



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCURSUALI

41/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

Dr. Ernesto Gussoni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Massimo Stefano Pinton

CF: PNTMSM69H22I819H

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA EUGENIO VILLORESI, 57

telefono: 3427492365

email: studiopinton.m@gmail.com

PEC: massimostefano.pinton@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **pizzeria/ristorante** a CASTANO PRIMO Via Sant'Antonio 25, della superficie commerciale di **347,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale e nello specifico di un'attività di ristorazione e pizzeria. Essa è ubicata nel centro storico di Castano Primo. A poche decine di metri si trova un ampio parcheggio pubblico, ideale per l'attività commerciale. L'Unità immobiliare è ubicata a piano terra all'interno di una corte completamente ristrutturata negli anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 / 2,95 / 2,80 / 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 202 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 347 mq, rendita 5.925,47 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio, 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 199 est: A.U.I. mapp 202; mapp 216; mapp 611 (corte comune) sud: mapp 215; mapp 611 (corte comune); Via Acerbi ovest: Via Sant'Antonio
il mappale 202 sub 705 è graffato al mappale 203 sub 703 e graffato al mappale 215 sub 704

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2019.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mappale 200 est: mappale 199 (corte) sud: mappale 199 (corte) ovest: mappale 199 (corte)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	347,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,65 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 295.502,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 280.727,38
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 280.700,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

05/05/2026

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 anni, stipulato il 30/12/2019, con scadenza il 30/12/2025, registrato il 29/01/2020 a Gallarate ai nn. TM620Y000592000RI (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 24.000,00 € annui. Il contratto, salvo disdetta da parte locatrice da inviare almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto, si intenderà rinnovato per altri 6 anni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 13/10/1986), con atto stipulato il 13/10/1986 a firma di Notaio Salvatore Carugati ai nn. 125897 di repertorio, trascritto il 03/11/1986 a Milano 2 ai nn. 70496/50651.

Il titolo è riferito solamente a mappali 215 e 610 oggi mappali 215 sub 2; 215 sub 703; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704 (parte); 202 sub 702 graffato 215 sub 702.

Nell'atto venivano acquistate le seguenti porzioni immobiliari: - parte del mappale 215 (due vani S1; un vano PT; un vano P1) - mappale 610 (area nuda di mq 65)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1989), con atto stipulato il 10/03/1989 a firma di Notaio Lorenzo Fenaroli ai nn. 57100 di repertorio, trascritto il 13/04/1989 a Milano 2 ai nn. 30844/22838.

Il titolo è riferito solamente a mapp 201 e 202 sub 6 oggi mappali 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704 (parte); 202 sub 702 graffato 215 sub 702 (parte); 202 sub 704; 201 (area urbana).

Oggetto dell'atto sono le seguenti porzioni immobiliari: - magazzino allo stato rustico (mappale 202 sub 6) - rustico in demolizione (mappale 201) Nell'atto Caimi Marilena acquista la nuda proprietà, mentre l'usufrutto è acquistato da Noè Anna Maria. In seguito sarà eseguita Riunione di usufrutto con Pratica MI10402342 del 03/12/2017, Voltura 42216.1/2019 del 27/03/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/2013), con atto stipulato il 27/03/2013 a firma di Ufficio registro magenta ai nn. Vol 9990 - n 196 di repertorio, trascritto il 21/04/2020 a Milano 2 ai nn. 40010/24653.

Il titolo è riferito solamente a mappale 203 sub 701 .

Oggi mappale 203 sub 702; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704;

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1990 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 19/12/1990 a firma di Notaio Lorenzo fenaroli ai nn. 62070 di repertorio, trascritto il 17/01/1991 a Milano 2 ai nn. 7515/6174.

Il titolo è riferito solamente a mappale 203 oggi 203 sub 702; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704; .

Oggetto dell'atto sono le seguenti porzioni immobiliari: 1- denuncia di variazione n 137385 del 25/05/1990 - porzione A - un vano a S1; laboratorio a PT; magazzino a P1 2- denuncia di variazione n 137385 del 25/05/1990 - porzione B - appartamento composto da ingresso a PT; quattro locali e servizi a P1; lavatoio-stenditoio a P2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Portico con sovrastante

abitazione, rilasciata il 29/12/1959 con il n. 112 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Denuncia di Attività Edilizia N. **56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/06/1961 con il n. 56 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Nulla Osta N. **2099**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione rustici, rilasciata il 10/09/1971 con il n. 2099 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Concessione Edilizia N. **6652**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione produttiva: chiusura portico e cambio destinazione d'uso da artigianale a direzionale, rilasciata il 03/01/1997 con il n. 6652 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Denuncia di Inizio Attività N. **420**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ai sensi dell'art. 4 LR 19/11/1999 n 22 e della Circolare 6/12/1999 n 60, presentata il 16/05/2000 con il n. 7979 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Variante a Super DIA 420/2000 di cui al punto 7 art 4 L 493/1993 come sostituito dall'art 2 comma 60 L 662/96 e s.m.i. N. **2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/10/2000 con il n. 15741 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Accertamento di Compatibilità Paesaggistica N. **65**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/06/2021 con il n. 9415 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **29**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, incluso parziale cambio d'uso da produttivo a commerciale, rilasciata il 30/07/2021 con il n. 13165 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero mappale 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica formazione - ECO edifici di completamento o sostituzione). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di: cambio destinazione d'uso; restauro e risanamento conservativo; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

Per ciò che concerne gli indici quali volume, rapporto di copertura, altezza massima, essi devono essere pari all'esistente

Art. 30 delle NTA

. Il titolo è riferito solamente al mappale 203 e 215

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica formazione - ECT edifici civili tradizionali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di: cambio destinazione d'uso; restauro e risanamento conservativo; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

Per ciò che concerne gli indici quali volume, rapporto di copertura, altezza massima, essi devono essere pari all'esistente

Art. 30 delle NTA

. Il titolo è riferito solamente al mappale 202

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTANO PRIMO VIA SANT'ANTONIO 25

PIZZERIA/RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

pizzeria/ristorante a CASTANO PRIMO Via Sant'Antonio 25, della superficie commerciale di **347,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione commerciale e nello specifico di un'attività di ristorazione e pizzeria. Essa è ubicata nel centro storico di Castano Primo. A poche decine di metri si trova un ampio parcheggio pubblico, ideale per l'attività commerciale. L'Unità immobiliare è ubicata a piano terra all'interno di una corte completamente ristrutturata negli anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,50 / 2,95 / 2,80 / 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 202 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 347 mq, rendita 5.925,47 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio, 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 199 est: A.U.I. mapp 202; mapp 216; mapp 611 (corte comune) sud: mapp 215; mapp 611 (corte comune); Via Acerbi ovest: Via Sant'Antonio

il mappale 202 sub 705 è graffato al mappale 203 sub 703 e graffato al mappale 215 sub 704

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2019.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villoresi.



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 13,5 Km
- autostrada distante 11,3 Km
- ferrovia distante 1,9 Km
- superstrada distante 1,6 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attività commerciale si sviluppa tutta a piano terra. L'ingresso avviene in angolo tra la Via Sant'Antonio e la Via Acerbi. Qui troviamo il lungo bancone dentro al quale si trova il bar, il forno per la pizza, l'ufficio e un bagno. Proseguendo troviamo un primo ampio salone per i tavoli. un corridoio disimpegna ad un secondo ampio salone a forma di "L". Il corridoio disimpegna anche i locali di servizio quali la cucina, la dispensa e i bagni. La pizzeria ha accesso sia al cortile dello stabile, sia alla corte limitrofa. Le finiture risultano in ottimo stato di conservazione

Delle Componenti Edilizie:

- cancello*: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura manuale
- infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in alluminio
- infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato



<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle antigelive	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. nel salone	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramica monocottura. locali di servizio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in ferro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco per esterni tinteggiato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagni realizzati in piastrelle in ceramica monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> , la tensione è di 220V-380V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> a caduta la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> con alimentazione in rete pubblica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> pompa di calore con alimentazione in elettrico i diffusori sono in tubi a soffitto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>copertura:</i> a falde costruita in legno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





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 commerciale	347,00	x	100 %	=	347,00
Totale:	347,00				347,00



ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe area urbana, superficie 13, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mappale 200 est: mappale 199 (corte) sud: mappale 199 (corte) ovest: mappale 199 (corte)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area	13,00	x	5 %	=	0,65
Totale:	13,00				0,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Locale commerciale in Vendita
Indirizzo: Piazza Garibaldi, Castano Primo
Superfici principali e secondarie: 353
Superfici accessorie:
Prezzo: 295.000,00 pari a 835,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Ristorante in vendita
Indirizzo: Viale Roma, Cuggiono
Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale in Vendita

Indirizzo: Mesero, Via san bernardo

Superfici principali e secondarie: 272

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 845,59 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	347,00	x	850,00	=	294.950,00
Valore superficie accessori:	0,65	x	850,00	=	552,50
					295.502,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 295.502,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 295.502,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	pizzeria/ristorante	347,00	0,65	295.502,50	295.502,50
				295.502,50 €	295.502,50 €

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: **€. 295.502,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 14.775,13**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 280.727,38**

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: **€. 27,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 280.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSALE
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a CASTANO PRIMO Via Acerbi 34, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un box doppio situato in una corte ubicata nei pressi del centro storico di castano Primo. La corte è disposta a ferro di cavallo con ingresso dalla Via Acerbi. L'edificio è costituito da 2 piani fuori terra e un piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 215 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mappale 202 sub 702 graffato 215 sub 702 est: mappale 216 sud: mappale 202 sub 702 graffato 215 sub 702 ovest: mappale 611 (corte comune)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.146,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.988,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.900,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 13/10/1986), con atto stipulato il 13/10/1986 a firma di Notaio Salvatore Carugati ai nn. 125897 di repertorio, trascritto il 03/11/1986 a Milano 2 ai nn. 70496/50651.

Il titolo è riferito solamente a mappali 215 e 610 oggi mappali 215 sub 2; 215 sub 703; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704 (parte); 202 sub 702 graffato 215 sub 702.

Nell'atto venivano acquistate le seguenti porzioni immobiliari: - parte del mappale 215 (due vani S1; un vano PT; un vano P1) - mappale 610 (area nuda di mq 65)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4735**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizi igienici e modifica, presentata il 26/08/1983 con il n. 5877 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica oggetto di Diniego da parte del comune di Castano Primo ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Edilizio vigente

Ampliamento per costruzione servizi laboratorio artigianale N. **4818**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/06/1984 con il n. 4818 di protocollo

Concessione edilizia N. **5068**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 4818, presentata il 27/11/1985, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Concessione parzialmente negata

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica formazione - ECO edifici di completamento o sostituzione). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di: cambio destinazione d'uso; restauro e risanamento conservativo; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

Per ciò che concerne gli indici quali volume, rapporto di copertura, altezza massima, essi devono essere pari all'esistente

Art. 30 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp 215 sub 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp 215 sub 2



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla CE 4818 al posto di una finestra e una porta finestra è stata realizzata una basculante e il muro interno non è stato realizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica + SCIA in sanatoria

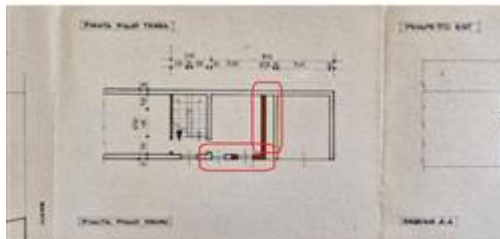
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista per presentazione SCIA in sanatoria: €1.500,00
- Oblazione Scia in sanatoria: €1.032,00
- diritti segreteria SCIA: €70,00
- onorario professionista per presentazione Accertamento Compatibilità Paesaggistica: €1.000,00
- diritti segreteria: €120,00
- oblazione Accertamento Compatibilità Paesaggistica: €1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi

Questa situazione è riferita solamente a mapp 215 sub 2



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova successione ad integrazione della precedente

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp 215 sub 2

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ACERBI 34

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CASTANO PRIMO Via Acerbi 34, della superficie commerciale di **31,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un box doppio situato in una corte ubicata nei pressi del centro storico di castano Primo. La corte è disposta a ferro di cavallo con ingresso dalla Via Acerbi. L'edificio è costituito da 2 piani fuori terra e un piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 215 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, rendita 57,64 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, 34, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mappale 202 sub 702 graffato 215 sub 702 est: mappale 216 sud: mappale 202 sub 702 graffato 215 sub 702 ovest: mappale 611 (corte comune)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villorosi.



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore

- al di sopra della media
- al di sopra della media
- al di sopra della media
- al di sopra della media
- al di sopra della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,5 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11,3 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,9 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,6 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è un ampio locale con due basculanti. Si accede dalla via Acerbi, quindi si passa nel cortile comune e si raggiunge l'autorimessa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : basculanti realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in pavimento in ceramica monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni tinteggiato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : , la tensione è di 220V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi rovesce costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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
autorimessa	31,00	x	100 %	=	31,00
Totale:	31,00				31,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Garage - Box in Vendita
Indirizzo: Mesero, Via dei Crivelli
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Garage - Box in Vendita
Indirizzo: Robecco sul Naviglio, Via Don Giovanni Minzoni
Superfici principali e secondarie: 25

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Garage - Box in Vendita

Indirizzo: Robecco con Induno, Via Gianni Brera, 26

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 857,14 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	31,00	x	900,00	=	27.900,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 27.900,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 27.900,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	box doppio	31,00	0,00	27.900,00	27.900,00
				27.900,00 €	27.900,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.754,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.146,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.157,30**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.988,70**

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: **€. 88,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a CASTANO PRIMO Via Acerbi 34, della superficie commerciale di **309,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una serie di locali disposti su tre livelli (uno interrato, uno a piano terra e uno a piano primo) e comunicanti direttamente tra loro. Essi sono ubicato in un edificio a corte posto nei pressi del centro storico del Comune di Castano Primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 203 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 85 mq, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: Via sant'Antonio, 25, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 202 est: mapp 216 sud: mapp 611 (corte comune) ovest: mapp 203 sub 2
il mappale 203 702 risulta graffato al mappale 215 sub 702
- foglio 20 particella 202 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 152 mq, rendita 259,06 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio, 25, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 199 (corte); mapp 202; mapp 203 sub 2 est: mapp 202; mapp 216 sud: mapp 203 sub 702; Via Acerbi ovest: mapp 202 sub 704; mapp 611 (corte)
- foglio 20 particella 202 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Via sant'Antonio, 25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: notrd: mapp 199 (corte); est: mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702 sud: mapp 203 sub 2; mapp 203 sub 702
- foglio 20 particella 215 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, 34, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702 est: mapp 216 sud: mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702 ovest: mapp 611 (corte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1986.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	309,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.446,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.523,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.450,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 13/10/1986), con atto stipulato il 13/10/1986 a firma di Notaio Salvatore Carugati ai nn. 125897 di repertorio, trascritto il 03/11/1986 a Milano 2 ai nn. 70496/50651.

Il titolo è riferito solamente a mappali 215 e 610 oggi mappali 215 sub 2; 215 sub 703; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704 (parte); 202 sub 702 graffato 215 sub 702.

Nell'atto venivano acquistate le seguenti porzioni immobiliari: - parte del mappale 215 (due vani S1; un vano PT; un vano P1) - mappale 610 (area nuda di mq 65)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/1989), con atto stipulato il 10/03/1989 a firma di Notaio Lorenzo Fenaroli ai nn. 57100 di repertorio, trascritto il 13/04/1989 a Milano 2 ai nn. 30844/22838.

Il titolo è riferito solamente a mapp 201 e 202 sub 6 oggi mappali 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704 (parte); 202 sub 702 graffato 215 sub 702 (parte); 202 sub 704; 201 (area urbana).

Oggetto dell'atto sono le seguenti porzioni immobiliari: - magazzino allo stato rustico (mappale 202 sub 6) - rustico in demolizione (mappale 201) Nell'atto Caimi Marilena acquista la nuda proprietà, mentre l'usufrutto è acquistato da Noè Anna Maria. In seguito sarà eseguita Riunione di usufrutto con Pratica MI10402342 del 03/12/2017, Voltura 42216.1/2019 del 27/03/2013

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/2013), con atto stipulato il 27/03/2013 a firma di Ufficio registro magenta ai nn. Vol 9990 - n 196 di repertorio, trascritto il 21/04/2020 a Milano 2 ai nn. 40010/24653.

Il titolo è riferito solamente a mappale 203 sub 701 .

Oggi mappale 203 sub 702; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 27/03/2013).

Il titolo è riferito solamente a mappale 203 sub 702

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1990 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 19/12/1990 a firma di Notaio Lorenzo fenaroli ai nn. 62070 di repertorio, trascritto il 17/01/1991 a Milano 2 ai nn. 7515/6174.

Il titolo è riferito solamente a mappale 203 oggi 203 sub 702; 202 sub 705 graffato 203 sub 703 graffato 215 sub 704; .

Oggetto dell'atto sono le seguenti porzioni immobiliari: 1- denuncia di variazione n 137385 del 25/05/1990 - porzione A - un vano a S1; laboratorio a PT; magazzino a P1 2- denuncia di variazione n 137385 del 25/05/1990 - porzione B - appartamento composto da ingresso a PT; quattro locali e servizi a P1; lavatoio-stenditoio a P2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 2099**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione rustici, rilasciata il 10/09/1971 con il n. 2099 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 202.

Relativamente al presente lotto, la presente concessione deve fare riferimento solo al piano primo

Concessione Edilizia **N. 4735**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizi igienici e modifica, presentata il 26/08/1983 con il n. 5877 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica oggetto di Diniego da parte del comune di Castano Primo ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Edilizio vigente

Ampliamento per costruzione servizi laboratorio artigianale **N. 4818**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/06/1984 con il n. 4818 di protocollo

Concessione edilizia **N. 5068**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla CE 4818, presentata il 27/11/1985, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Concessione parzialmente negata

Concessione Edilizia **N. 5444**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione tettoia, presentata il 11/02/1988 con il n. 5444 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mapp 215 sub 703; mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702

Autorizzazione Edilizia **N. 235**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica muro di cinta per installazione cancello con manovra automatica, rilasciata il 28/10/1987 con il n. 5841 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 203 e 611

Concessione Edilizia **N. 5958/991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di cantinato con servizi, rilasciata il 23/09/1991 con il n. 5958 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702

Concessione Edilizia in sanatoria **N. 20145**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di illeciti edilizi ai sensi del DL 269/2003 convertito in Legge 236/2003, presentata il 10/12/2004, rilasciata **non ancora rilasciata**.

In data 15/02/2007 il Comune di Castano Primo ha richiesto delle integrazione con lettera Prot 3032. In data 14/05/2012 è stata prodotta detta integrazione. Il Comune di Castano Primo non ha però più risposto, pertanto si intende applicato il principio del silenzio rifiuto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica formazione - ECO edifici di completamento o sostituzione). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di: cambio destinazione d'uso; restauro e risanamento conservativo; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

Per ciò che concerne gli indici quali volume, rapporto di copertura, altezza massima, essi devono essere pari all'esistente

Art. 30 delle NTA

. Il titolo è riferito solamente al mappale 203 e 215

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica formazione

- ECT edifici civili tradizionali. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sono ammessi interventi di: cambio destinazione d'uso; restauro e risanamento conservativo; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia.

Per ciò che concerne gli indici quali volume, rapporto di copertura, altezza massima, essi devono essere pari all'esistente

Art. 30 delle NTA

. Il titolo è riferito solamente al mappale 202

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mapp 202 sub 704

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una scala di collegamento tra piano primo e terra non segnalata in planimetria catastale; presenza di n 3 finestre ma segnate in planimetria solo 2 sull'unico lato finestrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista + diritti Agenzia del territorio: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 202 sub 704

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Manca una porzione di cantina al piano S1 realizzata in forza di CE 5958/991 - Manca scala di collegamento tra PT e S1 tra portico e cantina di cui al punto precedente - Manca parete nel magazzino a P1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica Docfa

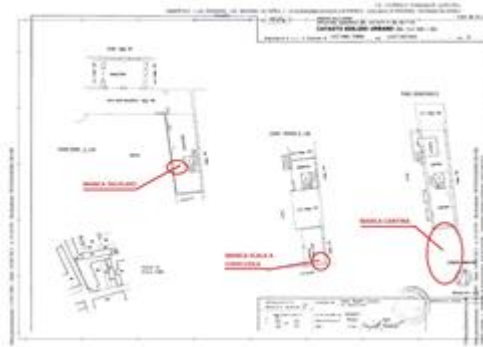
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi di un locale di deposito abusivo

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 215 sub 703

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica + SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- onorario professionista per presentazione SCIA in sanatoria: €.1.500,00
- Oblazione Scia in sanatoria: €.1.032,00
- diritti segreteria SCIA: €.70,00
- onorario professionista per presentazione Accertamento Compatibilità Paesaggistica: €.1.000,00
- diritti segreteria: €.120,00
- oblazione Accertamento Compatibilità Paesaggistica: €.1.032,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a mapp 202 sub 704



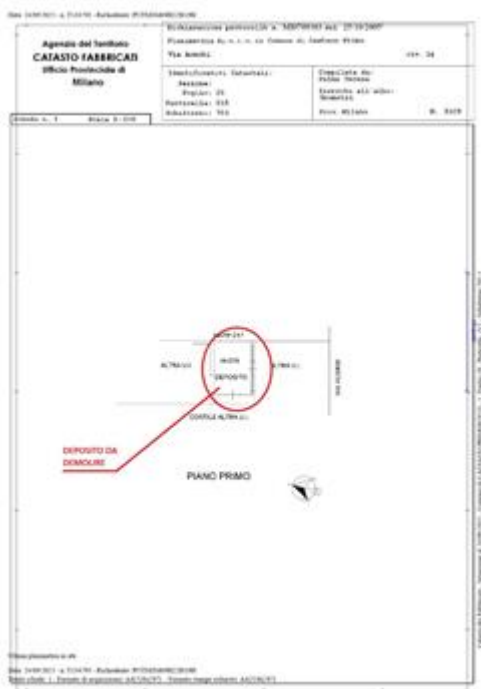
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di vano al piano primo non autorizzato
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo di demolizione + SCIA di demolizione: €10.000,00

Questa situazione è riferita solamente a mapp 215 sub 703



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTANO PRIMO VIA ACERBI 34

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CASTANO PRIMO Via Acerbi 34, della superficie commerciale di **309,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di una serie di locali disposti su tre livelli (uno interrato, uno a piano terra e uno a piano primo) e comunicanti direttamente tra loro. Essi sono ubicato in un edificio a corte posto nei pressi del centro storico del Comune di Castano Primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 203 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 85 mq, rendita 144,87 Euro, indirizzo catastale: Via sant'Antonio, 25, piano: S1-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: mapp 202 est: mapp 216 sud: mapp 611 (corte comune) ovest: mapp 203 sub 2
il mappale 203 702 risulta graffato al mappale 215 sub 702
- foglio 20 particella 202 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 152 mq, rendita 259,06 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Antonio, 25, piano: S1-T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: nord: mapp 199 (corte); mapp 202; mapp 203 sub 2 est: mapp 202; mapp 216 sud:

mapp 203 sub 702; Via Acerbi ovest: mapp 202 sub 704; mapp 611 (corte)

- foglio 20 particella 202 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Via sant'Antonio, 25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: notrd: mapp 199 (corte); est: mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702 sud: mapp 203 sub 2; mapp 203 sub 702

- foglio 20 particella 215 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: Via Acerbi, 34, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702 est: mapp 216 sud: mapp 202 sub 702 graffato 215 sub 702 ovest: mapp 611 (corte)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1986.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villoresi.



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 13,5 Km
- autostrada distante 11,3 Km
- ferrovia distante 1,9 Km
- superstrada distante 1,6 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla Via Acerbi, tramite cancello carroia e pedonale, si accede alla corte. Essa di presenta ben pavimentata con zone pavimentate a pietra per passaggi pedonali e carrai e aiuole ben delimitate. Il lotto è costituito da un ampio deposito disposto su tre livelli. A piano terra troviamo l'ingresso e il vano scala e in corpo staccato una tettoia/portico. Al piano interrato, da cui si accede e dalla scala interna e dalla scala esterna, troviamo il locale caldaia e due ampie cantine non comunicanti. Quella posta sotto il portico è accessibile unicamente da una scala a chiocciola situata sotto il portico stesso. A piano primo troviamo invece un ampio locale a forma di "L" con altri locali che si sviluppano nella parte a nord. Sempre a piano primo, ubicato a sud, troviamo un locale chiuso e inaccessibile (mapp 215 sub 703), locale abusivo da abbattere

Delle Componenti Edilizie:

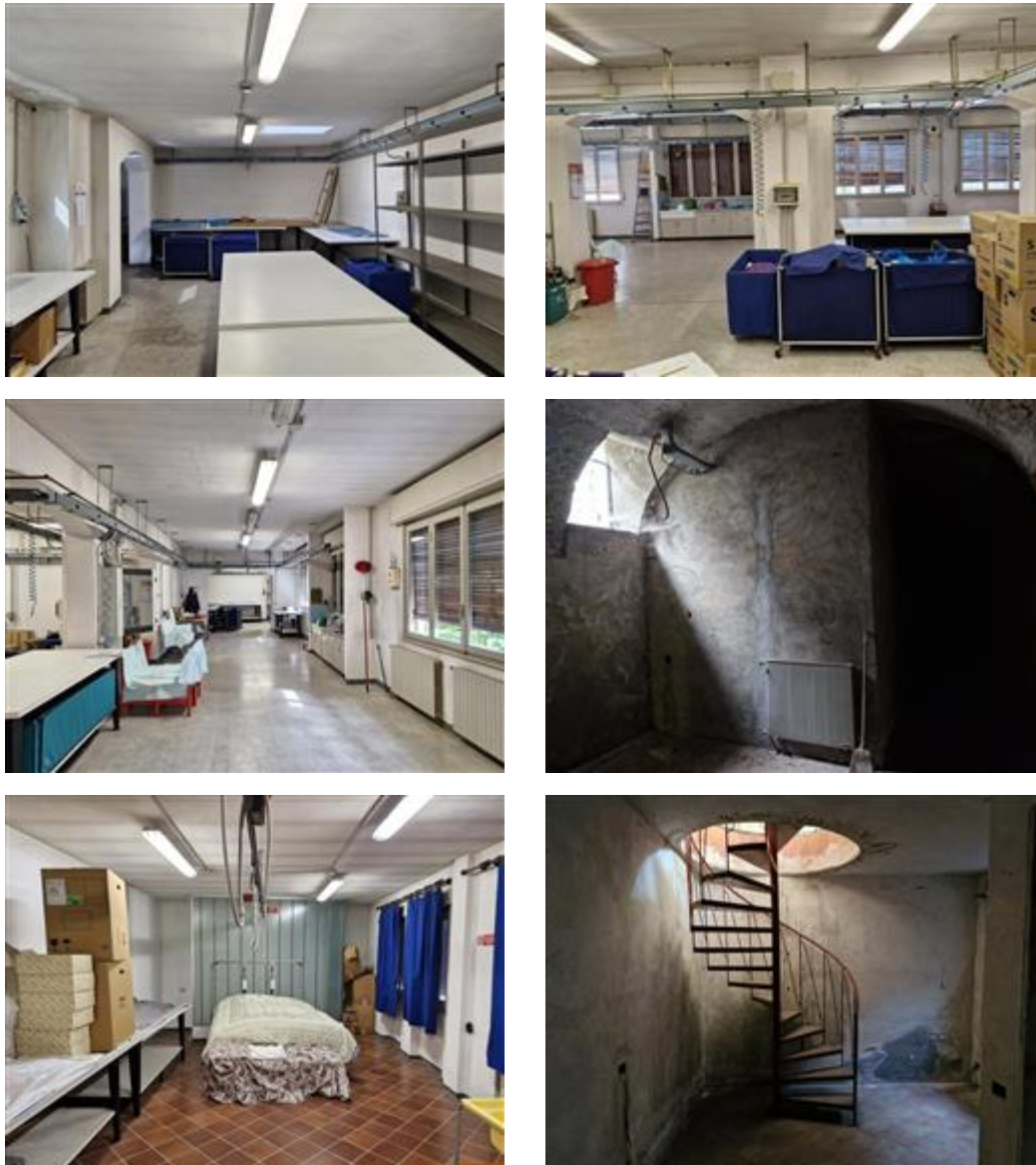
<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale	buono	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri	al di sopra della media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra a spacco	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in linoleum	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle ceramica monocottura	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : ante scorrevoli realizzato in ferro e vetro	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in legno	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco per esterni tinteggiato	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sopra della media	
<i>scaie</i> : interna con rivestimento in pietra	buono	
<i>scaie</i> : esterna con rivestimento in serizzo di Antigorio	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : , la tensione è di 220V	nella media	
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in pubblica	nella media	
<i>idrico</i> : , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica	al di sopra della media	
<i>termico</i> : con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. non funzionante	pessimo	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	
<i>fondazioni</i> : travi rovesce costruite in cemento armato	nella media	
<i>scaie esterne</i> : rettilinea costruite in cemento armato	al di sopra della media	
<i>scaie interne</i> : a rampe parallele realizzate in cemento armato	al di sopra della media	
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sopra della media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	al di sopra della media	
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sopra della media	



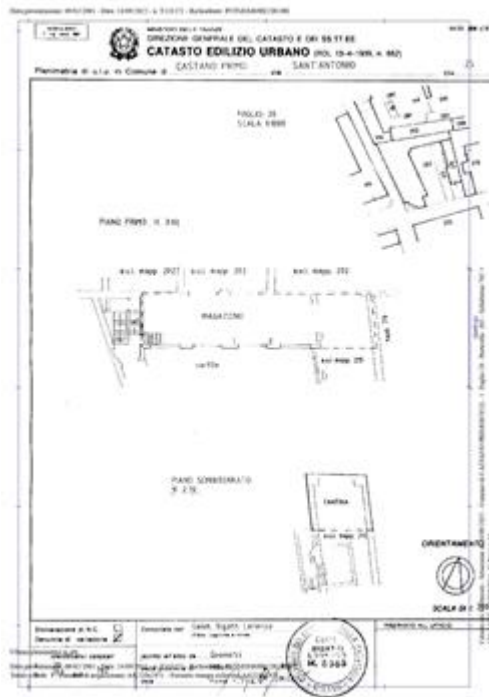
CONSISTENZA:

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
deposito di cui al mappale 202 sub 702 graffato 215 sub 702	178,00	x	100 %	=	178,00
deposito di cui al mappale 202 sub 704	35,00	x	100 %	=	35,00
deposito di cui al mappale 203 sub 702	96,00	x	100 %	=	96,00

Totale:	309,00	309,00
----------------	---------------	---------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Magazzino - Deposito in Vendita
 Indirizzo: Vanzaghello, Via Giuseppe Verdi
 Superfici principali e secondarie: 320
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 84.000,00 pari a 262,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Magazzino all'asta via Dante Alighieri, 108, Robecchetto con Induno
 Indirizzo: via Dante Alighieri, 108, Robecchetto con Induno
 Superfici principali e secondarie: 270
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 145.950,00 pari a 540,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Magazzino - Deposito in Vendita
 Indirizzo: Via Alessandro Volta, Boffalora sopra ticino
 Superfici principali e secondarie: 266
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 150.000,00 pari a 563,91 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 309,00 x 500,00 = **154.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 154.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 154.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili

aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	deposito artigianale	309,00	0,00	154.500,00	154.500,00
				154.500,00 €	154.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.054,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.446,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.922,30**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.523,70**

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: **€. 73,70**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSALE
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Servizi a CASTANO PRIMO Via Sandro Pertini, della superficie commerciale di **2.750,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di un terreno coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 30 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 02, superficie 22750, deduzione IE1A, reddito agrario 19,88 €, reddito dominicale 16,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord est: mapp 31; 445 sud: mapp 486 ovest: pista ciclabile

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.750,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.125,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della

liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 27/03/2013)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

trattasi di un terreno libero

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ambito 20. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Dati ambito:

St presunta: 38.831 mq

SL: 3207 mq

V: 9620 mc

If: 0,247 mc/mq

Destinazione d'uso: Servizi

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di un terreno libero

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 CASTANO PRIMO VIA SANDRO PERTINI

SERVIZI

DI CUI AL PUNTO A

Servizi a CASTANO PRIMO Via sandro Pertini, della superficie commerciale di **2.750,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di un terreno coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 02, superficie 22750, deduzione IE1A, reddito agrario 19,88 €, reddito dominicale 16,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord est: mapp 31; 445 sud: mapp 486 ovest: pista ciclabile

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villoresi.



SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,6 Km
 autostrada distante 12,3 Km
 ferrovia distante 2,6 Km
 superstrada distante 2,1 Km

buono
 buono
 al di sopra della media
 eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo
 al di sopra della media
 ottimo
 al di sopra della media
 buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pianeggiante



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 edificabile inserito in	2.750,00	x	100 %	=	2.750,00
AMBITO 20					
Totale:	2.750,00				2.750,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile con caratteristiche peculiari, tali da renderlo difficilmente comparabile con compravendite di terreni simili presenti sul mercato immobiliare. Tale scarsa confrontabilità deriva in particolare dalla specifica destinazione urbanistica (servizi), dalla rilevante estensione fondiaria e dalla peculiare modalità di edificazione, subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione che comporta tempi procedurali potenzialmente lunghi.

Nonostante tali criticità, il CTU ritiene comunque opportuno assumere quale riferimento un accertamento di valore effettuato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Gallarate, relativo a un terreno di caratteristiche assimilabili, ubicato nel limitrofo Comune di Lonate Pozzolo. Tale comune presenta, infatti, analoghe condizioni morfologiche (terreno pianeggiante) e infrastrutturali, essendo anch'esso situato in prossimità dell'aeroporto di Malpensa e lambito dalla superstrada SS336. Anche il terreno di confronto risulta inserito in un ambito di trasformazione disciplinato da apposita normativa urbanistica.

Per quest'ultimo lotto, caratterizzato da un indice edificatorio pari a 1,00 mq/mq e da una destinazione d'uso ampia (produttiva, logistica, artigianale di servizio, terziaria, commerciale e turistico-ricettiva), l'Agenzia delle Entrate ha accertato un valore pari a € 47,00/mq.

Il terreno oggetto della presente perizia sviluppa invece una capacità edificatoria significativamente inferiore, pari a 0,08 mq/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.750,00 x 20,00 = **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 55.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili

aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	Servizi	2.750,00	0,00	55.000,00	27.500,00
				55.000,00 €	27.500,00 €

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: **€. 27.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.375,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.125,00**

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: **€. 125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Servizi a CASTANO PRIMO Via sandro Pertini angolo Viale della Resistenza, della superficie commerciale di **2.880,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) trattasi di un terreno coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 02, superficie 22880, deduzione IE1A, reddito agrario 20,82 €, reddito dominicale 16,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 30 est: mapp 34 sud: mapp 488 ovest: mapp 500; 487; 501

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.880,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.000,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della

liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 27/03/2013)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

trattasi di un terreno libero

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ambito 17. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Dati ambito:

St presunta: 82.251 mq

SL: 13.700 mq

V: 41.100 mc

If: 0,50 mc/mq

Destinazione d'uso ammesse: destinazioni funzionali (T) e servizi e complementari come disciplinate dall' Art. 18 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di un terreno libero

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 CASTANO PRIMO VIA SANDRO PERTINI ANGOLO VIALE DELLA
RESISTENZA

SERVIZI

DI CUI AL PUNTO A

Servizi a CASTANO PRIMO Via sandro Pertini angolo Viale della Resistenza, della superficie commerciale di **2.880,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di un terreno coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 486 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 02, superficie 22880, deduzione IE1A, reddito agrario 20,82 €, reddito dominicale 16,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 30 est: mapp 34 sud: mapp 488 ovest: mapp 500; 487; 501

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villorresi.



SERVIZI

centro commerciale

ottimo ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,6 Km
 autostrada distante 12,3 Km
 ferrovia distante 2,6 Km
 superstrada distante 2,1 Km

buono ★★☆☆☆☆★★★★★
 buono ★★☆☆☆☆★★★★★
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆★★★★★
 eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆★★★★★
 buono ★★☆☆☆☆★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pianeggiante



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 edificabile inserito in AMBITO 17	2.880,00	x	100 %	=	2.880,00
Totale:	2.880,00				2.880,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile con caratteristiche peculiari, tali da renderlo difficilmente comparabile con compravendite di terreni simili presenti sul mercato immobiliare. Tale scarsa confrontabilità deriva in particolare dalla specifica destinazione urbanistica (servizi), dalla rilevante estensione fondiaria e dalla peculiare modalità di edificazione, subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione che comporta tempi procedurali potenzialmente lunghi.

Nonostante tali criticità, il CTU ritiene comunque opportuno assumere quale riferimento un accertamento di valore effettuato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Gallarate, relativo a un terreno di caratteristiche assimilabili, ubicato nel limitrofo Comune di Lonate Pozzolo. Tale comune presenta, infatti, analoghe condizioni morfologiche (terreno pianeggiante) e infrastrutturali, essendo

anch'esso situato in prossimità dell'aeroporto di Malpensa e lambito dalla superstrada SS336. Anche il terreno di confronto risulta inserito in un ambito di trasformazione disciplinato da apposita normativa urbanistica.

Per quest'ultimo lotto, caratterizzato da un indice edificatorio pari a 1,00 mq/mq e da una destinazione d'uso ampia (produttiva, logistica, artigianale di servizio, terziaria, commerciale e turistico-ricettiva), l'Agenzia delle Entrate ha accertato un valore pari a € 47,00/mq.

Il terreno oggetto della presente perizia sviluppa invece una capacità edificatoria significativamente inferiore, pari a 0,16 mq/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.880,00 x 30,00 = **86.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 86.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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	Servizi	2.880,00	0,00	86.400,00	43.200,00
				86.400,00 €	43.200,00 €

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:	€. 43.200,00
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 2.160,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.040,00
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:	€. 41.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCURSUALI
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in fascia di rispetto a CASTANO PRIMO Via Tintoretto (nord) e Via saronna (sud), della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di un terreno coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 2300, reddito agrario 14,25 €, reddito dominicale 14,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: strada vicinale est: mapp 150 sud: strada vicinale ovest: mapp 421; 372; 148

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.300,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.750,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.462,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.460,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della

liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 27/03/2013)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

trattasi di un terreno libero

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona zona limite cimiteriale.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
terreno non edificabile ricompreso in zona cimiteriale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di un terreno libero

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 CASTANO PRIMO VIA TINTORETTO (NORD) E VIA SARONNA (SUD)

TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in fascia di rispetto a CASTANO PRIMO Via Tintoretto (nord) e Via saronna (sud), della superficie commerciale di **2.300,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

trattasi di un terreno coltivato

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 149 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 01, superficie 2300, reddito agrario 14,25 €, reddito dominicale 14,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: strada vicinale est: mapp 150 sud: strada vicinale ovest: mapp 421; 372; 148

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area cimiteriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villoresi.



SERVIZI

spazi verde



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,4 Km
 autostrada distante 12,3 Km
 ferrovia distante 2,6 Km
 superstrada distante 2,1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pianeggiante



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 non edificabile	2.300,00	x	100 %	=	2.300,00
Totale:	2.300,00				2.300,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo in Vendita
Indirizzo: Castano Primo, Via Jacopo Tintoretto
Superfici principali e secondarie: 6890
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.900,00 pari a 4,19 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo in Vendita
Indirizzo: Castano Primo, Via per Lonate Pozzolo
Superfici principali e secondarie: 5900
Superfici accessorie:
Prezzo: 24.000,00 pari a 4,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo in Vendita
Indirizzo: Buscate
Superfici principali e secondarie: 2930
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.000,00 pari a 5,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Terreno agricolo in Vendita
Indirizzo: Buscate
Superfici principali e secondarie: 4040
Superfici accessorie:
Prezzo: 23.260,00 pari a 5,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Terreno agricolo in Vendita
 Indirizzo: Vanzaghello Via dei Mulini
 Superfici principali e secondarie: 4330
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 28.000,00 pari a 6,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili, valutato altresì il più probabile corrispettivo venale oggi realizzabile sul mercato, con una diligente vendita dell'immobile in oggetto e tenuto conto dello stato di manutenzione del bene immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.300,00 x 5,00 = **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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 in fascia di rispetto	2.300,00	0,00	11.500,00	5.750,00
				11.500,00 €	5.750,00 €

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: **€. 5.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 287,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.462,50**

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: **€. 2,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.460,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSALE
ACCORDO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI 41/2025

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASTANO PRIMO strade vicinali, della superficie commerciale di **285,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di un terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 01, superficie 285, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord: mapp 406; servitù di passaggio est: mapp 415 sud: 418 ovest: mapp 417

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	285,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 570,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 541,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 540,00
Data di conclusione della relazione:	05/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio, 41/2025 del 06/08/2025 - sentenza per apertura della liquidazione controllata del patrimonio

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: *Nessuna.*

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

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 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di accettazione tacita di eredità (dal 27/03/2013)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1971 fino al 27/03/2013), con atto stipulato il 15/07/1971 a firma di Ufficio Registro Magenta ai nn. Vol 286 / n 90 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

trattasi di un terreno libero

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ambiti agricoli generici Ag.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti "A-g" comprendono le aree a destinazione agricola, in immediata adiacenza degli ambiti urbani.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di un terreno libero

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 CASTANO PRIMO STRADE VICINALI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTANO PRIMO strade vicinali, della superficie commerciale di **285,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di un terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 01, superficie 285, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: nord: mapp 406; servitù di passaggio est: mapp 415 sud: 418 ovest: mapp 417

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: canale Villoresi.



SERVIZI

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,4 Km
 autostrada distante 12,3 Km
 ferrovia distante 2,6 Km
 superstrada distante 2,1 Km

buono ★★☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆
 buono ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno pianeggiante



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 agricolo	285,00	x	100 %	=	285,00
Totale:	285,00				285,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita

Indirizzo: Castano Primo, Via Jacopo Tintoretto

Superfici principali e secondarie: 6890

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.900,00 pari a 4,19 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita

Indirizzo: Castano Primo, Via per Lonate Pozzolo

Superfici principali e secondarie: 5900

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 4,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita

Indirizzo: Buscate

Superfici principali e secondarie: 2930

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 5,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita

Indirizzo: Buscate

Superfici principali e secondarie: 4040

Superfici accessorie:

Prezzo: 23.260,00 pari a 5,76 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/12/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo in Vendita

Indirizzo: Vanzaghello Via dei Mulini

Superfici principali e secondarie: 4330

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 6,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	285,00	x	4,00	=	1.140,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.140,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 570,00
---	------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio adottato per la redazione della perizia di stima è quello della comparazione per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: Castano Primo, Magenta, osservatori del mercato immobiliare Milano

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 agricolo	285,00	0,00	1.140,00	570,00
				1.140,00 €	570,00 €

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: **€. 570,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 28,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 541,50**

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: **€. 1,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 540,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 05/05/2026

il tecnico incaricato
Massimo Stefano Pinton