TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Terzi

CF:TRZMSM74L13B300C
con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5
telefono: 3497202067
email: maxterzi@virgilio.it
PEC: massimo.terzi@ingpec.eu

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a CARDANO AL CAMPO Via Carreggia 18, della superficie commerciale di **131,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente procedimento è parte integrante di un comparto edilizio costituito da 3 fabbricati distinti edificato nel 2004-2005 ubicato in Via Carreggia. In particolare l'unità immobiliare è la villetta di testa a nord del fabbricato identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie sul lato destro guardando il complesso da Via Carreggia. L'accesso a tutti e tre i fabbricati avviene da un corsello centrale comune agli stessi in autobloccanti tra i civici 14-26.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,40 m semint, 2,70 m terra, mansardato sott..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9621 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Carreggia, 18, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0184947 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 184947.1/2023)
  Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 9621 sub. 2, mappale 7933, AUI (sub. 14), AUI stesso proprietario sub. 15, parti comuni al Sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B **box singolo** a CARDANO AL CAMPO Via Carreggia 18, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box è parte integrante anch'esso del fabbricato B del complesso precedentemente descritto nel corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9621 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: Via Carreggia, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0184932 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 184932.1/2023)
  Coerenze: Da Nord in senso orario: AUI stesso proprietario sub. 12, AUI sub. 12, AUI sub. 14, AUI sub. 12

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**151,57 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 214.612,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 203.881,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 203.881,40**
Data di conclusione della relazione:	**31/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Gli esecutati sono stati disponibili a far accedere il CTU

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** annotata, stipulata il 22/03/2004 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 100308/8224 di repertorio, registrata il 24/03/2004 a Gallarate ai nn. 1417 Serie 1T, iscritta il 25/03/2004 a Milano 2 ai nn. 40292/9278, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 2.480.000 €.

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

Importo capitale: 1.240.000 €.
Si riferisce al mutuo originario sottoscritto dall'impresa per costruire il comparto edilizio, successivamente frazionato

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/07/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 104949/9846 di repertorio, registrata il 21/07/2005 a Gallarate ai nn. 1671 Serie 1, iscritta il 25/10/2005 a Milano 2 ai nn. 157715/35174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione a iscrizione ipoteca n. 40292/9278 per frazionamento in quota e riduzione quota capitale.
Importo ipoteca: 2.432.000 €.
Importo capitale: 1.216.000 €.
Annotazione con frazionamento in quote al mutuo originario con quota capitale a carico del lotto pignorato di 230.000 € e quota ipoteca i 460.000 € accollato successivamente nell'atto di compravendita agli attuali esecutati

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/03/2004 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 100308/8224 di repertorio, iscritta il 25/03/2024 a Milano 2 ai nn. 37875/6328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE della ipoteca volontaria originale n. 42482/9278.
Importo ipoteca: 460.000 €.
Importo capitale: 230.000 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 03/06/2026 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3144 rep. di repertorio, trascritta il 23/06/2026 a Milano 2 ai nn. 89970/62884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

L'immobile pur essendo parte integrante di un comparto edilizio costituito da tre fabbricati che hanno in comune il corsello centrale di accesso agli stessi non costituisce con questi un condominio per cui non vi sono spese condominiali. Nei "Patti speciali" dell'atto di compravendita originario al primo trattino si afferma che "il subalterno 1 è l'accesso comune, dipartentesi dalla Via Carreggia, all'intero complesso edilizio; pertanto le eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno divise in parti uguali tra i proprietari delle unità immobiliari ad uso abitativo"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2005), con atto stipulato il 15/07/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 104985/9857 di repertorio, registrato il 18/07/2005 a Gallarate ai nn. 3405 Serie 1T, trascritto il 19/07/2005 a Milano 2 ai nn. 109632/56313

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2005), con atto stipulato il 15/07/2005 a firma di Notaio Oliva Ezio ai nn. 104985/9857 di repertorio, registrato il 18/07/2005 a Gallarate ai nn. 3405 Serie 1T, trascritto il 19/07/2005 a Milano 2 ai nn. 109632/56313

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di costituzione immobile (dal 29/06/2005 fino al 15/07/2005).
Il presente proprietario è il soggetto che ha costruito l'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività ai sensi dell'art. 4 L.R. 22/99 **N. DIA 224/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di tre fabbricati residenziali, presentata il 23/10/2003 con il n. 18559 di prot. di protocollo, agibilità del 14/06/2006 con il n. 12208 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 53 del 07/09/2016 del Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato - Aree residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 18.1 delle N.d.P. del Piano delle Regole (cfr. allegato alla presente)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

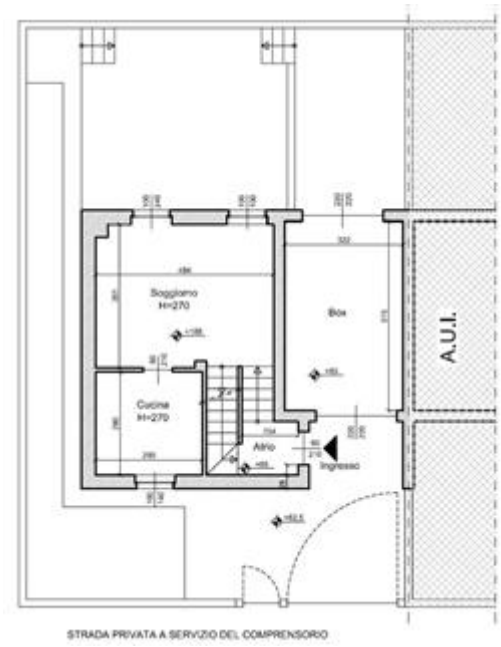
Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano terra: 1) piccole differenze dimensionali dei locali; 2) differente area pavimentata esterna all'immobile A Piano Sottotetto: 3) differenti altezze interne dei locali; 4) utilizzo a fini abitativi di locali sottotetto accessibili e non abitabili (con presenza di riscaldamento); 5) piccole differenze dimensionali dei locali e delle finestre a nord; Piano Seminterrato: 6) utilizzo a fini abitativi di alcuni locali ripostiglio (con presenza di riscaldamento e angolo cottura); 7) realizzazione bagno-lavanderia al posto della sola lavanderia; 8) creato un locale in più con relativo disimpegno; 9) piccole differenze dimensionali dei locali e dei serramenti. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale, Regolamento Locale Igiene)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: I punti 1, 5 e 9 tramite asseverazione per piccole difformità ex-art. 34bis I restanti punti relativi ai piani terra e sottotetto tramite pratica di Permesso di

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

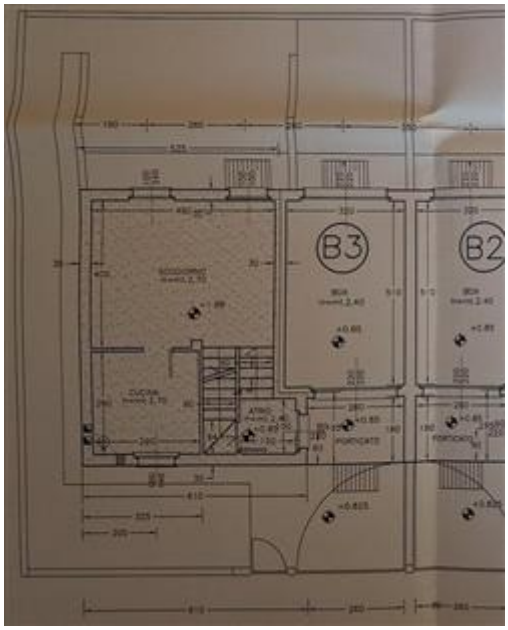
Costruire in sanatoria onerosa o in alternativa tramite il ripristino dei luoghi (a piano sottotetto in particolare consistente in rimozione del riscaldamento e del mobilio uso camera attuale). I restanti punti relativi al piano seminterrato tramite pratica di Permesso di Costruire in sanatoria e contestuale realizzazione di vespaio areato e di barriera antiradon nei locali bagno-lavanderia, taverna e disimpegno, o in alternativa ripristinando la situazione autorizzato rimuovendo i sanitari, il riscaldamento, la cottura e il mobilio uso taverna attuale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato dei luoghi: €.10.000,00

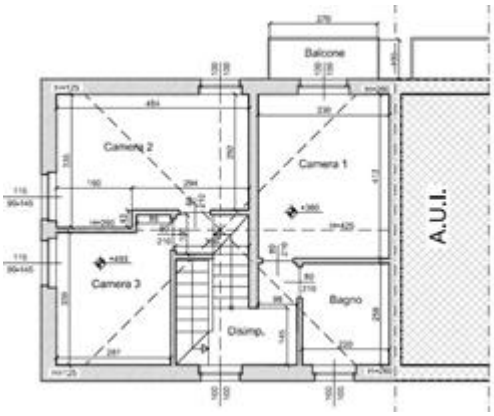
Tempi necessari per la regolarizzazione: indeterminabili.
L'indeterminabilità del tempo di regolarizzazione è dovuta alle scelte del futuro acquirente in merito alle varie possibilità di sanatoria. E' stata invece indicata la criticità come alta nel qual caso il futuro acquirente intendesse sanare la destinazione d'uso dei locali nello stato attuale. Gli oneri imputati alla presente procedura sono relativi all'intervento meno oneroso consistente sostanzialmente nel ripristino dello stato dei luoghi



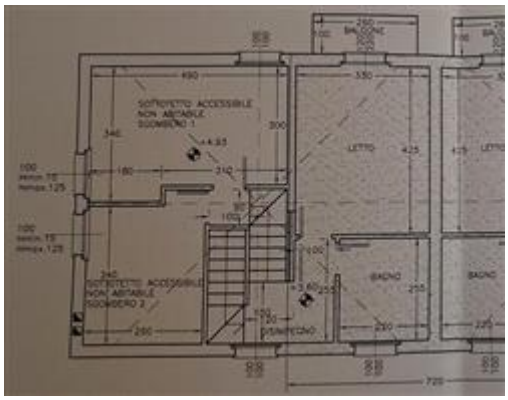
Piano terra rilevato



Piano terra autorizzato con DIA 224/2003

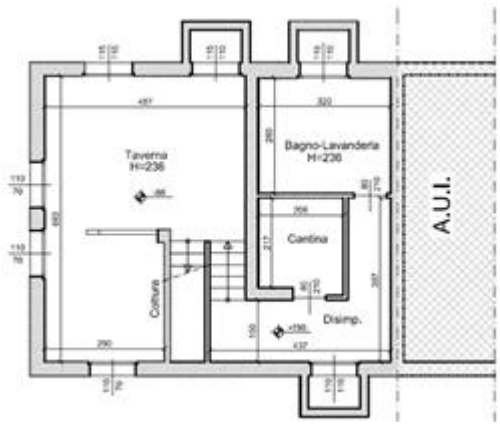


Piano sottotetto rilevato

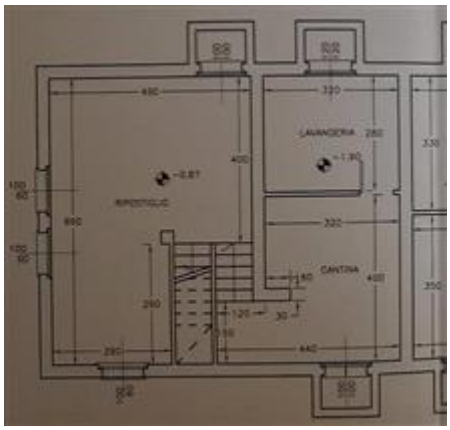


Piano sottotetto rilevato con DIA 224/2003

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7



Piano seminterrato rilevato



Piano seminterrato autorizzato con DIA 224/2003

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono le medesime di quelle indicate nella conformità edilizia (normativa di riferimento: DPR 138/1998)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento scheda catastale compreso diritti: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.
E' stata indicata una criticità bassa in quanto una volta regolarizzata la situazione edile è sufficiente rifare la scheda catastale. La regolarizzazione catastale è opportuno eseguirla a seguito della regolarizzazione edile

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Superficie verde/filtrante a piano terra (normativa di riferimento: P.G.T. vigente)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.
La sua regolarizzazione deve essere valutata sia nell'ambito della regolarizzazione edile dell'unità in oggetto che rispetto a tutto il complesso. I costi minimi di regolarizzazione sono già stati considerati nella conformità edilizia

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel'atto di compravendita è indicato il Foglio 10 attualmente è il foglio 8
L'immobile risulta **conforme**..
La diversa numerazione del foglio è dovuta ad una revisione effettuata dal Catasto in data 29/11/2023 che non incide sulla validità dell'atto di compravendita

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA CARREGGIA 18

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a CARDANO AL CAMPO Via Carreggia 18, della superficie commerciale di **131,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto del presente procedimento è parte integrante di un comparto edilizio costituito da 3 fabbricati distinti edificato nel 2004-2005 ubicato in Via Carreggia. In particolare l'unità immobiliare è la villetta di testa a nord del fabbricato identificato con la lettera B nelle pratiche edilizie sul lato destro guardando il complesso da Via Carreggia. L'accesso a tutti e tre i fabbricati avviene da un corsello centrale comune agli stessi in autobloccanti tra i civici 14-26.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra e sottotetto, ha un'altezza interna di 2,40 m semint, 2,70 m terra, mansardato sott..Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9621 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 539,70 Euro, indirizzo catastale: Via Carreggia, 18, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0184947 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 184947.1/2023)
  Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 9621 sub. 2, mappale 7933, AUI (sub. 14), AUI stesso proprietario sub. 15, parti comuni al Sub. 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.





Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea Google Maps



Vista aerea 3D Google Maps

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	al di sopra della media
centro sportivo	nella media
farmacie	al di sopra della media
municipio	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
piscina	nella media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

aeroporto distante 4 Km	ottimo
autobus distante 400 m	nella media
autostrada distante 5 Km	al di sopra della media
ferrovia distante 4 Km	al di sopra della media
superstrada distante 1 Km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villetta a schiera in oggetto si sviluppa su tre piani ognuno dei quali però è costituito da due livelli sfalsati; inoltre risulta essere libera su tre lati per lo più pavimentati.

Nel dettaglio varcata la soglia ci si trova in un piccolo atrio da cui è possibile accedere alla zona giorno tramite pochi gradini. La zona giorno è costituita da un soggiorno di medie dimensioni (ca. 18,60 mq) da cui è possibile accedere da un lato ad una comoda cucina abitabile (di ca. 8,10 mq) e dall'altro all'area esterna di pertinenza prospiciente le scuole primaria e secondaria del Comune di Cardano al Campo. Salendo una prima rampa di scale si giunge alla porzione del piano completamente mansardato regolarmente assentita ed abitabile costituita dalla camera 1 (ca. 13,60 mq) e dal bagno principale (ca. 5,70 mq), mentre salendo l'ulteriore rampa si trovano due ulteriori locali (di ca. 14,95 mq e 10,00 mq) attualmente utilizzati come camere ma autorizzati esclusivamente come "sgomberi-sottotetto accessibile non abitabile". L'unità immobiliare inoltre è dotata di un piano seminterrato anch'esso su livelli sfalsati costituito da una porzione (di ca. 27,70 mq) effettivamente seminterrata sottostante soggiorno e cucina ed autorizzata come locale sgombero ma in realtà utilizzata come taverna con angolo cottura e da un'altra porzione completamente interrata sottostante il box pertinenziale alla villetta in cui nel locale cantina autorizzato è stato ricavato un locale cantina più piccolo (ca. 4,50 mq) ed il disimpegno (ca. 9,10 mq) che consente l'accesso al retrostante locale (di ca. 9,00 mq) autorizzato come lavanderia, ma in realtà attrezzato come ulteriore locale bagno con sanitari e doccia.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro	al di sopra della media
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	nella media
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente	nella media
pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in presente spessore variabile 2-4 cm , il rivestimento è realizzato in mattoni paramano	nella media
pavimentazione esterna:	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Ai piani terra e seminterrato	nella media
pavimentazione interna: realizzata in in legno. Al	nella media

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

piano sottotetto

Degli Impianti:

antifurto:. L'impianto è dotato di video sorveglianza, occorre evidenziare tuttavia che le telecamere non saranno utilizzabili dall'acquirente in quanto direttamente collegate al cellulare dell'attuale proprietario — nella media

elettrico: tipico per abitazioni simili , la tensione è di 220V — nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale — nella media

gas: autonomo — nella media

idrico: autonomo con alimentazione in acquedotto comunale — nella media

termico: autonomo con alimentazione in a metano i diffusori sono in radiatori in alluminio. L'impianto è presente anche ai piani seminterrato e sottotetto accessibile non abitabile ma per normative regionali del 2007 in questi locali deve essere rimosso — nella media

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in in legno — nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — nella media

travi: costruite in in cemento armato — nella media



Soggiorno



Camera 1





Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

Bagno piano sottotetto *Camera 2*

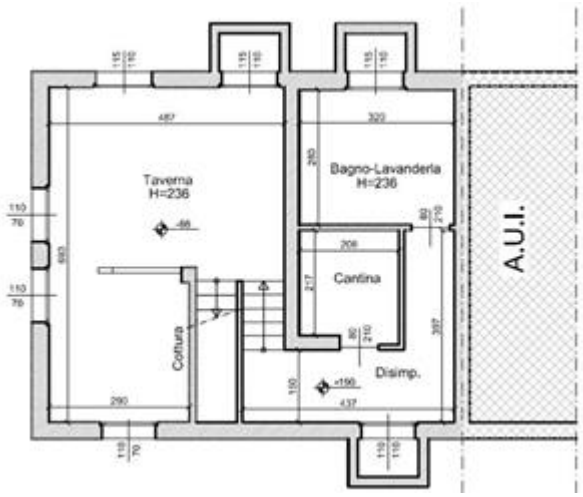


CONSISTENZA:

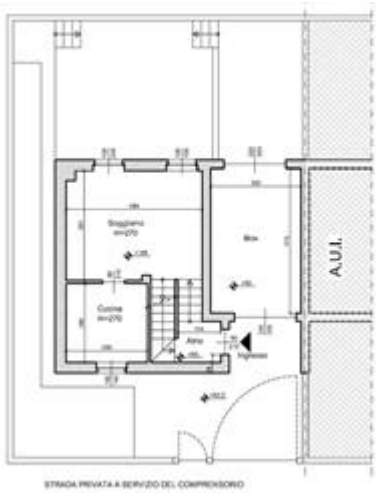
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Piano terra	42,33	x	100 %	=	42,33
Piano sottotetto autorizzato bitabile	29,20	x	100 %	=	29,20
Piano sottotetto autorizzato accessibile NON abitabile	35,38	x	50 %	=	17,69
Balcone	2,70	x	30 %	=	0,81
Piano seminterrato	67,39	x	50 %	=	33,70
Area esterna al 10%	71,53	x	10 %	=	7,15
Area esterna al 2%	34,72	x	2 %	=	0,69
Totale:	**283,25**				**131,57**

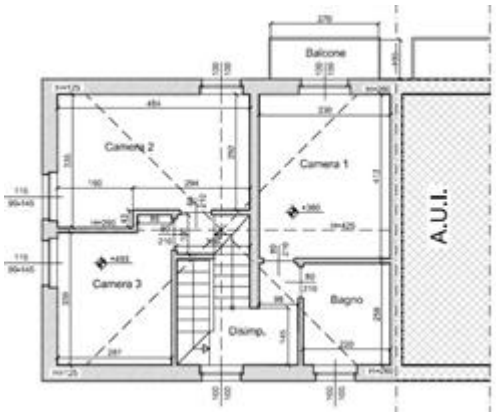


Piano seminterrato



Piano terra

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7



Piano sottotetto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/08/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villetta a schiera oggetto della presente procedura
Indirizzo: Via Carreggia, 18
Superfici principali e secondarie: 131
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 236.000,00 pari a 1.801,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/08/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villetta a schiera
Indirizzo: Via Carreggia, 101f
Superfici principali e secondarie: 170
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 295.000,00 pari a 1.735,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/08/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

Descrizione: Villetta a schiera
Indirizzo: Via Don Minzoni, 5
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 295.000,00 pari a 2.107,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/08/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villetta a schiera
Indirizzo: Via Rogorazza, 25d
Superfici principali e secondarie: 119
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 289.000,00 pari a 2.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 27/08/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villetta a schiera
Indirizzo: Via Varese, 2
Superfici principali e secondarie: 136
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 245.000,00 pari a 1.801,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2025 per un villino in stato conservativo normale situato a Cardano al Campo (VA) nella zona "D1-Periferica Unica" indica un valore di vendita compreso tra 1.300 €/mq e 1.700€/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 1.500 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2025, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato ubicata a Cardano al Campo una cifra compresa tra 900 e 1.250 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 1.075 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di agosto 2026 per un villino situato a Cardano al Campo (VA) nella zona "Periferica Unica" un prezzo medio di vendita di 1.506 €/mq.

Dagli annunci immobiliari per villette a schiera nel comune di Cardano al Campo si rileva una richiesta economica media pari a circa 1.974 €/mq.

Il prezzo medio delle quattro rilevazioni è pari a circa 1.514 €/mq, considerato, inoltre, che attualmente l'immobile risulta essere stato pubblicizzato in vendita da una agenzia della zona alla cifra di 236.000 € (pari a circa 1.793 €/mq) e considerata la tipologia di abitazione si ritiene che come valore di riferimento al mq da adottare nella valutazione si possa utilizzare la cifra di 1.600 €/mq.

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,57	x	1.600,00	=	**210.512,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210.512,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210.512,00**

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA CARREGGIA 18

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARDANO AL CAMPO Via Carreggia 18, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box è parte integrante anch'esso del fabbricato B del complesso precedentemente descritto nel corpo A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40 m.Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 9621 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 47,10 Euro, indirizzo catastale: Via Carreggia, 18, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/11/2023 Pratica n. VA0184932 in atti dal 29/11/2023 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 184932.1/2023)
  Coerenze: Da Nord in senso orario: AUI stesso proprietario sub. 12, AUI sub. 12, AUI sub. 14, AUI sub. 12

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea Google Maps



Vista aerea 3D Google Maps

SERVIZI

asilo nido	nella media
biblioteca	nella media
campo da calcio	al di sopra della media
centro sportivo	nella media
farmacie	al di sopra della media
municipio	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
piscina	nella media
scuola elementare	al di sopra della media
scuola media inferiore	al di sopra della media
scuola per l'infanzia	al di sopra della media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km	ottimo
autobus distante 400 m	nella media
autostrada distante 5 Km	al di sopra della media
ferrovia distante 4 Km	al di sopra della media
superstrada distante 1 Km	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f56892 6e7

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

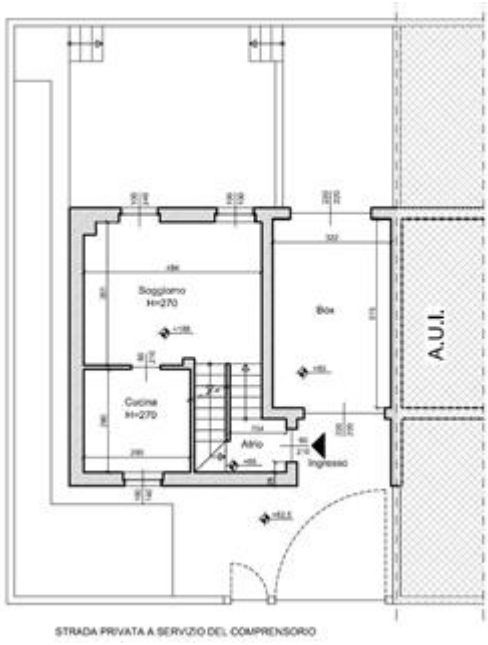
Il box ha le dimensioni (16,60 mq ca.) di un posto auto singolo, sebbene la presenza della doppia basculante (quella sul fronte di accesso e quella sul retro) consente tenendo aperta la seconda il parcamento di due auto come visibile dalle fotografie allegate alla presente. Non vi è collegamento diretto con l'abitazione, tuttavia il piccolo porticato antistante il box e dal quale si accede all'abitazione consente la protezione dalle intemperie.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	**20,00**				**20,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre del 2025 per un box in stato conservativo normale situato a Cardano al Campo (VA) nella zona "D1-Periferica Unica" un valore di vendita compreso tra 660 €/mq e 800 €/mq. Date le dimensioni del box di ca. 20 mq si determina un valore a corpo compreso tra ca. 13.200 € e 16.700 € e di conseguenza un prezzo medio di 14.600 €.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2025, quale valore per un box singolo ubicato

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

nel comune di Cardano al Campo una cifra compresa tra 8.000 e 15.000 €, con ciò determinando un prezzo medio di 11.500 €.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di agosto 2026 per un box situato a Cardano al Campo (VA) nella zona "Periferica Unica" un prezzo medio di vendita di 739 €/mq. Date le dimensioni del box di ca. 20 mq si determina un valore a corpo di ca. 14.780 €.

Delle tre rilevazioni effettuate due risultano essere molto simili tra loro (OMI e sito www.borsinoimmobiliare.it) sicchè si ritiene di considerare il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate quale valore di riferimento per la presente valutazione pari a 14.600 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**14.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 14.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 14.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo dell'estimatore è quello di formulare un "giudizio di stima" con l'indicazione finale di un "valore commerciale" (o "valore di mercato") che deve aiutare gli offerenti ad avere chiare tutte le peculiarità dell'immobile cui sono interessati ad investire.

Tale "giudizio di stima" deve avvicinarsi al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici.

Il "valore di mercato" tuttavia non coincide con il "prezzo di vendita" a cui quel determinato immobile viene compravenduto. Infatti si è soliti dire che chi stabilisce il prezzo di vendita è il mercato stesso, cioè sostanzialmente la contrattazione tra il venditore e l'acquirente, tra la domanda e l'offerta …

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale e box, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e quelli della C.C.I.A.A. di Varese con operatori di mercato quali il sito internet www.borsinoimmobiliare.it e www.immobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cardano al Campo, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, www.immobiliare.it, www.casa.it, tempocasa, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

- 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	villetta a schiera laterale	131,57	0,00	210.512,00	210.512,00
B	box singolo	20,00	0,00	14.600,00	14.600,00
				225.112,00 €	**225.112,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.612,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 10.730,60**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 203.881,40**

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: **€. 203.881,40**

data 31/08/2026

il tecnico incaricato

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7

Massimo Terzi

Firmato Da: MASSIMO TERZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4088b32590ce6d3dba03e41f568926e7