Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Beatrice BOVA

CF:BVOBRC66L44C139D
con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4
telefono: 0331504063
fax: 0331504063
email: architetto.bovab@libero.it
PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 105/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bilocale in corte** a GORLA MINORE via VICOLO NUOVO 10, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Trattasi di bilocale ubicato al piano primo nel contesto cortilizio prospettante la via Vicolo Nuovo al n.10, composto da due vani (uno adibito a soggiorno/cottura e l'altro a camera) e da servizio igienico e disimpegno d'ingresso/antibagno. All' unità si accede dall'androne posto al numero civico 10 della suddetta via e, attraverso scala comune, si raggiunge il ballatoio al piano primo (anch'esso comune), da cui si ha accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80 (rilevata).Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 875 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VICOLO NUOVO 10, piano: T (riportato in visura, ma errato) - 1° (reale), intestato a derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/01/2022 (si veda visura storica ALL.7).
  Coerenze: da Nord in senso orario: Vicolo Nuovo- AUI-corte e ballatoio comuni-AUI-Vicolo Nuovo
  A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**58,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.750,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.750,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.750,00**
Data di conclusione della relazione:	**09/09/2026**

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/04/2022, con scadenza il 19/03/2026, registrato il 03/05/2022 a ll'ufficio territoriale di Varese -Agenzia delle Entrate ai nn. 002674 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 5.400,00 annuale.
In termini contrattuali ivi riportati sono: canone pattuito corrisposto è corrisposto con bonifico in rate eguali anticipate mensili di € 450,00, ciascuna scadente il giorno 20; oneri accessori, utenze espese a carico del conduttore. Alla luce del contratto visionato e delle superfici dell'immobile, si procede alla VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE ANNUO DICHIARATO. Considerati i valori correnti di locazione e valutate le consistenze commerciali del bene locato, si dimostra di seguito come il canone di locazione applicato sia più elevato rispetto alle quotazioni di mercato della zona e per tale tipologia di immobili. Infatti il **valore medio** di locazione desumibile dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate per le "abitazioni civili" è pari a € **4,35/mq/mese**. I valori desumibili invece dalle quotazioni del "Borsino immobiliare" risultano i seguenti: per le "abitazioni in stabili di 2^ fascia, di qualità inferiori alla media di zona" : **€ 3,96 mq/mese** (valore medio); per le "abitazioni in stabili di fascia media, di qualità nella media di zona" : **€ 4,90 mq/mese** (valore medio). Poichè l'unità residenziale ha una superficie commerciale totale di **mq 58,00** (come risultante da specifico calcolo delle consistenze riportato a pag. 15 della presente), considerando lo stato manutentivo rilevato, applicando un valore medio di mercato desunto dalle quotazioni di cui sopra alle consistenze commerciali, si desume il canone di locazione di seguito esplicitato: **58,00 mq** (superficie commerciale) x € **4,40/mq= € 255,20.**
Canone mensile totale risultante, con arrotondamento= € **260,00/mese.**
Ne deriva che la rata mensile contrattuale di € 450,00/mese , risulta **più alta** rispetto ai valori di mercato applicabili, considerati l'ubicazione del bene e il suo stato manutentivo (si rimanda alle specifiche sezioni descrittive). Si evidenzia però che nel contratto si parla anche di accessori ma questi ultuimi non risultano identificati, nè identificabili, nè riportati tra i beni pignorati.
Durante il sopralluogo, effettuato in data 03/07/2025, era presente il conduttore (come da verbale ALL. 2): **lo stesso ne ha consentito l'accesso, assistendo alle operazioni peritali e di rilevamento della sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie (ALL.4) ed il certificato notarile agli atti della procedura e ivi riallegato (ALL.5). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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:

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2006 a firma di Notaio ai nn. 18292/12983 di repertorio, registrata il 01/08/2006 a Milano ai nn. 14764 serie 1R, iscritta il 02/08/2006 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 127424/31827, a favore di contro , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 172.500,00.
Importo capitale: € 115.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura, identificato al punto A) della relazione peritale. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/04/2026 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 2083 di repertorio, trascritta il 05/05/2026 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 63025/43914, a favore di , contro derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura, identificato al punto A) della relazione peritale. Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4).

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**
Millesimi condominiali:	**non esiste costituzione di condominio**
Ulteriori avvertenze:	
Non è emersa l'esistenza di amministratore condominiale, vista la tipologia edilizia di contesto cortilizio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: ALL. 4 (visure ipotecarie), ALL. 5 (certificato notarile), ALL.6 (titolo di provenienza), visura storica catastale (ALL.7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2006), con atto stipulato il 26/07/2006 a firma di Notaio ai nn. 18291/12982 di repertorio, registrato il 01/08/2006 a MILANO 5 ai nn. 14763 Serie 1T, trascritto il 02/08/2006 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn.

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

127423/67472.
La formalità è riferita al bene immobile oggetto della presente procedura . Si veda specifica ispezione ipotecaria (ALL. 4) , certificato notarile (ALL. 5) , ispezione catastale (ALL. 7) e titolo di proprietà reperito (ALL. 6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

e ' per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 01/02/2005).
La formalità è riferita l'originaria consistenza dell'immobile in relazione . Si veda quanto richiamato da certificato notarile (ALL. 5) e dall'atto di provenienza della proprietà attuale (ALL.6) .

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2005 fino al 26/07/2006), con atto stipulato il 01/02/2005 a firma di Notaio in ai nn. 47348/16434 di repertorio, registrato il 23/02/2005 a Busto Arsizio ai nn. 661 s1T, trascritto il 28/08/2005 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 26821/13296.
La formalità è riferita l'originaria consistenza dell'immobile in relazione . Si veda quanto richiamato dal certificato notarile (ALL. 5) .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel titolo di provenienza dei beni (ALL. 6), al paragrafo ***AUTOCERTIFICAZIONI = Leggi N.47 - 298/1985 e successive (normativa edilizia ed urbanistica)*** il notaio rogante dichiara che *"la parte venditrice, da me ammonita sulle conseguenze civili e penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara, ai sensi del D.P.R. 445/2000: A) che le opere relative alla porzione immobiliare oggetto della presente vendita sono iniziate anteriormente al 1 settembre 1967; B) che la medesima non è oggetto di provvedimenti sanzionatori ex art.41, Legge N.47/1985; C) che l'immobile venduto non ha subìto modifiche suscettibili di preventive licenze o concessioni ad edificare, dandosi atto che:*
1 - in data 4.12.1989 è stata presentata al Comune di Gorla Minore comunicazione di opere interne;
2 - in data 29.10.2004 è stata presentata al Comune di Gorla Minore, Denuncia di Inizio Attività, corredata da tutta la documentazione richiesta per detto tipo di denunce ed in particolare della relazione tecnica prevista con la relativa attestazione di conformità ai vigenti strumenti urbanistici con versamento degli importi dovuti e regolarmente perfezionatasi senza che il Comune destinatario abbia sollevato eccezione alcuna, come espressamente attesta la dichiarante;
3 - in data 6.7.2005 è stata presentata al Comune di Gorla Minore, Denuncia di Inizio Attività. protocollo n. 6360 corredata da relazione tecnica di asseverazione resa dal Geom
con studio in Gorla Minore via Giacchetti n.100, detta Denuncia di Inizio Attività concerne l'esecuzione del risanamento igienico e modifiche interne;
4 - in data 10.5.2006 variante in corso d'opera alla D.I.A. del 6.7.2005 prot. n. 6360 corredata da relazione tecnica di asseverazione resa dal Geom.
Minore via Giacchetti n. 100, detta Denuncia di Inizio Attività concerne l'esecuzione di modifiche interne e suddivisione in due alloggi;
5 - il Comune non ha posto in essere a tutt'oggi alcun atto interruttivo;
6 - non è stata ancora prodotta la certificazione di fine lavori; che ha utilizzato continuativamente l'immobile come abitazione primaria".

In data 17/06/2026 è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico comunale con protocollo 8504 del 18/06/2026 (ALL. 10), ai fini del reperimento dei suddetti titoli edilizi richiamati dall'atto di provenienza ed eventuali altre pratiche intestate all'attuale proprietà: l'istanza effettuata, nonostante formali solleciti inoltrati (ALL.11), non è stata evasa dall'Ente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

COMUNICAZIONE **N.** ., per lavori di opere interne, presentata il 04/12/1989.
Tale pratica, citata sull'atto di provenienza (ALL. 6), richiesta all'Ente Comunale mediante accesso agli atti edilizi (si veda ALL. 10), non è stata prodotta dall'Ufficio comunale competente, nonostante i formali solleciti ((ALL. 11).

DIA **N.** ., presentata il 29/10/2004.
Tale pratica, citata sull'atto di provenienza (ALL. 6), richiesta all'Ente Comunale mediante accesso agli atti edilizi (si veda ALL. 10), non è stata prodotta dall'Ufficio comunale competente, nonostante i formali solleciti ((ALL. 11).

DIA **N. 33/2005** e successive varianti, per lavori di risanamento igienico e modifiche interne, presentata il 06/07/2005 con il n. 6360 di protocollo.
Tale pratica, e successiva variante del 10/05/2006 citata sull'atto di provenienza (ALL. 6), richiesta all'Ente Comunale mediante accesso agli atti edilizi (si veda ALL. 10), non è stata prodotta dall'Ufficio comunale competente, nonostante i formali solleciti ((ALL. 11).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 08/04/2014 e succ. var., l'immobile ricade in zona B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 29 - AMBITI B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (si rimanda alla lettura dell'articolo estratto - ALL.12).

.
Il titolo è riferito all' azzonamento urbanistico vigente nell'ambito su cui insiste il bene oggetto di procedura. Si vedano gli estratti dell' azzonamento urbanistico (PGT) e delle N.T.A (ALL. 12).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, si confrontino, in ordine, i seguenti documenti: ALL.11 (corrispondenza intercorsa con l' Ente comunale circa il rilascio degli atti edilizi richiesti) - ALL. 7 (visura storica catastale) - ALL. 9 (scheda catastale) - ALL. 12 (estratti azzonamento urbanistico PGT e NTA) - ALL.6 (titolo di provenienza) - ALL. 5 (certificato notarile).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non essendo reperibili agli atti le pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, nonostante i solleciti di evasione dell'istanza all'Ente (ALL.11), non è possibile attestarne la conformità: sarà necessaria una ricognizione delle consistenze per attestare lo stato legittimo dell'immobile, previa presentazione di pratica edilizia riportante planimetria dello stato attuale dell'immobile e relativa attestazione (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche e regolamento edilizio comunali; Titolo III - Regolamento locale di Igiene tipo)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- stima spese tecniche per rilievo e attestazione stato legittimo e presentazione pratica comunale: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a ll'attestazione dello stato legittimo dell'immobile .

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

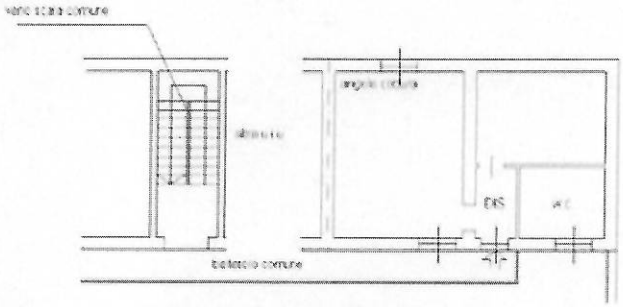
Sono state rilevate le seguenti difformità: confrontando la scheda catastale (unica planimetria reperibile agli atti), con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si è riscontrato che la planimetria della scheda non riporta la finestra in camera da letto, nè la porta d'accesso al servizio igienico; inoltre l'altezza interna rilevata risulta mt. 2,80, contrariamente alla misura di 3,40 mt indicata sulla scheda. (normativa di riferimento: L.30 luglio 2010 n.122)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per variazione catastale, mediante procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 70,00/scheda): €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a ll' aggiornamento catastale, che potrà essere effettuato contestualmente alla presentazione della pratica edilizia indicata al punto precedente.
Di seguito si riporta la scheda catastale agli atti e l'estratto della planimetria stessa:



Scheda catastale



Particolare planimetria unità al 1° piano

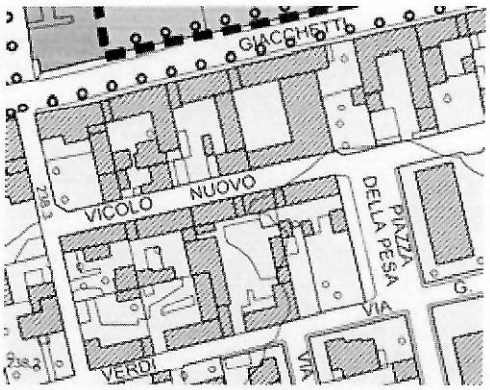
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 e s.m.i - Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti di cui ad ALL. 12)
L'immobile risulta **conforme**..
La destinazione d'uso rilevata è conforme all'azzonamento urbanistico vigente (descritto al precedente paragrafo 7.2), e di cui si riportano, di seguito, l' estratto e relativa legenda:

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026



Estratto di PGT



Legenda

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
La conformità è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza (ALL.6), dalla certificazione notarile (ALL. 5) e dalla visura storica catastale (ALL.7).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono reperibili agli atti comunali, nè sono stati prodotti dalla proprietà o conducente, i certificati di conformità degli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico esistenti. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e smi)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica tecnica degli impianti esistenti, adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- incidenza ipotizzata per la verifica tecnica degli impianti esistenti, adeguamento e rilascio delle relative certificazioni di conformità: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg
Questa situazione è riferita solamente a gli impianti esistenti.

BENI IN GORLA MINORE VIA VICOLO NUOVO 10

BILOCALE IN CORTE

DI CUI AL PUNTO A

bilocale in corte a GORLA MINORE via VICOLO NUOVO 10, della superficie commerciale di **58,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

Trattasi di bilocale ubicato al piano primo nel contesto cortilizio prospettante la via Vicolo Nuovo al n.10, composto da due vani (uno adibito a soggiorno/cottura e l'altro a camera) e da servizio igienico e disimpegno d'ingresso/antibagno. All' unità si accede dall'androne posto al numero civico 10 della suddetta via e, attraverso scala comune, si raggiunge il ballatoio al piano primo (anch'esso comune), da cui si ha accesso all'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80 (rilevata).Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 875 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 2,5 vani, indirizzo catastale: VICOLO NUOVO 10, piano: T (riportato in visura, ma errato) - 1° (reale), intestato a derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/01/2022 (si veda visura storica ALL.7).
  Coerenze: da Nord in senso orario: Vicolo Nuovo- AUI-corte e ballatoio comuni-AUI-Vicolo Nuovo
  A miglior specifica, si prenda visione del titolo di provenienza (ALL. 6), della visura storica (ALL. 7), della scheda catastale (ALL. 9) e dell'estratto mappa (ALL.8).

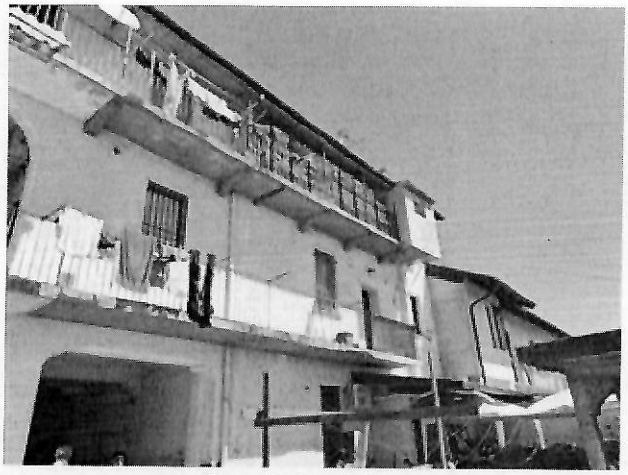
L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.



Prospetto su Vicolo Nuovo e portone



Scala comune



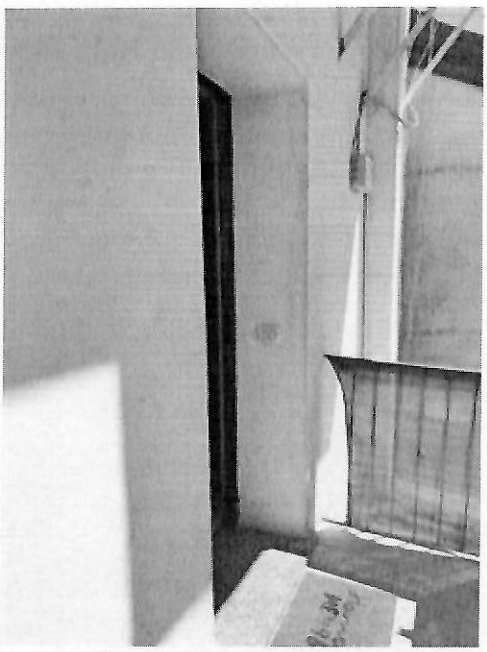
Prospetto da corte interna



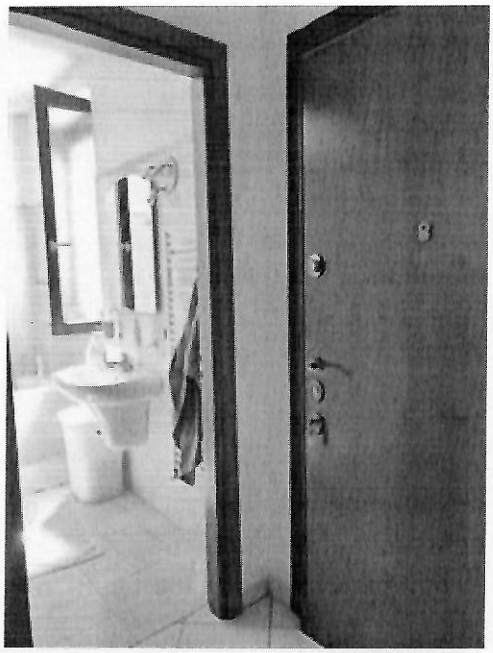
Vista ballatoio comune

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026



Particolare ingresso all'abitazione



Particolare porta d'ingresso (vista interna all'abitazione)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Orto-foto



Vista fronte su Vicolo Nuovo

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026



Particolare portone d'ingresso alla corte



Particolare scala comune



Vista fronte su corte interna



Vista d'insieme corte comune

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
campo da calcio
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
piscina
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 Km (Mpx) - 52 km (Lainate) -76 km (Orio al S.)
autobus distante 350 mt (fermata autobus)
autostrada distante 7,4 km (A8-uscita Castellanza)
ferrovia distante 6,7 km (Rescaldina) - 7,3 Km (Castellanza)
superstrada distante 5 Km (superstrada per Malpensa)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di bilocale oltre a servizio igienico, posto al piano primo del complesso cortilizio di via Vicolo Nuovo 10. All'unità abitativa si accede dall'androne d'ingresso, percorrendo il vano scala e ballatoio comuni: dal ballatoio si entra direttamente nel disimpegno d'ingresso sul quale prospettano soggiorno con zona cottura, camera e servizio igienico. Gli ambienti interni, compreso il bagno, presentano medesimo pavimento in ceramica chiara. Il servizio igienico e la zona cottura hanno rivestimento in piastrelle sulle pareti. Le finiture interne dell'unità abitativa denotano un discreto stato manutentivo. Il riscaldamento è autonomo (caldaietta murale interna posta in soggiorno), con radiatori in alluminio verniciato. Le finiture sopra descritte sono rappresentate dal rilievo fotografico ALL.3, a cui si rimanda, e di seguito dettagliate.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta con vetrocamera, realizzati in pvc tinta noce.
infissi interni: porte a battente tipo noce tanganica.
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica monocottura colore chiaro.
plafoni: realizzati in laterocemento + cartongesso. L'altezza rilevata è pari a 2,80 mt, contrariamente a quella riportata sulla scheda catastale di 3,40 mt (si presuppone quindi sia stato realizzato un

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

abbassamento in cartongesso).
portone di ingresso: portoncino blindato realizzato in legno tamburato.
protezioni infissi esterni: inesistente. Sono presenti tende veneziane in pessimo conservativo.
rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento colorato.
rivestimento interno: posto in pareti e plafoni realizzato in gesso. Il servizio igienico e la zona cottura hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.
scale: vano scala comune con rivestimento in pietra.

Degli Impianti:

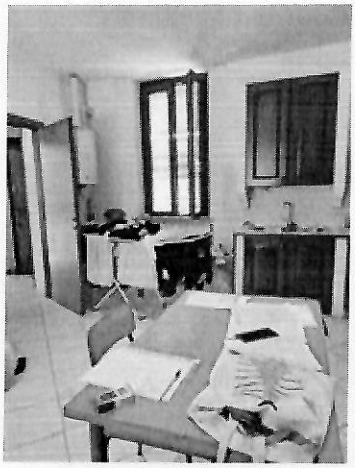
elettrico: cavi sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" , della presente relazione peritale.
idrico: tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" , della presente relazione peritale.
gas: tubazioni in rame con alimentazione fino a rete di distribuzione esterna; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" , della presente relazione peritale.
termico: autonomo, con alimentazione in caldaia murale interna, posta nel vano soggiorno/zona cottura; i diffusori sono in termosifoni in alluminio verniciato; conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

balconi: costruiti in solaio di cemento con parapetto in ferro. Tale finitura è riferita al ballatoio comune: l'unità infatti non ha balcone pertinenziale.
scale esterne: a due rampe, costruite in cemento e pietra . Tale finitura è riferita alla scala comune che conduce all'unità abitativa.

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

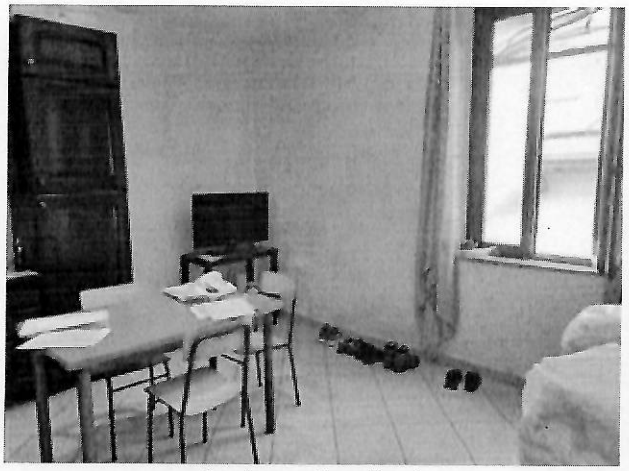
Ist. n. 4 dep. 09/09/2026



Soggiorno cottura - - Vista 1



Zona cottura



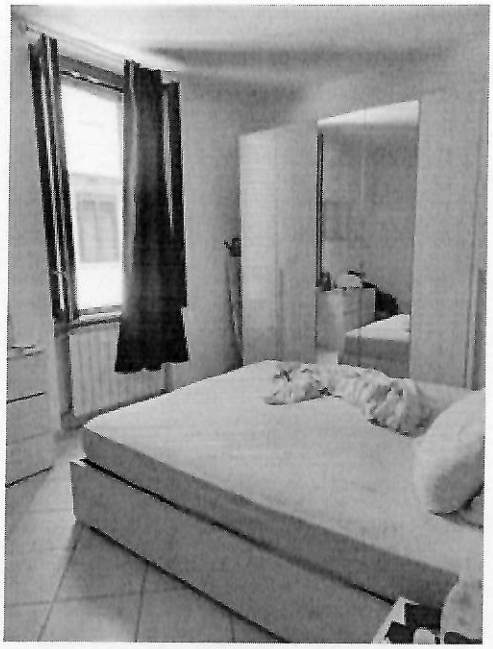
Soggiorno cottura- Vista 2



Soggiorno cottura - Vista 3

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5730db2181f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026



Camera



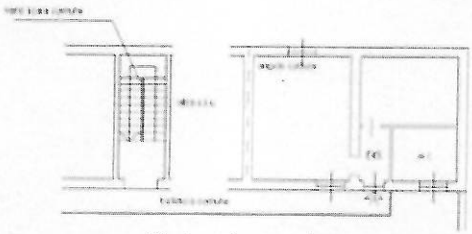
Servizio igienico

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
SUPERFICIE LORDA ABITABILE (piano primo)	58,00	x	100 %	=	58,00
Totale:	**58,00**				**58,00**



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026
Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari
Descrizione: Abitazioni civili- valore medio
Indirizzo: zona semicentrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 117.500,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Monolocale al piano terra
Indirizzo: Piazza XXV Aprile - Gorla Minore
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo: 45.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Bilocale al piano primo
Indirizzo: Via Raimondi - Gorla Minore
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale al piano terra
Indirizzo: Via Durini- Gorla Minore
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Trilocale al piano primo
Indirizzo: Via Roma- Gorla Minore
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 947,37 Euro/mq

COMPARATIVO 6
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazione in stabili di qualità inferiori alla media di zona
Indirizzo: Zona semicentrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 100.300,00 pari a 1.003,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7
Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 05/08/2026
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
Descrizione: Abitazione in stabili di qualità nella media di zona
Indirizzo: Zona semicentrale
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.600,00 pari a 1.196,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8
Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 31/12/2025
Fonte di informazione: Prezzi immobili Camera di Commercio Varese
Descrizione: Unità abitative abitabili in buono stato (valore medio)
Indirizzo: Gorla Minore
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 112.500,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:
SUPERFICIE LORDA ABITABILE (PIANO PRIMO) = mq 58,00.
Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile in esame, si sono tenuti in considerazione:1)la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona;le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione;2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione;3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona;4) la documentazione e gli atti reperibili

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

esaminati;5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	58,00	x	1.050,00	=	**60.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell' immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato il bene e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Gorla Minore, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliari, rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio e borsino immobiliare

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	bilocale in corte	58,00	0,00	61.000,00	61.000,00

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Ist. n. 4 dep. 09/09/2026

	61.000,00 €	**61.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La quota intera di proprietà del bene oggetto del presente lotto è intestata all'esecutato. Si ritiene che, considerate le sue caratteristiche distribuitive, le superfici interne e le destinazioni d'uso dei locali delll'unità, non possa essere comodamente frazionabile in porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione dello stesso.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:	**€. 3.050,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 5.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 0,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.750,00**
Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.750,00**

data 09/09/2026

il tecnico incaricato
Arch. Beatrice BOVA

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 57304db218f4cca6ab813a7d66ea92aa

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0159740 del 07/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorla Minore

Vicolo Nuovo civ. 10

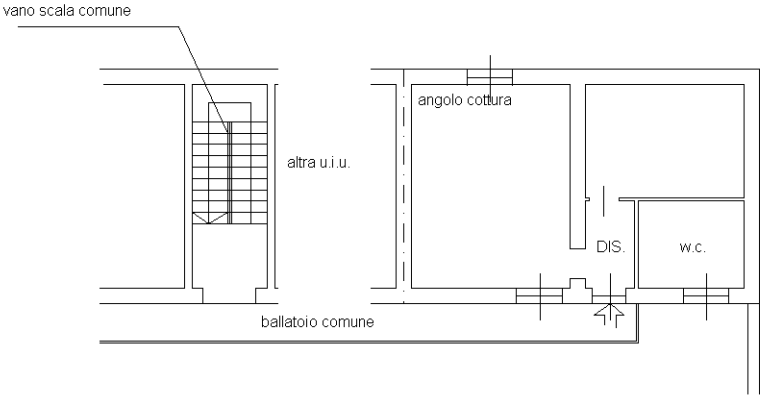
Identificativi Catastali:
Sezione: GO
Foglio: 7
Particella: 875
Subalterno: 22

Compilata da:
Bombelli Massimo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese N. 3186

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

H=3.40

10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2026 - Comune di GORLA MINORE(Æ102) - < Foglio 9 - Particella 875 - Subalterno 22 >
VICOLO NUOVO n. 10 Piano T

Ultima planimetria in atti