



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

1/2025

DEBITORE:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., MADDALENA GIOIA

GIUDICE:

Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

Dott. Michele Ferri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Marina Bianchi

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4

telefono: 0331807559

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BESNATE Via Tonale 6, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un piccolo complesso condominiale di tre piani fuori terra e uno interrato. Sono entrambi posti a piano terra e l'accesso avviene dalla via Tonale tramite cancello carraio e cancello pedonale.

Il negozio è stato adibito a centro estetico è composto da un ampio ingresso, 6 sale per massaggio/manicure/depilazione ecc. e due bagni. Tramite una porta interna si accede direttamente al vano scala che porta al piano interrato dove vi è una cantina/ripostiglio di pertinenza dove è stato installato l'accumulo dell'impianto per l'acqua calda derivante dai pannelli solari e l'impianto di riscaldamento.

L'intero edificio presenta serramenti in legno con vetro doppio in tutti i locali, zanzariere e oscuramento in persiane di legno solo sulla parete esposta a sud; pavimenti in piastrelle di materiale gres porcellanato in tutti i locali; pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato; riscaldamento autonomo con pannelli a pavimento alimentati da una caldaia a gas posizionata nel piano interrato; impianto di aria condizionata canalizzato.

La cantina presenta pavimenti in piastrelle di materiale ceramico, le pareti sono in cemento armato faccia a vista tranne una piccola porzione che presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche; un serramento in PVC doppio vetro e porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8530 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita 2.091,34 Euro, indirizzo catastale: Via Tonale, piano: T, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario sub. 8 e vano scala comune al mappale 8530; est cortile comune sub. 1; sud sub. 504 al mappale 8530; ovest cortile comune sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **box doppio** a BESNATE Via Tonale 6, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Tramite il cortile comune si accede al box che presenta una basculante rivestita in PVC con finitura identica ai serramenti, pavimento in battuto di cemento e pareti in cemento armato a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8530 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 73 mq, rendita 135,72 Euro, indirizzo catastale: Via Tonale, piano: T, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
da nord in senso orario cortile comune sub. 1; est cortile comune sub. 1; sud sub. sub. 9 al mappale 8530; ovest cortile comune sub. 1

Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	206,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.950,00
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 09/12/2010 a firma di notaio Sironi in Gallarate ai nn. rep. 6989/4684 di repertorio, iscritta il 10/12/2010 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 150536 r.p. 35456, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L., contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 24.04.1986 a rogito notaio Luoni veniva stipulato l'atto di mutamento di ragione sociale rep. 126260/6989 da società in accomandita semplice "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C". in società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C", trascritto alal conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 09.05.1986 rg. 34192 r.p.25163.

In data 04.03.1983 con atto rep. 99763 a rogito notaio Fantasia in Somma L.do, la società FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C S.A.S. acquistava la piena proprietà del terreno mappale 8530 (ex. mappale 375) dalla sig.ra Rigeretti Pelia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. sede in BESNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. rep. 96650/28806 di repertorio, trascritto il 12/03/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. r.g. 36871r.p. 19555.

La piena proprietà perveniva dalla società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **38/2008**, intestata a Immobiliare Gaudiose S.N.C. di Gaudiose Vincenzo, per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 07/01/2008, rilasciata il 24/06/2008.

Pratica Edilizia n. 2/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 44/2008 del 24.06.2008

P.d.C. N. **66/2009**, intestata a Immobiliare Gaudiose S.N.C, per lavori di Variante al P.d. C. 38/08 del 24.06.2008 con formazione di nuove unità abitative in via Tonale, rilasciata il 29/09/2009.

Pratica Edilizia n. 191/2008 – P.d.C. n. 66/2009 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 80/2009 del 29.09.2009

P.d.C. N. **50/2011**, intestata a Immobiliare Gaudiose S.N.C. di Gaudiose Vincenzo, per lavori di 3° Variante al P.di C. 38/08 del 24.06.2008 per formazione di 2 nuove unità immobiliari a piano sottotetto di edificio “B” esistente in via Tonale, rilasciata il 05/09/2011.

Pratica Edilizia n. 54/2011 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 75/2011 del 05.09.2011; Richiesta certificato di Agibilità Prot. 3599 del 26.03.2012 ed integrazione Prot. 5365 del 15.05.2012 (maturato con silenzio assenso);

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 01 dicembre 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 serie Avvisi e Concorsi del 21 agosto 2013., l'immobile ricade in zona B4 – Residenziale di espansione recente (Art. 21 d N.T.A. - Piano delle Regole)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne, chiusura di una porta con relativa impossibilità di accesso al bagno a confine con il vano scala; un bagno viene utilizzato come ripostiglio

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione del muro di tamponamento e ripristino dello stato dei luoghi: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne, chiusura di una porta con relativa impossibilità di accesso al bagno a confine con il vano scala.

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

Ripristino dello stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Zona B4 – Residenziale di espansione recente (Art. 21 d N.T.A. - Piano

delle Regole).)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA TONALE 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BESNATE Via Tonale 6, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un piccolo complesso condominiale di tre piani fuori terra e uno interrato. Sono entrambi posti a piano terra e l'accesso avviene dalla via Tonale tramite cancello carraio e cancello pedonale.

Il negozio è stato adibito a centro estetico è composto da un ampio ingresso, 6 sale per massaggio/manicure/depilazione ecc. e due bagni. Tramite una porta interna si accede direttamente al vano scala che porta al piano interrato dove vi è una cantina/ripostiglio di pertinenza dove è stato installato l'accumulo dell'impianto per l'acqua calda derivante dai pannelli solari e l'impianto di riscaldamento.

L'intero edificio presenta serramenti in legno con vetro doppio in tutti i locali, zanzariere e oscuramento in persiane di legno solo sulla parete esposta a sud; pavimenti in piastrelle di materiale gres porcellanato in tutti i locali; pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato; riscaldamento autonomo con pannelli a pavimento alimentati da una caldaia a gas posizionata nel piano interrato; impianto di aria condizionata canalizzato.

La cantina presenta pavimenti in piastrelle di materiale ceramico, le pareti sono in cemento armato faccia a vista tranne una piccola porzione che presenta rivestimenti in piastrelle ceramiche; un serramento in PVC doppio vetro e porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8530 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita 2.091,34 Euro, indirizzo catastale: Via Tonale, piano: T, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario sub. 8 e vano scala comune al mappale 8530; est cortile comune sub. 1; sud sub. 504 al mappale 8530; ovest cortile comune sub. 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- cinema
- municipio
- spazi verde
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada
- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

- cancello*: carraio e pedonale realizzato in ferro con apertura elettrica al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- infissi esterni*: finestre e porte/finetre realizzati in legno ocn doppi vetri al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- infissi interni*: porte interne realizzati in legno tamburato al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- manto di copertura*: realizzato in tegole in laterizio al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- pareti esterne*: , il rivestimento è realizzato in intonacato e tinteggiatura al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sopra della media	
<i>scaie</i> : interna	al di sopra della media	
Degli Impianti:		
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in pannelli radianti	al di sopra della media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	117,00	x	100 %	=	117,00
Cantina	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	139,00				128,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **122.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.000,00**

BENI IN BESNATE VIA TONALE 6

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BESNATE Via Tonale 6, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)
Tramite il cortile comune si accede al box che presenta una basculante rivestita in PVC con finitura identica ai serramenti, pavimento in battuto di cemento e pareti in cemento armato a vista.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8530 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 73 mq, rendita 135,72 Euro, indirizzo catastale: Via Tonale, piano: T, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
da nord in senso orario cortile comune sub. 1; est cortile comune sub. 1; sud sub. sub. 9 al mappale 8530; ovest cortile comune sub. 1

Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

cinema
municipio
spazi verde
farmacie
scuola elementare
scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autostrada
ferrovia

buono 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
nella media 
nella media 
al di sopra della media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	78,00	x	100 %	=	78,00
Totale:	78,00				78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	negozio	128,00	0,00	122.000,00	122.000,00
B	box doppio	78,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				162.000,00 €	162.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 8.050,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.950,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.950,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a BESNATE Via Crugnola , della superficie commerciale di **17,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Locale adibito a cantina inserito in un contesto immobiliare di appartamenti, box e cantine a servizio della residenza. Accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Crugnola tramite cancello carraio e pedonale.

La cantina è posta al piano terra, presenta pavimenti in piastrelle di materiale ceramico, le pareti sono in cemento armato faccia a vista e parti in blocchi di cemento; un serramento in PVC doppio vetro di colore bianco porta porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno C1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8421 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: Via Crugnola int. C1, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario sub. 10 al mappale 8421; a est sub. 11 al mappale 8421; a sud sub. 16 e 4 al mappale 8421; a ovest muro controterra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.628,85
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 10/03/2009 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 100398/30774 di repertorio, iscritta il 12/03/2009 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. rg. 27975 rp. 5324, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC.COOP.A R.L., contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 954.000,00.

Importo capitale: 477.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 54,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 171,15

Millesimi condominiali:

9,51

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 24.04.1986 a rogito notaio Luoni veniva stipulato l'atto di mutamento di ragione sociale rep. 126260/6989 da società in accomandita semplice "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C". in società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C", trascritto alla conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 09.05.1986 rg. 34192 r.p.25163.

In data 04.03.1983 con atto rep. 99763 a rogito notaio Fantasia in Somma L.do, la società FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C S.A.S. acquistava la piena proprietà del terreno mappale 8530 (ex. mappale 375) dalla sig.ra Rigeretti Pelia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. sede in BESNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. rep. 96650/28806 di repertorio, trascritto il 12/03/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. r.g. 36871r.p. 19555.

La piena proprietà perveniva dalla società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **38/2008**, intestata a Immobiliare Gaudio S.N.C. di Gaudio Vincenzo, per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 07/01/2008, rilasciata il 24/06/2008.

Pratica Edilizia n. 2/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 44/2008 del 24.06.2008

P.d.C. N. **66/2009**, intestata a Immobiliare Gaudio S.N.C, per lavori di Variante al P.d. C. 38/08 del 24.06.2008 con formazione di nuove unità abitative in via Tonale, rilasciata il 29/09/2009.

Pratica Edilizia n. 191/2008 – P.d.C. n. 66/2009 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 80/2009 del 29.09.2009

P.d.C N. **3/2010**, intestata a Immobiliare Gaudio S.N.C. di Gaudio Vincenzo & C., per lavori di "2° Variante al P.di C. 38/08 del 24.06.2008 per modifiche interne nel fabbricato "A" residenziale in via Tonale";, rilasciata il 02/03/2010, agibilità del 28/06/2010 con il n. prot. 5006-7924 di protocollo. P.E. 16/2010

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA CRUGNOLA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BESNATE Via Crugnola , della superficie commerciale di **17,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Locale adibito a cantina inserito in un contesto immobiliare di appartamenti, box e cantine a servizio della residenza. Accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Crugnola tramite cancello carraio e pedonale.

La cantina è posta al piano terra, presenta pavimenti in piastrelle di materiale ceramico, le pareti sono in cemento armato faccia a vista e parti in blocchi di cemento; un serramento in PVC doppio vetro di colore bianco porta porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno C1, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8421 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 17 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: Via Crugnola int. C1, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario sub. 10 al mappale 8421; a est sub. 11 al mappale 8421; a sud sub. 16 e 4 al mappale 8421; a ovest muro controterra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- cinema
- municipio
- spazi verde
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada
- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	17,42	x	100 %	=	17,42
Totale:	17,42				17,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	cantina	17,42	0,00	4.000,00	4.000,00
				4.000,00 €	4.000,00 €

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: **€. 4.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 200,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€. 3.800,00**

di diritto in cui si trova:

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 171,15**

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: **€. 3.628,85**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **cantina** a BESNATE Via Crugnola , della superficie commerciale di **17,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Locale adibito a cantina inserito in un contesto immobiliare di appartamenti, box e cantine a servizio della residenza. Accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Crugnola tramite cancello carraio e pedonale.

La cantina è posta al piano terra, presenta pavimenti in battuto di cls, le pareti sono in cemento armato faccia a vista e parti in blocchi di cemento; un serramento in PVC doppio vetro di colore bianco porta porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno C2, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8421 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 20,61 Euro, indirizzo catastale: Via Crugnola int. C2, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario sub. 15 al mappale 8421; a est sub. 4 al mappale 8421 corridoio comune; a sud sub. 7 al mappale 8421; a ovest muro controterra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.118,18
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 10/03/2009 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. 100398/30774 di repertorio, iscritta il 12/03/2009 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. rg. 27975 rp. 5324, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC.COOP.A R.L., contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 954.000,00.

Importo capitale: 477.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 59,21
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 156,82

Millesimi condominiali:

10,37

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 24.04.1986 a rogito notaio Luoni veniva stipulato l'atto di mutamento di ragione sociale rep. 126260/6989 da società in accomandita semplice "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C". in società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C", trascritto alla conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 09.05.1986 rg. 34192 r.p.25163.

In data 04.03.1983 con atto rep. 99763 a rogito notaio Fantasia in Somma L.do, la società FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C S.A.S. acquistava la piena proprietà del terreno mappale 8530 (ex. mappale 375) dalla sig.ra Rigeretti Pelia.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. sede in BESNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. rep. 96650/28806 di repertorio, trascritto il 12/03/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. r.g. 36871r.p. 19555.

La piena proprietà perveniva dalla società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **38/2008**, intestata a Immobiliare Gaudio S.N.C. di Gaudio Vincenzo, per lavori di Nuova costruzione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 07/01/2008, rilasciata il 24/06/2008.

Pratica Edilizia n. 2/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 44/2008 del 24.06.2008

P.d.C. N. **66/2009**, intestata a Immobiliare Gaudio S.N.C, per lavori di Variante al P.d. C. 38/08 del 24.06.2008 con formazione di nuove unità abitative in via Tonale, rilasciata il 29/09/2009.

Pratica Edilizia n. 191/2008 – P.d.C. n. 66/2009 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 80/2009 del 29.09.2009

P.d.C N. **3/2010**, intestata a Immobiliare Gaudio S.N.C. di Gaudio Vincenzo & C., per lavori di "2° Variante al P.di C. 38/08 del 24.06.2008 per modifiche interne nel fabbricato "A" residenziale in via Tonale";, rilasciata il 02/03/2010, agibilità del 28/06/2010 con il n. prot. 5006-7924 di protocollo. P.E. 16/2010

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA CRUGNOLA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a BESNATE Via Crugnola , della superficie commerciale di **17,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Locale adibito a cantina inserito in un contesto immobiliare di appartamenti, box e cantine a servizio della residenza. Accesso pedonale e carraio avvengono dalla via Crugnola tramite cancello carraio e pedonale.

La cantina è posta al piano terra, presenta pavimenti in battuto di cls, le pareti sono in cemento armato faccia a vista e parti in blocchi di cemento; un serramento in PVC doppio vetro di colore bianco porta porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, interno C2, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8421 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 20,61 Euro, indirizzo catastale: Via Crugnola int. C2, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario sub. 15 al mappale 8421; a est sub. 4 al mappale 8421 corridoio comune; a sud sub. 7 al mappale 8421; a ovest muro controterra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- cinema
- municipio
- spazi verde
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada
- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	17,42	x	100 %	=	17,42
Totale:	17,42				17,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	cantina	17,42	0,00	4.500,00	4.500,00
				4.500,00 €	4.500,00 €

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: **€. 4.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 225,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€. 4.275,00**

di diritto in cui si trova:

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 156,82**

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: **€. 4.118,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a BESNATE Via San Gaetano, della superficie commerciale di **62,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MADDALENA GIOIA)

L'unità immobiliare oggetto di stima è annessa ad un complesso condominiale di tre piani fuori terra e uno interrato. Il negozio ha accesso indipendente dalla via San Gaetano dove vi è anche un ampio parcheggio ad uso esclusivo con pavimentazione in autobloccanti.

Il negozio attualmente è affittato come parrucchiera, è composto da un ampio locale, da un wc e due ripostigli. Tramite una porta posta sul retro si accede all'esterno del cortile di proprietà dove vi è una scala in ferro che da accesso al piano interrato.

L'intero edificio si presenta come un corpo staccato rispetto al condominio, presenta serramenti in alluminio con vetro doppio; pavimenti in laminato tipo legno e ceramica nel wc; pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato; riscaldamento autonomo.

La cantina presenta pavimenti battuto di cls, le pareti sono in cemento armato faccia a vista ; porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2027 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 55 mq, rendita 1.528,20 Euro, indirizzo catastale: via San Gaetano, piano: T-S1, intestato a Gioia Maddalena

Coerenze: da nord in senso orario area comune al mappale 2027 sub. 1; a est mappali 3104 e 3103; a sud unità immobiliare mappale 2027/4; a ovest unità immobiliare mappale 2027/2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.930,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.233,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.233,50

Data di conclusione della relazione:

27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Bonini Paola con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/02/2015, registrato il 19/02/2015 a Agenzia entrate di Gallarate ai nn. 3 serie 368 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 550,00 mensili.

Dall'esamina dei valori medi per i canoni di locazione nella zona centrale di Besnate, risulta un valore mensile minimo di € 376,00 e massimo di € 528,00.

Attualmente il canone corrisposto è di € 550,00, viste le condizioni dell'immobile, la zona di ubicazione e la possibilità di parcheggio, si ritiene che il canone di locazione di congruo.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 22/11/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. rep. 3079/11718 di repertorio, iscritta il 27/11/2018 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 149859 rp. 27711, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro GIOIA MADDAELNA, derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 67.436,22.

Importo capitale: 33.718,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla sig.ra Gioia Maddalena la proprietà era stata trasferita dalla società "Immobiliare Tiziana di De Biase Antonio, Gaudioso Vincenzo & C. s.a.s." la quale aveva acquistato l'area con atto in autentica notaio Fantasia del 05.05.1987, rep. 120354, registrao a Gallarate il 20/05/1987 al. n. 1223 serie 2 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 28/05/1987 ai n.ri 42591/30954.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GIOIA MADDALENA per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/12/1993), con atto stipulato il 21/12/1993 a firma di Notaio Graffeo in Gallarate ai nn. rep. 56551/9054 di repertorio, trascritto il 05/01/1994 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 738 rp. 526

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **29/87**, intestata a Immobiliare Tiziana di De Biase Antonio, Gaudioso Vincenzo e C. s.a.s, per lavori di Nuovo costruzione , presentata il 16/03/1987, rilasciata il 16/06/1987, agibilità del 11/04/1990

Variante alla C.E. 29/87 N. **37/88**, intestata a Immobiliare Tiziana di De Biase Antonio, Gaudioso Vincenzo e C. s.a.s, presentata il 12/04/1988, rilasciata il 20/04/1988, agibilità del 11/04/1990

Variante alla C.E. 29/87 N. **70/89**, intestata a Immobiliare Tiziana di De Biase Antonio, Gaudioso Vincenzo e C. s.a.s, presentata il 16/06/1989, rilasciata il 25/07/1989, agibilità del 11/04/1990

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera consiglio comunale n. 3 del 04.02.2022, l'immobile ricade in zona Ambiti relativi ad edifici e manufatti esistenti ricadenti fuori dagli ambiti produttivi, commerciali, terziari consolidati . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 39 - Salvo quanto prescritto nell'art 43 "Tessuto dell'attività produttiva – artigianale in ambiti prevalentemente residenziali " per quanto riguarda gli edifici e i manufatti a destinazione produttiva esistenti in tessuti

diversi
da quelle con destinazione specifica, possono mantenere la loro funzione tramite il ricorso ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e possibilità di ampliamento sino ad un massimo del 10% della SL esistente, per adeguamenti tecnologici e funzionali.
Le attività produttive presenti, in ogni caso, non dovranno avere produzioni nocive e/o moleste, fatta salva comunque la normativa sulle lavorazioni insalubri ex art. 216 del T.U.LL.SS..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di due pareti all'interno del negozio e divisione del locale di sgombero al piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- Cila in sanatoria : € 1.000,00
- Oneri professionali: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di due pareti all'interno del negozio e divisione del locale di sgombero al piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: € 70,00
- Oneri professionali: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA SAN GAETANO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BESNATE Via San Gaetano, della superficie commerciale di **62,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (MADDALENA GIOIA)

L'unità immobiliare oggetto di stima è annessa ad un complesso condominiale di tre piani fuori terra e uno interrato. Il negozio ha accesso indipendente dalla via San Gaetano dove vi è anche un ampio parcheggio ad uso esclusivo con pavimentazione in autobloccanti.

Il negozio attualmente è affittato come parrucchiera, è composto da un ampio locale, da un wc e due ripostigli. Tramite una porta posta sul retro si accede all'esterno del cortile di proprietà dove vi è una scala in ferro che da accesso al piano interrato.

L'intero edificio si presenta come un corpo staccato rispetto al condominio, presenta serramenti in alluminio con vetro doppio; pavimenti in laminato tipo legno e ceramica nel wc; pareti intonacate e tinteggiate; porte interne in legno tamburato; riscaldamento autonomo.

La cantina presenta pavimenti battuto di cls, le pareti sono in cemento armato faccia a vista ; porta REI d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 2027 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 10, consistenza 55 mq, rendita 1.528,20 Euro, indirizzo catastale: via San Gaetano, piano: T-S1, intestato a Gioia Maddalena

Coerenze: da nord in senso orario area comune al mappale 2027 sub. 1; a est mappali 3104 e 3103; a sud unità immobiliare mappale 2027/4; a ovest unità immobiliare mappale 2027/2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio	buono	
scuola elementare	buono	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
cinema	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
spazi verde	al di sopra della media	
COLLEGAMENTI		
aeroporto	buono	
autobus	nella media	
autostrada	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	buono	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Vetrata e porta d'ingresso realizzati in alluminio con vetro doppio	buono	
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto piano in cls	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in pilastri in cls e tamponature in muratura , il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiate	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	buono	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato finitura a legno	al di sopra della media	
Degli Impianti:		
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi	buono	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	45,00	x	100 %	=	45,00
Cantina	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	80,00				62,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	60.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 60.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 60.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	negozio	62,50	0,00	60.000,00	60.000,00
				60.000,00 €	60.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 3.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.070,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.930,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 2.696,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.233,50
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
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:	€. 51.233,50

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **151,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Gli immobili oggetto di valutazione, sono posizionati in zona periferica del Comune di Besnate. Fanno parte di un complesso immobiliare costituito da altri appartamenti e villette, con cui condividono gli accessi carrai e pedonale e il corsello di ingresso.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Alessandro Manzoni n. 7/a, si precisa che le villette e il box, di cui al sub. 2, sono delimitati da un'altra recinzione con un altro accesso carraio e pedonale.

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate; La copertura è a falde in tegole di laterizio.; balconi hanno il parapetto in calcestruzzo e ringhiera, con pavimentazione in materiale ceramico.

La villetta presenta portone di ingresso di sicurezza, serramenti esterni, al piano terra e primo, in legno con vetro doppio e oscuramento in persiane di legno mentre al piano interrato serramenti in PVC con doppio vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali.; rivestimenti dei servizi igienici e del locale cucina sono in analogo materiale.

I vari piani sono collegati tramite una scala interna rivestita in marmo; pareti sono intonacate e tinteggiate.; porte interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento (autonomo) è garantito da elementi radianti in alluminio alimentati da una caldaia a gas posizionata esternamente (nella bocca di lupo) al piano interrato.

È presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

L'unità immobiliare è composta a piano terra: ingresso, cucina, soggiorno e bagno; a piano primo: due camere, un locale uso studio e un bagno; piano interrato una cantina/taverna, una lavanderia e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8350 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: T-1-S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 corte comune; est abitazione sub. 4; sud mappali 6294 e 6017; ovest box sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B box doppio a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

L'unità immobiliare presenta serranda basculante rivestita in PVC, pavimento in cemento e pareti in cemento armato a vista.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare può dirsi buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8350 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 40 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da T Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune al sub. 1; est abitazione sub. 3; sud area di proprietà con al di là mappali 6017 e 6294; ovest mappale 8351

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	196,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.275,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.275,00
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/01/2019 a firma di Giudice di pace di Busto Arsizio ai nn. rep. 78 di repertorio, iscritta il 25/01/2019 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 8692 rp. 1314, a favore di CONDOMINIO VERNACOLO 2, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO E C. Sede BESNATE (VA) Codice fiscale 00746450121 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 2.610,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/07/2021 a firma di Giudice di pace di Busto Arsizio ai nn. rep. 600 di repertorio, iscritta il 13/10/2021 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 143509 r.p. 26724, a favore di CONDOMINIO VERNACOLO 2, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.196,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2007 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 97002/28986 di repertorio, iscritta il 02/05/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 16582 rg. 64498, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L., contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.300.000,00.

Importo capitale: 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4374/11722 di repertorio, iscritta il 15/06/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 86373 rp. 17039, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 52.616,08.

Importo capitale: 26.308,04.

Ipoteca iscritta solo sull'immobile fg. 11 mapp. 8350 sub. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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 insolte alla data della perizia:

€. 6.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 24.04.1986 a rogito notaio Luoni veniva stipulato l'atto di mutamento di ragione sociale rep. 126260/6989 da società in accomandita semplice "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C". in società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C", trascritto alal conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 09.05.1986 rg. 34192 r.p.25163

In data 09.06.1986 con atto rep. 12317 a rogito notaio Luoni, la società FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C S.A.S. acquistava la piena proprietà del terreno mappale 8350 (ex. mappale 1263) dai sig.ri RIGIRETTI DARIO, ITALO, NERINA, LUIGIA E GIOVANNI quali proprietari e OSCULATI VIRGINIA quale usufruttuaria di 1/3.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. sede in BESNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. rep. 96650/28806 di repertorio, trascritto il 12/03/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. r.g. 36871r.p. 19555.

La piena proprietà perveniva dalla società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **26/2006**, intestata a Fratelli Gaudio Impresa, per lavori di Nuova costruzione, presentata il 14/11/2005 con il n. prot. 12697 di protocollo, rilasciata il 05/06/2006.

Pratica Edilizia n. 138/2005 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 26/2006 del 05/06/2006

Permesso di Costruire N. **37/2008**, intestata a Immobiliare Gaudio s.n.c., per lavori di Variante al PdC 26/06, presentata il 27/05/2008 con il n. prot. 6005 di protocollo, rilasciata il 24/06/2008.

Pratica Edilizia n. 75/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 43/2008 del 24.06.2008

Richiesta certificato di Agibilità Prot. 8677 del 29/07/2008 con richiesta di integrazioni (non ancora evaso);

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **5/2020**, intestata a Immobiliare Gaudio snc di Gaudio Vincenzo, per lavori di modifiche interne ed esternerealizzate in difformità, presentata il 03/06/2020 con il n. prot. 5555 di protocollo, rilasciata il 11/08/2020.

Pratica edilizia 33/2020; certificato compatibilità paesaggistica n. 47/2018 del 15.11.2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 01 dicembre 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 serie Avvisi e Concorsi del 21 agosto 2013.,

l'immobile ricade in zona B4 – Residenziale di espansione recente (Art. 21 d N.T.A. - Piano delle Regole)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che per l'intero immobile è stato richiesto il certificato di agibilità, ma risulta non ancora rilasciato per mancanza di documentazione richiesta dal Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA MANZONI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **151,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Gli immobili oggetto di valutazione, sono posizionati in zona periferica del Comune di Besnate. Fanno parte di un complesso immobiliare costituito da altri appartamenti e villette, con cui condividono gli accessi carrai e pedonale e il corsello di ingresso.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Alessandro Manzoni n. 7/a, si precisa che le villette e il box, di cui al sub. 2, sono delimitati da un'altra recinzione con un altro accesso carraio e pedonale.

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate; La copertura è a falde in tegole di laterizio.; balconi hanno il parapetto in calcestruzzo e ringhiera, con pavimentazione in materiale ceramico.

La villetta presenta portone di ingresso di sicurezza, serramenti esterni, al piano terra e primo, in legno con vetro doppio e oscuramento in persiane di legno mentre al piano interrato serramenti in PVC con doppio vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali.; rivestimenti dei servizi igienici e del locale cucina sono in analogo materiale.

I vari piani sono collegati tramite una scala interna rivestita in marmo; pareti sono intonacate e tinteggiate.; porte interne sono in legno tamburato.

Il riscaldamento (autonomo) è garantito da elementi radianti in alluminio alimentati da una caldaia a gas posizionata esternamente (nella bocca di lupo) al piano interrato.

È presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

L'unità immobiliare è composta a piano terra: ingresso, cucina, soggiorno e bagno; a piano primo: due camere, un locale uso studio e un bagno; piano interrato una cantina/taverna, una lavanderia e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8350 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: T-1-S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 corte comune; est abitazione sub. 4; sud mappali 6294 e 6017; ovest box sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------	-------------	-----------------

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale e carraio realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finetre e porte finestre PT e P1 realizzati in legno doppio vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finetre piano interrato realizzati in pvc doppio vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in parti in autobloccante e parti a verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT e P1	110,00	x	100 %	=	110,00
Cantina PS1	69,00	x	50 %	=	34,50
Portico	13,00	x	30 %	=	3,90
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	202,00				151,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2010

Descrizione: Appartamento: ad uso abitativo composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, studio, ripostiglio, bagno e da due camere al piano rialzato, da locale vano sgombero e disimpegno oltre porticato al piano terreno e da locale lavanderia, locale guardaroba e sala hobby al piano primo; uffici posizionati a piano terreno consistenti in due ampi vani oltre a locale disimpegno e bagno; magazzino e autorimessa., 5

Indirizzo: Via LIBERTA', 32 Besnate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 309.336,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 173.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/01/2025

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 215/2023

Descrizione: Villa unifamiliare ad uso abitazione eretta su pertinenziale area di sedime fra coperta e scoperta censita al mappale 6897 del Catasto Terreni del suddetto Comune, disposta su tre livelli e composta da: ampio porticato da quale si accede all'ingresso, ampio locale soggiorno e sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, di cui una avente anche cabina armadio e due bagni al piano terra; cantina, locale rustico, piccolo disimpegno, sala biliardo, ampia taverna, bagno e locali accessori al piano interrato; al primo piano sottotetto si trovano due camere da letto, una zona guardaroba, un bagno, balconcino e ampio terrazzo oltre ad ampio locale accessibile ma non abitabile; oltre ad annessi e pertinenziali autorimessa al piano terra e giardino di proprietà., 1

Indirizzo: Via Parini, 18 Besnate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 519.222,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 520.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 324.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **182.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 182.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 182.000,00**

BENI IN BESNATE VIA MANZONI
BOX DOPPIO
DI CUI AL PUNTO B

box doppio a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

L'unità immobiliare presenta serranda basculante rivestita in PVC, pavimento in cemento e pareti in cemento armato a vista.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare può dirsi buono.

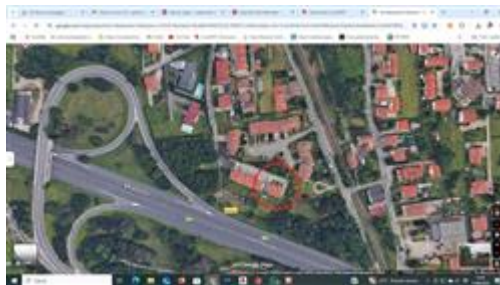
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8350 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 40 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da T Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune al sub. 1; est sabitazione sub. 3; sud area di proprietà con al di là mappali 6017 e 6294; ovest mappale 8351

Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

cinema

al di sopra della media



municipio

al di sopra della media



spazi verde	buono	
farmacie	al di sopra della media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	
aeroporto	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	45,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	villetta a schiera laterale	151,40	0,00	182.000,00	182.000,00
B	box doppio	45,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				204.500,00 €	204.500,00 €

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: **€. 204.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 10.225,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.275,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.000,00**

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: **€. 188.275,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **153,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Gli immobili oggetto di valutazione, sono posizionati in zona periferica del Comune di Besnate. Fanno parte di un complesso immobiliare costituito da altri appartamenti e villette, con cui condividono gli accessi carrai e pedonale e il corsello di ingresso.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Alessandro Manzoni n. 7/a, si precisa che le villette e il box, di cui al sub. 2, sono delimitati da un'altra recinzione con un altro accesso carraio e pedonale.

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate; La copertura è a falde in tegole di laterizio.; balconi hanno il parapetto in calcestruzzo e ringhiera, con pavimentazione in materiale ceramico.

La villetta presenta portone di ingresso di sicurezza, serramenti esterni, al piano terra e primo, in legno con vetro doppio e oscuramento in persiane di legno mentre al piano interrato serramenti in PVC con doppio vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali.; rivestimenti dei servizi igienici e del locale cucina sono in analogo materiale.

I vari piani sono collegati tramite una scala interna rivestita in marmo; pareti sono intonacate e tinteggiate.; non sono presenti le porte interne, ma solo i falsi telai.

Il riscaldamento (autonomo) è garantito da elementi radianti in alluminio, mentre manca la caldaia a gas che andrebbe posizionata esternamente (nella bocca di lupo) al piano interrato..

È presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

L'unità immobiliare è composta a piano terra: ingresso, cucina, soggiorno e bagno; a piano primo: due camere, un locale uso studio e un bagno; piano interrato una cantina/taverna, una lavanderia e un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8350 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: T-1-S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario: area di proprietà con al di là mappale 1263; est mappale 6752; sud mappali 6294 e 6017; ovest abitazione sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B box singolo a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

L'unità immobiliare presenta serranda basculante rivestita in PVC, pavimento in cemento e pareti in cemento armato a vista.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8351 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 23 mq, rendita 60,58 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da T
Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune sub. 2 ; est altra unità mappale 8351 sub. 7; sud terrapieno; ovest altra unità mappale 8351 sub. 4

Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 181.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 172.425,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.425,00
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 11/01/2019 a firma di Giudice di pace di Busto Arsizio ai nn. rep. 78 di repertorio, iscritta il 25/01/2019 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 8692 rp. 1314, a favore di CONDOMINIO VERNACOLO 2, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO E C. Sede BESNATE (VA) Codice fiscale 00746450121 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 2.610,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/07/2021 a firma di Giudice di pace di Busto Arsizio ai nn. rep. 600 di repertorio, iscritta il 13/10/2021 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 143509 r.p. 26724, a favore di CONDOMINIO VERNACOLO 2, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 3.196,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/04/2007 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 97002/28986 di repertorio, iscritta il 02/05/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 16582 rg. 64498, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L., contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.300.000,00.

Importo capitale: 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Ipoteca iscritta solo sull'unità foglio 11 particella 8350 sub. 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	€. 6.000,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 24.04.1986 a rogito notaio Luoni veniva stipulato l'atto di mutamento di ragione sociale rep.

126260/6989 da società in accomandita semplice "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C". in società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C", trascritto alal conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 09.05.1986 rg. 34192 r.p.25163

In data 09.06.1986 con atto rep. 12317 a rogito notaio Luoni, la società FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C S.A.S. acquistava la piena proprietà del terreno mappale 8350 (ex. mappale 1263) dai sig.ri RIGIRETTI DARIO, ITALO, NERINA, LUIGIA E GIOVANNI quali proprietari e OSCULATI VIRGINIA quale usufruttuaria di 1/3.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. sede in BESNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. rep. 96650/28806 di repertorio, trascritto il 12/03/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. r.g. 36871r.p. 19555.

La piena proprietà perveniva dalla società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **26/2006**, intestata a Fratelli Gaudio Impresa, per lavori di Nuova costruzione, presentata il 14/11/2005 con il n. prot. 12697 di protocollo, rilasciata il 05/06/2006. Pratica Edilizia n. 138/2005 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 26/2006 del 05/06/2006

Permesso di Costruire N. **37/2008**, intestata a Immobiliare Gaudio s.n.c., per lavori di Variante al PdC 26/06, presentata il 27/05/2008 con il n. prot. 6005 di protocollo, rilasciata il 24/06/2008. Pratica Edilizia n. 75/2008 e relativa Autorizzazione Paesaggistica n. 43/2008 del 24.06.2008 Richiesta certificato di Agibilità Prot. 8677 del 29/07/2008 con richiesta di integrazioni (non ancora evaso);

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **5/2020**, intestata a Immobiliare Gaudio snc di Gaudio Vincenzo, per lavori di modifiche interne ed esternerealizzate in difformità, presentata il 03/06/2020 con il n. prot. 5555 di protocollo, rilasciata il 11/08/2020.

Pratica edilizia 33/2020; certificato compatibilità paesaggistica n. 47/2018 del 15.11.2019

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 01 dicembre 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 serie Avvisi e Concorsi del 21 agosto 2013., l'immobile ricade in zona B4 – Residenziale di espansione recente (Art. 21 d N.T.A. - Piano delle Regole)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che per l'intero immobile è stato richiesto il certificato di agibilità, ma risulta non ancora rilasciato per mancanza di documentazione richiesta dal Comune.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA MANZONI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **153,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Gli immobili oggetto di valutazione, sono posizionati in zona periferica del Comune di Besnate. Fanno parte di un complesso immobiliare costituito da altri appartamenti e villette, con cui condividono gli accessi carrai e pedonale e il corsello di ingresso.

Gli accessi pedonale e carraio avvengono da via Alessandro Manzoni n. 7/a, si precisa che le villette e il box, di cui al sub. 2, sono delimitati da un'altra recinzione con un altro accesso carraio e pedonale.

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate; La copertura è a falde in tegole di laterizio.; balconi hanno il parapetto in calcestruzzo e ringhiera, con pavimentazione in materiale ceramico.

La villetta presenta portone di ingresso di sicurezza, serramenti esterni, al piano terra e primo, in legno con vetro doppio e oscuramento in persiane di legno mentre al piano interrato serramenti in PVC con doppio vetro.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali.; rivestimenti dei servizi igienici e del locale cucina sono in analogo materiale.

I vari piani sono collegati tramite una scala interna rivestita in marmo; pareti sono intonacate e tinteggiate.; non sono presenti le porte interne, ma solo i falsi telai.

Il riscaldamento (autonomo) è garantito da elementi radianti in alluminio, mentre manca la caldaia a gas che andrebbe posizionata esternamente (nella bocca di lupo) al piano interrato..

È presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

L'unità immobiliare è composta a piano terra: ingresso, cucina, soggiorno e bagno; a piano primo: due camere, un locale uso studio e un bagno; piano interrato una cantina/taverna, una lavanderia e un ripostiglio.

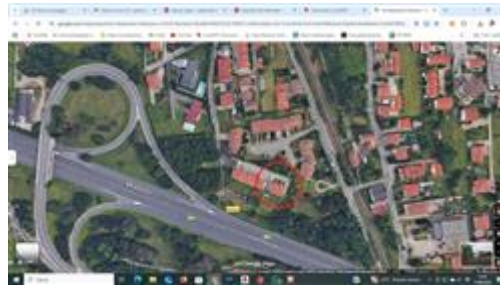
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8350 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 475,14 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, piano: T-1-S1, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario: area di proprietà con al di là mappale 1263; est mappale 6752; sud mappali 6294 e 6017; ovest abitazione sub. 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale e carraio realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte finestre PT e P1 realizzati in legno doppio vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre piano interrato realizzati in pvc doppio vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in parti in autobloccante e parti a verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT e P1	112,00	x	100 %	=	112,00
Cantina PS1	69,00	x	50 %	=	34,50
Portico	13,00	x	30 %	=	3,90
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	204,00				153,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2010

Descrizione: Appartamento: ad uso abitativo composto da ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, studio, ripostiglio, bagno e da due camere al piano rialzato, da locale vano sgombero e disimpegno oltre porticato al piano terreno e da locale lavanderia, locale guardaroba e sala hobby al piano primo; uffici posizionati a piano terreno consistenti in due ampi vani oltre a locale disimpegno e bagno; magazzino e autorimessa., 5

Indirizzo: Via LIBERTA', 32 Besnate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 309.336,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 173.00 m
Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/01/2025
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 215/2023

Descrizione: Villa unifamiliare ad uso abitazione eretta su pertinenziale area di sedime fra coperta e scoperta censita al mappale 6897 del Catasto Terreni del suddetto Comune, disposta su tre livelli e composta da: ampio porticato da quale si accede all'ingresso, ampio locale soggiorno e sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, di cui una avente anche cabina armadio e due bagni al piano terra; cantina, locale rustico, piccolo disimpegno, sala biliardo, ampia taverna, bagno e locali accessori al piano interrato; al primo piano sottotetto si trovano due camere da letto, una zona guardaroba, un bagno, balconcino e ampio terrazzo oltre ad ampio locale accessibile ma non abitabile; oltre ad annessi e pertinenziali autorimessa al piano terra e giardino di proprietà., 1

Indirizzo: Via Parini, 18 Besnate, VA

Superfici accessorie:
Prezzo: 390.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 519.222,50 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 520.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 324.00 m
Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

NB. Essendovi ancora delle opere da ultimare, si applica una percentuale di sconto rispetto al valore medio di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **168.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.000,00**

BENI IN BESNATE VIA MANZONI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

L'unità immobiliare presenta serranda basculante rivestita in PVC, pavimento in cemento e pareti in cemento armato a vista.

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 8351 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 23 mq, rendita 60,58 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da T
- Coerenze: da nord in senso orario: cortile comune sub. 2 ; est altra unità mappale 8351 sub. 7; sud terrapieno; ovest altra unità mappale 8351 sub. 4

Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	villetta a schiera laterale	153,40	0,00	168.000,00	168.000,00
B	box singolo	27,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				181.500,00 €	181.500,00 €

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: **€. 181.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 9.075,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.425,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 6.000,00**

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: **€. 166.425,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1/2025

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **724,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.)

Il terreno oggetto di valutazione, è ubicato in zona periferica del Comune di Besnate, più specificatamente alla fine della Via Alessandro Manzoni.

Il terreno risulta essere delimitato da alcune recinzioni (sui lati nord, est, ovest) ed è accessibile dalla pubblica via A. Manzoni è risulta essere molto vicino all'autostrada.

Presenta una forma trapezoidale in pianta, un'orografia pianeggiante, ed è con uno stato di coltura a.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8352 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 724, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario: area mappale 8351; est mappale 8350; sud mappali 6294 ; ovest via Manzoni e mappale 6799

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	724,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.420,00
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 26/04/2007 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 97002/28986 di repertorio, iscritta il 02/05/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rp. 16582 rg. 64498, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L., contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.300.000,00.

Importo capitale: 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 16/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1/2025 di repertorio, trascritta il 08/09/2025 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. RG. 125519 RP. 86298, a favore di MASSA DEI CREDITORI DI IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIOIA MADDALENA, contro IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C., derivante da APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 24.04.1986 a rogito notaio Luoni veniva stipulato l'atto di mutamento di ragione sociale rep. 126260/6989 da società in accomandita semplice "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C". in società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C", trascritto alal conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 09.05.1986 rg. 34192 r.p.25163

In data 09.06.1986 con atto rep. 12317 a rogito notaio Luoni, la società FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C S.A.S. acquistava la piena proprietà del terreno mappale 8350 (ex. mappale 1263) dai sig.ri RIGIRETTI DARIO, ITALO, NERINA, LUIGIA E GIOVANNI quali proprietari e OSCULATI VIRGINIA quale usufruttuaria di 1/3.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C. sede in BESNATE (VA) per la quota di 1/1, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE, con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Aldo Graffeo ai nn. rep. 96650/28806 di repertorio, trascritto il 12/03/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. r.g. 36871r.p. 19555.

La piena proprietà perveniva dalla società in nome collettivo "FRATELLI GAUDIOSO IMPRESA EDILE di Vincenzo ed Emilio Gaudio & C"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 33 del 01 dicembre 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 34 serie Avvisi e Concorsi del 21 agosto 2013., l'immobile ricade in zona E1 – Agricole di iniziativa comunale (Art. 31 d N.T.A. - Piano delle Regole). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Fascia di rispetto autostradale - Interno al limite I.C. (Iniziativa Comunale)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BESNATE VIA MANZONI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BESNATE Via Manzoni, della superficie commerciale di **724,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.) Il terreno oggetto di valutazione, è ubicato in zona periferica del Comune di Besnate, più specificatamente alla fine della Via Alessandro Manzoni.

Il terreno risulta essere delimitato da alcune recinzioni (sui lati nord, est, ovest) ed è accessibile dalla pubblica via A. Manzoni è risulta essere molto vicino all'autostrada.

Presenta una forma trapezoidale in pianta, un'orografia pianeggiante, ed è con uno stato di coltura a.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8352 (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor, superficie 724, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 3,47 €, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni, intestato a IMMOBILIARE GAUDIOSO S.N.C. DI GAUDIOSO VINCENZO & C.
Coerenze: da nord in senso orario: area mappale 8351; est mappale 8350; sud mappali 6294 ; ovest via Manzoni e mappale 6799

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

cinema	al di sopra della media	
municipio		
spazi verde	al di sopra della media	
farmacie	buono	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	nella media	
COLLEGAMENTI	nella media	
autostrada	buono	
aeroporto	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	724,00	x	100 %	=	724,00
Totale:	724,00				724,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate

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	terreno agricolo	724,00	0,00	3.600,00	3.600,00
				3.600,00 €	3.600,00 €

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: **€. 3.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 180,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.420,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.420,00

data 27/11/2025

il tecnico incaricato
Geom. Marina Bianchi