



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 160/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Gian Paolo Balestrini**

CF:BLSGPL54C24I441T

con studio in SARONNO (VA) VIA TRENTO 10

telefono: 0296701997

email: [gpbalestrini@libero.it](mailto:gpbalestrini@libero.it)

PEC: [gianpaolo.balestrini@archiworldpec.it](mailto:gianpaolo.balestrini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
160/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **opificio** a GERENZANO Via G.Pascoli 74, della superficie commerciale di **5.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di capannone industriale adibito ad uso deposito logistica al piano terra con annesse aree di pertinenza, con attigua zona di uffici e servizi disposti su due piani, siti nella zona industriale di Gerenzano (Va) alla Via Giovanni Pascoli n. 74. L'immobile in esame, è parte integrante di un complesso industriale, facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Saronno. Nello specifico, si accede al capannone industriale identificato al fg. 14 ptc. 1754 sub. 508, e fg. 14 ptc. 9616 area di pertinenza, avente ingresso pedonale e carrabile dal civico n.74

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra con zona uffici p. terra e primo, interno 5,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1754-9616 sub. 508 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 37.900,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 74, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: a nord : via A. Manzoni e mapp 9615 stessa proprietà a est : proprietà identificata con il mappale n. 1754 sub 507; a sud: via dei Campazzi ; a ovest : proprietà identificata con i mappali 9614 stessa proprietà e mapp - 9190- 9191.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.680,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.833.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.691.825,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.691.800,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>24/10/2025</b>

### **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+6, stipulato il 01/05/2018, con scadenza il 31/05/2030, registrato il 18/05/2018 ai nn. 9740 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 102.000 + iva annui.

Piena disponibilità da parte dell'amministratore unico della soc. Mario Di Maio spa dott. Andrea Messi a fornire i documenti richiesti e autorizzare l'ingresso per i rilievi all'immobile oggetto di E.I.

Riguardo al contratto di locazione c'è in essere un contratto d'affitto 6+6 da parte della soc. Mario Di Maio spa con la soc. Suliman srl con inizio 01/05/2018 con scadenza il 31/05/2024 tacitamente rinnovato di anni 6 con scadenza il 31/05/2030; registrato via telematica in data 18/05/2018 al n. 9740 serie 3T

A sua volta la soc. Suliman srl ha subaffittato alla soc. Mt Logistic Group srl con contratto d'affitto con inizio 01/03/2025 e scadenza 31/12/2029 registrato via telematica in data 29/04/2025 al n. 1402 serie 3T

I contratti risultano congrui.

### **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 30/09/2009 a firma di MACCARINI Gabriele Franco Notaio ai nn. 52272/19412 di repertorio, iscritta il 08/10/2009 a COMO ai nn. R.G. 28235 R.P. 5996, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico.

Importo ipoteca: 2.200.000,00.

Importo capitale: 3.960.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 2

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

pignoramento, stipulata il 14/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3405 di repertorio, trascritta il 29/05/2025 a COMO ai nn. r.g. 15631 r.p.11487, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
l'immobile non è soggetto a amministratore condominiale	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/1986), con atto stipulato il 16/07/1986 a firma di Notaio Giovanni NOTARI ai nn. rep. 108937 di repertorio, trascritto il 05/08/1986 ai nn. R.P. 10761 R.G. 8019

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

All'accesso agli atti non si sono trovate nè tavole esplicative dei progetti nè tavole con calcoli planivolumetrici nè tavole con quote dell'area edificatoria, pertanto i calcoli sono stati detratti dalle visure catastali aggiornate. Pertanto i dati inerenti ai rilievi necessitano di rilievi strumentali al fine di individuare l'esatta proporzione dell'edificabilità residua di appartenenza con tutto il lotto di primo impianto.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia **N. 4/72** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento dello stabilimento esistente da adibire ad opificio (primo Ampliamento), presentata il 15/01/1972 con il n. 268 prot. di protocollo, rilasciata il 01/03/1972 con il n. 4/72 di protocollo, agibilità del 30/01/1976 con il n. 4/72 di protocollo

Licenza Edilizia **N. 36/72** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento dello stabilimento esistente da adibire a opifici con costruzione di uffici e adeguamento della recinzione: 2° ampliamento.

ANNULLATA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL CAPANNONE E SISTENTE - COSTRUZIONE DI UFFICI INTERNI - ECC. **N. 119/72** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 10/11/1972 con il n. 119/72 di protocollo, agibilità del 18/10/2025 con il n. 119/72 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 14 del 26/01/2011 BURL. n. 30 del 27/07/2011, l'immobile ricade in zona industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### ART. 19.1 - I INDUSTRIALE

Indici edificatori

Indice di sfruttamento  $I_s = 1,00$  mq/mq.

Altezza  $H = 12,50$  m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Rapporto di copertura  $R_c = 60\%$

Verde - drenante  $V_d = 10\%$

Distanze

- dai confini  $D_c$ : 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra con?nanti registrato e trascritto

- tra edi?ci  $D_e$ : 10,00 m.

- dal ciglio strada  $D_s$ : 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.

7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e DPR. 495/'1992.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

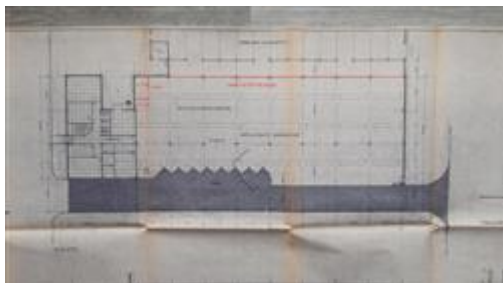
(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

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

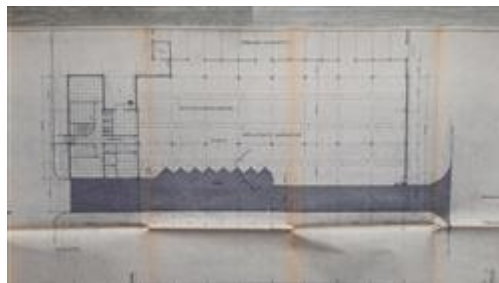
Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria con oblazione: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI



*Pianta stao di fatto*

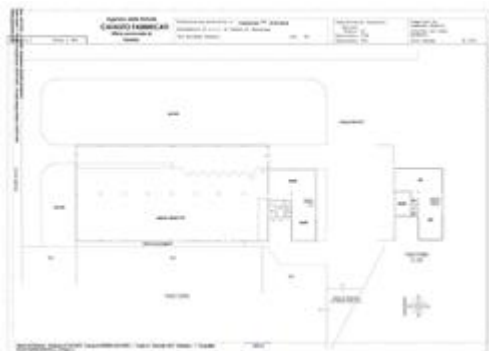


### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCANZA DI CERTIFICAZIONI IMPIANTI

(normativa di riferimento: D.M 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- CERIFICA E STESURA CERTIFICAZIONE IMPIANTI: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

BENI IN GERENZANO VIA G.PASCOLI 74

**OPIFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**opificio** a GERENZANO Via G.Pascoli 74, della superficie commerciale di **5.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di capannone industriale adibito ad uso deposito logistica al piano terra con annesse aree di pertinenza, con attigua zona di uffici e servizi disposti su due piani, siti nella zona industriale di Gerenzano (Va) alla Via Giovanni Pascoli n. 74. L'immobile in esame, è parte integrante di un complesso industriale, facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Saronno. Nello specifico, si



scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio industriale oggetto di studio è costituito da un corpo principale di pianta rettangolare regolare di dimensioni in pianta di circa 80,40 x 40,40 m a doppia campata ed altezza media di circa 5,50 m, e h 6,70 nel corsello carico merci avente copertura piana con lucernari, a cui è unita una palazzina di forma a L a due piani con copertura piana destinata ad uffici delle dimensioni di circa 30,40 x 10,40 m + 20,40 x 10,00 m ed altezza utile interna di circa 2,80 m. Il corpo principale presenta una struttura portante mista in cemento armato precompresso (c.a.p.) e cemento armato con compagni anch'essi di natura mista sia in cemento che in muratura di mattoni sormontato da una copertura in lastre di cemento rivestita da guaina bituminosa. L'intero cespite (cfr. Rilievo Fotografico e Grafico in Allegato 1) si presenta in condizioni manutentive che vanno dal "discreto" al "mediocre" e pertanto bisognevole di opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie, perlopiù, di alcuni interventi manutentivi di modesta entità sulla copertura, infissi interni ed esterni ed opere accessorie interne. Il fondo di proprietà presenta un'estensione di circa 13.800,00 mq, suddivisi in viabilità interna, area parcheggio e ad aree a verde (aree indivise); 3.260,00 mq opificio corpo principale e 520,00 x 2 piani = 1.040,00 mq dall'area destinata ad uffici.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : realizzato in metallo verniciato con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : anta singola a battente realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lastre prefabbricate in C.A. con coibentazione in non rilevata	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in lastre in C.A. prefabbricate con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cemento

*plafoni*: realizzati in C.A.

*portone di ingresso*: ante scorrevoli realizzato in metallo

*scales*: palazzina uffici con rivestimento in metallo

Degli Impianti:

*antincendio*: non rilevata conformità: non rilevata

*elettrico*: tubi esterni a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevata

*fognatura*: sottotraccia conformità: non rilevata

*idrico*: sottotraccia conformità: non rilevata

Delle Strutture:

*copertura*: lastre prefabbricate costruita in C.A.

*fondazioni*: plinti isolati costruite in C.A

*strutture verticali*: costruite in c.a.

*travi*: costruite in c.a.

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

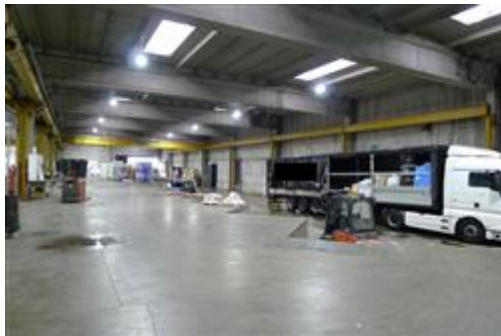
nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

[635,33 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207500009118 registrata in data 07/05/2018

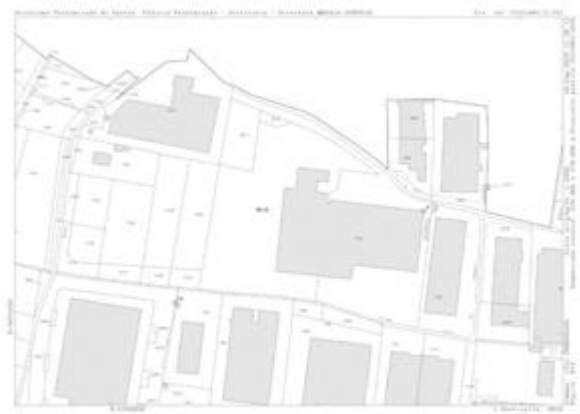
CONSISTENZA:

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*

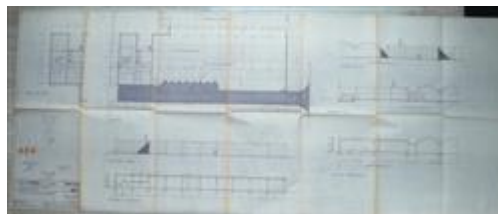
descrizione	consistenza		indice		commerciale
corpo principale ad opificio circa	3.260,00	x	100 %	=	3.260,00
corpo uffici circa	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
sedime circa	13.800,00	x	10 %	=	1.380,00
<b>Totale:</b>	<b>18.100,00</b>				<b>5.680,00</b>



planimetria generale satellitare



Estaratto Mappa

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di fabbricati analoghi, si sono analizzate le

risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla c.c.i.a. poiché l'unità immobiliare si presenta al suo interno in un discreto stato di manutenzione (cioè l'immobile necessita di eventuali opere di manutenzioni ordinarie), le finiture esterne dell'intero edificio sono in discreto stato di conservazione e manutenzione, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq  $500,00 \times \text{mq. } 5.680,00 = \text{€. } 2.840.000,00$  tale valore tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, che risulta essere edificato negli anni 70; 2. delle finiture interne ed esterne dell'immobile che risultano essere di livello medio così come negli uffici. Il fondo di proprietà presenta un'estensione di circa 13.800,00 mq, suddivisi in viabilità interna, area parcheggio e ad aree a verde. (aree indivise) ; 3.260,00 mq opificio corpo principale e 1.040,00 mq dall'area destinata ad uffici.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.840.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.840.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.840.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il compendio industriale oggetto di studio è costituito da un corpo principale di pianta rettangolare regolare di dimensioni in pianta di circa 80,40 x 40,40 m a doppia campata ed altezza media di circa 5,50 m, e h 6,70 nel corsello carico merci avente copertura piana con lucernari, a cui è unita una palazzina di forma a L a due piani con copertura piana destinata ad uffici delle dimensioni di circa 30,40 x 10,40 m + 20,40 x 10,00 m ed altezza utile interna di circa 2,80 m. Il corpo principale presenta una struttura portante mista in cemento armato precompresso (c.a.p.) e cemento armato con compagni anch'essi di natura mista sia in cemento che in muratura di mattoni sormontato da una copertura in lastre di cemento rivestita da guaina bituminosa. L'intero cespite (cfr. Rilievo Fotografico e Grafico in Allegato 1) si presenta in condizioni manutentive che vanno dal "discreto" al "mediocre" e pertanto bisognevole di opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie, perlopiù, di alcuni interventi manutentivi di modesta entità sulla copertura, infissi interni ed esterni ed opere accessorie interne. Il fondo di proprietà presenta un'estensione di circa 13.800,00 mq, suddivisi in viabilità interna, area parcheggio e ad aree a verde. (aree indivise) ; 3.260,00 mq opificio corpo principale e 520,00 x 2 piani = 1040,00 dall'area destinata ad uffici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di GERENZANO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

#### 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	opificio	5.680,00	0,00	2.840.000,00	2.840.000,00
				<b>2.840.000,00 €</b>	<b>2.840.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In fase successiva la quota può essere divisibile con frazionamenti (es: palazzina uffici, frazionamento dell'opificio, stralcio del terreno residuo edificabile)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.833.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 141.675,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.691.825,00**

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: **€. 25,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.691.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
160/2025**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **terreno industriale** a GERENZANO Via G.Pascoli 74, della superficie commerciale di **2.374,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno industriale, accatastato area urbana, con piantumazione a prato e lato ovest con recinzione divisoria da altro mappale. Sito nella zona industriale di Gerenzano (Va) alla Via Giovanni Pascoli n. 74. Il terreno in esame, è parte integrante di un complesso industriale, facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Saronno.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9614 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2374, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 74, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: a nord : via A. Manzoni; a est mapp 9615 e 9616 stessa proprietà ; a sud: stessa proprietà mapp 9616 ; a ovest : con mapp. 3614 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma Rettangolare in piano, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.374,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 237.400,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 225.530,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 225.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>24/10/2025</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Piena disponibilità da parte dell'amministratore unico della soc. Mario Di Maio spa dott. Andrea Messi

a fornire i documenti richiesti e autorizzare l'ingresso per i rilievi all'immobile oggetto di E.I.

#### **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 30/09/2009 a firma di MACCARINI Gabriele Franco Notaio ai nn. 52272/19412 di repertorio, iscritta il 08/10/2009 a COMO ai nn. R.G. 28235 R.P. 5996, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico.

Importo ipoteca: 2.200.000,00.

Importo capitale: 3.960.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 2

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

pignoramento, stipulata il 14/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3405 di repertorio, trascritta il 29/05/2025 a COMO ai nn. r.g. 15631 r.p.11487, 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/1986), con atto stipulato il 16/07/1986 a firma di Notaio Giovanni NOTARI ai nn. rep. 108937 di repertorio, trascritto il 05/08/1986 ai nn. R.P. 10761 R.G. 8019

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

All'accesso agli atti non si sono trovate tavole esplicative nè tavole con calcoli planivolumetrici i calcoli sono stati detratti dall'estratto mappa in scala 2000. Pertanto i dati inerenti al sedime necessitano di rilievi strumentali.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 14 del 26/01/2011 BURL. n. 30 del 27/07/2011, l'immobile ricade in zona industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
ART. 19.1 - I INDUSTRIALE

Indici edificatori

Indice di sfruttamento  $I_s = 1,00$  mq/mq.

Altezza  $H = 12,50$  m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Rapporto di copertura  $R_c = 60\%$

Verde - drenante  $V_d = 10\%$

Distanze

- dai confini  $D_c$ : 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra con?nanti registrato e trascritto

- tra edi?ci  $D_e$ : 10,00 m.

- dal ciglio strada  $D_s$ : 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.

7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e DPR. 495/'1992.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'area urbana è stata costituita nel 26/03/2018 Pratica n. VA0034165 in atti dal 27/03/2018 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 503.1/2018)

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GERENZANO VIA G.PASCOLI 74

## TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno industriale** a GERENZANO Via G.Pascoli 74, della superficie commerciale di **2.374,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno industriale, accatastato area urbana, con piantumazione a prato e lato ovest con recinzione divisoria da altro mappale. Sito nella zona industriale di Gerenzano (Va) alla Via Giovanni Pascoli n. 74. Il terreno in esame, è parte integrante di un complesso industriale, facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Saronno.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9614 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2374, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 74, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: a nord : via A. Manzoni; a est mapp 9615 e 9616 stessa proprietà ; a sud: stessa proprietà mapp 9616 ; a ovest : con mapp. 3614 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma Rettangolare in piano, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno - Busto A. - Legnano - Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

farmacie

al di sopra della media 

municipio

nella media 

negozi al dettaglio

nella media 

ospedale

nella media 

palestra

nella media 

centro commerciale

al di sopra della media 

piscina

nella media 

polizia

nella media 

scuola elementare

nella media 

scuola per l'infanzia

nella media 

scuola media inferiore

nella media 

scuola media superiore

nella media 

spazi verde

nella media 

stadio

nella media 

supermercato

al di sopra della media 

vigili del fuoco

al di sopra della media 

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km

nella media 

autostrada distante 2 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 3 km

nella media 

autobus distante 2 km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno in piano coltivato a prato con recinzione divisoria lato ovest



## 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
terreno industriale	2.374,00	x	100 %	=	2.374,00
<b>Totale:</b>	<b>2.374,00</b>				<b>2.374,00</b>



*planimeria generale satellitare*



*Estraratto Mappa*

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di terreni analoghi, si sono analizzate le

risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla c.c.i.a. il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell terreno industriale da stimare pari a €/mq 100,00 x mq. 2.374 = €. 237.400,00,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **237.400,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 237.400,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 237.400,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di terreni analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla c.c.i.a. il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell terreno industriale da stimare pari a €/mq 100,00 x mq. 2.374 = €. 237.400,00,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di GERENZANO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

**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	terreno industriale	2.374,00	0,00	237.400,00	237.400,00
				<b>237.400,00 €</b>	<b>237.400,00 €</b>

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:** **€. 237.400,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 11.870,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 225.530,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 530,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 225.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
160/2025

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno industriale a GERENZANO Via G.Pascoli 74, della superficie commerciale di **252,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno industriale, accatastato area urbana, Sito nella zona industriale di Gerenzano (Va) alla Via Giovanni Pascoli n. 74. Il terreno in esame, è parte integrante di un complesso industriale, facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Saronno.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9615 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 252, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 74, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: a nord : via A. Manzoni; a est mapp 9616 stessa proprietà ; a sud: stessa proprietà mapp 9616 ; a ovest : mapp. 3614 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma Trapezoidale in piano

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>252,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.200,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.940,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.900,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>24/10/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Piena disponibilità da parte dell'amministratore unico della soc. Mario Di Maio spa dott. Andrea Messi a fornire i documenti richiesti e autorizzare l'ingresso per i rilievi all'immobile oggetto di E.I.

## 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 30/09/2009 a firma di MACCARINI Gabriele Franco Notaio ai nn. 52272/19412 di repertorio, iscritta il 08/10/2009 a COMO ai nn. R.G. 28235 R.P. 5996, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico.

Importo ipoteca: 2.200.000,00.

Importo capitale: 3.960.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 2

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/05/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3405 di repertorio, trascritta il 29/05/2025 a COMO ai nn. r.g. 15631 r.p.11487, 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/1986), con atto stipulato il 16/07/1986 a firma di Notaio Giovanni NOTARI ai nn. rep. 108937 di repertorio, trascritto il 05/08/1986 ai nn. R.P. 10761 R.G. 8019

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

All'accesso agli atti non si sono trovate tavole esplicative nè tavole con calcoli planivolumetrici i calcoli sono stati detratti dall'estratto mappa in scala 2000. Pertanto i dati inerenti al sedime necessitano di rilievi strumentali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 14 del 26/01/2011 BURL. n. 30 del 27/07/2011, l'immobile ricade in zona industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 19.1 - I INDUSTRIALE

Indici edificatori

Indice di sfruttamento  $I_s = 1,00 \text{ mq/mq}$ .

Altezza  $H = 12,50 \text{ m}$ .

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Rapporto di copertura  $R_c = 60\%$

Verde - drenante  $V_d = 10\%$

Distanze

- dai confini  $D_c$ : 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra con?nanti

registrato e trascritto

- tra edi?ci  $D_e$ : 10,00 m.

- dal ciglio strada  $D_s$ : 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.

7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e DPR. 495/1992.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

l'area urbana è stata costituita nel 26/03/2018 Pratica n. VA0034165 in atti dal 27/03/2018 COSTITUZIONE AREA URBANA (n. 503.1/2018)

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: T.U. 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GERENZANO VIA G.PASCOLI 74

### TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno industriale** a GERENZANO Via G.Pascoli 74, della superficie commerciale di **252,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno industriale, accatastato area urbana, Sito nella zona industriale di Gerenzano (Va) alla Via Giovanni Pascoli n. 74. Il terreno in esame, è parte integrante di un complesso industriale, facilmente raggiungibile dall'uscita autostradale di Saronno.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9615 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 252, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI PASCOLI n. 74, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita  
Coerenze: a nord : via A. Manzoni; a est mapp 9616 stessa proprietà ; a sud: stessa proprietà mapp 9616 ; a ovest : mapp. 3614 stessa proprietà

Il terreno presenta una forma Trapezoidale in piano

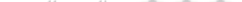


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno - Busto A. - Legnano - Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

farmacie	al di sopra della media	☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆
palestra	nella media	☆☆☆☆
centro commerciale	al di sopra della media	☆☆☆☆
piscina	nella media	☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	☆☆☆☆
spazi verde	nella media	☆☆☆☆
stadio	nella media	☆☆☆☆
supermercato	al di sopra della media	☆☆☆☆
vigili del fuoco	al di sopra della media	☆☆☆☆

aeroporto distante 20 km  
autostrada distante 2 km  
ferrovia distante 3 km  
autobus distante 2 km

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	nella media	

Area urbana asfaltato



## 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
terreno industriale	252,00	x	100 %	=	252,00
<b>Totale:</b>	<b>252,00</b>				<b>252,00</b>



*planimetria generale satellitare*



*Estraratto Mappa*

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di terreni analoghi, si sono analizzate le

risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla c.c.i.a. il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell terreno industriale da stimare pari a €/mq 100,00 x mq. 252,00 = €. 25.200,00

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **25.200,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 25.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 25.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è svolta un'indagine in zona sui prezzi di mercato di terreni analoghi, si sono analizzate le risultanze dell'osservatorio immobiliare e le rilevazioni dei prezzi degli immobili eseguite dalla c.c.i.a. il sottoscritto ctu ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell terreno industriale da stimare pari a €/mq 100,00 x mq. 252,00 = €. 25.200,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di GERENZANO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

**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	terreno industriale	252,00	0,00	25.200,00	25.200,00
				<b>25.200,00 €</b>	<b>25.200,00 €</b>

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:** **€. 25.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.260,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.940,00**

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: **€. 40,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.900,00**

data 24/10/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Gian Paolo Balestrini