



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

292/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Nicolò GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

ing. Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054

fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CASALE LITTA Via Galliani 66, frazione San Pancrazio, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento accessorio all'attività, (abitazione custode) sito al piano primo, raggiungibile accedendo dal piano terra ai locali del sub. 501 per poi salire lungo la scala interna e raggiungere il locale atrio al primo piano dove si trova il portoncino d'accesso all'unità oltre che gli uffici direzionali appartenenti al complesso industriale.

L'appartamento, costituito da ingresso, sala, cucina, due camere da letto e due bagni si trova in buono stato conservativo con pavimenti in monoceramica e serramenti esterni in metallo elettrocolore privi di scuri, oltre ad alcuni pozzi luce che forniscono un'illuminazione zenitale, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta noce, di buona qualità. I due bagni sono completi di tutti i sanitari, di buona qualità, dotati di rubinetteria monoleva; in uno dei due bagni vi è una vasca in vetroresina con impianto idromassaggio mentre nell'altro è presente una cabina doccia in vetroresina con pannellature in plexiglass.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con impianto radiante a pavimento; l'unità è dotata di climatizzazione. La caldaia e l'impianto refrigerante sono collocati nel vano sito al piano superiore (non annesso all'unità) raggiungibile dalla scala inserita catastalmente nell'unità al sub 501. Il piano di copertura è praticabile ed ha pavimentazione in quadrotti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 720 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIANI n. SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 16/05/2003 Pratica n. 194598 in atti dal 16/05/2003 COSTITUZIONE (n. 1797.1/2003)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2003.

B capannone industriale a CASALE LITTA Via Galliani 66, frazione San Pancrazio, della superficie commerciale di **1.991,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] - [REDACTED]

Capannone industriale e locali di servizio realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e pannelli sandwich di tamponamento con annessa area pertinenziale con recinzione provvisoria metallica su di un lato.

La copertura del fabbricato è di tipo piano non praticabile e con finitura in guaina bituminosa ardesiata ad esclusione della porzione dove si trovano gli uffici avente finitura in quadrotti in graniglia.

Sul fronte principale del fabbricato, di due piani fuori terra, è presente un portico dal quale si accede alla reception e da qui ai vani di servizio siti al piano terra oltre che, salendo lungo la scala semicircolare ivi collocata, ai locali ad uso ufficio siti al piano superiore, dove si trova anche l'unità residenziale al sub 2.

Nella porzione di fabbricato a due livelli, al piano terra sono presenti una serie di locali spogliatoi con i relativi servizi e docce, che comunicano con l'adiacente vano produttivo, mentre al piano superiore sono presenti due locali adibiti uno a sala conferenze e l'altro ad ufficio, oltre che due servizi igienici e relativo disimpegno.

La parte produttiva, di un solo piano, ha un'estensione di circa 1.200 mq ed è dotata di ampi portoni perimetrali con apertura a libro, di cui uno immette nell'adiacente tettoia aperta. L'illuminazione naturale viene garantita sia da una serie di serramenti posti lungo la parte superiore delle pareti perimetrali sia da una illuminazione zenitale.

Il riscaldamento di tutti gli ambienti viene fornito da una centrale termica posizionata in un locale adiacente, in corpo a parte. Ad esclusione di alcuni termosifoni in acciaio smaltato posizionati nei servizi igienici, il riscaldamento dei vari ambienti ed anche della parte produttiva, proviene da serpentine a pavimento.

L'immobile in tutte le sue parti si trova in buono stato conservativo.

L'immobile è dotato di una ampia area pertinenziale che circonda il fabbricato su tutti i lati, in parte tenuta a verde ed in parte adibita a zona di transito e stoccaggio; in detta area è presente una cabina elettrica al servizio dell'attività. L'area pertinenziale ed il relativo immobile sono accessibili sia dal fronte principale, dove si trovano gli uffici, sia da fronte contrapposto dove si raggiunge in primis la tettoia aperta e la parte produttiva. Sul fronte principale è presente una recinzione metallica provvisoria.

Si precisa che la capacità edificatoria del lotto non è ancora stata sfruttata completamente ed il capannone può essere ampliato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di 6,20 m.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 720 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria D/1, rendita 138,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIANI n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2004 Pratica n. VA0200412 in atti dal 17/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69530.1/2004)
- foglio 8 particella 720 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria D/1, rendita 13.394,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIANI n. 66, piano: T-1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/10/2014 Pratica n. VA0161270 in atti dal 17/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69682.1/2014)

Coerenze in corpo unico dell'intero compendio, da Nord in senso orario: mapp. 1071, via Galliani (mapp.li 777 e 778), mapp. 718, parcheggio pubblico (mapp. 1216. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali ed accessorie: **2.121,77 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.099.185,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.099.185,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.044.225,75**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di riferire in merito all'eventuale sussistenza di contratti di locazioni senza avere ottenuto alcuna risposta alla data di deposito della presente relazione

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CASALE LITTA , stipulato il 16/06/2000 a firma di candiloro Vito notaio in Cuveglio (VA) ai nn. 1949 rep. di repertorio, trascritto il 07/07/2000 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 66103/44845, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da convenzione edilizia.

La formalità è riferita ai terreni sui quali sono stati successivamente edificati gli immobili pignorati

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 23/03/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 516 rep. di repertorio, iscritta il 08/05/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 63278/12989, a favore di CASSINI STAMPI S.R.L. Sede JERAGO CON ORAGO (VA)

[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 250.000,00.

Importo capitale: € 110.869,68

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/09/2025 a firma di ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6250 rep. di repertorio, trascritta il 13/10/2025 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 142917/97939, a favore di CASSINI STAMPI S.R.L. Sede JERAGO CON ORAGO (VA) C.F. 01628190124, contro [REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] derivante da atto esecutivo

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/07/2019), con atto stipulato il 24/07/2019 a firma di Giani Carlo notaio in Varese (VA) ai nn. 88815/25139 di repertorio, trascritto il 29/07/2019 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 101199/66232

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2000 fino al 24/07/2019), con atto stipulato il 16/03/2000 a firma di Candiloro Vito notaio in Cuveglio (VA) ai nn. 1177 rep. di repertorio, trascritto il 22/03/2000 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 26463/17972.

Il titolo è riferito solamente a i terreni su parte dei quali sono stati edificati gli immobili pignorati. QUADRO A: IL TITOLO IN TRASCRIZIONE RECA I SEGUENTI TESTUALI:PATTI SPECIALI:.."LA PARTE VENDITRICE RENDE NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA SE NE DICHIARA EDOTTA ED A PERSONALE CONOSCENZA, CHE I TERRENI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO SONO INTERESSATI DA UN PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO CON IL COMUNE DI CASALE LITTA AVENTE PER OGGETTO L'UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI TERRENI IN CONTRATTO LA CUI CONVENZIONE NON E ANCORA STATA ATTUATA. INOLTRE, CON RIFERIMENTO ALLE STRADE ACCESSORIE PRIMA CITE E CON RIFERIMENTO ALL'ATTO IN PROVENIENZA RICHIAMATO, LA PARTE VENDITRICE RIBADISCE QUANTO NEL PREDETTO ATTO SI E CONVENUTO CHE QUI, PER UNA MIGLIORE CONOSCENZA SI TRASCRIVE: "NEL SOTTOSUOLO DI DETTE STRADE SI POTRANNO INTERRARE TUBAZIONI E CAVI PER OGNI IMPIANTO E SERVIZIO; TALI SERVITU SONO ANCHE A FAVORE DI TERZI AVENTI DIRITTO. LA MANUTENZIONE DI DETTE STRADE ACCESSORIE SARA SOSTENUTA IN PROPORZIONE DELLA SUPERFICIE DEL TERRENO COMPRAVENDUTO."

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 40/2000, intestata a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di costruzione parziale di un fabbricato industriale,

presentata il 03/07/2000 con il n. 4634 prot. di protocollo, rilasciata il 06/12/2000, agibilità del 12/06/2003 con il n. 3451 prot. 10 cat. di protocollo.

Agibilità avvenuta per silenzio assenso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita ai sub 2-3

Sono state rilevate le seguenti difformità al sub 501: la planimetria catastale non riporta il vano al piano copertura e la porzione di copertura praticabile come terrazza

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASALE LITTA VIA GALLIANI 66, FRAZIONE SAN PANCRAZIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASALE LITTA Via Galliani 66, frazione San Pancrazio, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] - [REDACTED]

Appartamento accessorio all'attività, (abitazione custode) sito al piano primo, raggiungibile accedendo dal piano terra ai locali del sub. 501 per poi salire lungo la scala interna e raggiungere il locale atrio al primo piano dove si trova il portoncino d'accesso all'unità oltre che gli uffici direzionali appartenenti al complesso industriale.

L'appartamento, costituito da ingresso, sala, cucina, due camere da letto e due bagni si trova in buono stato conservativo con pavimenti in monoceramica e serramenti esterni in metallo elettrocolore privi di scuri, oltre ad alcuni pozzi luce che forniscono un'illuminazione zenitale, mentre le porte interne sono in legno tamburato tinta noce, di buona qualità. I due bagni sono completi di tutti i sanitari, di buona qualità, dotati di rubinetteria monoleva; in uno dei due bagni vi è una vasca in vetroresina con impianto idromassaggio mentre nell'altro è presente una cabina doccia in vetroresina con pannellature in plexiglass.

Il riscaldamento è di tipo autonomo con impianto radiante a pavimento; l'unità è dotata di climatizzazione. La caldaia e l'impianto refrigerante sono collocati nel vano sito al piano superiore (non annesso all'unità) raggiungibile dalla scala inserita catastalmente nell'unità al sub 501. Il piano di copertura è praticabile ed ha pavimentazione in quadrotti di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 720 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIANI n. SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] derivante da COSTITUZIONE del 16/05/2003 Pratica n. 194598 in atti dal 16/05/2003 COSTITUZIONE (n. 1797.1/2003)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

al di sotto della media

biblioteca

al di sotto della media

campo da tennis

al di sotto della media

campo da calcio

al di sotto della media

centro commerciale

al di sotto della media

centro sportivo

al di sotto della media

cinema

al di sotto della media

farmacie

al di sotto della media

municipio
 musei
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 parco giochi
 palazzetto dello sport
 piscina
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 stadio
 supermercato
 teatro
 università
 verde attrezzato
 vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km
 autobus distante 1,5 km
 autostrada distante 8 km
 ferrovia distante 6,5 km
 tangenziale distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in metallo elettrocolore
manto di copertura: realizzato in quadrotti in cemento su guaina bituminosa con coibentazione in pannelli termo-assorbenti
pareti esterne: costruite in pannelli sandwich con finitura in graniglia con coibentazione in pannelli termo-assorbenti
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in monocottura



plafoni: realizzati in pannelli in cartongesso
portone di ingresso: anta singola a battente
 realizzato in legno ed acciaio

nella media 
 nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
citofonico: audio
gas: sottotraccia con alimentazione a metano
condizionamento: con alimentazione a elettrico
 con diffusori in aerotermi a soffitto
termico: autonomo con alimentazione in metano i
 diffusori sono in serpentine a pavimento

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

Delle Strutture:

copertura: lastre in cls prefabbricato costruita in
 c.a. precompresso
fondazioni: plinti isolati su pali costruite in
 cemento armato
solai: solaio misto con travetti prefabbricati
 precompressi e completamento in opera
strutture verticali: costruite in cemento armato
travi: costruite in cemento armato

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

CLASSE ENERGETICA:



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
Appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO

IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 112/2017

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo al primo piano in contesto cortilizio composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere,
Indirizzo: Via Fratelli Cervi, 26 Casale Litta, VA
Prezzo: 40.320,00
Valore Ctu: 84.000,00
Prezzo Base d'Asta: 53.760,00
Distanza: 455.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 16/01/2020
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 109/2018
Descrizione: appartamento ad uso abitativo al primo piano di un edificio condominiale di tre piani fuori terra in corte composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, studio, bagno e balcone oltre a vano uso cantina al piano seminterrato in corpo staccato
Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, 1 Mornago, VA
Prezzo: 35.000,00
Valore Ctu: 47.000,00
Prezzo Base d'Asta: 37.600,00
Distanza: 990.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 11/06/2019
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 109/2018
Descrizione: appartamento ad uso abitativo al primo piano di un edificio condominiale di tre piani fuori terra in corte composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due balconi oltre a vano uso cantina al piano seminterrato in corpo staccato
Indirizzo: Via Giacomo Matteotti, 1 Mornago, VA
Prezzo: 43.600,00
Valore Ctu: 58.000,00
Prezzo Base d'Asta: 58.000,00
Distanza: 990.00 m
Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare (19/01/2026)

Valore minimo: 776,00
Valore massimo: 892,00
Note: Casale Litta Va, Italia
Zona Periferica Unica
Posizione Zona semiperiferia
Tipologia Prevalente Abitazioni civili
Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (19/01/2026)

Valore minimo: 910,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Provincia: VARESE

Comune: CASALE LITTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20UNICA Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 800,00 = **104.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.000,00**

BENI IN CASALE LITTA VIA GALLIANI 66, FRAZIONE SAN PANCRAZIO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

capannone industriale a CASALE LITTA Via Galliani 66, frazione San Pancrazio, della superficie commerciale a CASALE LITTA Via Galliani 66, frazione San Pancrazio, della superficie commerciale di **1.991,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] - [REDACTED]

Capannone industriale e locali di servizio realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e pannelli sandwich di tamponamento con annessa area pertinenziale con recinzione provvisoria metallica su di un lato.

La copertura del fabbricato è di tipo piano non praticabile e con finitura in guaina bituminosa ardesiata ad esclusione della porzione dove si trovano gli uffici avente finitura in quadrotti in graniglia.

Sul fronte principale del fabbricato, di due piani fuori terra, è presente un portico dal quale si accede alla reception e da qui ai vani di servizio siti al piano terra oltre che, salendo lungo la scala semicircolare ivi collocata, ai locali ad uso ufficio siti al piano superiore, dove si trova anche l'unità residenziale al sub 2.

Nella porzione di fabbricato a due livelli, al piano terra sono presenti una serie di locali spogliatoi con i relativi servizi e docce, che comunicano con l'adiacente vano produttivo, mentre al piano superiore sono presenti due locali adibiti uno a sala conferenze e l'altro ad

ufficio, oltre che due servizi igienici e relativo disimpegno.

La parte produttiva, di un solo piano, ha un'estensione di circa 1.200 mq ed è dotata di ampi portoni perimetrali con apertura a libro, di cui uno immette nell'adiacente tettoia aperta. L'illuminazione naturale viene garantita sia da una serie di serramenti posti lungo la parte superiore delle pareti perimetrali sia da una illuminazione zenitale.

Il riscaldamento di tutti gli ambienti viene fornito da una centrale termica posizionata in un locale adiacente, in corpo a parte. Ad esclusione di alcuni termosifoni in acciaio smaltato posizionati nei servizi igienici, il riscaldamento dei vari ambienti ed anche della parte produttiva, proviene da serpentine a pavimento.

L'immobile in tutte le sue parti si trova in buono stato conservativo.

L'immobile è dotato di una ampia area pertinenziale che circonda il fabbricato su tutti i lati, in parte tenuta a verde ed in parte adibita a zona di transito e stoccaggio; in detta area è presente una cabina elettrica al servizio dell'attività. L'area pertinenziale ed il relativo immobile sono accessibili sia dal fronte principale, dove si trovano gli uffici, sia da fronte contrapposto dove si raggiunge in primis la tettoia aperta e la parte produttiva. Sul fronte principale è presente una recinzione metallica provvisoria.

Si precisa che la capacità edificatoria del lotto non è ancora stata sfruttata completamente ed il capannone può essere ampliato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo, ha un'altezza interna di 6,20 m.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 720 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria D/1, rendita 138,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIANI n. SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2004 Pratica n. VA0200412 in atti dal 17/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69530.1/2004)
- foglio 8 particella 720 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SP, categoria D/1, rendita 13.394,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIANI n. 66, piano: T-1, intestato a [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/10/2014 Pratica n. VA0161270 in atti dal 17/10/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69682.1/2014)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

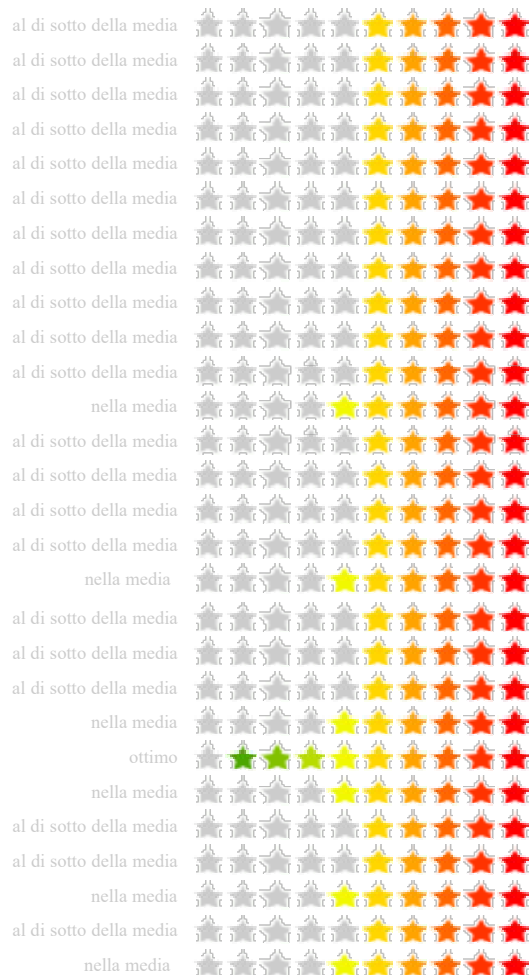
Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Varese, Gallarate, Busto Arsizio,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



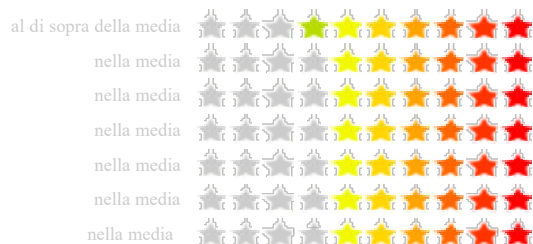
COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km
autobus distante 1,5 km
autostrada distante 8 km
ferrovia distante 6,5 km
tangenziale distante 8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in metallo elettrocolore

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in alluminio e vetro

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in alluminio

nella media 

manto di copertura: realizzato in guaina ardesiata con coibentazione in pannelli termo-assorbenti

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle. negli uffici e locali accessori

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in acciaio/vetro

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in graniglia

nella media 

scaie: interna con rivestimento in granito

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio

nella media 

condizionamento: con diffusori in fan coils. nei locali accessori ed uffici

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V. nei locali ufficio ed accessori

nella media 

elettrico: canaline a vista, la tensione è di 220V-380V. nella parte produttiva

nella media 

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

nella media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene

nella media 

telefonico: sottotraccia

nella media 

telematico: sottotraccia

nella media 

nella media 

nella media 

Delle Strutture:

copertura: lastre tipo shead costruita in cemento armato

nella media 

fondazioni: plinti isolati su pali costruite in cemento armato

nella media 

scaie interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media 

solai: solaio prefabbricato a lastre precomprese

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

travi: costruite in cemento armato

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



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
Tettoia aperta	430,00	x	30 %	=	129,00
Opificio	1.193,00	x	100 %	=	1.193,00
Opificio ha 3.05	64,00	x	80 %	=	51,20
Portico	45,00	x	50 %	=	22,50
locali di servizio a p.t.	242,00	x	120 %	=	290,40
Centrale termica	32,30	x	80 %	=	25,84
Uffici I^ piano	218,00	x	120 %	=	261,60
Terrazza	34,10	x	30 %	=	10,23
Cabina Elettrica sub 3	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	2.274,40				1.991,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (19/01/2026)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 510,00

Note: Provincia: VARESE

Comune: CASALE LITTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice zona: D1

Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Capannoni Industriali

Stato conservativo: Normale

Borsino Immobiliare (19/01/2026)

Valore minimo: 192,00

Valore massimo: 426,00

Note: Casale Litta (VA)

Zona Periferica Unica

Posizione Zona semiperiferia
Tipologia Prevalente Abitazioni civili
Capannoni tipici

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare. I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.991,77 x 400,00 = **796.708,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 796.708,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 796.708,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza..

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipo-logici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita ed anche se sia completa di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia dell'edificio, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons.	valore intero	valore diritto
A	appartamento	130,00	0,0	104.000,00	104.000,00
B	capannone industriale	1.991,77	0,0	796.708,00	796.708,00
				900.708,00 €	900.708,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 900.008,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (calcolato sul valore di realizzo): € 45.000,40

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 855.007,60

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 855.007,60

data 31/01/2026

il tecnico incaricato
ing. Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fotografie appartamento;
- 2) Fotografie capannone industriale;
- 3) Planimetria catastale appartamento sub 2
- 4) Planimetria catastale capannone sub 501;
- 5) Planimetria catastale cabine elettrica sub 3;
- 6) Estratto mappa;
- 7) Visura storica sub 2;
- 8) Visura storica sub 501;
- 9) Visura storica sub 3;
- 10) Visura storica terreno mapp. 720;
- 11) Rogito;
- 12) Concessione edilizia;
- 13) Richiesta agibilità;
- 14) Planimetria generale;
- 15) perizia copia privacy
- 16) Attestati invio perizia;