



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**137/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

: DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Elisa TOSI


CUSTODE:

GIVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Carlo Cassol**

CF:CSSCRL65M31C004F

con studio in Fagnano Olona (VA) VIA R. SANZIO 11

telefono: 0331774935

email: geomwalter@email.it

PEC: carlo.cassol@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
137/2025

## LOTTO 1

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

**A** esercizio commerciale di vicinato adibito a bar a GORLA MINORE via Monte Grappa 2, quartiere prospiano, della superficie commerciale di **287,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Esercizio commerciale attualmente adibito a bar con annessi spazi a deposito in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Si precisa che l'attuale destinazione commerciale è subordinata alla condizione risolutiva espressa sul mantenimento degli spazi parcheggi e superficie filtrante minima indicata nel PdC 33/2013 verificata sull'intero complesso immobiliare, ovvero anche sulla porzione di area non oggetto della presente (porzione oggi sub 513). In mancanza di tali verifiche si dovranno ricalcolare le superfici da destinare ad attività commerciale in relazione agli spazi reperibili sul solo sub. 512**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1130 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 98 mq, rendita 1.741,08 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 2, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 502, parti comuni al sub 512, sub 504 e sub 505
- foglio 12 particella 1130 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 117,77 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 2, piano: T, intestato a derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 503; parti comuni sub 512 su tre lati
- foglio 12 particella 1130 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 513, sub 506; sub 502; sub 503; parti comuni al sub 512  
Il subalterno rappresentato nella planimetria catastale in parte è inserito in altro lotto. Deve essere necessariamente frazionato per essere individuato correttamente secondo le effettive divisioni presenti in luogo
- foglio 12 particella 1130 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 7,39 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: le parti comuni individuate al sub 512

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960



ristrutturato nel 2013.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	287,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.025,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.025,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 217.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da (affittuario ) con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/09/2020, con scadenza il 31/08/2032, registrato il 08/09/2020 a Legnano ai nn. 2260 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 16800.

Sui beni di cui al presente lotto sono stati effettuati i seguenti sopralluoghi: in data 25/06/2025 congiuntamente con funzionario di GIVG il debitore ha agevolato l'accesso per acquisire misure e foto della porzione a deposito del sub 504; in data 29/07/2025 congiuntamente con funzionario di GIVG previo contatto con l'affittuario è stato possibile accedere per le misure e foto dei locali dei sub 503, 505 parte, 511 e porzione del 504, oltre le aree esterne. Fatti salvi i diversi appuntamenti per le presenze differite del debitore e dell'affittuario il sottoscritto non ha incontrato ostacoli nelle proprie operazioni.

I dati catastali indicati nel contratto d'affitto risultano imprecisi, ovvero:

- corretta l'indicazione del sub 503 adibito a bar (categoria catastale C/1);
- imprecisa l'indicazione del sub 505 in quanto parte del subalterno risulta unito ad altro subalterno non oggetto del presente contratto d'affitto;
- impreso il richiamo al sub 501 terreno di pertinenza in quanto oggi individuato con il sub 512;
- manca il richiamo al sub 511 (tettoia C/7) utilizzata dall'attuale conduttore;
- manca il richiamo alla parte di sub 504 anch'esso utilizzato dall'attuale conduttore.

Da verifiche dei prezzi medi di affitto nella zona desunti da Borsino Immobiliare, si trovano valori medi per immobili simili pari a €/mq/mese 5,98. Anche considerando la superficie commerciale di cui al presente lotto (maggiore di quella originariamente concessa nella stipulata del contratto iniziale) pari a mq 287,50 ed utilizzando il valore di locazione pari a €/mq/mese 5,98, si ottiene un canone annuo pari a € 5,98 x 287,50 mq x 12 mesi = € 20.631,00. Il valore del contratto di affitto NON è canone vile in quanto non risulta inferiore di oltre 1/3 il valore medio calcolato (limite minimo per essere considerato canone vile è € 20.631 x 2/3 = € 13.754,00)



#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con verifiche del sottoscritto.

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1850 di repertorio, trascritta il 08/05/2025 a Milano II ai nn. 63323/43761, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento insiste sui beni al mappale 1130 subalterni 502, 503, 504, 505, 511 e sul mappale 2048

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Non essendo nominato un amministratore condominiale (il complesso immobiliare non è soggetto alla nomina) non è possibile riferire su tale argomento, non risultano altresì calcolati i millesimi di proprietà dei singoli subalterni.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con verifiche del sottoscritto.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**



per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 28/06/2021), con atto stipulato il 28/06/2021 a firma di dott. Renato Boga notaio in Tradate ai nn. 23075/16479 di repertorio, registrato il 06/07/2021 a Varese ai nn. 23574, trascritto il 07/07/2021 a Milano II ai nn. 100208/68201

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di acquisto (dal 13/10/1989 fino al 29/09/2015), registrato il 13/10/1989 a notaio Fugazzola di Legnano ai nn. 60536, trascritto il 10/11/1989 a Milano II ai nn. 89046/64947.

acquista nell'originaria e tra maggiore consistenza gli immobili di cui alla presente con atto autenticato in regime di separazione dei beni quale ditta individuale denominata

per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione in morte di (dal 29/09/2015 fino al 05/11/2017), registrato il 30/06/2017 a AdE Busto Arsizio ai nn. 621 vol 9990/2017, trascritto il 30/10/2017 a Milano II ai nn. 130092/83587.

Precedentemente la dichiarazione di successione in morte di è stata registrata a Busto Arsizio in data 10/02/2016 ai n. 127 vol 9990/2016 e trascritta a Milano II in data 04/03/2016 ai n.ri 22479/14242 ma non comprendevano i beni di cui alla presente. I beni di cui alla presente fanno riferimento all'integrazione della dichiarazione di successione registrata e trascritta con i sopraccitati estremi. La trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte di è stata effettuata in data 25/03/2016 presso la conservatoria di Milano II ai n.ri 33081/21057. Si precisa che la registrazione e trascrizione della successione in morte di è stata effettuata anche sulla provincia di Como per altri beni non oggetto della presente

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione in morte di (dal 05/11/2017 fino al 28/06/2021), con atto stipulato il 05/11/2017, registrato il 05/10/2018 a AdE Busto Arsizio ai nn. 637 vol 9990/2018, trascritto il 15/10/2018 a Milano II ai nn. 129696/84883.

La trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte di è stata effettuata contestualmente alla trascrizione dell'atto di divisione del 28/06/2021 a cura notaio Renato Boga, ovvero in data 07/07/2021 presso conservatoria di Milano II ai n.ri 100209/68202. Si precisa che la registrazione e trascrizione della successione in morte di è stata effettuata anche sulla provincia di Como per altri beni non oggetto della presente

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A corollario delle pratiche edilizie sopra citate l'intero complesso immobiliare nel tempo è stato oggetto delle ulteriori pratiche di minore entità e/o superate da quelle citate, come: Con Ed in sanatoria 259 del 31/03/1987; Conc Ed. 61/88 del 14/11/1988; Conc Ed. 58/89 del 12/10/1989 e variante del 08/08/1991; Autor. Ed. 38/91 notificata in data 20/09/1991; Conc Ed. 68/94 del 20/01/1995; Comunicazione opere interne art. 26 L47/85 del 15/03/2000; Conc Ed. in sanatoria 85 del 31/03/1995; Conc Ed. 73/1999 del 15/05/2000; Autor. Ed. 11/2002; Condono ed. 13 del 14/05/2003; Conc ed in sanatoria 46/2002 del 30/06/2003.

Sui beni di cui al lotto 2 inoltre sono in corso le seguenti ulteriori pratiche: PE 169/2024 (SCIA prot 16558 del 21/11/2024) e variante SCIA del 09/07/2025 meglio descritte.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire N. **PdC 30/2018**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Trasformazione di locale deposito in commerciale e modifiche interne ed esterne, presentata il 18/09/2018 con il n. 10553 di protocollo, rilasciata il 04/12/2018 con il n. 13708 di protocollo.

Lavori non eseguiti

Permesso di Costruire in sanatoria N. **PdC 33/2013**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di sanatoria, parziale ristrutturazione, cambio d'uso, presentata il 04/10/2013 con il n. 10506 di protocollo, rilasciata il 06/05/2014.

Sanatoria di opere anche inerenti altri beni non oggetto della presente (unità immobiliari al primo piano)

CILA N. **CILA 32/2017**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di opere interne e impianti, presentata il 10/05/2017 con il n. 5597 di protocollo.

Pratica allegata al PdC 33/2013

Segnalazione Certificata per l'Agibilità N. **SCA**, intestata a \_\_\_\_\_ presentata il 30/06/2017 con il n. 7777 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 503

Dichiarazione per l'agibilità parziale sub 502 N. **Agib. parziale**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di agibilità, presentata il 29/06/2014 con il n. 7963 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **DIA 19/2017**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di cambio d'uso da tettoia residenziale a commerciale, presentata il 10/05/2017 con il n. 5596 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **SCIA 169/2024**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di formazione canna fumaria, presentata il 21/11/2024 con il n. 16558 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lotto 2 sub 502

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **var PE 169/2024**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di diversa distribuzione interna, creazione di bagni e nuova cucina, presentata il 09/07/2025 con il n. 10112 di protocollo.

Pratica presentata nel corso dei sopralluoghi effettuati, manca presa d'atto del Comune

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 5 del 08/04/2014 pubblicato sul BURL n. 31 del 30/07/2014, l'immobile ricade in zona Ambiti B residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti residenziali di completamento sono normati dall'art. 29 delle NTA a cui si rimanda per la lettura degli indici in esso contenuti. Si riporta estratto NTA per l'ambito

“...Art. 29 - AMBITI B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti.

2 - DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 -a) delle presenti norme....”

Si richiama poi in particolare l'art. 8 delle NTA vigenti relativo alla dotazione parcheggi anche in relazione alle problematiche segnalate nella presente relazione. Si riporta uno stralcio dell'art. 8 rimandando alle NTA vigenti per una lettura completa di tutti gli aspetti in esse contenute.

“... Art. 8- AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per



parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra antistanti gli stessi parcheggi in ragione di 10 mq./100 mc., calcolando la volumetria moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale di 3,00 ml per la residenza e per i servizi e di 3,30 ml. per gli edifici produttivi e con un minimo di:

- min. 2 posti macchina per alloggio per residenza (R e dcR) da verificare anche sommando ai parcheggi privati i parcheggi di U1 di cui al precedente art. 7a se ed in quanto realizzati.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti letto/due coperti ( 6,00 mq.) per attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS)
- min. 1 posto macchina ogni 20,00 mq. per uffici (S e dcS)
- min. 1 posto macchina rispettivamente ogni 4 o 2 dipendenti per l'industria e l'artigianato (D. e dcD)
- **min. 1 posto macchina ogni 30,00 mq. per super?cie esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita con Sv inferiore a 600 mq.**
- min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq. per super?cie medie strutture di vendita con Sv da 600 a 1.500 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti a sedere ( (1,00 x 2) mq.) per teatri, circoli, cinema e simili da verificare anche sommando ai parcheggi privati, i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a se ed in quanto realizzati.

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (S e B/SU) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, e nel caso di ampliamento per ciascun alloggio di nuova formazione, fermo restando la ver?ca ?nale della dotazione minima complessiva di cui sopra. I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice owerò all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue a quelle oggetto dell'intervento purché esse:

- siano ubicate ad una distanza stradale di 300 ml. dal perimetro dell'area oggetto dell'inten/ento;
- non risultino compresi in ambiti soggetti a vincolo preordinato all'esproprio o a sen/itù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 5 delle N.T.A. del D.d.P.;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

E' comunque vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi e/o delle autorimesse private esistenti, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m X 2,50 m = 12,50 mq. al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Negli ambiti A e B, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo, in attuazione di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona) oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate negli stessi ambiti A e B.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 7B N.T.A. del D.d.P.

Passati cinque anni dalla presentazione della fideiussione, la stessa può essere sostituita dalla monetizzazione dell'area corrispondente al posto macchina od ai posti macchina che non si sono potuti realizzare, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare ed attrezzare per soddisfare tale esigenza, le aree di parcheggio previste dal P.G.T. in prossimità dell'inten/ento proposto dall'Operatore che ha monetizzato.

Per il recupero di fabbricati rurali anche al di fuori del centro storico dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggio privato di cui al presente articolo, fatte salve le procedure sostitutive di cui allo stesso articolo. ...."

#### "... Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei



progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nei singoli ambiti omogenei. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L' utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R. Nei limiti del 30% della S.l.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli ambiti.

Fra le attività di cui sopra, sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ... , gallerie d'arte, sarti – sartorie, legatorie, ..., bar – sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non normate da specifici articoli (F), sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Il limite del 30% della S.l.p. complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito. In particolare sono escluse:

- gli impianti fissi di radiotelefonica e televisione
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, le sale giochi;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni



insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti..... "

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Si precisa infine che l'attuale destinazione commerciale è subordinata alla condizione risolutiva espressa sul mantenimento degli spazi parcheggi e superficie filtrante minima indicata nel PdC 33/2013. Le verifiche di cui alla predetta pratica sono state eseguite sull'intero complesso immobiliare, ovvero anche sulla porzione oggi non più in possesso del debitore per effetto di atto di divisione del 07/07/2021. Tra i patti speciali inseriti in tale atto (punto 2) risulta che entro il 30/09/2021 gli spazi parcheggi da P1 a P5 dovevano essere individuate sull'area al nuovo sub 512 o in aree limitrofe. Ad oggi non risultano individuati ne reperiti su aree limitrofe.**



### PATTI SPECIALI

- 1) Per effetto del presente atto si intendono qui costituite tutte le servitù nascenti in fatto e per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile.
- 2) Parte del bene comune non censibile distinto con il mappale 1130 (millecentotrenta) subalterno 513 (cinquecentotredici), sopra assegnato al signor \_\_\_\_\_, e precisamente la porzione dello stesso individuata con tratteggio nero e con la sigla "P1, P2, P3, P4 e P5", nella tavola sopra allegata sotto la lettera "D" di fatto è destinata a parcheggio a vantaggio delle porzioni immobiliari distinte con il mappale 1130 (millecentotrenta) subalterni 502 (cinquecentodue) e 503 (cinquecentotre), sopra assegnate al signor \_\_\_\_\_, e che detti parcheggi, non appena possibile e comunque entro e non oltre il 30 (trenta) settembre 2021 (duemilaventuno) dovranno essere individuati sul bene comune non censibile distinto con il mappale 1130 (millecentotrenta) subalterno 512 (cinquecentododici), di proprietà di quest'ultimo, o su aree limitrofe di proprietà dello stesso.

*(estratto dall'atto di divisione del 07/07/2021)*

L'atto di divisione non contiene specifiche conseguenze per il mancato rispetto dell'adempimento pattuito.

Per quanto a conoscenza ad oggi al sottoscritto, la situazione di fatto è la seguente.

L'atto di divisione del 07/07/2021 ha assegnato il sub 513 (su cui sono presenti parcheggi e verde filtrante necessari per le verifiche urbanistiche di cui al PdC 33/2013) a soggetto diverso dal debitore;

Nell'atto è previsto che il debitore avrebbe dovuto entro il 30/09/2021 spostare i parcheggi sul sub 512 o in altra area limitrofa;

Il debitore non lo ha fatto, e quindi i parcheggi sono ancora sul sub 513 di proprietà d'altri.

In pratica, l'area al sub 513 è **gravata di un uso che non dovrebbe più esserci**, e che limita il pieno godimento del bene da parte di soggetto diverso dal debitore.

Anche se non era fissata una clausola risolutiva espressa, l'obbligo di spostare i parcheggi è comunque un obbligo contrattuale derivante dal contenuto dell'atto, pertanto oggi il debitore e in futuro l'assegnatario del bene è inadempiente e se ne assume ogni onere, compreso l'eventuale successiva azione in giudizio.



In mancanza di specifica messa in mora o diffida che ad oggi non risulta né trascritta a carico dei beni di cui alla presente, né a carico del debitore e salvo diversa interpretazione/riserva che il Giudice vorrà formulare, i vincoli assunti con la pratica PdC 33/2013 sotto tuttora esistenti e gravano anche sul sub 513, da ritenersi vincolanti per le parti in quanto la mancanza di detti spazi incide anche sul valore della divisione qualora i beni di cui alla presente non possano rimanere con la destinazione commerciale attualmente assentita.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### **CRITICITÀ ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano diverse distribuzioni degli spazi interni, ampliamento delle destinazioni d'uso commerciale adibito alla vendita, presenza di locale non dichiarato al piano interrato, criticità nella verifica parcheggi (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionale per la pratica : €2.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a tutti i subalterni escluso il 511.

Data la complessità delle opere abusive riscontrate, nella presente sezione si andranno ad indicare i soli costi per il professionista incaricato, demandando la stima di massima delle sanzioni e dei costi di ripristino ad una decurtazione in fase di valutazione del lotto

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

##### **CRITICITÀ ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ad eccezione del sub 511, tutti gli altri subalterni presentano al loro interno una serie di difformità nella loro distribuzione interna, nella destinazione d'uso, nella suddivisione dei subalterni e per presenza di locali non dichiarati (piano cantina con accesso dal sub 503) (normativa di riferimento: L 1249/1939 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc.f.a per frazionamento, fusione, diversa distribuzione spazi interni ed altre casuali

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionale per la pratica e diritti catastali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

La criticità alta deriva dal fatto che il subalterno 505 oltre a difformità nella destinazione è anche insistente su due unità commerciali diverse, due lotti differenti oltre ad essere non correttamente indica nei due diversi contratti d'affitto registrati

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN GORLA MINORE VIA MONTE GRAPPA 2, QUARTIERE PROSPIANO  
**ESERCIZIO COMMERCIALE DI VICINATO ADIBITO A  
BAR**  
DI CUI AL PUNTO A

esercizio commerciale di vicinato adibito a bar a GORLA MINORE via Monte Grappa 2, quartiere prospiano, della superficie commerciale di 287,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
Esercizio commerciale attualmente adibito a bar con annessi spazi a deposito in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Si precisa che l'attuale destinazione commerciale è subordinata alla condizione risolutiva espressa sul mantenimento degli spazi parcheggi e superficie filtrante minima indicata nel PdC 33/2013 verificata sull'intero complesso immobiliare, ovvero anche sulla porzione di area non oggetto della presente (porzione oggi sub 513). In mancanza di tali verifiche si dovranno ricalcolare le superfici da destinare ad attività commerciale in relazione agli spazi reperibili sul solo sub. 512**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1130 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 98 mq, rendita 1.741,08 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 2, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 502, parti comuni al sub 512, sub 504 e sub 505
- foglio 12 particella 1130 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 117,77 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 2, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 503; parti comuni sub 512 su tre lati
- foglio 12 particella 1130 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 513, sub 506; sub 502; sub 503; parti comuni al sub 512  
Il subalterno rappresentato nella planimetria catastale in parte è inserito in altro lotto. Deve essere necessariamente frazionato per essere individuato correttamente secondo le effettive divisioni presenti in luogo
- foglio 12 particella 1130 sub. 511 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 7,39 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: le parti comuni individuate al sub 512

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Bar a piano terra con accesso dalla via Monte Grappa. L'esercizio è composto da un locale principale adibito alla somministrazione e consumo attualmente di circa mq 100 avente altezza media di cm 295, attrezzato con banco-bar e tavoli per il consumo con buone finiture dei pavimenti, pareti e soffitto, due locali accessori per la preparazione piatti e lavaggio stoviglie di circa mq 18,00 altezza cm 295 con finiture alla civile, blocco wc per il pubblico di circa mq 8,00 con disimpegno e due wc di cui uno per disabili con finiture di pareti e pavimenti in buono stato, piccolo locale in cui è collocata la caldaia. Si accede poi dalla sala principale ad una seconda zona con disimpegno di circa mq 23,00 ed altezza di cm 240 che collega: - altro disimpegno con bagno per il personale di circa mq 9,00 complessivi in stato manutentivo e conservativo mediocre dove il wc non è visibile ed i locali sono utilizzati per il deposito di materiale vario; - una sala in stile simil-pagoda della superficie di mq 31,00 circa altezza centrale di cm 410 e laterale di cm 240 con finiture particolarmente curate con due pareti avente finitura in blocchi di pietra chiara e due alla civile rustico con colore rosso mattone, vetrate-finestre di forma circolare, pavimento in pietra con inserti. Dalla zona del banco bar si accede tramite scala a unico locale posto al piano interrato di mq 23,50 circa altezza cm 225 destinato a ripostiglio con finiture alla civile in mediocre stato di utilizzo. All'esercizio commerciale compete poi l'uso di una piccola tettoia aperta a destinazione commerciale adibita a banca per il bar estivo della superficie di mq 11,00 circa. Al presente lotto compete poi un deposito magazzino al rustico che originariamente era di mq 92,00 circa in cui una quota oggi risulta inglobato con il locale principale ed una porzione di mq 60,00 circa rimane a deposito delimitata esternamente da struttura in ferro e vetri e verso il locale con parete in legno. Il presente esercizio commerciale. L'area esterna seppure comune (subalterno 512), per la sua conformazione si presta all'uso estivo del locale che la utilizza appunto nel periodo estivo attrezzandola con sedute e tavoli. Nel conteggio dell'area commerciale non si terrà conto di tale superficie in quanto non è ad uso esclusivo, il valore base attribuito al presente lotto terrà comunque conto di tale utilizzo/vantaggio. In pratica l'area esterna è comune per tutti i subalterni inclusi nella presente relazione (lotto 1 e 2), in particolare ad altro esercizio commerciale (il lotto 2) anche se di fatto non



può la può utilizzare salvo una diversa regolamentazione della gestione comune delle aree esterne rimuovendo altresì il cancelletto pedonale interno posto sul confine tra sub 503 e 502 lato piazza della Pace.

Nel contratto di locazione registrato per il presente lotto viene data in uso l'area al sub 501, la dizione è impropria in quanto alla data della stipula del contratto l'area era destinata all'uso comune anche delle unità di cui al primo piano e che per effetto dell'atto di divisione del 07/07/2021 oggi l'area è individuata ai subb. 512 e 513 dove il sub 513 non è utilizzabile risultando assegnata ad altro proprietario.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare è posto nella periferia Sud del Comune di Gorla Minore (ex frazione di Prospiano), su asse principale via di comunicazione con altri territori limitrofi e aree industriali, in zona a carattere prevalentemente residenziale con presenza di negozi di vicinato, chiesa e struttura assistenziale per anziani ( ).

#### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di cui alla presente è composto da due esercizi commerciali al piano terra oltre abitazione al primo piano non oggetto del presente pignoramento.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con aggiunta di locale al piano interrato. Le finiture sono alla civile, serramenti esterni parte in legno e parte in metallo, oscuranti solo al primo piano in persiane, copertura a tetto con tegole portoghesi. Il complesso si trova in normale stato manutentivo e conservativo, sono presenti le agibilità riferite agli esercizi commerciali del piano terra sulla base delle dichiarazioni degli impiantisti che devono essere riviste almeno per la porzione di cui al lotto 2 in fase di modifica.

#### STATO MANUTENTIVO DEL LOTTO

Il lotto nel suo complesso si può ritenere buono stato qualitativo e manutentivo, in alcuni punti e locali si deve intervenire sotto l'aspetto igienico sanitario nella finitura e conservazione degli ambienti.

#### DIFFORMITÀ E PATOLOGIE RILEVATE

Nel corso dei sopralluoghi effettuati sono emerse le seguenti difformità rispetto ai titoli rilasciati, oltre alle criticità già segnalate nei precedenti paragrafi.

Difformità da sanare/regolarizzare:

a) La dimensione complessiva del locale di somministrazione non corrisponde a quanto autorizzato, ovvero risulta maggiore con particolare riferimento alla porzione inglobata del sub. 504 (peraltro l'intero subalterno non risulta inserito nell'attuale contratto di locazione). Per la regolarizzazione si deve presentare pratica di sanatoria che prevede il pagamento di sanzioni e oneri dovuti per la trasformazione da aree deposito ad aree di vendita, il reperimento in luogo degli spazi per i servizi



(tra i quali i parcheggi) come disposto delle vigenti NTA del PGT (art 8 e seguenti), il rispetto delle destinazioni compatibili e dimensioni massime dell'esercizio di vicinato come definito dalle norme di zona (art. 9-a delle NTA del PGT).

b) La sala stile simil-pagoda anch'essa deve essere regolarizzata con ripristino della sua funzione originaria del subalterno 505 a deposito e non come attività di somministrazione, fatto salvo la possibilità di sanare la superficie nel rispetto di quanto già descritto al precedente punto a) sia in termini di destinazione, dimensioni e reperimento delle dotazioni degli spazi servizi del PGT.

c) Il locale realizzato al piano interrato è abusivo. Per la regolarizzazione si deve presentare pratica di sanatoria che prevede il pagamento di sanzione e oneri dovuti per ampliamento di spazio deposito.

d) La divisione interna con altro esercizio commerciale (zona disimpegno sub 505) non corrisponde a quanto indicato nel contratto di locazione. Sono presenti altresì modifiche interne (divisione locale preparazione) non dichiarate. La regolarizzazione con sanatoria compete principalmente ad altro lotto che ha inglobato parte della superficie del subalterno 505 originariamente inserito nel contratto di locazione del presente lotto. Si comunque presentare pratica di sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, aggiornando l'aspetto catastale con formazione di nuove schede e subalterni. Da aggiornare: - il contratto di locazione per la riduzione della superficie del sub 505; - pratica al SUAP per la minor superficie dell'esercizio commerciale in esame a favore di altro lotto.

e) La forma della copertura del deposito sub. 504 con il relativo piccolo portico (c'è un profilo metallico IPE che poggia sul terreno determinandone un porticato in luogo della semplice sporgenza come pensilina/gronda) sul lato ingresso non è conforme ai titoli rilasciati. Per la regolarizzazione si deve presentare pratica di sanatoria che prevede il pagamento della sanzione e eventualmente degli oneri dovuti per l'aumento della superficie coperta, in luogo del ripristino delle dimensioni originarie.

e) Impianti. Sono da controllare, ovvero verificare che l'agibilità dichiarata sulla base delle dichiarazioni di conformità dei singoli impiantisti siano conformi a quanto realizzato in particolare per ciò che concerne la caldaia con le relative verifiche periodiche, oltre a verificare la presenza dei relativi progetti come previsto per la tipologia di destinazione non avendone rilevata la presenza negli atti depositati e messi a disposizione in occasione degli accessi agli atti dal Comune di Gorla Minore.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.

Al fine di omogeneizzare la superficie commerciale, sono stati ponderati i seguenti coefficienti che hanno permesso di uniformare la superficie al parametro base del valore di mercato.



L'estensione della superficie commerciale è stata calcolata considerando:

- al lordo dei tavolati interni e dei muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm 50;
- a metà dei muri di separazione tra le diverse unità immobiliari fino a un massimo di 25 cm;
- al lordo per i muri di separazione verso enti o spazi comuni coperti o chiusi.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono:

- locali principali dell'attività commerciale quali spazi di somministrazione, area wc, preparazione vivande aventi funzione principale per lo svolgimento dell'attività stessa: coefficiente 100%;
- tettoia esterna con prevalente utilizzo durante il periodo estivo: coefficiente 50%;
- deposito sia locale interrato che al piano terra: coefficiente 50%.

La valutazione per l'uso della porzione esterna (parte del sub 512) si intende inclusa nella valutazione del prezzo base riferito all'immobile.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SLP principale	234,00	x	100 %	=	234,00
tettoia esterna sub 511	12,00	x	50 %	=	6,00
SLP porzione deposito (sub 504 parte)	64,00	x	50 %	=	32,00
ripostiglio piano interrato	31,00	x	50 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>341,00</b>				<b>287,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. CA2417

Descrizione: Negozio di vicinato stato ottimo/ristrutturato

Indirizzo: via Raimondi 34 (distante 150 metri dal presente)



Superfici principali e secondarie: 79  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.455,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/10/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. 1012  
Descrizione: Locale commerciale stato ottimo/ristrutturato  
Indirizzo: via Colombo angolo via Monte Berico (distante 250 metri dal presente)  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 27/10/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. 1011  
Descrizione: Locale commerciale stato ottimo/ristrutturato  
Indirizzo: via Colombo angolo via Monte Berico (distante 250 metri dal presente)  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/10/2025)  
Domanda: Negozi in vendita a Gorla Minore  
Offerta: Negozi normale stato conservativo  
Valore minimo: 855,00  
Valore massimo: 1.176,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo.



Dall'indagine si rileva che OMI, CCIAA di Varese e vendite all'asta non hanno quotazioni riferibili a negozi per la zona, gli annunci trovati per tagli simili riportano prezzi che devono ancora essere confermati come valore della vendita, il sito specializzato Borsino Immobiliare stima valori base compresi tra €/mq 855 e €/mq 1.176,00 . Alla luce dei dati raccolti e ponderate le opportune differenze rispetto al bene da stimare si conferma il valore base esposto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 287,50 x 1.100,00 = 316.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 316.250,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 316.250,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Gorla Minore, osservatori del mercato immobiliare CCIAA di Varese, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti internet specializzati

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	esercizio commerciale di vicinato adibito a bar	287,50	0,00	316.250,00	316.250,00
				<b>316.250,00 €</b>	<b>316.250,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
stima di massima relativa ai costi per sanzioni e opere di ripristino per la sanatoria	-15%	-47.437,50
decurtazione per criticità sul mantenimento delle verifiche urbanistiche	-10%	-31.625,00
		<b>79.062,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene viene venduto per l'intero pertanto non è necessario riferire sul punto

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	<b>€. 15.812,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.350,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 217.025,00</b>

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

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 217.025,00</b>
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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 25,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 217.000,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
137/2025

## LOTTO 2

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

**A** negozio a GORLA MINORE piazza della Pace 1, quartiere prospiano, della superficie commerciale di **156,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio in fase di adeguamento interno in buono stato di manutenzione e conservazione.

Si precisa che l'attuale destinazione commerciale è subordinata alla condizione risolutiva espressa sul mantenimento degli spazi parcheggi e superficie filtrante minima indicata nel PdC 33/2013 verificata sull'intero complesso immobiliare, ovvero anche sulla porzione di area non oggetto della presente (porzione oggi sub 513). In mancanza di tali verifiche si dovranno ricalcolare le superfici da destinare ad attività commerciale in relazione agli spazi reperibili sul solo sub. 512

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1130 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 111 mq, rendita 1.972,04 Euro, indirizzo catastale: piazza della Pace n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: area sub 513, parti comuni al sub 512, sub 503, sub 505 e sub 506
- foglio 12 particella 1130 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 513, sub 506; sub 502; sub 503; parti comuni al sub 512

Il subalterno rappresentato nella planimetria catastale in parte è inserito in altro lotto. Deve essere necessariamente frazionato per essere individuato correttamente secondo le effettive divisioni presenti in luogo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **156,50 m<sup>2</sup>**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.700,00
Data di conclusione della relazione:	02/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 10/08/2024, con scadenza il 30/09/2030, registrato il 10/08/2024 a Legnano ai nn. 2513 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 13200.

Sul presente lotto è stato eseguito il sopralluogo in data 04/07/2025 congiuntamente ad incaricato di GIVG, nel corso del quale è stato concesso al sottoscritto di accedere ai locali per acquisire le misure e la documentazione fotografica dello stato seppure i locali fossero oggetto di pratica edilizia con lavori in corso.

I dati catastali indicati nel contratto d'affitto risultano imprecisi, ovvero:

- imprecisa l'indicazione del solo sub 502 adibito a negozio (categoria catastale C/1) in quanto è stato inglobato anche parte del sub 505.

Da verifiche dei prezzi medi di affitto nella zona desunti da Borsino Immobiliare, si trovano valori medi per immobili simili pari a €/mq/mese 5,98. La superficie commerciale di cui al presente lotto è pari a mq 156,50 ed utilizzando il valore di locazione pari a €/mq/mese 5,98, si ottiene un canone annuo pari a € 5,98 x 156,50 mq x 12 mesi = € 11.230,00. Il valore del contratto di affitto NON è canone vile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con verifiche del sottoscritto.

#### 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 28/11/2024 a firma di AdE ai nn. 5167/11724 di repertorio, iscritta il 02/12/2024 a Milano II ai nn. 161635/30762, a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione, contro \_\_\_\_\_, derivante da ruolo AdE riscossione.

Importo ipoteca: 134177,20.

Importo capitale: 67088,60.

La formalità è riferita solamente a Al subalterno 502 del lotto 2

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1850 di repertorio, trascritta il 08/05/2025 a Milano II ai nn. 63323/43761, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento insiste sui beni al mappale 1130 subalterni 502, 503, 504, 505, 511 e sul mappale 2048

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non essendo nominato un amministratore condominiale (il complesso immobiliare non è soggetto alla nomina) non è possibile riferire su tale argomento, non risultano altresì calcolati i millesimi di proprietà dei singoli subalterni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con verifiche del sottoscritto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 28/06/2021), con atto stipulato il 28/06/2021 a firma di dott. Renato Boga notaio in Tradate ai nn. 23075/16479 di repertorio, registrato il 06/07/2021 a Varese ai nn. 23574, trascritto il 07/07/2021 a Milano II ai nn. 100208/68201

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di acquisto (dal 13/10/1989 fino al 29/09/2015), registrato il 13/10/1989 a notaio Fugazzola di Legnano ai nn. 60536, trascritto il 10/11/1989 a Milano II ai nn. 89046/64947.

\_\_\_\_\_ acquista nell'originaria e tra maggiore consistenza gli immobili di cui alla presente con atto autenticato in regime di separazione dei beni quale ditta individuale denominata \_\_\_\_\_



per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione in morte di (dal 29/09/2015 fino al 05/11/2017), registrato il 30/06/2017 a AdE Busto Arsizio ai nn. 621 vol 9990/2017, trascritto il 30/10/2017 a Milano II ai nn. 130092/83587.

Precedentemente la dichiarazione di successione in morte di è stata registrata a Busto Arsizio in data 10/02/2016 ai n. 127 vol 9990/2016 e trascritta a Milano II in data 04/03/2016 ai n.ri 22479/14242 ma non comprendevano i beni di cui alla presente. I beni di cui alla presente fanno riferimento all'integrazione della dichiarazione di successione registrata e trascritta con i sopraccitati estremi. La trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte di è stata effettuata in data 25/03/2016 presso la conservatoria di Milano II ai n.ri 33081/21057. Si precisa che la registrazione e trascrizione della successione in morte di è stata effettuata anche sulla provincia di Como per altri beni non oggetto della presente

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione in morte di (dal 05/11/2017 fino al 28/06/2021), con atto stipulato il 05/11/2017, registrato il 05/10/2018 a AdE Busto Arsizio ai nn. 637 vol 9990/2018, trascritto il 15/10/2018 a Milano II ai nn. 129696/84883.

La trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte di è stata effettuata contestualmente alla trascrizione dell'atto di divisione del 28/06/2021 a cura notaio Renato Boga, ovvero in data 07/07/2021 presso conservatoria di Milano II ai n.ri 100209/68202. Si precisa che la registrazione e trascrizione della successione in morte di è stata effettuata anche sulla provincia di Como per altri beni non oggetto della presente

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sul bene sono in corso lavori di adeguamento di cui alle pratiche PE 169/2024 e relativa variante presentata in data successiva al mio sopralluogo.

A corollario delle pratiche edilizie sopra citate l'intero complesso immobiliare nel tempo è stato oggetto delle ulteriori pratiche di minore entità e/o superate da quelle citate, come: Con Ed in sanatoria 259 del 31/03/1987; Conc Ed. 61/88 del 14/11/1988; Conc Ed. 58/89 del 12/10/1989 e variante del 08/08/1991; Autor. Ed. 38/91 notificata in data 20/09/1991; Conc Ed. 68/94 del 20/01/1995; Comunicazione opere interne art. 26 L47/85 del 15/03/2000; Conc Ed. in sanatoria 85 del 31/03/1995; Conc Ed. 73/1999 del 15/05/2000; Autor. Ed. 11/2002; Condonò ed. 13 del 14/05/2003; Conc ed in sanatoria 46/2002 del 30/06/2003.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **PdC 30/2018**, intestata a , per lavori di Trasformazione di locale deposito in commerciale e modifiche interne ed esterne, presentata il 18/09/2018 con il n. 10553 di protocollo, rilasciata il 04/12/2018 con il n. 13708 di protocollo.

Lavori non eseguiti

Permesso di Costruire in sanatoria N. **PdC 33/2013**, intestata a , per lavori di sanatoria, parziale ristrutturazione, cambio d'uso, presentata il 04/10/2013 con il n. 10506 di protocollo, rilasciata il 06/05/2014.

Sanatoria di opere anche inerenti altri beni non oggetto della presente (unità immobiliari al primo piano)

CILA N. **CILA 32/2017**, intestata a , per lavori di opere interne e impianti, presentata il 10/05/2017 con il n. 5597 di protocollo.



Pratica allegata al PdC 33/2013

Segnalazione Certificata per l'Agibilità N. SCA, intestata a \_\_\_\_\_, presentata il 30/06/2017 con il n. 7777 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sub 503

Dichiarazione per l'agibilità parziale sub 502 N. Agib. parziale, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di agibilità, presentata il 29/06/2014 con il n. 7963 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. DIA 19/2017, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di cambio d'uso da tettoia residenziale a commerciale, presentata il 10/05/2017 con il n. 5596 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. SCIA 169/2024, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di formazione canna fumaria, presentata il 21/11/2024 con il n. 16558 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lotto 2 sub 502

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. var PE 169/2024, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di diversa distribuzione interna, creazione di bagni e nuova cucina, presentata il 09/07/2025 con il n. 10112 di protocollo.

Pratica presentata nel corso dei sopralluoghi effettuati, manca presa d'atto del Comune

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 5 del 08/04/2014 pubblicato sul BURL n. 31 del 30/07/2014, l'immobile ricade in zona Ambiti B residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti residenziali di completamento sono normati dall'art. 29 delle NTA a cui si rimanda per la lettura degli indici in esso contenuti. Si riporta estratto NTA per l'ambito

“...Art. 29 - AMBITI B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti totalmente o parzialmente già edificati, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti.

2 - DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 9 -a) delle presenti norme....”

Si richiama poi in particolare l'art. 8 delle NTA vigenti relativo alla dotazione parcheggi anche in relazione alle problematiche segnalate nella presente relazione. Si riporta uno stralcio dell'art. 8 rimandando alle NTA vigenti per una lettura completa di tutti gli aspetti in esse contenute.

“... Art. 8- AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra antistanti gli stessi parcheggi in ragione di 10 mq./100 mc., calcolando la volumetria moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale di 3,00 ml per la residenza e per i servizi e di 3,30 ml. per gli edifici produttivi e con un minimo di:

- min. 2 posti macchina per alloggio per residenza (R e dcR) da verificare anche sommando ai parcheggi privati i parcheggi di U1 di cui al precedente art. 7a se ed in quanto realizzati.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti letto/due coperti ( 6,00 mq.) per attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS)
- min. 1 posto macchina ogni 20,00 mq. per uffici (S e dcS)
- min. 1 posto macchina rispettivamente ogni 4 o 2 dipendenti per l'industria e l'artigianato (D. e dcD)
- **min. 1 posto macchina ogni 30,00 mq. per super?cie esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita con Sv inferiore a 600 mq.**
- min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq. per super?cie medie strutture di vendita con Sv da 600 a 1.500 mq.



- min. 1 posto macchina ogni 2 posti a sedere ( (1,00 x 2) mq.) per teatri, circoli, cinema e simili da verificare anche sommando ai parcheggi privati, i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a se ed in quanto realizzati.

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (S e B/SU) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, e nel caso di ampliamento per ciascun alloggio di nuova formazione, fermo restando la verif?ca ?nale della dotazione minima complessiva di cui sopra. I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice owerò all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue a quelle oggetto dell'intervento purché esse:

- siano ubicate ad una distanza stradale di 300 ml. dal perimetro dell'area oggetto dell'inten/ento;
- non risultino compresi in ambiti soggetti a vincolo preordinato all'esproprio o a sen/itù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 5 delle N.T.A. del D.d.P.;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

E' comunque vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi e/o delle autorimesse private esistenti, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m X 2,50 m = 12,50 mq. al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Negli ambiti A e B, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo, in attuazione di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona) oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate negli stessi ambiti A e B.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 7B N.T.A. del D.d.P.

Passati cinque anni dalla presentazione della fideiussione, la stessa può essere sostituita dalla monetizzazione dell'area corrispondente al posto macchina od ai posti macchina che non si sono potuti realizzare, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare ed attrezzare per soddisfare tale esigenza, le aree di parcheggio previste dal P.G.T. in prossimità dell'inten/ento proposto dall'Operatore che ha monetizzato.

Per il recupero di fabbricati rurali anche al di fuori del centro storico dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggio privato di cui al presente articolo, fatte salve le procedure sostitutive di cui allo stesso articolo. ...."

#### "... Art. 9 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nei singoli ambiti omogenei. La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L' utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)



Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R. Nei limiti del 30% della S.l.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli ambiti.

Fra le attività di cui sopra, sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ... , gallerie d'arte, sarti – sartorie, legatorie, ... , bar – sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non normate da specifici articoli (F), sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Il limite del 30% della S.l.p. complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito. In particolare sono escluse:

- gli impianti fissi di radiotelefonica e televisione
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, le sale giochi;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.S.S. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti..... "

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Alla data del sopralluogo effettuato risultavano in corso lavori di adeguamento con pratica PE 169/2024 per formazione di nuova canna fumaria. In quella occasione si riscontravano delle difformità nella distribuzione interna e per una porzione di circa mq 25,50 di SIp censita al sub 505 ma inglobata nella superficie di vendita del negozio. La pratica presentata da accesso atti eseguito in data 25/06/2025 non prevedeva tali opere. Successivamente in occasione di colloquio con funzionario comunale per verificare la sanabilità delle difformità riscontrate (dopo aver già eseguito accesso atti), sono stato informato del deposito di SCIA variante alla PE 169/2024 protocollata in data 09/07/2025 con oggetto la diversa distribuzione interna con realizzazione di bagni per dipendenti e per avventori e nuova cucina. Precisando che nella pratica non è indicato l'ampliamento della superficie commerciale o in subordine la verifica che la superficie non è variata per effetto di una eventuale riduzione in altra zona, la pratica non prevede pagamento di oneri o sanzioni ma nello stesso tempo non è ancora venuta la presa d'atto da parte del Comune Gorla Minore che ne determinerà l'eventuale integrazione documentale.

Per tale motivo alla data odierna non è possibile riferire su eventuali difformità edilizio impiantistiche fino al termine dei lavori, ovvero alla dichiarazioni di ultimazione degli stessi.

**Si precisa infine che l'attuale destinazione commerciale è subordinata alla condizione risolutiva espressa sul mantenimento degli spazi parcheggi e superficie filtrante minima indicata nel PdC 33/2013. Le verifiche di cui alla predetta pratica sono state eseguite sull'intero complesso immobiliare, ovvero anche sulla porzione oggi non più in possesso del debitore per effetto di atto di divisione del 07/07/2021. Tra i patti speciali inseriti in tale atto (punto 2) risulta che entro il 30/09/2021 gli spazi parcheggi da P1 a P5 dovevano essere individuate sull'area al nuovo sub 512 o in aree limitrofe. Ad oggi non risultano individuati né reperiti su aree limitrofe.**



### PATTI SPECIALI

- 1) Per effetto del presente atto si intendono qui costituite tutte le servitù nascenti in fatto e per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile.
- 2) Parte del bene comune non censibile distinto con il mappale 1130 (millecentotrenta) subalterno 513 (cinquecentotredici), sopra assegnato al signor \_\_\_\_\_, e precisamente la porzione dello stesso individuata con tratteggio nero e con la sigla "P1, P2, P3, P4 e P5", nella tavola sopra allegata sotto la lettera "D" di fatto è destinata a parcheggio a vantaggio delle porzioni immobiliari distinte con il mappale 1130 (millecentotrenta) subalterni 502 (cinquecentodue) e 503 (cinquecentotre), sopra assegnate al signor \_\_\_\_\_, e che detti parcheggi, non appena possibile e comunque entro e non oltre il 30 (trenta) settembre 2021 (duemilaventuno) dovranno essere individuati sul bene comune non censibile distinto con il mappale 1130 (millecentotrenta) subalterno 512 (cinquecentododici), di proprietà di quest'ultimo, o su aree limitrofe di proprietà dello stesso.

*(estratto dall'atto di divisione del 07/07/2021)*

L'atto di divisione non contiene specifiche conseguenze per il mancato rispetto dell'adempimento pattuito.

Per quanto a conoscenza ad oggi al sottoscritto, la situazione di fatto è la seguente.

L'atto di divisione del 07/07/2021 ha assegnato il sub 513 (su cui sono presenti parcheggi e verde filtrante necessari per le verifiche urbanistiche di cui al PdC 33/2013) a soggetto diverso dal debitore;

Nell'atto è previsto che il debitore avrebbe dovuto entro il 30/09/2021 spostare i parcheggi sul sub 512 o in altra area limitrofa;

Il debitore non lo ha fatto, e quindi i parcheggi sono ancora sul sub 513 di proprietà d'altri.

In pratica, l'area al sub 513 è **gravata di un uso che non dovrebbe più esserci**, e che limita il pieno godimento del bene da parte di soggetto diverso dal debitore.

Anche se non era fissata una clausola risolutiva espressa, l'obbligo di spostare i parcheggi è comunque un obbligo contrattuale derivante dal contenuto dell'atto, pertanto oggi il debitore e in futuro l'assegnatario del bene è inadempiente e se ne assume ogni onere, compreso l'eventuale successiva azione in giudizio.



In mancanza di specifica messa in mora o diffida che ad oggi non risulta nè trascritta a carico dei beni di cui alla presente, né a carico del debitore e salvo diversa interpretazione/riserva che il Giudice vorrà formulare, i vincoli assunti con la pratica PdC 33/2013 sotto tuttora esistenti e gravano anche sul sub 513, da ritenersi vincolanti per le parti in quanto la mancanza di detti spazi incide anche sul valore della divisione qualora i beni di cui alla presente non possano rimanere con la destinazione commerciale attualmente assentita.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

~~CERTIFICAZIONE~~

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento del sub 502 con la porzione del sub 505 (normativa di riferimento: L. 1249/1939 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc. fa per frazionamento, fusione, diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere professionale per la pratica e diritti catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Alla data del sopralluogo risulta aperta una pratica edilizia al termine della quale si dovrà depositare l'aggiornamento catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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

BENI IN GORLA MINORE PIAZZA DELLA PACE 1, QUARTIERE PROSPIANO

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE piazza della Pace 1, quartiere prospiano, della superficie commerciale di 156,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Negozio in fase di adeguamento interno in buono stato di manutenzione e conservazione.

**Si precisa che l'attuale destinazione commerciale è subordinata alla condizione risolutiva espressa sul mantenimento degli spazi parcheggi e superficie filtrante minima indicata nel PdC 33/2013 verificata sull'intero complesso immobiliare, ovvero anche sulla porzione di area non oggetto della presente (porzione oggi sub 513). In mancanza di tali verifiche si dovranno ricalcolare le superfici da destinare ad attività commerciale in**



**relazione agli spazi reperibili sul solo sub. 512**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1130 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 111 mq, rendita 1.972,04 Euro, indirizzo catastale: piazza della Pace n. 1, piano: T, intestato a derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: area sub 513, parti comuni al sub 512, sub 503, sub 505 e sub 506
- foglio 12 particella 1130 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 89 mq, rendita 114,91 Euro, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a , derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022 Coerenze: sub 513, sub 506; sub 502; sub 503; parti comuni al sub 512

Il subalterno rappresentato nella planimetria catastale in parte è inserito in altro lotto. Deve essere necessariamente frazionato per essere individuato correttamente secondo le effettive divisioni presenti in luogo

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2013.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Negoziato a piano terra con accesso da piazza della Pace.

Il negozio è oggetto di pratica edilizia di adeguamento impianti e della disposizione interna. Alla data del sopralluogo svolto le opere non erano ancora in fase di attuazione, ovvero erano in corso i lavori e si presentava come unico locale di mq 134,00 con altezza cm 295 e zona rialzata di altezza di cm 265 (porzione inglobata del deposito al sub 505) con finiture alla civile e in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Oltre al locale principale erano presenti un bagno con antibagno di mq 5,50 circa. I serramenti sono in metallo con vetri con ampie vetrine prospettanti l'ingresso dalla piazza della Pace. L'area esterna insiste sul sub 512 e da considerare comune con altro lotto. Non è possibile modificare la conformazione esterna dell'area in quanto la sistemazione attuale è necessaria per le verifiche del filtrante minimo di cui al PdC 33/2013 che ha permesso la creazione del presente negozio e di quello di cui a lotto separato, fatti salvi diversa



regolamentazione dell'area ed individuando spazi filtranti di analoga dimensioni in posizione diversa dall'attuale.

Nel contratto di locazione registrato per il presente lotto l'indicazione del sub 502 è da modificare per l'ampliamento derivante dalle opere di acquisizione di parte del sub 505.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare è posto nella periferia Sud del Comune di Gorla Minore (ex frazione di Prospiano), su asse principale via di comunicazione con altri territori limitrofi e aree industriali, in zona a carattere prevalentemente residenziale con presenza di negozi di vicinato, chiesa e struttura assistenziale per anziani

#### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare di cui alla presente è composto da due esercizi commerciali al piano terra oltre abitazione al primo piano non oggetto del presente pignoramento.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con aggiunta di locale al piano interrato in lotto differente da quello qui esaminato. Le finiture sono alla civile, serramenti esterni parte in legno e parte in metallo, oscuranti solo al primo piano in persiane, copertura a tetto con tegole portoghesi.

Il complesso si trova in normale stato manutentivo e conservativo, sono presenti le agibilità riferite agli esercizi commerciali del piano terra sulla base delle dichiarazioni degli impiantisti che devono essere riviste per le modifiche in corso nel presente lotto.

#### STATO MANUTENTIVO DEL LOTTO

Il lotto alla data del sopralluogo si presentava nel suo complesso in buono stato qualitativo e manutentivo, sono in corso lavori che prevedono modifiche della conformazione attuale.

#### DIFFORMITÀ E PATOLOGIE RILEVATE

Nel corso del sopralluogo sono emerse difformità rispetto ai titoli rilasciati, oltre alle criticità già segnalate nei precedenti paragrafi, ma si precisa che allo stato attuale risultano in corso lavori di adeguamento e modifiche interne pertanto fatto salvo quanto di seguito evidenziato non è possibile riferire su ulteriori difformità.

E' presente una diversa divisione interna tra due unità appartenenti a lotti differenti. La pratica in variante presentata non è stata ancora esaminata dal Comune di Gorla Minore pertanto non è accertato se sono dovuti oneri per la maggior superficie e/o ulteriori verifiche urbanistiche.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.

Al fine di omogeneizzare la superficie commerciale, sono stati ponderati i seguenti



coefficienti che hanno permesso di uniformare la superficie al parametro base del valore di mercato.

L'estensione della superficie commerciale è stata calcolata considerando:

- al lordo dei tavolati interni e dei muri perimetrali esterni fino allo spessore massimo di cm 50;
- a metà dei muri di separazione tra le diverse unità immobiliari fino a un massimo di 25 cm;
- al lordo per i muri di separazione verso enti o spazi comuni coperti o chiusi.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono:

- locali principali dell'attività commerciale quali spazi di somministrazione, area wc, preparazione vivande aventi funzione principale per lo svolgimento dell'attività stessa: coefficiente 100%;

La valutazione si intende comprensiva della quota proporzionale sull'area esterna comunale sub 512.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SLP principale	156,50	x	100 %	=	156,50
<b>Totale:</b>	<b>156,50</b>				<b>156,50</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. CA2417

Descrizione: Negozio di vicinato stato ottimo/ristrutturato

Indirizzo: via Raimondi 34 (distante 150 metri dal presente)

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.455,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. 1012

Descrizione: Locale commerciale stato ottimo/ristrutturato

Indirizzo: via Colombo angolo via Monte Berico (distante 250 metri dal presente)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it rif. 1011

Descrizione: Locale commerciale stato ottimo/ristrutturato

Indirizzo: via Colombo angolo via Monte Berico (distante 250 metri dal presente)

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/10/2025)

Domanda: Negozi in vendita a Gorla Minore

Offerta: Negozi normale stato conservativo

Valore minimo: 855,00

Valore massimo: 1.176,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo.

Dall'indagine si rileva che OMI, CCIAA di Varese e vendite all'asta non hanno quotazioni riferibili a negozi per la zona, gli annunci trovati per tagli simili riportano prezzi che devono ancora essere confermati come valore della vendita, il sito specializzato Borsino Immobiliare stima valori base compresi tra €/mq 855 e €/mq



1.176,00 . Alla luce dei dati raccolti e ponderate le opportune differenze rispetto al bene da stimare si conferma il valore base esposto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,50 x 1.000,00 = 156.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 156.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 156.500,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Gorla Minore, osservatori del mercato immobiliare CCIAA di Varese, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti internet specializzati

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	156,50	0,00	156.500,00	156.500,00
				<b>156.500,00 €</b>	<b>156.500,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
decurtazione per criticità sul mantenimento delle verifiche urbanistiche	-10% -15.650,00
	<b>15.650,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene viene venduto per l'intero pertanto non è necessario riferire sul punto

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 15.650,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.700,00</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.700,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.700,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
137/2025

## LOTTO 3

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

**A** area urbana a GORLA MINORE via Isonzo 16, quartiere prospiano, della superficie commerciale di 125,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà  
Area a verde inserita nel contesto della RSA

Risulta come stralcio di area urbana dell'originario mappale 1130 che ricomprendeva l'intero complesso immobiliare già nel 1989 la cui capacità edificatoria è da considerare saturata con la demolizione e ricostruzione avvenuta negli anni 90/2000

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2048 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 125 mq, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a per 1/2 ciascuno, derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022  
Coerenze: mappale 419 su tre lati e mappale 1130  
Si precisa che l'indirizzo catastale non corrisponde allo stato in luogo in quanto è possibile accedere all'area solo attraverso accesso pedonale e carraio via Isonzo tramite la RSA

Il terreno presenta una forma trapezio - triangolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: verde a prato ,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.562,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.562,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.560,00
Data di conclusione della relazione:	02/11/2025



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

Area a verde inserita nella Residenza Assistenziale per Anziani , con sopralluogo eseguito in data 04/08/2025, nel corso del quale è stato concesso al sottoscritto di accedere alla zona da parte di un funzionario della RSA per acquisire la documentazione fotografica dello stato di fatto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo, integrata con verifiche del sottoscritto.

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/04/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1850 di repertorio, trascritta il 08/05/2025 a Milano II ai nn. 63323/43761, a favore di contro

derivante da verbale pignoramento immobili.

Il pignoramento insiste sui beni al mappale 1130 subalterni 502, 503, 504, 505, 511 e sul mappale 2048

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:

La presente sezione è stata compilata sulla base della certificazione notarile allegata al fascicolo,



integrata con verifiche del sottoscritto.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di successione in morte di (dal 05/11/2017), con atto stipulato il 05/11/2017, registrato il 05/10/2018 a AdE Busto Arsizio ai nn. 637 vol 9990/2018, trascritto il 15/10/2018 a Milano II ai nn. 129696/84883. La trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte di è stata effettuata contestualmente alla trascrizione dell'atto di divisione del 28/06/2021 a cura notaio Renato Boga, ovvero in data 07/07/2021 presso conservatoria di Milano II ai n.ri 100209/68202. Si precisa che la registrazione e trascrizione della successione in morte di è stata effettuata anche sulla provincia di Como per altri beni non oggetto della presente

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di acquisto (dal 13/10/1989 fino al 29/09/2015), registrato il 13/10/1989 a notaio Fugazzola di Legnano ai nn. 60536, trascritto il 10/11/1989 a Milano II ai nn. 89046/64947.

acquista nell'originaria e tra maggiore consistenza gli immobili di cui alla presente con atto autenticato in regime di separazione dei beni quale ditta individuale denominata

per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione in morte di (dal 29/09/2015 fino al 05/11/2017), registrato il 30/06/2017 a AdE Busto Arsizio ai nn. 621 vol 9990/2017, trascritto il 30/10/2017 a Milano II ai nn. 130092/83587.

Precedentemente la dichiarazione di successione in morte di è stata registrata a Busto Arsizio in data 10/02/2016 ai n. 127 vol 9990/2016 e trascritta a Milano II in data 04/03/2016 ai n.ri 22479/14242 ma non comprendevano i beni di cui alla presente. I beni di cui alla presente fanno riferimento all'integrazione della dichiarazione di successione registrata e trascritta con i sopracitati estremi. La trascrizione di accettazione tacita dell'eredità in morte di è stata effettuata in data 25/03/2016 presso la conservatoria di Milano II ai n.ri 33081/21057. Si precisa che la registrazione e trascrizione della successione in morte di è stata effettuata anche sulla provincia di Como per altri beni non oggetto della presente

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'area è indicata nel PdC 33/2013 per la demolizioni senza autorizzazione della recinzione che ne delimitava i lati a punta.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 5 del 08/04/2014 pubblicato sul BURL n. 31 del 30/07/2014, l'immobile ricade in zona Ambiti F1 servizi di livello sovracomunale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

L'area rientra in zona per attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali di interesse pubblico di cui



all'art. 40 delle NTA a cui si rimanda per la lettura degli indici in esso contenuti.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si rilevano difformità da segnalare, l'area è a verde prato

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: ~~NESSUNA DIFFORMITÀ~~

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

BENI IN GORLA MINORE VIA ISONZO 16, QUARTIERE PROSPIANO

### AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO A

area urbana a GORLA MINORE via Isonzo 16, quartiere prospiano, della superficie commerciale di 125,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

Area a verde inserita nel contesto della RSA

Risulta come stralcio di area urbana dell'originario mappale 1130 che ricomprendeva l'intero complesso immobiliare già nel 1989 la cui capacità edificatoria è da considerare saturata con la demolizione e ricostruzione avvenuta negli anni 90/2000

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 2048 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 125 mq, indirizzo catastale: via Monte Grappa n. 1, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno, derivante da Allineamento mappe riordino fondiario del 12/01/2022

Coerenze: mappale 419 su tre lati e mappale 1130

Si precisa che l'indirizzo catastale non corrisponde allo stato in luogo in quanto è possibile accedere all'area solo attraverso accesso pedonale e carraio via Isonzo tramite la RSA

Il terreno presenta una forma trapezio - triangolare, un'orografia piana, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: verde a prato ,

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di area pianeggiante a verde preto inserita nel contesto della RSA . L'area è unita alla zona a verde dell'intera struttura e priva di delimitazioni o individuazione dei confini. Risulta pianeggiante ma a quota inferiore al piano dell'area al mappale 1130 da cui è divisa con dislivello in rocce e terra ed la cui unica possibilità di accesso è esclusivamente dall'interno della proprietà della Fondazione ovvero da accesso carraio e pedonale su via Isonzo

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area urbana	125,00	x	100 %	=	125,00
<b>Totale:</b>	<b>125,00</b>				<b>125,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/10/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it agenzia Remax rif 38211007-704

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: via Volta a 150 dal presente lotto

Superfici principali e secondarie: 704

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 102,27 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (27/10/2025)

Domanda: Negozi in vendita a Gorla Minore



Offerta: Negozi normale stato conservativo

Valore minimo: 855,00

Valore massimo: 1.176,00

Commissione provinciale espropri di Varese (27/10/2025)

Domanda: terreni in Gorla Minore

Offerta: Valori Agricoli Medi anno 2025 per un seminativo e per prato irriguo arborato nella regione agraria 6

Valore minimo: 9,64

Valore massimo: 11,84

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica. Dall'indagine effettuata non sono stati reperiti apprezzabili comparatori per aree simili tenuto conto che l'area è inserita in aree a standard ambiti F1 per strutture ospedaliere assistenziali. I valori riferibili dall'indagine sono per terreni edificabili il cui valore si aggira su €/mq 100 a terreni agricoli con valori massimi prossimi a €/mq 12,00. Sulla base delle verifiche si assegna il valore indicato

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,00	x	25,00	=	<b>3.125,00</b>
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 3.125,00</b>
----------------------------------------------------------	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 1.562,50</b>
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Gorla Minore, osservatori del



mercato immobiliare CCIAA di Varese, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti internet specializzati

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	area urbana	125,00	0,00	3.125,00	1.562,50
				<b>3.125,00 €</b>	<b>1.562,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene viene venduto per l'intero pertanto non è necessario riferire sul punto

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: € 1.562,50**

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

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

**Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.562,50**

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: € 2,50

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.560,00**

data 02/11/2025



il tecnico incaricato  
Carlo Cassol

