



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Chiara Zara

CF:ZRACHR75P61L682R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA GUIDO GOZZANO 23

telefono: 0331302937

fax: 0331302937

email: chiara@studiocolombozara.it

PEC: chiara.zara@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
8/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CARDANO AL CAMPO via Alberto da Giussano 12, della superficie commerciale di **414,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è un negozio posto al piano terra e una cantina posta al piano interrato all'interno del Condominio sito in via Alberto da Giussano 12 a Cardano al Campo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,20 al piano terra - 2,40 al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3240 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 285 mq, rendita 362,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DA GIUSSANO n. 12, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord piano terra: vano scala comune e androne di ingresso condominiale (sub. 1-3) est piano terra: portico su via Alberto da Giussano (sub. 1) sud piano terra: via Alberto da Giussano ovest piano terra: scivolo per accesso ai box, cortile comune (sub. 1) nord piano interrato: corridoio comune e cantina (sub. 1-3-17) ovest piano interrato: scivolo per accesso ai box, corsello, box (sub. 1-36-37-38-39-40-41)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	414,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 411.504,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.928,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.928,80
Data di conclusione della relazione:	22/06/2026

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:

pignoramento, trascritta il 22/01/2026 a Milano 2 ai nn. 6770/4654, 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:	€. 3.330,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.814,63
Ulteriori avvertenze:	
Spese ordinarie - preventivo 2026/2027 : € 3.330,85	
Spese ordinarie di gestione 2025/2026 - scadute: € 4.274,54	
Spese ordinarie di gestione 2024/2025 - scadute: € 3.988,95	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/09/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 27/09/1994 fino al 05/10/1995)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/09/1995 fino al 27/09/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 01/09/2004 fino al 30/10/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. PE n.317/1992 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 21/01/1993, agibilità del 02/05/2002 con il n. protocollo 7837 di protocollo.

P.E. n. 317/92 Concessione edilizia n. 2801 del 21/01/1993 Concessione edilizia n. 2932 del 20/10/1993 - variante Concessione edilizia n. 3227 del 02/02/1995 - variante

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare e sagoma nella zona del portico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica sanatoria: €5.000,00
- Oblazione per sanatoria - importo stimato: €1.000,00
- Diritti di segreteria per presentazione sanatoria: €66,00

.

Prima della sanatoria occorrerà effettuare un rilievo strumentale per verificare curvatura delle murature perimetrali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare e sagoma nella zona del portico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione scheda catastale: €500,00
- Diritti fissi presentazione scheda catastale: €70,00

Prima della sanatoria occorrerà effettuare un rilievo strumentale per verificare curvatura delle murature perimetrali così da restituirla correttamente nella nuova scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA ALBERTO DA GIUSSANO 12

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CARDANO AL CAMPO via Alberto da Giussano 12, della superficie commerciale di **414,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è un negozio posto al piano terra e una cantina posta al piano interrato all'interno del Condominio sito in via Alberto da Giussano 12 a Cardano al Campo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 3,20 al piano terra - 2,40 al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3240 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 285 mq, rendita 362,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DA GIUSSANO n. 12, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord piano terra: vano scala comune e androne di ingresso condominiale (sub. 1-3) est piano terra: portico su via Alberto da Giussano (sub. 1) sud piano terra: via Alberto da Giussano ovest piano terra: scivolo per accesso ai box, cortile comune (sub. 1) nord piano interrato: corridoio comune e cantina (sub. 1-3-17) ovest piano interrato: scivolo per accesso ai box, corsello, box (sub. 1-36-37-38-39-40-41)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

buono 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra e al piano interrato del Condominio sito in via Alberto da Giussano 12 a Cardano al Campo.

Al piano terra è presente un ampio locale destinato alla vendita con finestre affacciate verso il portico semicircolare del Condominio, uno sgombero, un bagno e due disimpegni.

Al piano interrato è presente la cantina del negozio e alcuni locali accessori quali bagni, ripostigli e locali tecnici.

I due piani sono collegati tramite scala interna e montacarichi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio piano terra	313,00	x	100 %	=	313,00
cantina piano interrato - collegata al piano terra	180,00	x	50 %	=	90,00
sgombero piano terra (h. 2.60m)	22,00	x	50 %	=	11,00
Totale:	515,00				414,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Rogorazza - Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.042,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: via Alberto da Giussano - Cardano al Campo

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 1.260,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Indirizzo: via per Casorate
Superfici principali e secondarie: 152
Superfici accessorie:
Prezzo: 98.000,00 pari a 644,74 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Indirizzo: via dei Chiosetti
Superfici principali e secondarie: 560
Superfici accessorie:
Prezzo: 325.000,00 pari a 580,36 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata sulla base dei prezzi medi di vendita di immobili della stessa tipologia siti nella stessa zona.

Si sono considerati i prezzi medi di vendita a Cardano al Campo (VA) come "OMI - Banca dati quotazioni dell'Agenzia delle Entrate", "Immobiliare.it"

OMI: negozi in stato conservativo normale in zona semicentrale da € 980,00/mq a € 1300,00/mq - media € 1140,00/mq

Immobiliare.it negozi a Cardano al Campo: media € 880,00/mq

media € 1010,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 414,00 x 1.010,00 = 418.140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 418.140,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 418.140,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	414,00	0,00	418.140,00	418.140,00
				418.140,00 €	418.140,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.636,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 411.504,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 20.575,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 390.928,80
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:	€. 390.928,80

data 22/06/2026

il tecnico incaricato
Chiara Zara