002/3 e 3002/1 e mappale 368.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

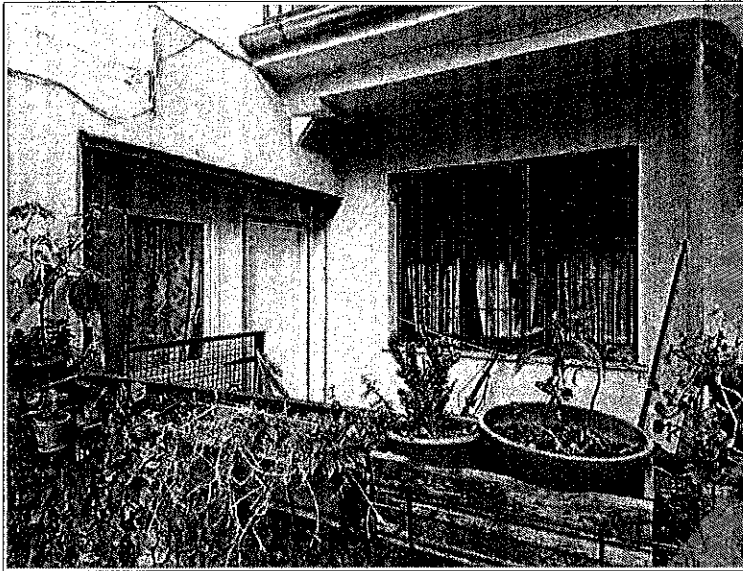
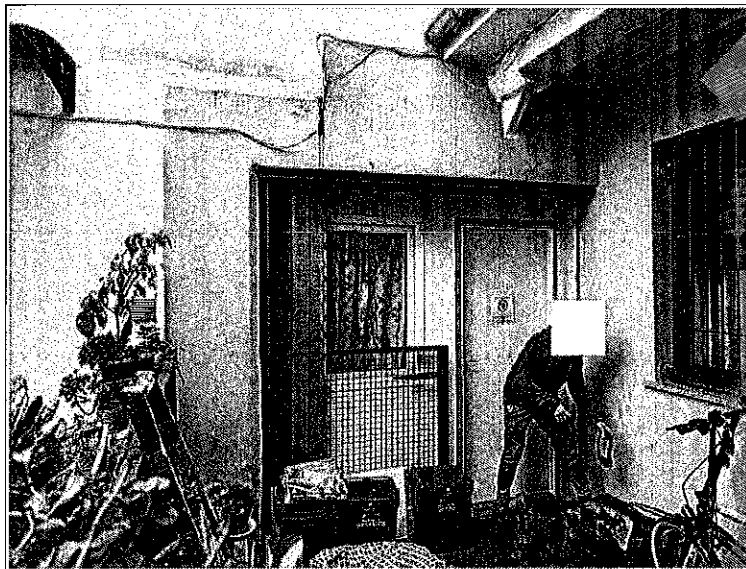


## DESCRIZIONE SOMMARIA

*Elenco riprese fotografiche*

L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso un'area cortilizia comune pavimentata con masselli autobloccanti (**Foto 1** - frecce rosse: finestra cucina ed ingresso). Il prospetto esterno si presenta in discreto stato di conservazione, caratterizzato da un ingresso misto che denota la natura ibrida dell'utilizzo attuale: è infatti presente una serranda metallica avvolgibile, tipica delle autorimesse, affiancata da una porta di primo accesso ed una piccola finestra, oltreché da un'ulteriore apertura finestrata protetta da inferriata fissa (**Foto 2, 3**).

*Foto 01*

*Foto 02**Foto 03*

Varcando la soglia, si accede al vano principale dell'immobile, corrispondente catastalmente all'autorimessa di circa 37mq netti (Foto 4, 5, 6). L'ambiente è stato oggetto di opere di finitura volte a trasformarlo in zona giorno: la pavimentazione industriale è stata sostituita da listelli in legno piastrelle in gres porcellanato posate in diagonale e le pareti sono state intonacate e tinteggiate, con l'inserimento di un rivestimento decorativo in finta pietra nell'angolo ospitante una stufa a pellet (Foto 5, 7). L'ingresso è delimitato visivamente da un muretto basso curvilineo in mattoni faccia a vista (Foto 4, 6), elemento architettonico non presente nel titolo abilitativo originario.



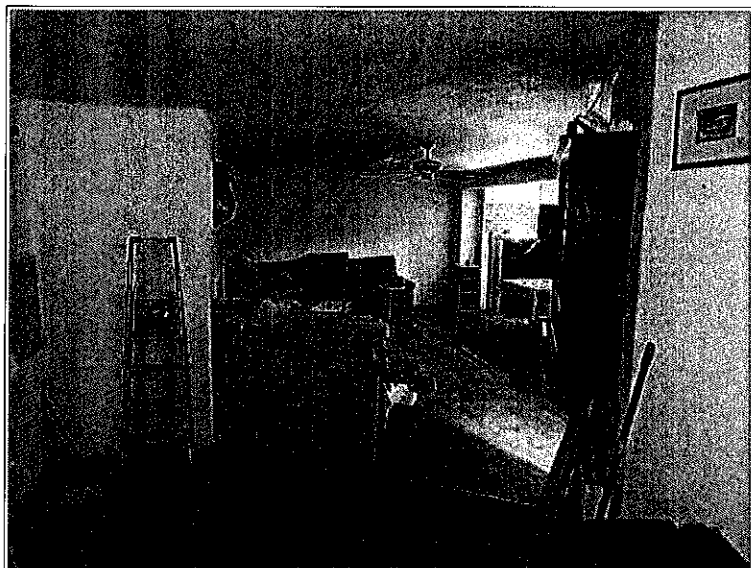


Foto 04

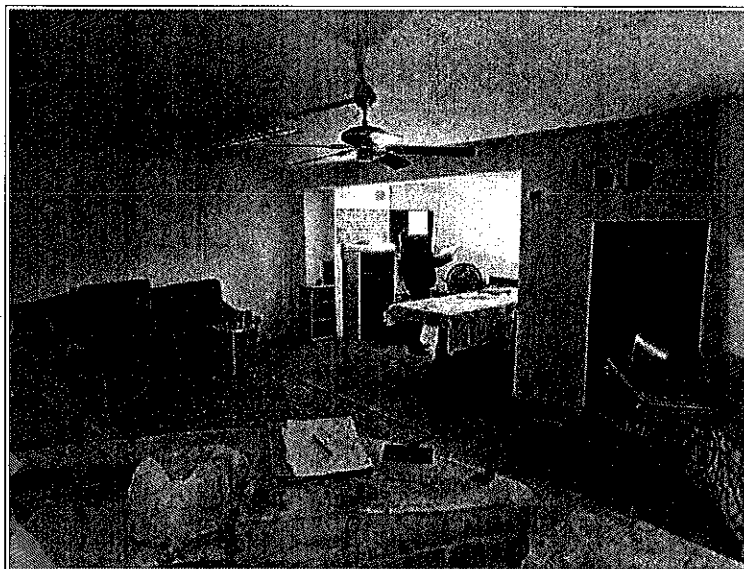


Foto 05



Foto 06



Nonostante l'apparente gradevolezza delle finiture civili, lo stato manutentivo di questo ambiente rivela gravi criticità igienico-sanitarie: il soffitto, la cui altezza utile è stata ridotta a circa 240 cm, presenta diffusi ed evidenti fenomeni di ammaloramento dovuti a umidità di condensa e formazioni fungine (muffe), particolarmente concentrate in corrispondenza dei corpi illuminanti e degli angoli superiori del locale ripostiglio 01 (Foto 7, 8), sintomo inequivocabile di uno scarso isolamento termico e di un'insufficiente aerazione.



Foto 07

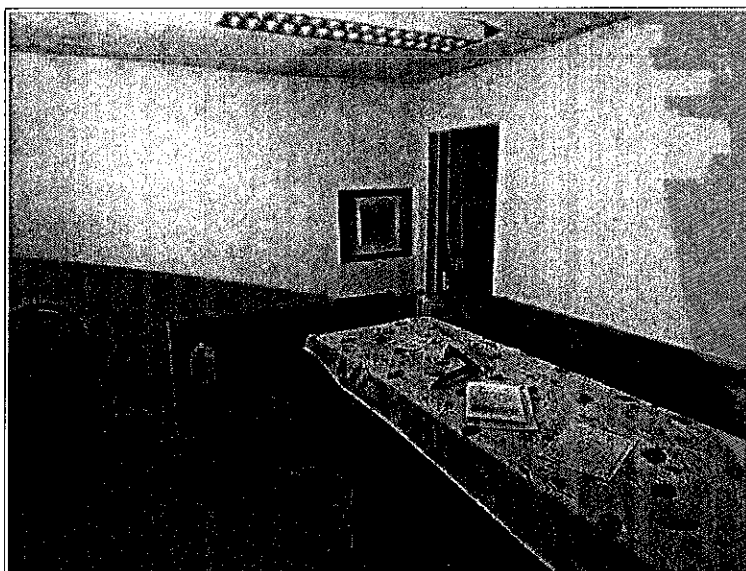
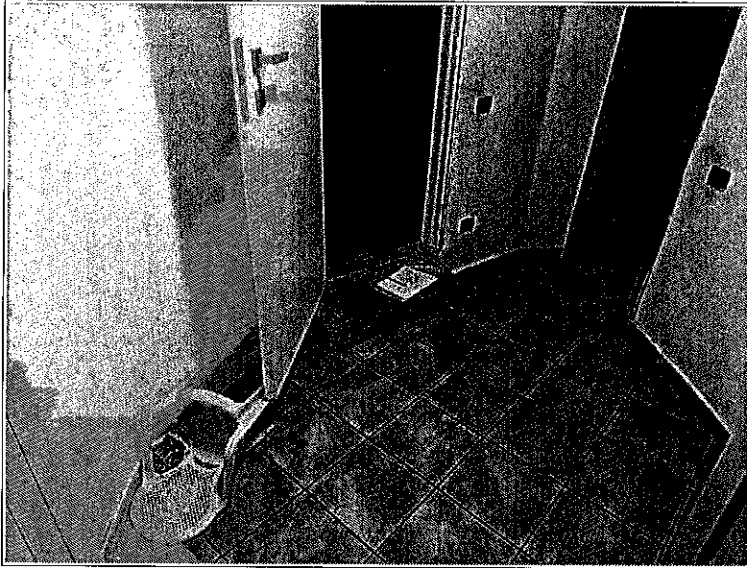


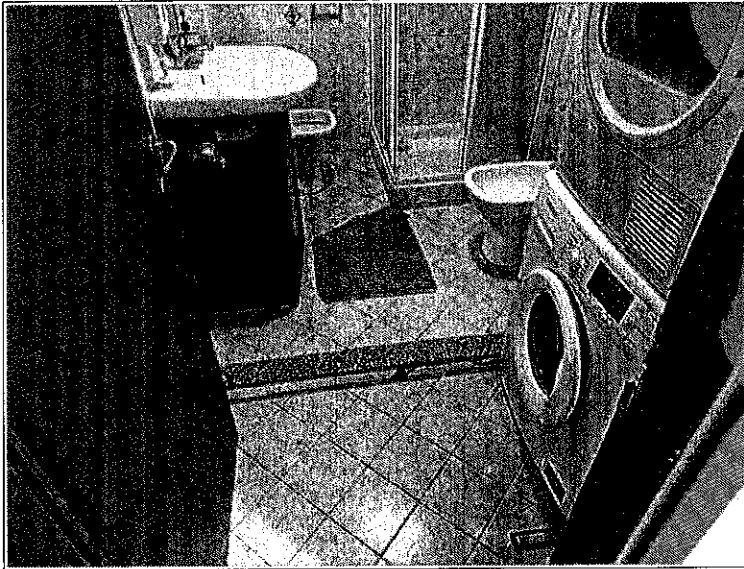
Foto 08



La distribuzione interna prosegue attraverso un disimpegno centrale (Foto 9, 10), la cui conformazione risulta modificata rispetto al progetto originario mediante lo spostamento di tramezzature. In questa zona di passaggio, le pareti manifestano segni di degrado nella fascia bassa, con sfarinamento dell'intonaco e macchie scure riconducibili a umidità di risalita capillare.

*Foto 09**Foto 10*

Dal disimpegno si accede ai vani accessori. Il locale destinato a servizio igienico/lavanderia (Foto 11, 12), ricavato nell'ex lavatoio, è dotato di sanitari completi (lavabo, wc, bidet, box doccia) e attacchi per lavatrice; tuttavia, l'ambiente versa in pessime condizioni di salubrit . L'illuminazione naturale   affidata esclusivamente a una parete in vetrocemento fisso che non consente il ricambio d'aria, fattore che ha causato una massiccia infestazione di muffa nera che ricopre quasi interamente la superficie del soffitto.

*Foto 11**Foto 12*

Il vano accessorio uso ripostiglio, attiguo al locale lavanderia (Foto 13), prende luce esclusivamente da inserti in vetrocemento che non consentono il ricambio d'aria.

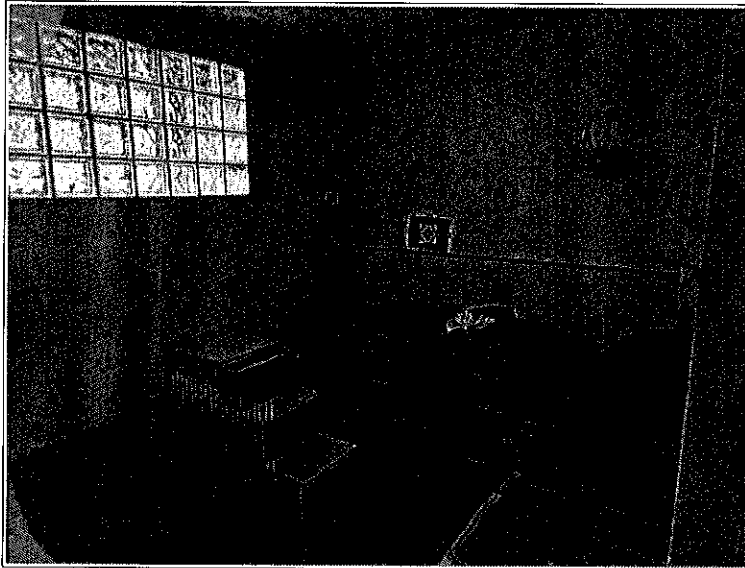


Foto 13

Il locale adibito a cucina (Foto 15) risulta l'unico ambiente potenzialmente dotato di requisiti di aerazione naturale, grazie alla presenza di una finestra a due ante in legno completa di avvolgibile e inferriata di sicurezza esterna.

Nonostante la presenza dell'infisso apribile nella zona cucina, si riscontrano comunque evidenti formazioni di muffa e ponti termici lungo le giunzioni parete-soffitto (Foto 15), confermando la natura strutturalmente malsana dell'immobile nel suo attuale utilizzo residenziale. Si può notare la porta di collegamento con altra unità immobiliare (foto 17)

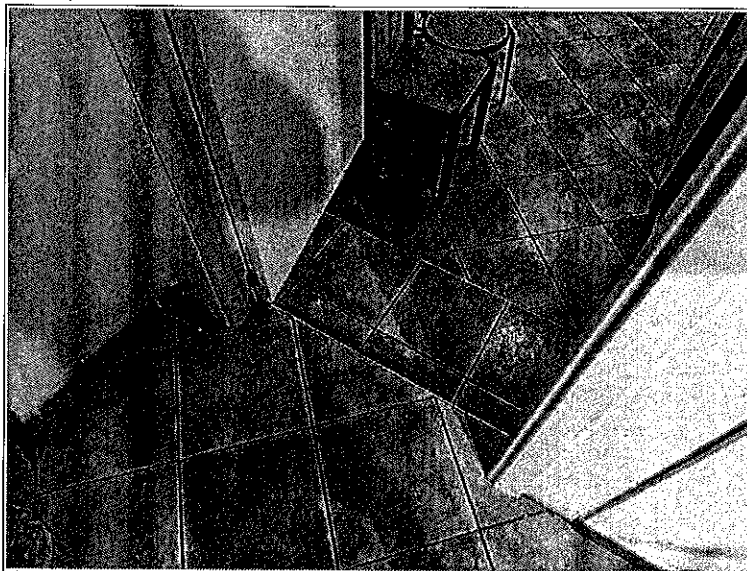


Foto 14





Foto 15

Foto 16

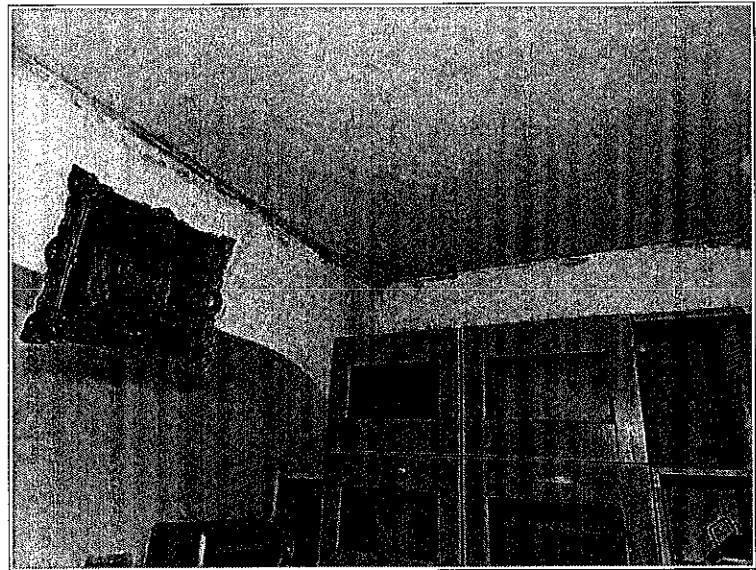


Foto 17



In conclusione, sebbene l'unità presenti finiture di tipo civile, lo **stato manutentivo complessivo è da considerarsi scadente**. Le diffuse patologie edilizie riscontrate (umidità di risalita, condensa, muffe estese) derivano direttamente dall'adattamento improprio di locali tecnici (C/6 e accessori) ad uso abitativo, in assenza dei necessari requisiti di isolamento e ventilazione rendendo gli ambienti insalubri. Da verificare se presente il vespaio aerato sotto il locale cucina ed i locali uso sgombero.

**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>CORPO A</b>			
Locali uso ripostiglio, lavanderia e disimpegno (assimilabili a locali accessori collegati ai dei vani principali)	52,00	x 35,00 % =	18,20
Locale cucina abitabile	18,00	x 100,00 % =	18,00
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" fino a 25,00mq	3,00	x 15,00 % =	0,45
arrotondamento			0,35
<b>Totale corpo "A" sub. 509 graffato 504:</b>	<b>73,00</b>		<b>37,00</b>
<b>CORPO B</b>			
Superficie lorda autorimessa	42,00	x 100,00 % =	42,00
<b>Totale corpo "B" sub. 510 graffato 505:</b>	<b>42,00</b>		<b>42,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*



**SVILUPPO VALUTAZIONE:****CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE.****STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Si adotta il Metodo Sintetico-Comparativo, basato sui valori di mercato di Gorla Maggiore (Zona Semicentrale) per immobili in condizioni analoghe ("da ristrutturare" / "stato conservativo scadente").



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: VARESE							
Comune: GORLA MAGGIORE							
Fascia/Zona: Semicentrale/V. ROSSINI, V. VALLE OLONA, V. GARIBOLDI, V. MAZZINI, V. BUONARROTI, V. BANFI, V. LETOTI							
Codice di zona: C1							
Microzona catastale n. 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1300	L	3,7	5,5	L
Box	NORMALE	870	900	L	4,5	5,4	L

Fonte: OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > VARESE/VA > GORLA MAGGIORE			
<b>Gorla Maggiore (VA)</b>			
Via Giorgatti, 3. 21050 Gorla Maggiore Va, Italia			
<b>ZONA:</b> V. ROSSINI, V. VALLE OLONA, V. GARIBALDI, V. MAZZINI, V. BUONARROTI, V. BANFI, V. LETOTI.			
☑ Posizione Zona		Semicentre	
☑ Tipologia Prevalente		Abitazioni Civili	
<b>Quotazioni Immobiliari di Zona</b>			
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 1.077	Valore medio Euro 1.211	Valore massimo Euro 1.346	
Valore a subita questo immobile			
 <b>Box auto 8, Autorimesse</b> Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 823	Valore medio Euro 875	Valore massimo Euro 928	

Fonte: Borsino Immobiliare.it



**Listino 1 del 2025****Provincia di Varese**Scarica il capitolo: [html](#) [pdf](#) [xls](#)

Gorla Maggiore (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
UNITA' ABITATIVE - nuove	€ al m <sup>2</sup>	2.000,00	2.300,00	✳	II.
UNITA' ABITATIVE - ristrutturate	€ al m <sup>2</sup>	1.400,00	1.700,00	✳	II.
UNITA' ABITATIVE - abitabili in buono stato	€ al m <sup>2</sup>	750,00	1.250,00	✳	II.
UNITA' ABITATIVE - da ristrutturare	€ al m <sup>2</sup>	350,00	650,00	✳	II.
BOX - singoli	€ per unità	8.000,00	11.000,00	✳	II.
POSTI AUTO - singoli	€ per unità	4.000,00	6.000,00	✳	II.

Fonte: Piùprezzi.it – Camera di Commercio Varese

**Analisi dei Valori Unitari (€/mq):**

- Abitazioni da ristrutturare (Fonte CCIA Varese): Il range è 350-650€/mq. Considerata la presenza di finiture civili già esistenti (pavimenti, impianti) ma la necessità di risanamento ambientale (muffe, VMC), ci si posiziona nella fascia alta del “da ristrutturare”: 650,00€/mq.  
Nota: Non si applica il valore “civile abitazione normale” (valore medio: 1.200€/mq – fonte OMI/Borsino Immobiliare) a causa delle criticità sulle altezze interne e sui rapporti aeroilluminanti (vetrocemento) che ne limitano l'agibilità.
- Autorimesse/Box (Fonte OMI/Borsino): Valore medio 880€/mq. Data la grande dimensione (che riduce il valore unitario) e la necessità di ripristino si è fissato un valore sensibilmente più basso pari a 650,00€/mq.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore vani ad uso ripostiglio,

lavanderia, cucina e piccola:	70,00mq	x	650,00€/mq	=	€ 45.500,00
Valore autorimessa:	42,00mq	x	650,00€/mq	=	€ 27.300,00



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1/1 di piena proprietà):	€ 72.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 72.800,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Corpo A	72,00	0,00	€ 45.500,00	€ 45.500,00
Corpo B	42,00	0,00	€ 27.300,00	€ 27.300,00
			<b>€ 72.800,00</b>	<b>€ 72.800,00</b>

Spese di adeguamento e di regolarizzazione delle difformità (vedi Cap. 8)	-€ 14.000,00
<b>Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:</b>	<b>€ 58.800,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Riduzione per vendita di quota:	€ 0,00
Riduzione per stato di occupazione:	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Arrotondamento:	€ 200,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>	<b>€ 59.000,00</b>

data 11/02/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari

