



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCURSUALI

19/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DR. NICOLO' GRIMAUDD

CUSTODE:

LIQUIDATRICE: DR.SSA ROBERTA MOTTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. GIOVANNI PRAMMA

CF:PRMGNN63T31B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GAVINANA 8

telefono: 0331633254

email: info@studiopramma.it

PEC: giovanni.pramma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta verde della planimetria allegata) ubicato all' interno di ampio complesso commerciale, composto da vano principale con luce vetrina, altro vano retrostante, nonché disimpegno e servizio igienico.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti parte in laminato e parte in piastrelloni, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.00/2.95 circa, al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/e, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 3; portico comune sub. 1; altra U.I. sub. 7

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 80.275,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.275,00

Data di conclusione della relazione: 03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni tacitamente rinnovabili, stipulato il 27/11/2015, con scadenza il 30/11/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 10.200,00 oltre IVA e spese.

Sulla base della documentazione fornita dalla liquidatrice emergerebbe che il contratto de quo sia stato rinnovato in data 30.01.2026 prot. 26013010390314471 e cio' sino al 30.11.2027. In accordo con la stessa, sarà quest' ultima ad occuparsi di dette fattispecie manlevando lo scrivente da qualsiasi verifica / incombenza in tal senso.

Vedasi allegati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 101156 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75317/17923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpiva i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1956 di Ha 00.11.05; mapp. 1957 di Ha 00.07.50, mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1958 di Ha 00.05.12, mapp. 1959 di Ha 00.05.00, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 Tutte particelle queste che hanno poi generato anche l' odierno mapp. 1985. Sussistono poi: * annotamento per quietanza e conferma n. 95385/16575 del 26.07.2010; * annotamento per erogazione parziale n. 32266/6720 del 23.03.2011; * annotamento per restrizione beni n. 92991/17430 del 03.08.2011 (relativo ai mapp. 925 Ha 00.08.40, mapp. 1957 Ha 00.07.50, mapp.

1959 Ha 00.05.00); * annotamento per restrizione beni n. 124983/21925 del 03.11.2011 (relativo ai mapp. 1985 sub. 3 oltre al sub. 1 ente comune); * annotamento per riduzione somma n. 89792/12856 del 03.09.2012; * annotamento per restrizione beni n. 89793/12857 del 03.09.2012 (relativo ai mapp. 1985 sub. 4-7-502); * annotamento per riduzione di somma n. 45751/6527 del 17.05.2013; * annotamento per restrizione beni n. 45752/6528 del 17.05.2013 (relativo al mapp. 1985 sub. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

La porzione oggetto di procedura è inserita all' interno di ampio centro commerciale denominato "Gorla Business Center", che risulta amministrato da:

geom. MASUCCI FRANCA con studio in Via E.Borghi 2 di Mozzate (CO)

Tel. 0331-832626 - 345-5919377 studiofm.amministrazioni@gmail.com

A seguito di istanza inoltrata alla stessa in data 19.03.2026 onde avere informazioni circa lo stato contabile "condominiale", quest' ultima, in data 04.05.2026, ha così relazionato:

"..... le invio in allegato una serie di documenti riferiti a ciascun subalterno di proprietà della GBC Srl e ai reòativi inquilini. Le confermo che non sono previsti interventi straordinari. Tutte le altre informazioni sono facilmente desumibili dagli allegati; Per agevolare il lavoro, le trasmetto inoltre una tabella riepilogativa mi perdoni la precedente tabella riportava l' ultima riga con i totali complessivi errati (dovevo cancellarla) di seguito quella corretta"

(Si rimanda pertanto a tutta la documentazione allegata dalla quale emergerebbe quindi che vi sia un consistente debito a favore del "condominio" ed a carico della società)

Nel valore presunto attribuito non sono state decurtate le eventuali spese "condominiali" insolte, tasse, sanzioni e/o quant' altro correlabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco

Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387 generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp. 1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore dell New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto "... *accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. 1936, 1937,1938 e 1939 Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)....*" (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare srl (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl (appellanti contumaci), con la quale la detta Corte "... *Rigetta l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria*".

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **dovrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue "*....Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911*

serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrato per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ..."

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI, SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74539/44747.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva (in primo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1928 di Ha 00.18.55, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74540/44748.

Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano (in secondo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40 e mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 10897 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Busto Arsizio (VA) ai nn. 3582 serie 1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75856/44606.

Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla Gorla M.Business Center srl il mapp. 1963 di Ha 00.04.90 (particella questa che - unitamente ad altre - ha poi generato l' odierno mapp. 1985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Scandroglio Natale (dal 21/08/1993 fino al 04/06/2009), registrato il 18/04/2000 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 9/438, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44131/30138.

Trattasi di successione in morte di Scandroglio Natale (deceduto il 21.08.1993) a favore di Scandroglio Giovanna relativamente ai mapp. 72 sub. 2-3-4, mapp. 72 di Ha 00.54.20, mapp. 872 di Ha 00.31.32, mapp. 1066 di Ha 00.10.50 oltre ad altri beni in territori censuari diversi. Sussiste poi successione integrativa di cui alla nota di trascrizione n. 174725/11243 del 18.12.2009, relativa al mapp. 72 sub. 1. Le particelle anzi citate hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 49984 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6636/3481.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto i mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che -

unitamente ad altre - hanno poi generato l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 55327 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a Milano 2 ai nn. 72184/40235.

Con tale atto l' Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto il mapp. 72 di Ha 00.09.25 (particella questa che - unitamente ad altre - in parte generava l' odierno mapp. 1985 ed in parte veniva poi ceduta al Comune)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **69/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso a destinazione commerciale - terziario, presentata il 25/11/2009 con il n. 12401 di prot. di protocollo.

Sussistono poi le relative varianti e precisamente: - DIA del 20.05.2010 n. 5753 di prot. - DIA del 10.01.2011 n. 176 di prot. - Comunicazione opere in edilizia libera del 07.02.2012 n. 1327 di prot. - Comunicazione opere di edilizia libera del 29.06.2012 n. 7139 di prot. - DIA del 18.12.2012 n. 13351 di prot. - DIA del 29.03.2013 n. 3843 di prot. - DIA del 16.05.2014 n. 5095 di prot. nonché le relative - agibilità del 28.02.2012 n. 2225 di prot. (sub. 8) - agibilità del 23.03.2012 n. 333 di prot. poi sostituita da altra agibilità del 20.07.2012 n. 8038 di prot. (sub. 11-12) - agibilità del 18.12.2012 n. 13352 di prot. (sub. 504) - agibilità del 29.03.2013 n. 3844 di prot. (sub. 505) - agibilità del 16.05.2014 n. 5097 di prot. (sub. 506)

D. I. A. N. **48/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabine elettriche, di trasformazione e servizio, presentata il 30/10/2010 con il n. 11912 di prot. di protocollo.

Sussistono poi varianti: - DIA del 09.03.2011 n. 5873 di prot. - DIA del 26.07.2011 n. 7819 di prot. nonché - Agibilità del 26.07.2011 n. 7821 di prot. (relativa ai sub. 3-6-7)

D.I.A. N. **14/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere, presentata il 22/04/2013 con il n. 4713 di prot. di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **22/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e accorpamento due unità, presentata il 26/03/2015 con il n. 3342 di prot. di protocollo.

Sussistono poi: - Variante DIA del 03.04.2015 n. 3630 di prot. - Variante del 06.05.2015 n. 4844 di prot. nonché conseguente - Agibilità del 03.06.2015 n. 5925 di prot. (sub. 507 ex 505-506).

D.I.A. N. **17/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere PE 69/2009 , presentata il 30/05/2016 con il n. 6429 di prot. di protocollo.

Sussiste: - Agibilità del 05.08.2016 n. 9350 di prot. (sub. 501)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti per Servizi Urbani B/SU (nei riguardi del fabbricato commerciale).

Per ulteriori dati, conferme, parametri, ecc. si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Parete divisoria interna non prevista nei grafici comunali
Le difformità sono regolarizzabili mediante: tramite l' eliminazione della parete o - viceversa - a mezzo di eventuale sanatoria avanti il comune

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti oneri costi di demolizione smaltimento (o viceversa presunta sanzione comunale):
€1.000,00

Si precisa che la cifra indicata è assolutamente indicativa e non certa; solo in fase di effettiva rimessa in pristino (o regolarizzazione) sarà possibile quantificare la stessa con certezza. Dalla stessa sono escluse le eventuali spese tecniche e quant' altro dovesse insorgere in fase di regolarizzazione. Si evidenzia inoltre che le verifiche effettuate sono ovviamente riferite alla singola porzione immobiliare, con esclusione quindi di quanto eventualmente correlato al contesto "condominiale".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sussistono delle lievissime discordanze interne dovute a cassonature in cartongesso contenenti - presumibilmente - tubazioni impianti, nonché tamponamenti. Si evidenzia poi che sussiste elaborato tecnico relativo all' intero mapp. 1985, che - pero' - non risulta aggiornato in quanto riporta ancora i sub. 505 e 507 che, ad oggi, sono stati unificati nell' unico sub. 507. Si dovrà procedere - nel caso - alla redazione del detto documento corretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORLA MINORE VIA AMBROGIO COLOMBO 56

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta verde della planimetria allegata) ubicato all' interno di ampio complesso commerciale, composto da vano principale con luce vetrina, altro vano retrostante, nonché disimpegno e servizio igienico.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti parte in laminato e parte in piastrelloni, controsoffitto a quadrati ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.00/2.95 circa, al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 58 mq, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/e, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 3; portico comune sub. 1; altra U.I. sub. 7

L'intero compendio commerciale all'interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva negozio + accessori	86,00	x	100 %	=	86,00
Totale:	86,00				86,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) destinazione d'uso
- e) livello di piano
- f) classamento catastale
- g) vetustà
- h) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	86,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				95.000,00 €	95.000,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 9.500,00**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.225,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.275,00**

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

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

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

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: **€. 80.275,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56, della superficie commerciale di **156,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta arancio della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da un unico vano principale con luci vetrine, altro piccolo vano retrostante, nonché disimpegno e servizio igienico.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti in piastrelle, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Alla data del sopralluogo (19.03.2026) tale porzione è risultata materialmente collegata con la limitrofa unità (sub. 8) tramite la sussistenza di due varchi porta.

Per rendere eventualmente materialmente indipendenti le due unità (sub. 11 e 12) necessiterà modificare i varchi porta anzi descritti, verificare gli impianti e tutto quanto eventualmente necessario in tal senso , con i conseguenti oneri /costi a carico dell' assegnatario.

Si consiglierebbe - comunque - di assegnare entrambi i due lotti (11 e 12) ad un unico soggetto al fine di utilizzare il tutto quale intero contesto.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.00 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 145 mq, rendita 2.209,14 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 12; portico comune sub. 1; altra U.I. sub. 5.

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.400,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni tacitamente rinnovabili, stipulato il 30/09/2013, con scadenza il 30/09/2019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 35000,00 oltre IVA.

Il presente contratto si riferisce a due porzioni immobiliari (sub. 11 e 12 - Lotti 2 e 3).

Sulla base della documentazione fornita dalla liquidatrice emergerebbe che il contratto de quo sia stato rinnovato in data 30.01.2026 prot. 260130104651117606 e cio' sino al 30.09.2031. In accordo con la stessa, sarà quest' ultima ad occuparsi di dette fattispecie manlevando lo scrivente da qualsiasi verifica / incombenza in tal senso.

Vedasi allegati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 101156 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75317/17923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpiva i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1956 di Ha 00.11.05; mapp. 1957 di Ha 00.07.50, mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1958 di Ha 00.05.12, mapp. 1959 di Ha 00.05.00, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4. Tutte particelle queste che hanno poi generato anche l' odierno mapp. 1985. Sussistono poi: * annotamento per quietanza e conferma n. 95385/16575 del 26.07.2010; * annotamento per erogazione parziale n. 32266/6720 del 23.03.2011; * annotamento per restrizione beni n. 92991/17430 del 03.08.2011 (relativo ai mapp. 925 Ha 00.08.40, mapp. 1957 Ha 00.07.50, mapp. 1959 Ha 00.05.00); * annotamento per restrizione beni n. 124983/21925 del 03.11.2011 (relativo ai mapp. 1985 sub. 3 oltre al sub. 1 ente comune); * annotamento per riduzione somma n. 89792/12856 del 03.09.2012; * annotamento per restrizione beni n. 89793/12857 del 03.09.2012 (relativo ai mapp. 1985 sub. 4-7-502); * annotamento per riduzione di somma n. 45751/6527 del 17.05.2013; * annotamento per restrizione beni n. 45752/6528 del 17.05.2013 (relativo al mapp. 1985 sub. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

La porzione oggetto di procedura è inserita all' interno di ampio centro commerciale denominato "Gorla Business Center", che risulta amministrato da:

geom. MASUCCI FRANCA con studio in Via E.Borghi 2 di Mozzate (CO)

Tel. 0331-832626 - 345-5919377 studiofm.amministrazioni@gmail.com

A seguito di istanza inoltrata alla stessa in data 19.03.2026 onde avere informazioni circa lo stato contabile "condominiale", quest' ultima, in data 04.05.2026, ha così relazionato:

"..... le invio in allegato una serie di documenti riferiti a ciascun subalterno di proprietà della GBC Srl e ai relativi inquilini. Le confermo che non sono previsti interventi straordinari. Tutte le altre informazioni sono facilmente desumibili dagli allegati; Per agevolare il lavoro, le trasmetto inoltre una tabella riepilogativa mi perdoni la precedente tabella riportava l' ultima riga con i totali complessivi errati (dovevo cancellarla) di seguito quella corretta"

(Si rimanda pertanto a tutta la documentazione allegata dalla quale emergerebbe quindi che vi sia un consistente debito a favore del "condominio" ed a carico della società)

Nel valore presunto attribuito non sono state decurtate eventuali spese "condominiali" insolute, tasse, sanzioni e/o quant' altro correlabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387 generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp. 1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore dell New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto "*... accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. 1936, 1937, 1938 e 1939 Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)....*" (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl (appellanti contumaci), con la quale la detta Corte "*... Rigetta l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria*".

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **dovrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo

Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue "*....Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911 serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrate per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ...*"

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE TUTTI GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI, SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74540/44748.

Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano (in secondo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40 e mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74539/44747.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva (in primo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1928 di Ha 00.18.55, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 10897 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Busto Arsizio (VA) ai nn. 3582 serie 1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75856/44606.

Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla Gorla M.Business Center srl il mapp. 1963 di Ha 00.04.90 (particella questa che - unitamente ad altre - ha poi generato l' odierno mapp. 1985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Scandroglio Natale (dal 21/08/1993 fino al 04/06/2009), registrato il 18/04/2000 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 9/438, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44131/30138.

Trattasi di successione in morte di Scandroglio Natale (deceduto il 21.08.1993) a favore di Scandroglio Giovanna relativamente ai mapp. 72 sub. 2-3-4, mapp. 72 di Ha 00.54.20, mapp. 872 di Ha 00.31.32, mapp. 1066 di Ha 00.10.50 oltre ad altri beni in territori censuari diversi. Sussiste poi successione integrativa di cui alla nota di trascrizione n. 174725/11243 del 18.12.2009, relativa al mapp. 72 sub. 1. Le particelle anzi citate hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 49984 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6636/3481.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto i mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che - unitamente ad altre - hanno poi generato l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 55327 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a Milano 2 ai nn. 72184/40235.

Con tale atto l' Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto il mapp. 72 di Ha 00.09.25 (particella questa che - unitamente ad altre - in parte generava l' odierno mapp. 1985 ed in parte veniva poi ceduta al Comune)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **69/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso a destinazione commerciale - terziario, presentata il 25/11/2009 con il n. 12401 di prot. di protocollo.

Sussistono poi le relative varianti e precisamente: - DIA del 20.05.2010 n. 5753 di prot. - DIA del 10.01.2011 n. 176 di prot. - Comunicazione opere in edilizia libera del 07.02.2012 n. 1327 di prot. - Comunicazione opere di edilizia libera del 29.06.2012 n. 7139 di prot. - DIA del 18.12.2012 n. 13351 di prot. - DIA del 29.03.2013 n. 3843 di prot. - DIA del 16.05.2014 n. 5095 di prot. nonché le relative - agibilità del 28.02.2012 n. 2225 di prot. (sub. 8) - agibilità del 23.03.2012 n. 333 di prot. poi sostituita da altra agibilità del 20.07.2012 n. 8038 di prot. (sub. 11-12) - agibilità del 18.12.2012 n. 13352 di prot. (sub. 504) - agibilità del 29.03.2013 n. 3844 di prot. (sub. 505) - agibilità del 16.05.2014 n. 5097 di prot. (sub. 506)

D. I. A. N. **48/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabine elettriche, di trasformazione e servizio, presentata il 30/10/2010 con il n. 11912 di prot. di protocollo.

Sussistono poi varianti: - DIA del 09.03.2011 n. 5873 di prot. - DIA del 26.07.2011 n. 7819 di prot. nonché - Agibilità del 26.07.2011 n. 7821 di prot. (relativa ai sub. 3-6-7)

D.I.A. N. **14/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere, presentata il 22/04/2013 con il n. 4713 di prot. di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **22/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e accorpamento due unità, presentata il 26/03/2015 con il n. 3342 di prot. di protocollo.

Sussistono poi: - Variante DIA del 03.04.2015 n. 3630 di prot. - Variante del 06.05.2015 n. 4844 di prot. nonché conseguente - Agibilità del 03.06.2015 n. 5925 di prot. (sub. 507 ex 505-506).

D.I.A. N. **17/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere PE 69/2009 , presentata il 30/05/2016 con il n. 6429 di prot. di protocollo.

Sussiste: - Agibilità del 05.08.2016 n. 9350 di prot. (sub. 501)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti per Servizi Urbani B/SU (nei riguardi del fabbricato commerciale).

Per ulteriori dati, conferme, parametri, ecc. si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sussistono lievi differenze interne (varchi porta, ecc.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino o - viceversa - sanatoria avanti il Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti costi per rimessa in pristino (o presunta sanzione comunale): €.1.000,00

La cifra indicata deve ritenersi assolutamente indicativa e non certa in quanto solo in fase di eventuale adeguamento sarà possibile verificare con esattezza i costi necessari. Dalla stessa sono escluse le eventuali spese tecniche e quant' altro dovesse insorgere in fase di regolarizzazione. Si evidenzia inoltre che le verifiche effettuate sono ovviamente riferite alla singola porzione immobiliare, con esclusione quindi di quanto eventualmente correlato al contesto "condominiale".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che la porzione di che trattasi e l' altra unità confinante (costituente Lotto 3) sono materialmente collegate tra loro a mezzo di due varchi porta. Sussistono delle lievissime discordanze interne dovute a cassonature in cartongesso contenenti - presumibilmente - tubazioni impianti, nonché tamponamenti e/o quinte in cartongesso. Si evidenzia poi che sussiste elaborato tecnico relativo all' intero mapp. 1985, che - pero' - non risulta aggiornato in quanto riporta ancora i sub. 505 e 507 che, ad oggi, sono stati unificati nell' unico sub. 507. Si dovrà procedere - nel caso - alla redazione del detto documento corretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GORLA MINORE VIA AMBROGIO COLOMBO 56

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56, della superficie commerciale di **156,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta arancio della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da un unico vano principale con luci vetrine, altro piccolo vano retrostante, nonchè disimpegno e servizio igienico.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti in piastrelle, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Alla data del sopralluogo (19.03.2026) tale porzione è risultata materialmente collegata con la limitrofa unità (sub. 8) tramite la sussistenza di due varchi porta.

Per rendere eventualmente materialmente indipendenti le due unità (sub. 11 e 12) necessiterà modificare i varchi porta anzi descritti, verificare gli impianti e tutto quanto eventualmente necessario in tal senso , con i conseguenti oneri /costi a carico dell' assegnatario.

Si consiglierebbe - comunque - di assegnare entrambi i due lotti (11 e 12) ad un unico soggetto al fine di utilizzare il tutto quale intero contesto.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.00 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 145 mq, rendita 2.209,14 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 12; portico comune sub. 1; altra U.I. sub. 5.

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva negozio + accessori	156,50	x	100 %	=	156,50
Totale:	156,50				156,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	170.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 170.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 170.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) destinazione d'uso
- e) livello di piano
- f) classamento catastale
- g) vetustà
- h) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	170.000,00	170.000,00
				170.000,00 €	170.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 17.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 7.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.400,00
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:	€. 144.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/C, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta blu della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da un unico vano principale con luci vetrine nonché disimpegno e servizio igienico.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti in piastrelle, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Alla data del sopralluogo (19.03.2026) tale porzione è risultata materialmente collegata con la limitrofa unità (sub. 11) tramite la sussistenza di due varchi porta; di fatto l' accesso al disimpegno e servizio igienico può avvenire solo transitando dal detto sub. 12.

Per rendere eventualmente materialmente indipendenti le due unità (sub. 11 e 12) necessiterà modificare i varchi porta anzi descritti, verificare gli impianti e tutto quanto eventualmente necessario in tal senso, con i conseguenti oneri /costi a carico dell' assegnatario.

Si consiglierebbe - comunque - di assegnare entrambi i due lotti (11 e 12) ad un unico soggetto al fine di utilizzare il tutto quale intero contesto.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.00 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 1.142,66 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 7; portico comune sub. 1; altra U.I. sub. 11

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.550,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.550,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni tacitamente rinnovabili, stipulato il 30/09/2013, con scadenza il 30/09/2019 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 35.000,00.

Il presente contratto si riferisce a due porzioni immobiliari (sub. 11 e 12 - Lotti 2 e 3)

Sulla base della documentazione fornita dalla liquidatrice emergerebbe che il contratto de quo sia stato rinnovato in data 30.01.2026 prot. 260130104651117606 e cio' sino al 30.09.2031. In accordo con la stessa, sarà quest' ultima ad occuparsi di dette fattispecie manlevando lo scrivente da qualsiasi verifica / incombenza in tal senso.

Vedasi allegati

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 101156 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75317/17923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpiva i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1956 di Ha 00.11.05; mapp. 1957 di Ha 00.07.50, mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1958 di Ha 00.05.12, mapp. 1959 di Ha 00.05.00, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4. Tutte particelle queste che hanno poi generato anche l' odierno mapp. 1985. Sussistono poi: * annotamento per quietanza e conferma n. 95385/16575 del 26.07.2010; * annotamento per erogazione parziale n. 32266/6720 del 23.03.2011; * annotamento per restrizione beni n. 92991/17430 del 03.08.2011 (relativo ai mapp. 925 Ha 00.08.40, mapp. 1957 Ha 00.07.50, mapp. 1959 Ha 00.05.00); * annotamento per restrizione beni n. 124983/21925 del 03.11.2011 (relativo ai mapp. 1985 sub. 3 oltre al sub. 1 ente comune); * annotamento per riduzione somma n. 89792/12856 del 03.09.2012; * annotamento per restrizione beni n. 89793/12857 del 03.09.2012 (relativo ai mapp. 1985 sub. 4-7-502); * annotamento per riduzione di somma n. 45751/6527 del 17.05.2013; * annotamento per restrizione beni n. 45752/6528 del 17.05.2013 (relativo al mapp. 1985 sub. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

La porzione oggetto di procedura è inserita all' interno di ampio centro commerciale denominato "Gorla Business Center", che risulta amministrato da:

geom. MASUCCI FRANCA con studio in Via E.Borghi 2 di Mozzate (CO)

Tel. 0331-832626 - 345-5919377 studiofm.amministrazioni@gmail.com

A seguito di istanza inoltrata alla stessa in data 19.03.2026 onde avere informazioni circa lo stato contabile "condominiale", quest' ultima, in data 04.05.2026, ha così relazionato:

"..... le invio in allegato una serie di documenti riferiti a ciascun subalterno di proprietà della GBC Srl e ai relativi inquilini. Le confermo che non sono previsti interventi straordinari. Tutte le altre informazioni sono facilmente desumibili dagli allegati; Per agevolare il lavoro, le trasmetto inoltre una tabella riepilogativa mi perdoni la precedente tabella riportava l' ultima riga con i totali complessivi errati (dovevo cancellarla) di seguito quella corretta"

(Si rimanda pertanto a tutta la documentazione allegata dalla quale emergerebbe quindi che vi sia un consistente debito a favore del "condominio" ed a carico della società)

Nel valore presunto attribuito non sono state decurtate eventuali spese "condominiali" insolute, tasse, sanzioni e/o quant' altro correlabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387 generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp. 1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore dell New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto "*... accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. 1936, 1937, 1938 e 1939 Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)....*" (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl (appellanti contumaci), con la quale la detta Corte "*... Rigetta l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria*".

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **dovrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo

Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue "*....Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911 serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrate per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ...*"

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE TUTTI GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI, SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74539/44747. Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva (in primo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1928 di Ha 00.18.55, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74540/44748. Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano (in secondo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40 e mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 10897 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Busto Arsizio (VA) ai nn. 3582 serie 1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75856/44606. Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla Gorla M.Business Center srl il mapp. 1963 di Ha 00.04.90 (particella questa che - unitamente ad altre - ha poi generato l' odierno mapp. 1985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Scandroglio Natale (dal 21/08/1993 fino al 04/06/2009), registrato il 18/04/2000 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 9/438, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44131/30138. Trattasi di successione in morte di Scandroglio Natale (deceduto il 21.08.1993) a favore di Scandroglio Giovanna relativamente ai mapp. 72 sub. 2-3-4, mapp. 72 di Ha 00.54.20, mapp. 872 di Ha 00.31.32, mapp. 1066 di Ha 00.10.50 oltre ad altri beni in territori censuari diversi. Sussiste poi successione integrativa di cui alla nota di trascrizione n. 174725/11243 del 18.12.2009, relativa al mapp. 72 sub. 1. Le particelle anzi citate hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 49984 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6636/3481.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto i mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che - unitamente ad altre - hanno poi generato l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 55327 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a Milano 2 ai nn. 72184/40235.

Con tale atto l' Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto il mapp. 72 di Ha 00.09.25 (particella questa che - unitamente ad altre - in parte generava l' odierno mapp. 1985 ed in parte veniva poi ceduta al Comune)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **69/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso a destinazione commerciale - terziario, presentata il 25/11/2009 con il n. 12401 di prot. di protocollo.

Sussistono poi le relative varianti e precisamente: - DIA del 20.05.2010 n. 5753 di prot. - DIA del 10.01.2011 n. 176 di prot. - Comunicazione opere in edilizia libera del 07.02.2012 n. 1327 di prot. - Comunicazione opere di edilizia libera del 29.06.2012 n. 7139 di prot. - DIA del 18.12.2012 n. 13351 di prot. - DIA del 29.03.2013 n. 3843 di prot. - DIA del 16.05.2014 n. 5095 di prot. nonché le relative - agibilità del 28.02.2012 n. 2225 di prot. (sub. 8) - agibilità del 23.03.2012 n. 333 di prot. poi sostituita da altra agibilità del 20.07.2012 n. 8038 di prot. (sub. 11-12) - agibilità del 18.12.2012 n. 13352 di prot. (sub. 504) - agibilità del 29.03.2013 n. 3844 di prot. (sub. 505) - agibilità del 16.05.2014 n. 5097 di prot. (sub. 506)

D. I. A. N. **48/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabine elettriche, di trasformazione e servizio, presentata il 30/10/2010 con il n. 11912 di prot. di protocollo.

Sussistono poi varianti: - DIA del 09.03.2011 n. 5873 di prot. - DIA del 26.07.2011 n. 7819 di prot. nonché - Agibilità del 26.07.2011 n. 7821 di prot. (relativa ai sub. 3-6-7)

D.I.A. N. **14/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere, presentata il 22/04/2013 con il n. 4713 di prot. di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **22/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e accorpamento due unità, presentata il 26/03/2015 con il n. 3342 di prot. di protocollo.

Sussistono poi: - Variante DIA del 03.04.2015 n. 3630 di prot. - Variante del 06.05.2015 n. 4844 di prot. nonché conseguente - Agibilità del 03.06.2015 n. 5925 di prot. (sub. 507 ex 505-506).

D.I.A. N. **17/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere PE 69/2009 , presentata il 30/05/2016 con il n. 6429 di prot. di protocollo.

Sussiste: - Agibilità del 05.08.2016 n. 9350 di prot. (sub. 501)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti per Servizi Urbani B/SU (nei riguardi del fabbricato commerciale).

Per ulteriori dati, conferme, parametri, ecc. si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sussistono lievi differenze interne (varchi porta, ecc.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimessa in pristino o - viceversa - sanatoria avanti il Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- presunti costi per rimessa in pristino (o presunta sanzione comunale): €.1.000,00

La cifra indicata deve ritenersi assolutamente indicativa e non certa in quanto solo in fase di eventuale adeguamento sarà possibile verificare con esattezza i costi necessari. Dalla stessa sono escluse le eventuali spese tecniche e quant' altro dovesse insorgere in fase di regolarizzazione. Si evidenzia inoltre che le verifiche effettuate sono ovviamente riferite alla singola porzione immobiliare, con esclusione quindi di quanto eventualmente correlato al contesto "condominiale".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sussistono delle lievissime discordanze interne dovute a cassonature in cartongesso contenenti - presumibilmente - tubazioni impianti, nonché tamponamenti e/o quinte in cartongesso. Si evidenzia poi che sussiste elaborato tecnico relativo all' intero mapp. 1985, che - però - non risulta aggiornato in quanto riporta ancora i sub. 505 e 507 che, ad oggi, sono stati unificati nell' unico sub. 507. Si dovrà procedere - nel caso - alla redazione del detto documento corretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GORLA MINORE VIA AMBROGIO COLOMBO 56/C

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/C, della superficie commerciale di **83,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta blu della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da un unico vano principale con luci vetrine nonché disimpegno e

servizio igienico.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti in piastrelle, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Alla data del sopralluogo (19.03.2026) tale porzione è risultata materialmente collegata con la limitrofa unità (sub. 11) tramite la sussistenza di due varchi porta; di fatto l' accesso al disimpegno e servizio igienico può avvenire solo transitando dal detto sub. 12.

Per rendere eventualmente materialmente indipendenti le due unità (sub. 11 e 12) necessiterà modificare i varchi porta anzi descritti, verificare gli impianti e tutto quanto eventualmente necessario in tal senso, con i conseguenti oneri /costi a carico dell' assegnatario.

Si consiglierebbe - comunque - di assegnare entrambi i due lotti (11 e 12) ad un unico soggetto al fine di utilizzare il tutto quale intero contesto.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 4.00 al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 75 mq, rendita 1.142,66 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/C, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 7; portico comune sub. 1; altra U.I. sub. 11

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
superficie complessiva negozio + accessori	83,00	x	100 %	=	83,00	
Totale:	83,00				83,00	

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	90.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) destinazione d'uso
- e) livello di piano
- f) classamento catastale
- g) vetustà
- h) stato d'uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano , ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	83,00	0,00	90.000,00	90.000,00
				90.000,00 €	90.000,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.450,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.550,00**

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: **€. 84.550,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/C, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta viola della planimetria allegata) ubicata all'interno di ampio complesso commerciale, composta da un unico ambiente con numerose vetrate, nonché due servizi igienici e relativo disimpegno.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio e pavimenti in piastrelloni.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 4.10 circa sottotrave. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 306 mq, rendita 4.662,06 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/F, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 502; enti comuni sub. 4 e prospetto su area comune sub. 1 per due lati.

L'intero compendio commerciale all'interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	350,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 294.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€ 279.300,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 279.300,00

Data di conclusione della relazione: 03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 101156 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75317/17923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpiva i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1956 di Ha 00.11.05; mapp. 1957 di Ha 00.07.50, mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1958 di Ha 00.05.12, mapp. 1959 di Ha 00.05.00, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 Tutte particelle queste che hanno poi generato anche l' odierno mapp. 1985. Sussistono poi: * annotamento per quietanza e conferma n. 95385/16575 del 26.07.2010; * annotamento per erogazione parziale n. 32266/6720 del 23.03.2011; * annotamento per restrizione beni n. 92991/17430 del 03.08.2011 (relativo ai mapp. 925 Ha 00.08.40, mapp. 1957 Ha 00.07.50, mapp. 1959 Ha 00.05.00); * annotamento per restrizione beni n. 124983/21925 del 03.11.2011 (relativo ai mapp. 1985 sub. 3 oltre al sub. 1 ente comune); * annotamento per riduzione somma n. 89792/12856 del 03.09.2012; * annotamento per restrizione beni n. 89793/12857 del 03.09.2012 (relativo ai mapp. 1985 sub. 4-7-502); * annotamento per riduzione di somma n. 45751/6527 del 17.05.2013; * annotamento per restrizione beni n. 45752/6528 del 17.05.2013 (relativo al mapp. 1985 sub. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

La porzione oggetto di procedura è inserita all' interno di ampio centro commerciale denominato "Gorla Business Center", che risulta amministrato da:

geom. MASUCCI FRANCA con studio in Via E.Borghi 2 di Mozzate (CO)

Tel. 0331-832626 - 345-5919377 studiofm.amministrazioni@gmail.com

A seguito di istanza inoltrata alla stessa in data 19.03.2026 onde avere informazioni circa lo stato contabile "condominiale", quest' ultima, in data 04.05.2026, ha così relazionato:

"..... le invio in allegato una serie di documenti riferiti a ciascun subalterno di proprietà della GBC Srl e ai relativi inquilini. Le confermo che non sono previsti interventi straordinari. Tutte le altre informazioni sono facilmente desumibili dagli allegati; Per agevolare il lavoro, le trasmetto inoltre una tabella riepilogativa mi perdoni la precedente tabella riportava l' ultima riga con i totali complessivi errati (dovevo cancellarla) di seguito quella corretta"

(Si rimanda pertanto a tutta la documentazione allegata dalla quale emergerebbe quindi che vi sia un consistente debito a favore del "condominio" ed a carico della società)

Nel valore presunto attribuito non sono state decurtate eventuali spese "condominiali" insolite, tasse, sanzioni e/o quant' altro correlabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387 generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp.

1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore dell New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto "... *accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. 1936, 1937,1938 e 1939 Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)....*" (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare srl (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl (appellanti contumaci), con la quale la detta Corte "... *Rigetta l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria*".

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **dovrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue "...*Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911 serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrato per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ...*"

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE TUTTI GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI,

SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74540/44748. Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano (in secondo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40 e mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74539/44747. Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva (in primo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1928 di Ha 00.18.55, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 10897 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Busto Arsizio (VA) ai nn. 3582 serie 1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75856/44606. Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla Gorla M.Business Center srl il mapp. 1963 di Ha 00.04.90 (particella questa che - unitamente ad altre - ha poi generato l' odierno mapp. 1985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Scandroglio Natale (dal 21/08/1993 fino al 04/06/2009), registrato il 18/04/2000 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 9/438, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44131/30138. Trattasi di successione in morte di Scandroglio Natale (deceduto il 21.08.1993) a favore di Scandroglio Giovanna relativamente ai mapp. 72 sub. 2-3-4, mapp. 72 di Ha 00.54.20, mapp. 872 di Ha 00.31.32, mapp. 1066 di Ha 00.10.50 oltre ad altri beni in territori censuari diversi. Sussiste poi successione integrativa di cui alla nota di trascrizione n. 174725/11243 del 18.12.2009, relativa al mapp. 72 sub. 1. Le particelle anzi citate hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 49984 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6636/3481. Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto i mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che - unitamente ad altre - hanno poi generato l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 55327 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a Milano 2 ai nn. 72184/40235. Con tale atto l' Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto il mapp. 72 di Ha 00.09.25 (particella questa che - unitamente ad altre - in parte generava l' odierno mapp. 1985 ed in parte veniva poi ceduta al Comune)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **69/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso a destinazione commerciale - terziario, presentata il 25/11/2009 con il n. 12401 di prot. di protocollo.

Sussistono poi le relative varianti e precisamente: - DIA del 20.05.2010 n. 5753 di prot. - DIA del 10.01.2011 n. 176 di prot. - Comunicazione opere in edilizia libera del 07.02.2012 n. 1327 di prot. - Comunicazione opere di edilizia libera del 29.06.2012 n. 7139 di prot. - DIA del 18.12.2012 n. 13351 di prot. - DIA del 29.03.2013 n. 3843 di prot. - DIA del 16.05.2014 n. 5095 di prot. nonché le relative - agibilità del 28.02.2012 n. 2225 di prot. (sub. 8) - agibilità del 23.03.2012 n. 333 di prot. poi sostituita da altra agibilità del 20.07.2012 n. 8038 di prot. (sub. 11-12) - agibilità del 18.12.2012 n. 13352 di prot. (sub. 504) - agibilità del 29.03.2013 n. 3844 di prot. (sub. 505) - agibilità del 16.05.2014 n. 5097 di prot. (sub. 506)

D. I. A. N. **48/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabine elettriche, di trasformazione e servizio, presentata il 30/10/2010 con il n. 11912 di prot. di protocollo.

Sussistono poi varianti: - DIA del 09.03.2011 n. 5873 di prot. - DIA del 26.07.2011 n. 7819 di prot. nonché - Agibilità del 26.07.2011 n. 7821 di prot. (relativa ai sub. 3-6-7)

D.I.A. N. **14/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere, presentata il 22/04/2013 con il n. 4713 di prot. di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **22/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e accorpamento due unità, presentata il 26/03/2015 con il n. 3342 di prot. di protocollo.

Sussistono poi: - Variante DIA del 03.04.2015 n. 3630 di prot. - Variante del 06.05.2015 n. 4844 di prot. nonché conseguente - Agibilità del 03.06.2015 n. 5925 di prot. (sub. 507 ex 505-506).

D.I.A. N. **17/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere PE 69/2009 , presentata il 30/05/2016 con il n. 6429 di prot. di protocollo.

Sussiste: - Agibilità del 05.08.2016 n. 9350 di prot. (sub. 501)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti per Servizi Urbani B/SU (nei riguardi del fabbricato commerciale).

Per ulteriori dati, conferme, parametri, ecc. si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sussistono alcune difformità interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- presunta sanzione / oblazione comunale: €.1.000,00

Si precisa che la cifra indicata è assolutamente indicativa e non certa; solo in fase di confronti specifici con gli organi competenti sarà possibile quantificare con esattezza fattibilità, oneri, opere, adeguamenti, rimesse in pristino, ecc. Sono inoltre escluse dalla stessa le competenze tecniche. Si evidenzia inoltre che le verifiche effettuate sono ovviamente riferite alla singola porzione immobiliare, con esclusione quindi di quanto eventualmente correlato al contesto "condominiale".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sussistono delle lievissime discordanze interne dovute a cassonature in cartongesso contenenti - presumibilmente - tubazioni impianti, nonché tamponamenti e/o quinte in cartongesso. Si evidenzia poi che sussiste elaborato tecnico relativo all' intero mapp. 1985, che - però - non risulta aggiornato in quanto riporta ancora i sub. 505 e 507 che, ad oggi, sono stati unificati nell' unico sub. 507. Si dovrà procedere - nel caso - alla redazione del detto documento corretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GORLA MINORE VIA AMBROGIO COLOMBO 56/C

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/C, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta viola della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da un unico ambiente con numerose vetrate, nonché due servizi igienici e relativo disimpegno.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio e pavimenti in piastrelloni.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 4.10 circa sottotrave. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 306 mq, rendita 4.662,06 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/F, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 502; enti comuni sub. 4 e prospetto su area comune sub. 1 per due lati.

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva negozio + accessori	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	350,00				350,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **295.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 295.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 295.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione

- c) destinazione urbanistica
- d) destinazione d' uso
- e) livello di piano
- f) classamento catastale
- g) vetustà
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano , ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	350,00	0,00	295.000,00	295.000,00
				295.000,00 €	295.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 14.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 279.300,00
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:	€. 279.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/H-I, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta rosa della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da spazio principale con diverse luci vetrine nonchè vani accessori / servizi.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio e pavimenti in piastrelloni.

Sussistono alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Alla data del sopralluogo (19.03.2026) la porzione è risultata parzialmente danneggiata; inoltre è stato rinvenuto diverso materiale denotante una probabile occupazione abusiva (notturna) da parte di senzatetto; l' accesso è stato eseguito con l' ausilio della forza pubblica al fine di scongiurare l' eventuale rischio di incontri non graditi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 4.10 circa .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 189 mq, rendita 2.879,51 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/H-I, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 504; ancora enti comuni sub. 4 per due lati.

Si precisa che l' attuale sub. 507 deriva dall' avvenuta fusione degli originari sub. 505 e 506. L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	269,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 101156 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75317/17923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpiva i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1956 di Ha 00.11.05; mapp. 1957 di Ha 00.07.50, mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1958 di Ha 00.05.12, mapp. 1959 di Ha 00.05.00, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4. Tutte particelle queste che hanno poi generato anche l' odierno mapp. 1985. Sussistono poi: * annotamento per quietanza e conferma n. 95385/16575 del 26.07.2010; * annotamento per erogazione parziale n. 32266/6720 del 23.03.2011; * annotamento per restrizione beni n. 92991/17430 del 03.08.2011 (relativo ai mapp. 925 Ha 00.08.40, mapp. 1957 Ha 00.07.50, mapp. 1959 Ha 00.05.00); * annotamento per restrizione beni n. 124983/21925 del 03.11.2011 (relativo ai mapp. 1985 sub. 3 oltre al sub. 1 ente comune); * annotamento per riduzione somma n. 89792/12856 del 03.09.2012; * annotamento per restrizione beni n. 89793/12857 del 03.09.2012 (relativo ai mapp. 1985 sub. 4-7-502); * annotamento per riduzione di somma n. 45751/6527 del 17.05.2013; * annotamento per restrizione beni n. 45752/6528 del 17.05.2013 (relativo al mapp. 1985 sub. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolite alla data della perizia: €. **0,00**

Ulteriori avvertenze:

La porzione oggetto di procedura è inserita all' interno di ampio centro commerciale denominato "Gorla Business Center", che risulta amministrato da:

geom. MASUCCI FRANCA con studio in Via E.Borghi 2 di Mozzate (CO)

Tel. 0331-832626 - 345-5919377 studiofm.amministrazioni@gmail.com

A seguito di istanza inoltrata alla stessa in data 19.03.2026 onde avere informazioni circa lo stato contabile "condominiale", quest' ultima, in data 04.05.2026, ha così relazionato:

"..... le invio in allegato una serie di documenti riferiti a ciascun subalterno di proprietà della GBC Srl e ai relativi inquilini. Le confermo che non sono previsti interventi straordinari. Tutte le altre informazioni sono facilmente desumibili dagli allegati; Per agevolare il lavoro, le trasmetto inoltre una tabella riepilogativa mi perdoni la precedente tabella riportava l' ultima riga con i totali complessivi errati (dovevo cancellarla) di seguito quella corretta"

(Si rimanda pertanto a tutta la documentazione allegata dalla quale emergerebbe quindi che vi sia un consistente debito a favore del "condominio" ed a carico della società)

Nel valore presunto attribuito non sono state decurtate eventuali spese "condominiali" insolite, tasse, sanzioni e/o quant' altro correlabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387

generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp. 1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore del New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto *"... accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. 1936, 1937,1938 e 1939 Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)...."* (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare srl (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl (appellanti contumaci), con la quale la detta Corte *"... Rigetta l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria"*.

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **dovrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue *"....Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911 serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrato per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ..."*

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE

IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE TUTTI GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI, SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74539/44747.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva (in primo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1928 di Ha 00.18.55, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74540/44748.

Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano (in secondo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40 e mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 10897 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Busto Arsizio (VA) ai nn. 3582 serie 1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75856/44606.

Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla Gorla M.Business Center srl il mapp. 1963 di Ha 00.04.90 (particella questa che - unitamente ad altre - ha poi generato l' odierno mapp. 1985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Scandroglio Natale (dal 21/08/1993 fino al 04/06/2009), registrato il 18/04/2000 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 9/438, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44131/30138.

Trattasi di successione in morte di Scandroglio Natale (deceduto il 21.08.1993) a favore di Scandroglio Giovanna relativamente ai mapp. 72 sub. 2-3-4, mapp. 72 di Ha 00.54.20, mapp. 872 di Ha 00.31.32, mapp. 1066 di Ha 00.10.50 oltre ad altri beni in territori censuari diversi. Sussiste poi successione integrativa di cui alla nota di trascrizione n. 174725/11243 del 18.12.2009, relativa al mapp. 72 sub. 1. Le particelle anzi citate hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 49984 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6636/3481.

Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto i mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che - unitamente ad altre - hanno poi generato l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 55327 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a Milano 2 ai nn. 72184/40235.

Con tale atto l' Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto il mapp. 72 di Ha 00.09.25 (particella questa che - unitamente ad altre - in

parte generava l' odierno mapp. 1985 ed in parte veniva poi ceduta al Comune)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **69/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso a destinazione commerciale - terziario, presentata il 25/11/2009 con il n. 12401 di prot. di protocollo.

Sussistono poi le relative varianti e precisamente: - DIA del 20.05.2010 n. 5753 di prot. - DIA del 10.01.2011 n. 176 di prot. - Comunicazione opere in edilizia libera del 07.02.2012 n. 1327 di prot. - Comunicazione opere di edilizia libera del 29.06.2012 n. 7139 di prot. - DIA del 18.12.2012 n. 13351 di prot. - DIA del 29.03.2013 n. 3843 di prot. - DIA del 16.05.2014 n. 5095 di prot. nonché le relative - agibilità del 28.02.2012 n. 2225 di prot. (sub. 8) - agibilità del 23.03.2012 n. 333 di prot. poi sostituita da altra agibilità del 20.07.2012 n. 8038 di prot. (sub. 11-12) - agibilità del 18.12.2012 n. 13352 di prot. (sub. 504) - agibilità del 29.03.2013 n. 3844 di prot. (sub. 505) - agibilità del 16.05.2014 n. 5097 di prot. (sub. 506)

D. I. A. N. **48/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabine elettriche, di trasformazione e servizio, presentata il 30/10/2010 con il n. 11912 di prot. di protocollo.

Sussistono poi varianti: - DIA del 09.03.2011 n. 5873 di prot. - DIA del 26.07.2011 n. 7819 di prot. nonché - Agibilità del 26.07.2011 n. 7821 di prot. (relativa ai sub. 3-6-7)

D.I.A. N. **14/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere, presentata il 22/04/2013 con il n. 4713 di prot. di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **22/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e accorpamento due unità, presentata il 26/03/2015 con il n. 3342 di prot. di protocollo.

Sussistono poi: - Variante DIA del 03.04.2015 n. 3630 di prot. - Variante del 06.05.2015 n. 4844 di prot. nonché conseguente - Agibilità del 03.06.2015 n. 5925 di prot. (sub. 507 ex 505-506).

D.I.A. N. **17/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere PE 69/2009 , presentata il 30/05/2016 con il n. 6429 di prot. di protocollo.

Sussiste: - Agibilità del 05.08.2016 n. 9350 di prot. (sub. 501)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti per Servizi Urbani B/SU (nei riguardi del fabbricato commerciale).

Per ulteriori dati, conferme, parametri, ecc. si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Si precisa che alcune quote indicate nei grafici comunali si discostano leggermente da quelle rilevate in loco; differenze queste però che dovrebbero - presumibilmente - rientrare nelle normali tolleranze. L' assegnatario, nel caso, dovrà meglio verificare il contesto. Si evidenzia inoltre che le verifiche effettuate sono ovviamente riferite alla singola porzione immobiliare, con esclusione quindi di quanto eventualmente correlato al contesto "condominiale".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Sussistono delle lievissime discordanze interne dovute a cassonature in cartongesso contenenti - presumibilmente - tubazioni impianti, nonché tamponamenti e/o quinte in cartongesso. Si evidenzia poi che sussiste elaborato tecnico relativo all' intero mapp. 1985, che - però - non risulta aggiornato in quanto riporta ancora i sub. 505 e 507 che, ad oggi, sono stati unificati nell' unico sub. 507. Si dovrà procedere - nel caso - alla redazione del detto documento corretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GORLA MINORE VIA AMBROGIO COLOMBO 56/H-I

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/H-I, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta rosa della planimetria allegata) ubicata all' interno di ampio complesso commerciale, composta da spazio principale con diverse luci vetrine nonché vani accessori / servizi.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio e pavimenti in piastrelloni.

Sussistono alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Alla data del sopralluogo (19.03.2026) la porzione è risultata parzialmente danneggiata; inoltre è stato rinvenuto diverso materiale denotante una probabile occupazione abusiva (notturna) da parte di senzatetto; l' accesso è stato eseguito con l' ausilio della forza pubblica al fine di scongiurare l' eventuale rischio di incontri non graditi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 4.10 circa .Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 507 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 189 mq, rendita 2.879,51 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo n. 56/H-I, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 504; ancora enti comuni sub. 4 per due lati.

Si precisa che l' attuale sub. 507 deriva dall' avvenuta fusione degli originari sub. 505 e 506.

L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste

- al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva negozio + accessori	269,00	x	100 %	=	269,00
Totale:	269,00				269,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica

- d) destinazione d' uso
- e) livello di piano
- f) classamento catastale
- g) vetustà
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio
- l) presunto valore di mercato per immobili simili
- m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano , ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	269,00	0,00	200.000,00	200.000,00
				200.000,00 €	200.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **200.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. **10.000,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **190.000,00**

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: €. **190.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/L, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta gialla della planimetria allegata) ubicato all' interno di ampio complesso commerciale, composto da vano principale con luci vetrine nonché vani accessori.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti in piastrelloni, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 3.60 circa al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 145 mq, rendita 2.209,14 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo 5 n. 56/L, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Enti comuni sub. 4; prospetto su altra U.I. sub. 3; prospetto su area comune sub. 1 e enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 507 (ex 505 e 506)

Si precisa che l' attuale sub. 507 deriva dall' avvenuta fusione degli originari sub. 505 e 506. L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.250,00
Data di conclusione della relazione:	03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 101156 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75317/17923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 9.000.000,00.

Importo capitale: Euro 4.500.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

Tale ipoteca colpiva i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1956 di Ha 00.11.05; mapp. 1957 di Ha 00.07.50, mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1958 di Ha 00.05.12, mapp. 1959 di Ha 00.05.00, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 Tutte particelle queste che hanno poi generato anche l' odierno mapp. 1985. Sussistono poi: * annotamento per quietanza e conferma n. 95385/16575 del 26.07.2010; * annotamento per erogazione parziale n. 32266/6720 del 23.03.2011; * annotamento per restrizione beni n. 92991/17430 del 03.08.2011 (relativo ai mapp. 925 Ha 00.08.40, mapp. 1957 Ha 00.07.50, mapp. 1959 Ha 00.05.00); * annotamento per restrizione beni n. 124983/21925 del 03.11.2011 (relativo ai mapp. 1985 sub. 3 oltre al sub. 1 ente comune); * annotamento per riduzione somma n. 89792/12856 del 03.09.2012; * annotamento per restrizione beni n. 89793/12857 del 03.09.2012 (relativo ai mapp. 1985 sub. 4-7-502); * annotamento per riduzione di somma n. 45751/6527 del 17.05.2013; * annotamento per restrizione beni n. 45752/6528 del 17.05.2013 (relativo al mapp. 1985 sub. 5).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

La porzione oggetto di procedura è inserita all' interno di ampio centro commerciale denominato "Gorla Business Center", che risulta amministrato da:

geom. MASUCCI FRANCA con studio in Via E.Borghi 2 di Mozzate (CO)

Tel. 0331-832626 - 345-5919377 studiofm.amministrazioni@gmail.com

A seguito di istanza inoltrata alla stessa in data 19.03.2026 onde avere informazioni circa lo stato contabile "condominiale", quest' ultima, in data 04.05.2026, ha così relazionato:

"..... le invio in allegato una serie di documenti riferiti a ciascun subalterno di proprietà della GBC Srl e ai relativi inquilini. Le confermo che non sono previsti interventi straordinari. Tutte le altre informazioni sono facilmente desumibili dagli allegati; Per agevolare il lavoro, le trasmetto inoltre una tabella riepilogativa mi perdoni la precedente tabella riportava l' ultima riga con i totali complessivi errati (dovevo cancellarla) di seguito quella corretta"

(Si rimanda pertanto a tutta la documentazione allegata dalla quale emergerebbe quindi che vi sia un consistente debito a favore del "condominio" ed a carico della società)

Nel valore presunto attribuito non sono state decurtate eventuali spese "condominiali" insolite, tasse, sanzioni e/o quant' altro correlabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387 generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp.

1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore dell New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto "... accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. **1936, 1937,1938 e 1939** Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)...." (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare srl (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl(appellamnti contumaci), con la quale la detta Corte "... Rigetla l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria".

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **doavrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue *"....Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911 serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrate per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ..."*

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE TUTTI GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI,

SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74540/44748. Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano (in secondo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1925 di Ha 00.08.40, mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40 e mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 04/06/2009 a firma di dr. Franco Novelli ai nn. 10419 di repertorio, registrato il 18/06/2009 a Milano ai nn. 12239 serie 1T, trascritto il 19/06/2009 a Milano 2 ai nn. 74539/44747. Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva (in primo luogo) alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1927 di Ha 00.00.15, mapp. 1928 di Ha 00.18.55, mapp. 1929 Ente Urbano, mapp. 72 sub. 1-2-3-4 (particelle queste che hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2010), con atto stipulato il 07/06/2010 a firma di dr.ssa Susanna Farioli ai nn. 10897 di repertorio, registrato il 16/06/2010 a Busto Arsizio (VA) ai nn. 3582 serie 1T, trascritto il 17/06/2010 a Milano 2 ai nn. 75856/44606. Con tale atto Della Torre Alberto e Monolo Alberto vendevano alla Gorla M.Business Center srl il mapp. 1963 di Ha 00.04.90 (particella questa che - unitamente ad altre - ha poi generato l' odierno mapp. 1985)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Scandroglio Natale (dal 21/08/1993 fino al 04/06/2009), registrato il 18/04/2000 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 9/438, trascritto il 10/05/2000 a Milano 2 ai nn. 44131/30138. Trattasi di successione in morte di Scandroglio Natale (deceduto il 21.08.1993) a favore di Scandroglio Giovanna relativamente ai mapp. 72 sub. 2-3-4, mapp. 72 di Ha 00.54.20, mapp. 872 di Ha 00.31.32, mapp. 1066 di Ha 00.10.50 oltre ad altri beni in territori censuari diversi. Sussiste poi successione integrativa di cui alla nota di trascrizione n. 174725/11243 del 18.12.2009, relativa al mapp. 72 sub. 1. Le particelle anzi citate hanno poi generato - unitamente ad altre - l' odierno mapp. 1985.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/12/2005 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 21/12/2005 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 49984 di repertorio, trascritto il 18/01/2006 a Milano 2 ai nn. 6636/3481. Con tale atto Scandroglio Giovanna vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto i mapp. 1821 di Ha 00.00.90, mapp. 1879 di Ha 00.18.40, mapp. 1881 di Ha 00.10.12 (particelle queste che - unitamente ad altre - hanno poi generato l' odierno mapp. 1985)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/05/2008 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 13/05/2008 a firma di dr. Marco Novara ai nn. 55327 di repertorio, trascritto il 05/06/2008 a Milano 2 ai nn. 72184/40235. Con tale atto l' Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano vendeva a Della Torre Alberto / Monolo Alberto il mapp. 72 di Ha 00.09.25 (particella questa che - unitamente ad altre - in parte generava l' odierno mapp. 1985 ed in parte veniva poi ceduta al Comune)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **69/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso a destinazione commerciale - terziario, presentata il 25/11/2009 con il n. 12401 di prot. di protocollo.

Sussistono poi le relative varianti e precisamente: - DIA del 20.05.2010 n. 5753 di prot. - DIA del 10.01.2011 n. 176 di prot. - Comunicazione opere in edilizia libera del 07.02.2012 n. 1327 di prot. - Comunicazione opere di edilizia libera del 29.06.2012 n. 7139 di prot. - DIA del 18.12.2012 n. 13351 di prot. - DIA del 29.03.2013 n. 3843 di prot. - DIA del 16.05.2014 n. 5095 di prot. nonché le relative - agibilità del 28.02.2012 n. 2225 di prot. (sub. 8) - agibilità del 23.03.2012 n. 333 di prot. poi sostituita da altra agibilità del 20.07.2012 n. 8038 di prot. (sub. 11-12) - agibilità del 18.12.2012 n. 13352 di prot. (sub. 504) - agibilità del 29.03.2013 n. 3844 di prot. (sub. 505) - agibilità del 16.05.2014 n. 5097 di prot. (sub. 506)

D. I. A. N. **48/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione cabine elettriche, di trasformazione e servizio, presentata il 30/10/2010 con il n. 11912 di prot. di protocollo.

Sussistono poi varianti: - DIA del 09.03.2011 n. 5873 di prot. - DIA del 26.07.2011 n. 7819 di prot. nonché - Agibilità del 26.07.2011 n. 7821 di prot. (relativa ai sub. 3-6-7)

D.I.A. N. **14/2013** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere, presentata il 22/04/2013 con il n. 4713 di prot. di protocollo

Comunicazione Attività Edilizia Libera N. **22/2015** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne e accorpamento due unità, presentata il 26/03/2015 con il n. 3342 di prot. di protocollo.

Sussistono poi: - Variante DIA del 03.04.2015 n. 3630 di prot. - Variante del 06.05.2015 n. 4844 di prot. nonché conseguente - Agibilità del 03.06.2015 n. 5925 di prot. (sub. 507 ex 505-506).

D.I.A. N. **17/2016** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere PE 69/2009 , presentata il 30/05/2016 con il n. 6429 di prot. di protocollo.

Sussiste: - Agibilità del 05.08.2016 n. 9350 di prot. (sub. 501)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Insediamenti per Servizi Urbani B/SU (nei riguardi del fabbricato commerciale).

Per ulteriori dati, conferme, parametri, ecc. si dovrà fare riferimento agli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme..**

Si precisa che alcune quote indicate nei grafici comunali si discostano leggermente da quelle rilevate in loco; differenze queste però che dovrebbero - eventualmente - rientrare nelle normali tolleranze. L'assegnatario, nel caso, dovrà meglio verificare il contesto. Si evidenzia inoltre che le verifiche

effettuate sono ovviamente riferite alla singola porzione immobiliare, con esclusione quindi di quanto eventualmente correlato al contesto "condominiale".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Sussistono delle lievissime discordanze interne dovute a cassonature in cartongesso contenenti - presumibilmente - tubazioni impianti, nonché tamponamenti e/o quinte in cartongesso. Si evidenzia poi che sussiste elaborato tecnico relativo all' intero mapp. 1985, che - però - non risulta aggiornato in quanto riporta ancora i sub. 505 e 507 che, ad oggi, sono stati unificati nell' unico sub. 507. Si dovrà procedere - nel caso - alla redazione del detto documento corretto.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORLA MINORE VIA AMBROGIO COLOMBO 56/L

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GORLA MINORE Via Ambrogio Colombo 56/L, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione ad uso negozio (tinta gialla della planimetria allegata) ubicato all' interno di ampio complesso commerciale, composto da vano principale con luci vetrine nonché vani accessori.

Le finiture si raffigurano principalmente in: serramenti esterni in alluminio, pavimenti in piastrelloni, controsoffitto a quadrotti ed intelaiatura metallica.

Sussistono all' interno alcuni elementi in cartongesso che - nel caso - andranno rimossi.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 3.60 circa al controsoffitto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1985 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 145 mq, rendita 2.209,14 Euro, indirizzo catastale: Via A.Colombo 5 n. 56/L, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Enti comuni sub. 4; prospetto su altra U.I. sub. 3; prospetto su area comune sub. 1 e enti comuni sub. 4; altra U.I. sub. 507 (ex 505 e 506)

Si precisa che l' attuale sub. 507 deriva dall' avvenuta fusione degli originari sub. 505 e 506. L' intero compendio commerciale all' interno del quale è inserita la porzione in oggetto, insiste - al Catasto Terreni - sul mapp. 1985 Ente Urbano Ha 00.79.15. Si precisa che sussiste elaborato tecnico. In capo alla società oggetto della presente liquidazione - per la quota di 557/1000 - sussiste anche una cabina elettrica così censita: Comune di Gorla Minore (VA) - Fg. 14 - Strada Provinciale 19 n. SNC * mapp. 1983 sub. 7 Ditta catastale intestata: DI .PI. REAL ESTATE SRL sede in Lonate Pozzolo (VA) cf. 03187280122 proprietà 443/1000 e GORLA M.BUSINESS CENTER SRL sede in Marnate (VA) cf. 03066540125 proprietà 557/1000.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva negozio + accessori	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	180,00				180,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **155.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) destinazione d' uso
- e) livello di piano
- f) classamento catastale
- g) vetustà
- h) stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- i) grado di finissaggio

- l) presunto valore di mercato per immobili simili
 m) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
 n) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione Prezzi CCIAA, OMI Agenzia delle Entrate, ecc.

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	180,00	0,00	155.000,00	155.000,00
				155.000,00 €	155.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 155.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 7.750,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€. 147.250,00**

di diritto in cui si trova:

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

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

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

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:	€. 147.250,00
---	----------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2026

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a GORLA MINORE prossimo allo svincolo Via A.Colombo / SP 19 / SP 21, della superficie commerciale di **4.407,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appezzamento di terreno delle dimensioni medie indicative (da semplice lettura grafica mappa catastale) di mt. 30 x 140 circa, ubicato in prossimità dello svincolo della Via Ambrogio Colombo / Strada Provinciale 19 e Strada Provinciale 21, in confine con il supermercato LIDL.

Sullo stesso risulta insistere una piccola "casetta" (probabile ex ricovero attrezzi), priva di titolarità edilizia, con copertura a due falde in lastre (pare) di cemento-amianto

Alla data del sopralluogo (marzo 2026) sono risultate installate (sulla porzione di nord dell' appezzamento) alcune arnie per api, per il cui contesto la liquidatrice ha informato lo scrivente che si sarebbe attivata nel merito al fine di liberare l' immobile; quest ultima ha pure informato che non vi sono contratti locativi e/o altri vincoli sul bene.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1936 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. Cl.1, superficie 1935, reddito agrario 12,99 €, reddito dominicale 13,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (in corpo di entrambi i mapp. 1936-1938, in base alla mappa NCT): Via Madonna dell' Albero; mapp. 281 e 1934; svincolo SP 19 e SP 21; mapp. 818-2641 e ancora (per un piccolo tratto) Via Madonna dell' Albero
Si rileva che all' interno del detto mappale risulta in essere una piccola "casetta" (ricovero attrezzi), non censita e priva di titolarità edilizia
- foglio 13 particella 1938 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. Cl.1, superficie 2472, reddito agrario 16,60 €, reddito dominicale 17,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (in corpo di entrambi i mapp. 1936-1938, in base alla mappa NCT): Via Madonna dell' Albero; mapp. 281 e 1934; svincolo SP 19 e SP 21; mapp. 818-2641 e ancora (per un piccolo tratto) Via Madonna dell' Albero

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pressochè pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.407,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 210.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 199.500,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 199.500,00

Data di conclusione della relazione: 03/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 13/02/2026 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 25/2026 di repertorio, trascritta il 19/05/2026 a Milano 2 ai nn. 70492/49170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Sussistono:

- **Convenzione Edilizia** n. 65260 di rep. del 04.06.2009 (correlata al Piano di Recupero "B/SU 15 Via Colombo - SP 19"), a rogito dr. Franco Gavosto, registrata in Magenta (MI) il 23.06.2009 al n. 1860 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 45778 generale e n. 76385 particolare, intercorsa tra il Comune di Gorla Minore (VA) e Scandroglio Giovanna, Della Torre Alberto e Monolo Alberto;

- **Atto di cessione diritti reali a titolo gratuito** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76386 generale e n. 45779 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1924 di Ha 00.00.85 e mapp. 1826 di Ha 00.02.50;

- **Atto di costituzione di vincolo** n. 65260 di rep. del 04.06.2009, a rogito dr. Franco Gavosto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 24.06.2009 al n. 76387 generale e n. 45780 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore e contro Scandroglio Giovanna / Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 72, mapp. 1928, mapp. 1981, mapp. 1925;

- **Convenzione edilizia integrativa** n. 237801 di rep. del 22.07.2011 (cessione di aree), a rogito dr. Adalberto Ferrari, registrata in Busto Arsizio (VA) il 27.07.2011 al n. 4372 mod. 1T e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 27.07.2011 al n. 87579 generale e n. 50973 particolare, a favore del Comune di Gorla Minore (VA) e contro Gorla M.Business Center srl, relativamente ai mapp. 1925-1957-1959;

- **Atto di costituzione servitu'** n. 5233 di rep. del 13.09.2011 (per posa e manutenzione tubazione / servitu' di passo), a rogito dr. Giancarlo Postiglione, registrato in Busto Arsizio (VA) il 15.09.2011 al n. 4911 mod 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20.09.2011 al n. 108255 generale e n. 66178 particolare, a favore della Gorla M.Business Center srl e contro Della Torre Alberto / Monolo Alberto, relativamente ai mapp. 1983, mapp. 4136, mapp.1985 sub. 1-2-3, mapp. 1985 (terreno);

SI EVIDENZIA INOLTRE CHE SUSSISTE:

- **Domanda Giudiziale** n. 15473 di rep. del 17.11.2015, Tribunale di Busto Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 15.12.2015 al n. 125363 generale e n. 81287 particolare, a favore dell New House srl e contro Gorla M.Business Center srl / Morandi Luigi / Morandi Maria, con la quale veniva richiesto "*... accogliere la domanda e revocare e dichiarare l' inefficacia verso la società creditrice New House srl dell' atto 26.1.2011 n. 86839 di rep. dr. Martino Lupinacci, trascritto presso l' agenzia delle entrate di Milano - Ufficio del Territorio in data 28.1.2011 al n. 5232 di registro particolare. Con detto atto i sigg.ri Morandi Maria e Morandi Luigi ebbero a vendere alla società "Gorla M.Business Center srl" i mapp. 1936, 1937,1938 e 1939 Concedere la revocatoria per un importo non inferiore a Euro 185.000,00 - importo pari alla fidejussione e all' impegno di iscrivere ipoteca volontaria sugli immobili predetti (già mapp. 74 e 819)...."* (tale formalità dovrebbe riguardare unicamente il Lotto 7, salvo ulteriore verifica da parte del delegato alla vendita). Si sottolinea inoltre che è stata fornita allo scrivente Sentenza n. 2793/2022 pubblicata il 30.08.2022, RG 3103/2019 Corte d' Appello di Milano, relativa alla causa d' appello promossa da SB Gestione Immobiliare srl (appellante) e contro Gorla M.Business Center srl (appellata), Morandi Maria, Valtorta Pierangela, Morandi Elisabetta, Morandi Marco, Morandi Luca, Morandi Matteo e Fallimento New House srl (appellanti contumaci), con la quale la detta Corte "*... Rigetta l' appello proposto da SB Gestione Immobiliare srl; condanna SB Gestione Immobiliare srl a rimborsare le spese di lite a favore di Gorla M.Business Center srl, Dispone, all' esito del passaggio in giudicato, la cancellazione della trascrizione della domanda revocatoria*".

Si precisa poi che **la cabina elettrica (mapp. 1983 sub. 7)** (che si presume **dovrà essere trasferita pro quota ai singoli Lotti ad esclusione del Lotto 7**) intestata a Gorla M.Business Center srl per 557 millesimi e a DI.PI. Real Estate srl per 443 millesimi, è pervenuta alla società di che trattasi in forza di :

* **atto di compravendita** n. 139402 di rep. del 25.07.2018, a rogito dr. Rosario Barbagallo, trascritto alla Milano 2 in data 31.07.2018 al n. 104576 / 68721, con il quale Della Torre Alberto e Monolo

Alberto vendevano alla stessa Gorla M.Business Center srl per 557/1000 (ed anche a DI PI Real Estate srl per 443/1000), il mapp. 1983 sub. 7 nonchè il mapp. 1983 Ente Urbano di Ha 00.00.75; in tale atto (o meglio nella nota di trascrizione analizzata) si riportava testualmente quanto segue "*....Il suddetto bene immobile viene venduto nello stato di fatto in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze ed inerenti servitu' attive e passive. Patti speciali le società acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare le servitu' costituite con l' atto in data 13.09.2011 al n. 5233/2094 registrato a Busto Arsizio in data 15 settembre 2011 al n. 4911 serie 1T e trascritto in data 20 settembre 2011 ai nn. 108255/66178 e precisamente: 1) servitu' di posa e manutenzione di tubazioni interrate per condutture di qualunque tipo a carico dell' area al mappale 1983ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3; 2) servitu' perpetua di passo pedonale e carraio a carico dell' area al mappale 1983 ed a carico dell' area ... al mappale 4136 ed a favore del complesso immobiliare mappale 1985 sub. 1,2 e 3 ...*"

IL FUTURO ACQUIRENTE DOVRA' VERIFICARE / ANALIZZARE CON ATTENZIONE IL CONTENUTO DI TUTTI GLI ATTI, CONVENZIONI, PROVENIENZE, ECC. AL FINE DI INDIVIDUARE TUTTI GLI EVENTUALI VINCOLI, GRAVAMI, PATTUZIONI, SERVITU', OBBLIGHI, DIRITTI, ECC.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2011), con atto stipulato il 26/01/2011 a firma di dr. Martino Lupinacci ai nn. 86839 di repertorio, trascritto il 28/01/2011 a Milano 2 ai nn. 9079/5232.

Con tale atto Morandi Luigi / Morandi Maria vendevano alla Gorla M.Business Center srl i mapp. 1936-1938-1937-1939. Queste ultime due particelle (1937 e 1939) venivano poi "cedute" alla Provincia di Varese (con modalità non ancora convalidata tramite atto legale).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione in morte di Morandi Celso (dal 12/05/1983 fino al 26/01/2011), registrato il 13/10/1989 a Ufficio Registro di Busto Arsizio (VA) ai nn. 21 vol. 402, trascritto il 30/10/1989 a Milano 2 ai nn. 85187/62388.

Con tale successione in morte di Morandi Celso, i sigg.ri Morandi Luigi e Morandi Maria ereditavano, tra gli altri beni, anche i mapp. 819 e 74, che - successivamente - generavano i mapp. 1936-1937-1938-1939.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona vedasi descrizione seguente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sulla scorta di quanto riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 01.04.2026** (ed allegato alla presente perizia), emergerebbe che i mapp. 1936 e 1938 ricadano in:

- **Ambito CV1** di trasformazione per insediamenti residenziali - intervento di Via Colombo, ai sensi dell' art. 5 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano e inclusi in Piano Attuativo

- **Ambito F2 (Pz)** ai sensi dell' art. 6.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano vigente, in particolare aree per la realizzazione di isole pedonali e piazze.

Si fa presente inoltre che i mappali 1936 e 1938 ricadono:

- in **classe di fattibilità geologica 2b** di cui all' art. 24 delle NTA del PGT - Piana fluvioglaciale (fattibilità con modeste limitazioni);
- nell' **area di influenza soggetta alle limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea** (superficie orizzontale esterna m. 355,57 slm) ai sensi dell' art. 707 del Codice della Navigazione approvato con RD 30.03.1942, n. 327, aggiornato al DLgs 28.06.2012 n. 111;
- in parte nella **fascia di arretramento** ai sensi dell' art. 17a delle NTA del Piano delle Regole, **strade extraurbane tipo C, Via Circonvallazione.**

Per una completa definizione delle caratteristiche urbanistiche degli immobili occorre visionare integralmente lo strumento urbanistico vigente, onde evitare errate considerazioni e interpretazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul terreno risulta in essere una "casetta" in muratura, con copertura (pare) in lastre di cemento-amianto priva di titolarità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione e smaltimento

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di demolizione e smaltimento: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GORLA MINORE PROSSIMO ALLO SVINCOLO VIA A.COLOMBO / SP 19 /
SP 21

DI CUI AL PUNTO A

a GORLA MINORE prossimo allo svincolo Via A.Colombo / SP 19 / SP 21, della superficie commerciale di **4.407,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno delle dimensioni medie indicative (da semplice lettura grafica mappa catastale) di mt. 30 x 140 circa, ubicato in prossimità dello svincolo della Via Ambrogio Colombo / Strada Provinciale 19 e Strada Provinciale 21, in confine con il supermercato LIDL.

Sullo stesso risulta insistere una piccola "casetta" (probabile ex ricovero attrezzi), priva di titolarità edilizia, con copertura a due falde in lastre (pare) di cemento-amianto

Alla data del sopralluogo (marzo 2026) sono risultate installate (sulla porzione di nord dell' appezzamento) alcune arnie per api, per il cui contesto la liquidatrice ha informato lo scrivente che si sarebbe attivata nel merito al fine di liberare l' immobile; quest ultima ha pure informato che non vi sono contratti locativi e/o altri vincoli sul bene.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 1936 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. Cl.1, superficie 1935, reddito agrario 12,99 €, reddito dominicale 13,99 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (in corpo di entrambi i mapp. 1936-1938, in base alla mappa NCT): Via Madonna dell' Albero; mapp. 281 e 1934; svincolo SP 19 e SP 21; mapp. 818-2641 e ancora (per un piccolo tratto) Via Madonna dell' Albero
Si rileva che all' interno del detto mappale risulta in essere una piccola "casetta" (ricovero attrezzi), non censita e priva di titolarità edilizia
- foglio 13 particella 1938 (catasto terreni), qualita/classe Semin. Arbor. Cl.1, superficie 2472, reddito agrario 16,60 €, reddito dominicale 17,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (in corpo di entrambi i mapp. 1936-1938, in base alla mappa NCT): Via Madonna dell' Albero; mapp. 281 e 1934; svincolo SP 19 e SP 21; mapp. 818-2641 e ancora (per un piccolo tratto) Via Madonna dell' Albero

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pressochè pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è sostenuto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva da visura NCT mapp. 1936-1938	4.407,00	x	100 %	=	4.407,00
Totale:	4.407,00				4.407,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- a) consistenza immobiliare
- b) ubicazione
- c) destinazione urbanistica
- d) classamento catastale
- e) presunto valore di mercato per immobili simili
- f) presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- g) scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

* * *

Parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale sono i seguenti allegati:

- Visione satellitare
- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Elaborato planimetrico schematico
- Documentazione comunale
- Visure ipotecarie, atti e/o titoli di proprietà / provenienza, ecc.
- Stato contabile (condominiale)
- Contratti di locazione

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gorla Minore (VA), agenzie: della zona

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		4.407,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				220.000,00 €	220.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 210.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 10.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.500,00**

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: **€. 199.500,00**

data 03/06/2026

il tecnico incaricato
GEOM. GIOVANNI PRAMMA