



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

5/2026

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra,

CUSTODE:

GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Mario Airoidi

CF:RLDMRA58M17B300I

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MILAZZO 22

telefono: 03316356675667

fax: 00390331621489

email: studioairoidi@libero.it

PEC: mario.airoidi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a CARONNO PERTUSELLA VICOLO GRAN PARADISO 20, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La stima ha per oggetto una unità immobiliare posta al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale. Dalla documentazione comunale risulta che l'unità è destinata a magazzino ma catastalmente è stata censita con categoria C3 - Laboratorio di arti e mestieri ma tale destinazione d'uso non può essere utilizzata per mancanza dei requisiti igienico sanitari e pertanto può essere usato solo come cantina / magazzino senza permanenza di persone. L'unità è un ampio open space il cui accesso avviene da scala comune. Confina su due lati con il terrapieno mentre le restanti parti con unità di proprietà di terzi. Sono presenti due servizi igienici abusivi che dovranno essere demoliti e ripristinati in uso ripostiglio. Il pavimento è in cemento battuto, i serramenti sono in ferro con vetro semplice. Sono presenti delle condotte comuni a tutto l'edificio di rete fognaria e di riscaldamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO PRIMO SOTTO STRADA, ha un'altezza interna di H MT 2.77. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria C/3, classe 6, consistenza 87 mq, rendita 113,83 Euro, indirizzo catastale: VICOLO GRAN PARADISO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A NORD CORTILE COMUNE, A EST PROPRIETA' DI TERZI E PARTI COMUNI, SUD PARTI COMUNI, AD OVEST PARTI COMUNI, LOCALE CALDAIA , PROPRIETA' SANDALO ED ANCORA PARTI COMUNI -- DATI DESUNTI DALL'ATTO NOTARILE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00

Data di conclusione della relazione:

14/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo avvenuto il 17-04-2026 gli ambienti erano liberi da cose e persone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/01/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4008/11722 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 -- RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 202.178,30.

Importo capitale: €. 101.089,15.

La formalità è riferita solamente a Sez CS Foglio 1 Part 25 Sub 501 CAT C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI Consistenza 76 metri quadri

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/09/2018 a firma di FERRARA ANTONINO ai nn. 66171/28974 di repertorio, iscritta il 20/09/2018 a MILANO 2 ai nn. 118172 / 21661, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €. 100.000,00.

Importo capitale: €. 50.000,00.

Durata ipoteca: 6 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a Sez. CS Fg 1 Part 25 Sub 501

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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:	€. 942,90

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1991), con atto stipulato il 19/06/1991 a firma di Notaio Salvatore D' IPPOLITO ai nn. 12551 di repertorio, registrato il 09/07/1991 a SARONNO ai nn. 1110/ SERIE 2, trascritto il 18/07/1991 a MILANO 2 ai nn. 59227/44016.

Il titolo è riferito solamente a Sez. CS Fg 1 Part 25 Sub 501.

SI FA PRESENTE CHE L'UNITA' IMMOBILIARE E' GRAVATA DA SERVITU' DI PASSAGGIO DI RETE FOGNARIA / RISCALDAMENTO COMUNE A TUTTO IL CONDOMINIO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **201/a/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE, rilasciata il 27/12/1973 con il n. 201/a/73 di protocollo, agibilità del 19/04/1978.

PROGETTO APPROVATO IL 15*7*1974 E MODIFICHE DATI DESUNTI DALL'ABITABILITA'

APPROVAZIONE PROGETTO VARIANTE PER COSTRUZIONE ABITAZIONE N. **201/a/73 ANNO 1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 15/07/1974

DISEGNI AGGIORNATI N. **201/a/73 ANNO 1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA DI ABITAZIONE, presentata il 19/10/1977 con il n. 6197 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SISTEMAZIONE TAVOLATI INTERNI

D.I.A. N. **DIA 2007 N° 188**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RIFACIMENTO PAVIMENTO CORTILE INTERNO IN AUTOBLOCCANTI , presentata il 24/09/2007 con il n. 22888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ULTIMAZIONE DEI LAVORI --- NOVEMBRE 2007

SCIA N. **SCIA 109/S/11**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA IN ETERNIT CON LASTRE IN ALLUMINIO COIBENTATO, presentata il 15/06/2011 con il n. 13686 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI 11-11-2011 -- DEPOSITATO IL 19-11-2011 PROT 24603

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA - ACCORPAMENTO DI PARTE DI CORRIDOIO COMUNE - CHIUSURA PORTA DI ACCESSO AL BOX DI TERZI. - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI RIPOSTIGLI IN FONDO IN ANTIBAGNO E SERVIZI IGIENICI - CHIUSURA DI PORTE INTERNE DI COMUNICAZIONE CON I BOX DI PROPRIETÀ DI TERZI - ASSENZA DEI REQUISITI IGENICO SANITARI RIFERITI AI RAPPORTI AREOILLUMINANTI - MANCANZA DI VESPAIO AREATO - VERIFICA GAS RADON - INCREMENTO DI ALTEZZA DA MT. 2.60 A MT. 2.77 RILEVATA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA / SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE + PRATICA PROFESSIONALE: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90.

SI RAVVISA EVENTUALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA CORRIDOIO COMUNE A MAGAZZINO / LABORATORIO - AUMENTO DELL'ALTEZZA INTERNA DA MT. 2.60 DI PROGETTO A MT. 2.77 RILEVATO -- INOLTRE IL PERITO NON HA POTUTO VERIFICARE SE L'EDIFICIO E' ALLACCIATO ALLA FOGNATURA COMUNALE - OCCORRE APPROFONDIRE - NON VI SONO LE CONDIZIONI PER LA PERMANZA CONTINUATIVA DI PERSONE ALL'INTERNO DELL'AMBIENTE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: INDICAZIONE DI SERVIZI IGIENICI NON AUTORIZZATI - ACCORPAMENTO DI CORRIDOIO COMUNE COME INDICATO NELLA TAVOLA N° 2 DEL PROGETTO 201/A/1973 -

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

Questa situazione è riferita solamente a SUB 501

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO NON CONFORME ED ASSENZA DI CERTIFICATI DI CONFORMITA'

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ADEGUAMENTO IMPIANTO E NUOVO CERTIFICATO DI CONFORMITA'

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

Costi di regolarizzazione:

- NON QUANTIFICABILE

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: RIMOZIONE IMPIANTO E RETE IDRICA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE IMPIANTO

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE ACCESSORI E COMPONENTI IMPIANTO IDRICO SANITARIO: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO GENERATORE AD ARIA - NON CONFORME -

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RIMOZIONE GENERATORE DI CALORE AD ARIA

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

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE CALDAIA : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VICOLO GRAN PARADISO 20

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CARONNO PERTUSELLA VICOLO GRAN PARADISO 20, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La stima ha per oggetto una unità immobiliare posta al piano interrato di un edificio a destinazione residenziale. Dalla documentazione comunale risulta che l'unità è destinata a magazzino ma catastalmente è stata censita con categoria C3 - Laboratorio di arti e mestieri ma tale destinazione d'uso non può essere utilizzata per mancanza dei requisiti igienico sanitari e pertanto può essere usato solo come cantina / magazzino senza permanenza di persone. L'unità è un ampio open space il cui accesso avviene da scala comune. Confina su due lati con il terrapieno mentre le restanti parti con unità di proprietà di terzi. Sono presenti due servizi igienici abusivi che dovranno essere demoliti e ripristinati in uso ripostiglio. Il pavimento è in cemento battuto, i serramenti sono in ferro con vetro

semplice. Sono presenti delle condotte comuni a tutto l'edificio di rete fognaria e di riscaldamento. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO PRIMO SOTTO STRADA, ha un'altezza interna di H MT 2.77. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 25 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria C/3, classe 6, consistenza 87 mq, rendita 113,83 Euro, indirizzo catastale: VICOLO GRAN PARADISO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: A NORD CORTILE COMUNE, A EST PROPRIETA' DI TERZI E PARTI COMUNI, SUD PARTI COMUNI, AD OVEST PARTI COMUNI, LOCALE CALDAIA, PROPRIETA' SANDALO ED ANCORA PARTI COMUNI -- DATI DESUNTI DALL'ATTO NOTARILE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



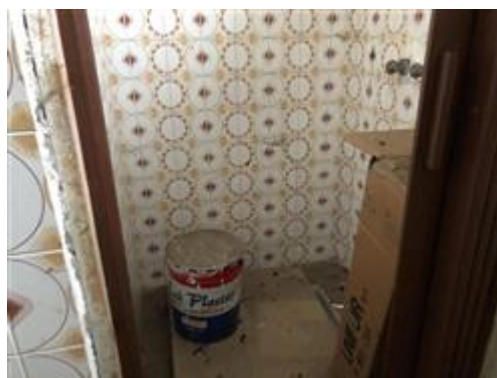
vista edificio esterna



vista interna con porta da chiudere



vista verso ingresso



vista bagno abusivo



vista interna verso bagno



rete fognaria comune a soffitto interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : FINESTRE realizzati in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : PORTA DI ACCESSO realizzati in ferro. LE PORTE DEI BAGNI SONO IN LEGNO TAMBURATO	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in CERAMICA NEI BAGNI	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino - servizi igienici	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 300,00 = 27.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di DI CARONNO PERTUSELLA, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: SITI 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	deposito artigianale	90,00	0,00	27.000,00	27.000,00
				27.000,00 €	27.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.500,00**

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: **€. 19.500,00**

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.500,00**

data 14/07/2026

il tecnico incaricato
Mario Airoidi