



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

PROCEDURE CONCURSUALI

24/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Ssa Carnevale Ida

CUSTODE:

Dott. Pierri Rocco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

SIMONE BRIOSCHI

CF:BRSSMN83M24D198E

con studio in PARABIAGO (MI) VIA SANTA CROCE, 23

telefono: 0331292496

email: simonebrio@hotmail.com

PEC: simone.brioschi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - PROCEDURE CONCURSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 24/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BISUSCHIO Via Degli Alpini 1, della superficie commerciale di **1.218,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile a destinazione commerciale/negozio, disposto su due livelli, inserito in un contesto residenziale e commerciale nel Comune di Bisuschio (Va)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA ED INTERRATO, ha un'altezza interna di 3,00 - 2,40 - 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5881 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 17.337,46 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Alpini n. 1 , piano: Piano T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 12.05.2001
- foglio 7 particella 5884 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via della Repubblica , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11.05.2000

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.218,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 609.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 609.300,00
Data di conclusione della relazione:	19/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Occupato dalla Società Errepi Srl in qualità di conduttore dell'attività merceologica di supermercato.

L'attività di vendita, allo stato del sopralluogo risulta essere conclusa e chiusa al pubblico.

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BISUSCHIO , stipulato il 30/12/1997 a firma di Notaio Bertoluzzi ai nn. 46344/4623 di repertorio, registrato il 16/01/1998 a Gavirate ai nn. 60 Serie IV, trascritto il 26/01/1998 a Varese ai nn. 731/567 - 732/568, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione di Lottizzazione Stipulata con il Comune di Bisuschio .

Le pattuizioni contenute nell'atto autenticato nelle firme del detto notaio Tommaso Bertolucci in data 15 dicembre 2006 sono inerenti il vincolo di inedificabilità gravante l'area al mappale del NCC EU numero 5881 subalterno due (venne comune non sensibile a tutti i subalterni del mappale 5881 - fabbricato principale)

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2025 a firma di GIUDICE DI PACE TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 413 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 8794,34

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2019 a firma di NOTAIO BELLORINI ai nn. 80002 REP di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1140000.

Importo capitale: 570000.

Durata ipoteca: 180 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/06/2025 a firma di TRIBUNALE DI VARESE ai nn. 36/2025 di repertorio, trascritta il 23/09/2025 a VARESE ai nn. 18031/13256, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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 COMPRAVENDITA (dal 04/11/2014), con atto stipulato il 17/11/2014 a firma di NOTAIO BELLORINI ai nn. 78581 di repertorio, registrato il 06/11/2014 a VARESE ai nn. 11950 IT, trascritto il 06/11/2014 a VARESE ai nn. 14954/10352

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE (dal 11/05/2000 fino al 28/12/2000), con atto stipulato il 11/05/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/12/2000 fino al 17/11/2011), con atto stipulato il 28/12/2000 a firma di NOTAIO BORTOLUZZI ai nn. 81597 di repertorio, trascritto il 05/02/2001 a VARESE ai nn. 778.1.

INTESA LEASING VIENE FUSA IN LEASINT SPA IN DATA 19/12/2007 IN ATTO NOTAIO AGOSTINI MANUELA CON SEDE IN MILANO - ATTO REGISTRATO A MILANO IN DATA 17.01.2008

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/07/2011 fino al 04/11/2014), con atto stipulato il 11/07/2011 a firma di NOTAIO BELLORINI ai nn. 75431 di repertorio, registrato il 15/07/2011 a Varese ai nn. 6158 1T, trascritto il 15/07/2011 a Varese ai nn. 12903/7834

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3657 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Centro Polifunzionale a destinazione Mista, presentata il 10/02/1999, rilasciata il 31/03/1999 con il n. 3657 di protocollo, agibilità del 08/05/2001 con il n. 3657/99 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 25 del CC del 22.04.2009, l'immobile ricade in zona Tessuto Edilizio Ordinario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Decreto Legge 78/2010, convertito in Legge 122/2010.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN BISUSCHIO VIA DEGLI ALPINI 1

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BISUSCHIO Via Degli Alpini 1, della superficie commerciale di **1.218,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile a destinazione commerciale/negozio, disposto su due livelli, inserito in un contesto residenziale e commerciale nel Comune di Bisuschio (Va)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA ED INTERRATO, ha un'altezza interna di 3,00 - 2,40 - 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5881 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 17.337,46 Euro, indirizzo catastale: Via Degli Alpini n. 1 , piano: Piano T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 12.05.2001
- foglio 7 particella 5884 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via della Repubblica , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 11.05.2000

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999 ristrutturato nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



asilo nido
biblioteca
campo da calcio
cinema
negozi al dettaglio
scuola elementare



porto distante 4,3 km - Porto Ceresio - Lago di Lugano



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



L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Bisuschio, in provincia di Varese, in Via

Alpini 1.

Lo stabile si trova all'interno di un complesso misto residenziale e commerciale, edificato nei primi anni 2000. Esso si sviluppa su due piani e troviamo, ad uso esclusivo, tutta l'area laterale, adibita a parcheggio ed area di manovra della clientela.

Al piano terra si trova l'intera area di vendita, con ingresso protetto da porte in alluminio e vetro scorrevoli. Al momento della visita del sottoscritto sono presenti tutte le scaffalature ed i banchi frigoriferi di stoccaggio dei beni in vendita. Nella zona dell'ingresso della clientela, si trova un blocco di servizi igienici ed una cella di raffreddamento utilizzata per lo stoccaggio dei precartati.

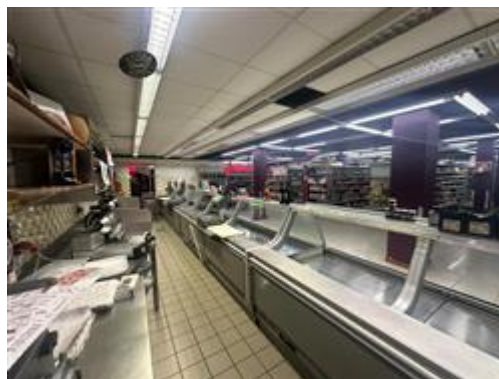
Nella parte posteriore dell'area a negozio, vengono rilevate le stanze di preparazione dei salumi, della macelleria e la zona di carico e scarico della merce. La parte esterna posteriore, sempre adibita a carico/scarico, è dotata di pensilina per la protezione dagli agenti atmosferici.

Il collegamento con il piano interrato avviene tramite una scala interna. Si rileva anche un montacarichi, al momento dell'accesso non utilizzato e dichiarato non funzionante da parte del proprietario.

Al piano interrato si rileva la presenza di un blocco spogliatoi a servizio della manovalanza del negozio, con servizi igienici divisi per sesso. La proprietà si espande anche in un ampio locale adibito a magazzino oltre che a vari disimpegni ed ad un locale centrale termica. Non vengono messi a disposizione per il controllo le certificazioni degli impianti di qualsiasi natura dove pertanto manca la verifica di validità e non può essere controllata la conformità.

Al piano interrato, nella zona del corsello comune con il condominio, si apprezza una zona di area di area di transito e sosta, nonché due aree ad uso esclusivo di proprietà, adibite a parcheggio. Lo stesso piano interrato è raggiungibile dal piano terra grazie ad una rampa in pendenza.

Le finiture esterne di tutto il complesso sono in uno stato di conservazione buono così come, nel caso specifico, tutte le vetrine del negozio risultano essere integre.



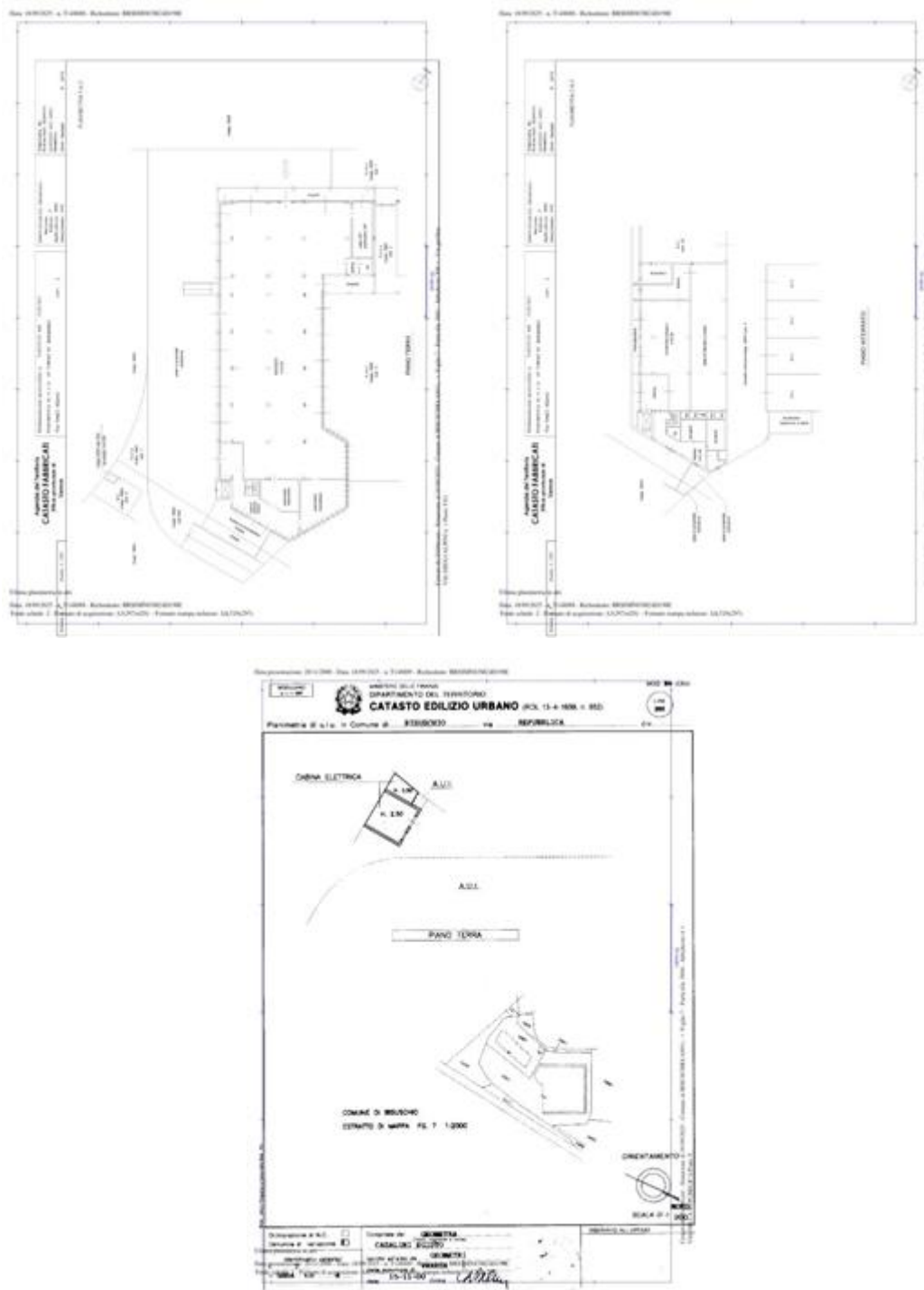


CONSISTENZA:

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
Superfici a Negozio Piano Terra	780,00	x	100 %	=	780,00
Piano Interrato - Spogliatoi, locali tecnologici, disimpegni	230,00	x	100 %	=	230,00
Aree di transito e sosta private	105,00	x	30 %	=	31,50
Aree di proprietà Esclusiva - Aree di sosta	27,00	x	30 %	=	8,10
Cabina Enel	10,00	x	10 %	=	1,00
Area Esterna di Esclusiva proprietà adibita a Parcheggio e area di manovra	560,00	x	30 %	=	168,00
Totale:	1.712,00				1.218,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie Immobiliari (10/11/2025)

Domanda: Bassa

Offerta: Media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi

Valore minimo: 100.000,00

Valore massimo: 750.000,00

Omi - Agenzia delle Entrate (30/06/2025)

Domanda: Bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5 mesi

Valore minimo: 910,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del suddetto bene è stata analizzata tenendo conto di tutte le caratteristiche dell'immobile e del suo posizionamento geografico.

La ricerca effettuata ed i dati raccolti, provengono dapprima dall'analisi di mercato effettuata con l'ausilio delle agenzie immobiliari della zona, nonché da una ricerca di mercato delle compravendite effettuate nello stesso comparto industriale. Sono state, ad ogni buon conto, verificate anche le risultanze del borsino immobiliare e dai valori Omi, che sono stati ponderati rispetto alla particolarità dello stesso ma soprattutto in base alla dimensione.

Il valore di realizzo al metro quadrato è stato infine attribuito alle superfici lorde rilevate sia in loco che sui progetti esecutivi dell'immobile.

La SL del capannone e dei suoi accessori sono state ponderate per dei coefficienti pari al 100% per le superfici lorde e per il 30 % per le aree di transito/sosta di carico e scarico e per le aree esterne.

Le indagini di mercato, nonché i valori dei borsini, riportano il valore di compravendita che si può aggirare attorno €/mq 900,00 ma data la particolarità dell'immobile, e soprattutto le dimensioni che lo collocano in un mercato ben preciso di commercio, si ritiene che il prezzo più congruo da attribuire sia quello di € 500,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.218,60	x	500,00	=	609.300,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 609.300,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 609.300,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di BISUSCHIO, agenzie: BISUSCHIO, osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzie delle entrate / 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	negozio	1.218,60	0,00	609.300,00	609.300,00
				609.300,00 €	609.300,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 609.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 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: **€. 609.300,00**

data 19/11/2025

il tecnico incaricato
SIMONE BRIOSCHI

