



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

66/2025

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

Dott. Claudio Valerio Garavaglia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/11/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 66/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a SARONNO vicolo di parentesi da Via Campo dei Fiori snc, della superficie commerciale di **4.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (S.R.L.)
Trattasi di terreno a prato in ambito urbanistico "AREE AGRICOLE".
L'appezzamento di terreno con una superficie catastale di 4.610 mq, è attualmente coltivato a fieno. Ha forma pressochè rettangolare che si estende tra est ed ovest. L'accesso facilitato avviene da vicolo di parentesi sterrato con origina da via Campo dei Fiori.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 281 (catasto terreni), sezione urbana SARONNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 4610, reddito agrario 36,90 €, reddito dominicale 38,09 €, intestato a S.R.L. sede in SARONNO (VA) C.F.

Coerenze: da nord, in senso orario: particella 279, strada vicinale della Cassinazza, particella 420, strada consortile della Valletta, particella 280

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non determinabile, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: coltivato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,arboree: non presenti ,di selvicoltura: non presenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.610,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.348,29
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.348,29
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.348,29
Data di conclusione della relazione:	24/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 28/10/2025.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Saronno in data 10/11/2025 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

La Proprietà ha comunicato che attualmente il terreno è coltivato da un imprenditore agricolo senza alcun titolo, lo stesso ha comunicato che provvederà a liberare il terreno.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/05/2025 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 5345/11725 di repertorio, iscritta il 16/05/2025 a Milano 2 ai nn. 68245/14068, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, sede ROMA (RM), C. f. 13756881002, Domicilio ipotecario eletto PIAZZA REPUBBLICA ANG. VIA RAVASI 1 - VARESE, contro
S.R.L., sede SARONNO (VA), C. f.

Importo ipoteca: € 1.785.922,32.

Importo capitale: € 3.571.844,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 08/09/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7110/2025 di repertorio, trascritta il 20/11/2025 a Milano 2 ai nn. 166038/113852, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI

S.R.L., contro S.R.L. Sede SARONNO (VA) Codice fiscale

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:

SRL, sede in SARONNO (VA), C.f. 01234567890123 per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 06/04/2006), con atto stipulato il 06/04/2006 a firma di TRIBUNALE DI COMO ai nn. 286 di repertorio, trascritto il 07/06/2006 a Milano 2 ai nn. 87044/44922

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

PUPPI GIANANTONIA (C.f. PPPGNT51E531441S) per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (compravendita e divisione) (dal 23/11/1979 fino al 06/04/2006), con atto stipulato il 23/11/1979 a firma di Notaio ALESSIO MICHELE CHIAMBRETTI ai nn. 9973 di repertorio, trascritto il 19/12/1979 a Milano 2 ai nn. 64448/52360

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n° 27 del 15/06/2013 pubb. BURL n. 41 il 09/10/2013 e succ. var. pubb. sui BURL n. 51 il 16/12/15, n. 33 il 12/08/20 e n. 20 il 15/05/24, l'immobile ricade in zona "AREE AGRICOLE" e zona "AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 e 34 delle N.t.a. del P.d.R.

Vedasi C.D.U. prodotto dal Comune di Saronno in data 23/10/25 protocollo n. 2025/00060/CDU allegato alla presente perizia.

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 SARONNO VICOLO DI PARENTESI DA VIA CAMPO DEI FIORI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a SARONNO vicolo di parentesi da Via Campo dei Fiori snc, della superficie commerciale di **4.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
 Trattasi di terreno a prato in ambito urbanistico "AREE AGRICOLE".
 L'appezzamento di terreno con una superficie catastale di 4.610 mq, è attualmente coltivato a fieno. Ha forma pressochè rettangolare che si estende tra est ed ovest. L'accesso facilitato avviene da vicolo di parentesi sterrato con origina da via Campo dei Fiori.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 281 (catasto terreni), sezione urbana SARONNO, qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 4610, reddito agrario 36,90 €, reddito dominicale 38,09 €, intestato a S.R.L. sede in SARONNO (VA) C.F.

Coerenze: da nord, in senso orario: particella 279, strada vicinale della Cassinazza, particella 420, strada consortile della Valletta, particella 280

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non determinabile, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: coltivato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: fieno ,arboree: non presenti ,di selvicoltura: non presenti



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista

residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★★★★★★★★
livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★★★
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★★★★★★★★
luminosità:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno con una superficie catastale di 4.610 mq, è attualmente coltivato a fieno. Ha forma pressochè rettangolare che si estende tra est ed ovest. L'accesso facilitato avviene da vicolo di parentesi sterrato con origina da via Campo dei Fiori.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	4.610,00	x	100 %	=	4.610,00
Totale:	4.610,00				4.610,00



Estratto mappa catastale

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: 29/10/2025
Fonte di informazione: Soloterreni.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Corbetta (MI)
Superfici principali e secondarie: 4340
Superfici accessorie:
Prezzo: 37.000,00 pari a 8,53 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2025
Fonte di informazione: Soloterreni.it
Descrizione: terreno seminativo
Indirizzo: Fara Gera d'Adda (BG)
Superfici principali e secondarie: 7720
Superfici accessorie:
Prezzo: 84.000,00 pari a 10,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2025
Fonte di informazione: Soloterreni.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Legnano (MI)
Superfici principali e secondarie: 9515
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 5,99 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2025
Fonte di informazione: Soloterreni.it
Descrizione: terreno agricolo
Indirizzo: Gerenzano (VA)

Superfici principali e secondarie: 2600

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 11,54 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Provinciale Espropri - Provincia di Varese (Valori agricoli medi anno 2024 valevoli per 2025)

Valore massimo: 9,64

Note: trattasi di valore medio per la "Regione agraria 6 (Comune Saronno)"- tipologia SEMIN ARBOR

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq 9,31 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 8,53 €/mq;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 10,88 €/mq;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 5,99 €/mq;
- quotazione annuncio 4 di Soloterreni.it 11,54 €/mq;
- quotazione VAM 9,64 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.610,00 x 9,31 = **42.919,10**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	429,19
Coefficiente accessibilità	-1.287,57
Coefficiente soleggiamento	429,19
Coefficiente forma	429,19
Coefficiente profilo/pendenza	429,19

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 43.348,29

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 43.348,29

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato del terreno con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per terreni simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine dimercato, un valore zonale attuale di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e attribuire una stima corretta.

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	4.610,00	0,00	43.348,29	43.348,29
				43.348,29 €	43.348,29 €

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: € 43.348,29

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 0,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.348,29

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 43.348,29

data 24/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Silvia Celestina De Risi

