



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**176/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.


DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott.ssa Elisa Tosi

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Gagliardi**

CF:GGLSN79A06B3001  
con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7  
telefono: 003903311482437  
fax: 003903311482437  
email: [alessandro\\_gagliardi@libero.it](mailto:alessandro_gagliardi@libero.it)  
PEC: [archi\\_gagliardi@pec.it](mailto:archi_gagliardi@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
176/2025

## LOTTO 1

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

**A** terreno residenziale a INARZO via Patrioti snc, della superficie commerciale di **7.959,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
Trattasi di due lotti di terreno edificabile, attualmente incolti. Il mapp 821 ha accesso da servitù di passo sul mapp 252 e da strada privata mapp 254. Al mapp 251 si accede mediante strada privata mapp 254

La forma è regolare e la conformazione è pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 821 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 1, superficie 4360, reddito agrario 18,01 €, reddito dominicale 31,52 €, indirizzo catastale: via Patrioti, intestato a CDF 1 SRL  
Coerenze: (da nord in senso orario) mapp 252, strada privata mapp 254, mapp 251, mapp 837, mapp 241
- foglio 3 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 3599, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 26,95 €, indirizzo catastale: via Patrioti, intestato a CDF 1 SRL  
Coerenze: (da nord in senso orario) mapp 821, strada privata mapp 254, torrente, mapp 248

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>7.959,00 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>€ 389.991,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 370.491,45</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 370.491,45</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

servitù: passaggio volontario, stipulata il 26/05/2008 a firma di notaio Angelo Busani ai nn. 6281/4135 di repertorio, trascritta il 11/06/2008 ai nn. 42045/75507, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_.

Servitù di passaggio: Fondo dominante NCT fg 3 mapp 251 e 821, Fondo servente NCT fg 3 mapp 822

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 26/05/2008 a firma di Notaio Angelo Busani ai nn. 6282/4135 di repertorio, a favore di Banca popolare di Novara Spa, contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito .

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 1 anno e 7 mesi.

Iscrizione del 11/06/2008 ai nn. 19039/75508

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 24/06/2025 a Milano 2 ai nn. 61722/89560, a favore di Red Sea Spv Srl, contro \_\_\_\_\_ derivante da atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio in data 21/05/2025 rep. n. 3391

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:

per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 13/10/2015), con atto stipulato il 13/10/2015 a firma di notaio Carmelo Candore ai nn. 47122/39190 di repertorio, registrato il 21/10/2015 a Varese ai nn. 25954 serie 1T, trascritto il 21/10/2015 a Milano 2 ai nn. 67391/103676

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 26/05/2008), trascritto il 11/06/2008 a Milano 2 ai nn. 42043/75505

l per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 26/05/2008 fino al 07/12/2010), con atto stipulato il 26/05/2008 a firma di notaio Angelo Busani ai nn. 6281/4135 di repertorio, trascritto il 11/06/2008 a Milano 2 ai nn. 42044/75506

per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 07/12/2010 fino al 13/10/2015), con atto stipulato il 07/12/2010 a firma di notaio Enrico Somma ai nn. 208800/24236 di repertorio, trascritto il 16/12/2010 a Milano 2 ai nn. 91260/153827

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 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. 40 del 09/12/2021 con la quale è stata approvata la variante n. 2 ,, Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Ambito di trasformazione AT2 residenziale di via Patrioti con destinazione prevalentemente residenziale con possibilità di realizzare eventuali attività complementari alla residenza ed è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un Piano Attuativo Convenzionato.

L'ambito è normato nel documento Schede Ambiti di Trasformazione

Indice territoriale di fabbricazione: 0,10 mq/mq

Indice copertura: 30%

IPF: 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)

HM: mt 7.00 (h massima con linea di gronda orizzontale) - mt 9.00 (h massima con linea di gronda inclinata)

. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 821 del Fg. 3

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 40 del 09/12/2021 con la quale è stata approvata la variante n. 2 ,, Norme tecniche di attuazione ed indici:  
il terreno ricade:

- in parte in Ambito di trasformazione AT2 residenziale di via Patrioti con destinazione

prevalentemente residenziale con possibilità di realizzare eventuali attività complementari alla residenza ed è soggetto all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un Piano Attuativo Convenzionato. L'ambito è normato nel documento Schede Ambiti di Trasformazione.

- in parte tra le Aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano
- in parte tra in Aree boscate extraurbane

è anche interessato dalla Fascia di Tutela assoluta del reticolo idrico minore di 10 metri

Le Aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano e la Fascia di Tutela assoluta del reticolo idrico minore di 10 metri prevedono una particolare tutela ambientale e devono essere mantenute libere da edificazione.

Indice territoriale di fabbricazione: 0,10 mq/mq

Indice copertura: 30%

IPF: 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)

HM: mt 7.00 (h massima con linea di gronda orizzontale) - mt 9.00 (h massima con linea di gronda inclinata)

. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 251 del Fg. 3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INARZO VIA PATRIOTI SNC  
**TERRENO RESIDENZIALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a INARZO via Patrioti snc, della superficie commerciale di **7.959,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di due lotti di terreno edificabile, attualmente incolti. Il mapp 821 ha accesso da servitù di passo sul mapp 252 e da strada privata mapp 254. Al mapp 251 si accede mediante strada privata mapp 254

La forma è regolare e la conformazione è pianeggiante.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 821 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR classe 1, superficie 4360, reddito agrario 18,01 €, reddito dominicale 31,52 €, indirizzo catastale: via Patrioti, intestato a

Coerenze: (da nord in senso orario) mapp 252, strada privata mapp 254, mapp 251, mapp 837, mapp 241

- foglio 3 particella 251 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 3599, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 26,95 €, indirizzo catastale: via Patrioti, intestato a   
 Coerenze: (da nord in senso orario) mapp 821, strada privata mapp 254, torrente, mapp 248

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: riserva naturale palude Brabbia.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappale 821	4.360,00	x	100 %	=	4.360,00
Mappale 251	3.599,00	x	100 %	=	3.599,00
<b>Totale:</b>	<b>7.959,00</b>				<b>7.959,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona. I terreni proposti in vendita sul mercato immobiliare del medesimo comune di Inarzo e dei comuni limitrofi presentano un indice territoriale di fabbricazione doppio rispetto a quello attribuito ai lotti oggetto di perizia, pertanto si ritiene di applicare al prezzo medio a mq una decurtazione del 50% (prezzo medio al mq 97 x 50% = €/mq 49,00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.959,00 x 49,00 = 389.991,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 389.991,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 389.991,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Inarzo, agenzie: online

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 residenziale	7.959,00	0,00	389.991,00	389.991,00
				<b>389.991,00 €</b>	<b>389.991,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In virtù dell'azzoneamento dei lotti e della volumetria sviluppata non si ritiene che

i beni non siano divisibili

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: €. 389.991,00

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

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 19.499,55

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 370.491,45

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: €. 370.491,45

data 15/09/2025

il tecnico incaricato  
Alessandro Gagliardi