

Tribunale Ordinario di Padova | Sezione Civile e Fallimentare  
Giudice delegato | dottor G.G. Amenduni  
Curatore fallimentare | dottor Simone Gentile  
Consulente tecnico | arch. F. Fontana

liquidazione giudiziale 27.2024

c.fisc./p.iva

01bis

relazione di stima

il presente documento annulla il precedente  
redatto in data 31 gennaio 2025

beni immobili in  
Gorla Minore (Va) e Parabiago (Mi)

**fabrizio fontana** | architetto  
n° 1184 Albo Ordine Architetti P.P.e C. | Provincia di Padova  
n° 2563 Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Padova  
via pozzacale, 11 | 35037 teolo\_pd\_italy  
info@fabriziofontana.net | www.fabriziofontana.net

COPIA CORTESIA CONFORME ALL' ORIGINALE DEPOSITATO TELEMATICAMENTE IL.....

## Indice dei capitoli

capitolo 0.	premesse generali.....	4
0.1.	incarico .....	4
0.2.	accertamenti, indagini ed attività eseguite .....	5
0.3.	limiti dell'incarico .....	5
0.4.	formazione e consistenza dei lotti. ....	10
capitolo 1.	lotto 01   terreno agricolo di complessivi 71.798 mq. censuari sito nel Comune di Gorla minore in provincia di Varese .....	12
1.1.	lotto 01   diritto stimato .....	12
1.2.	lotto 01   ubicazione geografica dei beni .....	12
1.3.	lotto 01   qualità dei beni .....	13
1.4.	lotto 01   composizione e consistenza dei beni .....	13
1.5.	lotto 01   descrizione dei beni .....	13
1.6.	lotto 01   identificazione catastale odierna dei beni. ....	15
1.7.	lotto 01   correttezza dell'accatastamento.....	16
1.8.	lotto 01   storia catastale dei beni .....	16
1.9.	lotto 01   confini catastali dei beni. ....	20
1.10.	lotto 01   proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	20
1.11.	lotto 01   provenienza dei beni .....	20
1.12.	lotto 01   occupazione   stato locativo   congruità del canone .....	21
1.13.	lotto 01   condominio.....	22
1.14.	lotto 01   vincoli ed oneri .....	22
1.15.	lotto 01   formalità pregiudizievoli .....	22
1.16.	lotto 01   regolarità edilizia e sanabilità degli abusi .....	23
1.17.	lotto 01   destinazione urbanistica delle aree.....	23
1.18.	lotto 01   attestazione di prestazione energetica .....	25
1.19.	lotto 01   valore di alienazione.....	25
capitolo 2.	lotto 02   terreno agricolo di complessivi 88.300 mq. censuari sito nel Comune di Parabiago in provincia di Milano .....	28
2.1.	lotto 02   diritto stimato .....	28
2.2.	lotto 02   ubicazione dei beni .....	28
2.3.	lotto 02   qualità dei beni.....	29
2.4.	lotto 02   composizione dei beni .....	29
2.5.	lotto 02   descrizione dei beni .....	29

2.6.	lotto 02   identificazione catastale odierna dei beni.....	30
2.7.	lotto 02   correttezza dell'accatastamento .....	30
2.8.	lotto 02   storia catastale dei beni .....	30
2.9.	lotto 02   confini catastali dei beni.....	31
2.10.	lotto 02   proprietà   eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote.....	31
2.11.	lotto 02   provenienza dei beni.....	31
2.12.	lotto 02   occupazione   stato locativo   congruità del canone .....	32
2.13.	lotto 02   condominio .....	33
2.14.	lotto 02   vincoli ed oneri.....	33
2.15.	lotto 02   formalità pregiudizievoli.....	33
2.16.	lotto 02   regolarità edilizia e sanabilità degli abusi .....	34
2.17.	lotto 02   destinazione urbanistica delle aree .....	35
2.18.	lotto 02   attestazione di prestazione energetica .....	36
2.19.	lotto 02   valore di alienazione .....	36
capitolo 3.	conclusioni sintetiche.....	39
	allegati .....	39

## capitolo 0. premesse generali

### 0.1. incarico

- Con comunicazione del 5 marzo 2024 il Curatore dottor Simone Gentile nominava dello scrivente architetto Fabrizio Fontana, nato a Padova il 18 aprile 1967, iscritto  
5 all'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia di Padova con il numero 1184, Consulente Tecnico del Tribunale di Padova con il numero 2563, con studio al civico 11 della via Pozzacale in Teolo di Padova, quale esperto stimatore dei beni immobili nelle disponibilità del Procedura di liquidazione Giudiziale rubricata al nr. 27.2024 e denominata [REDACTED], con sede legale in  
10 [REDACTED], cod. fisc. e p.iva n. [REDACTED] avente ad oggetto progettazioni, riparazioni, elaborazioni e costruzioni di autoveicoli, moto, imbarcazioni da diporto e aeromobili, legalmente rappresentata dal liquidatore [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi residente in via [REDACTED]
- 15 Il Consulente incaricato riceveva mandato di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari procedendo preliminarmente con le verifiche di rito al fine di reperire tutte le informazioni utili e necessarie all'alienazione forzata degli stessi, nonché alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.
- Successivamente gli organi di procedura sospendevano le attività peritali al fine di  
20 comprendere gli esiti di un contenzioso in corso che poneva dubbi sulla reale disponibilità degli immobili oggetto di stima.
- In data 21 gennaio 2025 il dottor Gentile chiedeva allo scrivente di procedere alla sola stima sommaria dei beni senza operare momentaneamente le ulteriori verifiche di dettaglio inizialmente incaricate che veniva redatta e trasmessa alla  
25 curatela in data 30 gennaio 2025.
- Successivamente, divenuto definitivo il titolo con il quale la società fallita aveva acquisito i beni immobili, veniva richiesto allo scrivente di completare le verifiche

e procedere alla redazione della relazione peritale ai fini dell'alienazione del  
compendio nelle disponibilità della procedura.

30 Con la redazione del presente elaborato si dà pertanto riscontro al mandato  
ricevuto.

#### **0.2. accertamenti, indagini ed attività eseguite**

Lo scrivente provvedeva in giorni diversi inoltre ad:

- effettuare le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio per identificare i beni  
35 nelle disponibilità della procedura nonché a reperire i documenti necessari  
all'alienazione del compendio immobiliare;
- accedere agli archivi tecnici comunali al fine di reperire la documentazione  
tecnica ivi presente;
- ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di  
40 fatto e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli  
elaborati tecnici di cui ai titoli abilitativi laddove presenti;
- realizzare un servizio fotografico dei luoghi ispezionati del quale si allegano  
alla presente relazione le relative stampe fotografiche;
- effettuare indagini di mercato in loco;

45 Ispezioni, indagini e attività tutte utili e finalizzate a dar compimento all'incarico  
assegnato

#### **0.3. limiti dell'incarico**

A. Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e le caratteristiche  
del compendio (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti,  
50 eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo  
quanto possibile discernere a vista e mediante misure a campione in fase di  
sopralluogo.

- 55 B. Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle su cui insistono i beni poiché l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza topografica dei confini reali con quelli attribuiti in censo.
- C. Impossibilità di determinare con precisione esatta i costi per l'eventuale regolarizzazione edilizia, ove necessario, in quanto parzialmente conseguenti a pareri e scelte discrezionali e soggettive nonché a valutazione di onorari professionali.
- 60 D. Impossibilità di verificare la natura dei terreni al fine di verificare l'eventuale presenza di agenti inquinanti/contaminanti i suoli, di rifiuti anche tossici, di residui di costruzioni a terra e/o nel sottosuolo.

**1.1. assunzioni ai fini dell'incarico**

- E. Si assume che i beni siano attualmente liberi così come riferito dal Curatore;
- 65 F. Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici ancorché eventuali verifiche successive dovessero rilevare difformità;
- G. Si assume che le previsioni urbanistiche coincidano con quelle ricavate dagli strumenti urbanistici vigenti rinvenibili sul sito istituzionale Comunale alla
- 70 data della presente;
- H. Si assume che i terreni siano privi di agenti inquinanti/contaminanti ed in ogni caso che l'eventuale circostanza contraria sia sconosciuta agli organi di procedura e allo scrivente Consulente tecnico.

**1.2. criteri generali di stima adottati | approccio metodologico**

- 75 Secondo l'International Valuation Standards (IVS) editi dall'International Valuation Standard Committee *il valore di mercato è l'importo al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing*

80 *durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con  
prudenza e senza alcuna costrizione.*

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle  
Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Ogni elemento della definizione può essere  
illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

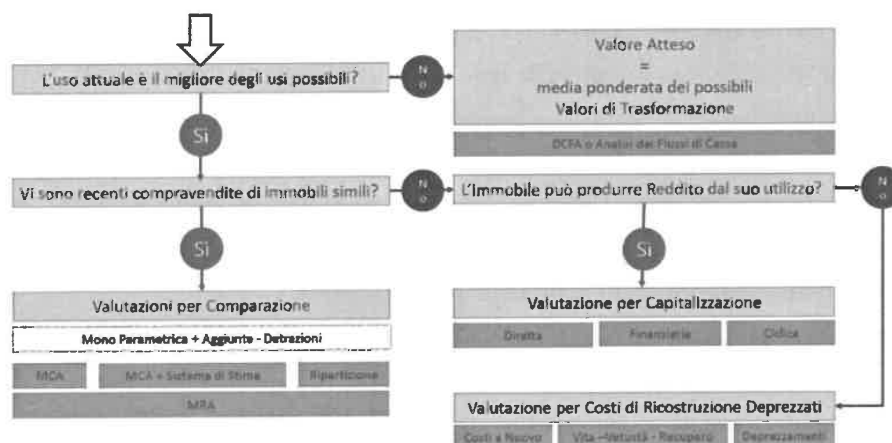
85 – “... *alla data della valutazione...*” stabilisce che il valore di mercato debba riferirsi  
ad una definita, in quanto i mercati e le loro condizioni variano ed il valore può  
risultare scorretto o inappropriato in un momento differente;

– “... *in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle  
normali condizioni di mercato...*” indica che i contraenti non debbano essere  
90 disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel  
mercato. L’acquirente non pagherà cioè un prezzo più alto di quello richiesto dal  
mercato mentre il venditore sarà motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo  
ottenibile sul mercato;

– “... *dopo un’adeguata promozione commerciale...*” e cioè che l’immobile è offerto  
95 sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo  
ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare  
secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da  
permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di  
potenziali acquirenti;

100 – “... *nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di  
causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...*” presuppone che i contraenti  
siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e  
che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata  
né indebitamente costretta a portarla a compimento.

105 Al di là della loro articolazione, i criteri di stima immobiliare sono riconducibili a  
tre approcci / metodi generali collegati fra loro da una logica booleana standard (si  
veda schema grafico) che aiuta l’estimatore nella scelta del metodo più appropriato  
da utilizzarsi di volta in volta fra quelli che seguono:



- *Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato;*
- *Income Approach o metodo finanziario della capitalizzazione dei redditi futuri;*
- *Cost Approach o metodo dei costi.*

La scelta sull'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato. Il metodo del confronto di mercato è ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il metodo finanziario considera la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale. Il valore di mercato si basa sulla capitalizzazione del reddito. I canoni di mercato sono rilevati per gli immobili comparabili ed i saggi di capitalizzazione sono estratti nel segmento di mercato dell'immobile da valutare e in segmenti di mercato prossimi.



Per immobili con caratteristiche speciali e in assenza di dati immobiliari di compravendite e di affitti è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi, che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area al costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

130 Per quanto sarà rilevato in corso di narrativa il compendio in esame sarà valutato secondo *il confronto di mercato*.

Sinteticamente il principio su cui si base tale procedimento è che il mercato fissa il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di

135 immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

Inoltre la "funzione comparativa estimativa" afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è rapportata alle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

In base ai prezzi rilevati nelle transazioni di immobili comparabili e/o dei borsini immobiliari noti è pertanto possibile stimare il valore di un immobile mediante

140 opportuni adeguamenti (omogeneizzazione o caratterizzazione) che tengano conto della specificità di ciascun bene.

Si precisa che - trattandosi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nelle stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti - nel valore finale di stima dei beni sono da

145 intendersi esclusi - quando non esplicitamente indicati, quantificati e detratti - tutti gli eventuali ulteriori oneri, che pertanto rimarranno a carico degli acquirenti, relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alla bonifica eventuale di agenti inquinanti sopra e sotto suolo, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti,

150 all'ottenimento dell'agibilità qualora non presente, alle riparazioni degli impianti tecnologici, al loro adeguamento e conformità alle norme tecniche, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse nei termini di legge, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali anche occulti - in quanto sconosciuti dalla procedura.

155 Per tali ragioni i valori di mercato individuati in capitolo valutazione saranno  
opportunamente corretti percentualmente in difetto con la voce generica “assenza  
di garanzia per vizi” che è da contemplarsi forfettaria - così come quelle spese ed i  
costi quantificati in narrativa che precede - pertanto non quale sommatoria esatta  
dei costi che l’acquirente i beni dovrà eventualmente sostenere per la sistemazione,  
160 conformazione e/o rimessa in pristino in quanto conseguenti a scelte e  
contrattazioni a libero mercato parzialmente soggettive.

#### **o.4. formazione e consistenza dei lotti.**

I beni nelle disponibilità della procedura risultano i seguenti:

- 165 1. Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 351**, tipo SEMINATIVO, Classe 1,  
consistenza 11928, rendita R.D. euro 80,08; R.A. euro 73,92
2. Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1884**, tipo SEMINATIVO, Classe 1,  
consistenza 34713, rendita R.D. euro 233,06; R.A. euro 215,13
3. Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1885**, tipo SEMINATIVO, Classe 1,  
170 consistenza 734, rendita R.D. euro 4,93; R.A. euro 4,55
4. Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1886**, tipo AREA, consistenza 753
5. Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1887**, tipo SEMINATIVO, Classe 1,  
consistenza 11756, rendita R.D. euro 78,93; R.A. euro 72,86
6. Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1888**, tipo SEMINATIVO, Classe 1,  
175 consistenza 11914, rendita R.D. euro 79,99; R.A. euro 73,84
7. Nct, PARABIAGO(MI), **foglio 17, mappale 135**, tipo SEMINATIVO, Classe 2, consistenza  
88300, rendita R.D. euro 456,03; R.A. euro 456,03

180 Dagli accertamenti effettuati lo scrivente consulente tecnico ritiene che i beni nelle  
disponibilità della procedura consentano la formazione dei seguenti due lotti di  
stima ed alienazione:

**lotto 01** (beni da 1 a 6 precedente lista)

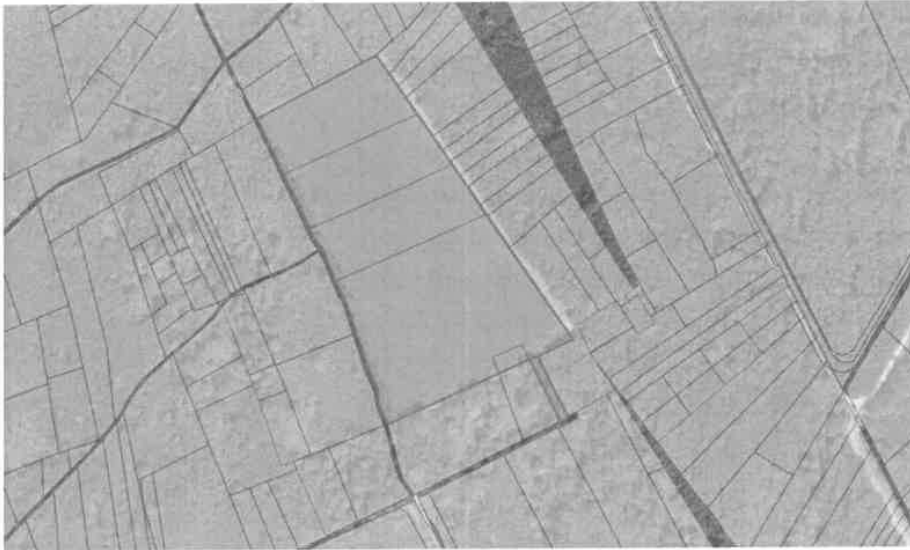
185 terreno agricolo di complessivi 71.798 mq. censuari sito nel Comune di Gorla  
minore in provincia di Varese

**lotto 02** (bene 7 precedente lista)  
190 terreno agricolo di complessivi 88.300 mq. censuari sito nel Comune di Parabiago  
in provincia di Milano

Gli elaborati di perizia, da intendersi inscindibili fra loro, sono:  
**01 relazione di stima** (presente documento)  
**02 allegati alla relazione di stima** (documento a parte)

195

**capitolo 1. lotto 01 | terreno agricolo di complessivi 71.798 mq. censuari sito nel Comune di Gorla minore in provincia di Varese**



200 Figura 1 | individuazione ubicazione compendio su estratto di mappa catastale sovrapposto a ortofoto satellitare.

**1.1. lotto 01 | diritto stimato**

**quota 1/1 di proprietà.**

205 Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù attive e passive anche con le reti tecnologiche esistenti.

**1.2. lotto 01 | ubicazione geografica dei beni**

Comune di Gorla Minore (Va)

Coordinate geografiche lat. 45°39'20.6"N – long. 8°55'41.2"E

210 [\(link google maps su pdf originario\)](#)

**1.3. lotto 01 | qualità dei beni**

terreni agricoli oltre ad area non ben definita (ex ente urbano)

**1.4. lotto 01 | composizione e consistenza dei beni**

215 (composizione e qualità ricavate presuntivamente da foto satellitare aggiornata al 2024)

Terreni agricoli coltivati di superficie complessiva censuaria pari a mq. 71.798 suddivisi in più particelle censuarie:

	particella 351 .....	11.928 mq.
	particella 1884 .....	34.713 mq.
220	particella 1885.....	734 mq.
	particella 1886 .....	753 mq.
	particella 1887.....	11.756 mq.
	particella 1888 .....	11.914 mq.

**1.5. lotto 01 | descrizione dei beni**

225	Comune.....	Gorla Minore
	Provincia.....	Varese
	Codice catastale .....	E102
	Codice Istat .....	012079
	Ripartizione geografica Istat .....	Nord-ovest
230	Tribunale di competenza .....	Tribunale di BUSTO ARSIZIO
	Conservatoria competente.....	Milano 2
	Regione agraria.....	PIANURA VARESINA
	Popolazione residente 2011 .....	8.398
	Popolazione residente 2019.....	8.218
235	Classificazione sismica al 2015 .....	Zona 4 / molto basso
	Superficie.....	7,48 Kmq

Densità 2019 .....1.098,66 ab/Kmq

Lo stato dei luoghi si presenta come mostrano le fotografie riprodotte in allegato

01. Trattasi di appezzamento di terreno agricolo, al momento del sopralluogo dello  
240 scrivente (9 ottobre 2025) coltivato a sorgo<sup>1</sup>, inserito all'interno del Parco del  
Rugareto, *un'area protetta di interesse sovracomunale che si sviluppa ad est della  
valle dell'Olona fino ad arrivare alla pineta di Tradate. È stato istituito nell'anno  
2005 tra i Comuni di Cislago (VA), Gorla Minore (VA), Marnate (VA) e  
Rescaldina (MI) allo scopo di tutelare le risorse naturali, paesistiche e storico-  
245 culturali del pianalto ad est della Valle del Fiume Olona. La somma degli spazi  
che i quattro Comuni partecipanti hanno messo a disposizione forma infatti  
un'entità ecologicamente omogenea e morfologicamente compatta, la cui  
superficie complessiva è di circa 1270 ettari.*

*Il PLIS si segnala per l'ampia disponibilità di aree, oltre che per la loro qualità  
250 ambientale. Le diverse unità funzionali dell'ecosistema-parco configurano una  
trilogia di funzioni che si integrano armonicamente tra loro: la selva e lo spazio  
aperto dei campi si confrontano ed interagiscono, generando margini di  
passaggio dall'una all'altro che prendono a loro volta una specifica identità  
ecologica.*

*Dal 1 gennaio 2020 il PLIS Bosco del Rugareto è gestito dal Parco regionale della  
255 Pineta di Appiano Gentile e Tradate, Ente di riferimento dell'Ambito Territoriale  
Ecosistemico "Insubria-Olona", in attuazione alla Legge regionale 17 novembre  
2016, n. 28 Riorganizzazione del sistema lombardo di gestione e tutela delle aree  
regionali protette e delle altre forme di tutela presenti sul territorio. In base alla  
260 normativa regionale (art. 5 comma 3 L. r. 28/2016) e alla Convenzione stipulata  
tra l'Ente Parco regionale e i quattro Comuni, il Parco Pineta ha assunto il ruolo  
di Ente Gestore del PLIS e il Comune di Cislago il ruolo di Capo Convenzione.*

---

<sup>1</sup> Molto probabilmente *Sorghum bicolor*, riconoscibile dalle pannocchie apicali compatte (bruno-verdastre) su fusti simili al mais, con foglie larghe. E' prevalentemente usato per mangimi, biomassa e come cereale senza glutine.

*La flora, caratteristica delle zone in prossimità dei pianalti lombardi, è composta in prevalenza da robinia, pino silvestre, farnia, carpino, castagno e betulla.*

265 *La fauna è costituita principalmente da scoiattoli, picchi, le civette ed il gufo.*  
*Tra i boschi del parco scorrono tre torrenti: il Fontanile di Tradate, il Gradeluso (o Bozzentino) ed il Bozzente. Quest'ultimo è l'unico ad avere una portata propria costante anche in periodi di scarse precipitazioni<sup>2</sup>.*

L'accesso all'area oggetto della presente nell'ultimo tratto avviene tramite  
270 carrareccia non molto battuta stante l'evidente scarso passaggio. Non si esclude che parte della carrareccia insista su particelle intestate a soggetti terzi.

#### **1.6. lotto 01 | identificazione catastale odierna dei beni.**

Unità immobiliari così distinte in censo:

- 1 | Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 351**, tipo SEMINATIVO,  
275 Classe 1, consistenza 11.928, rendita R.D. euro 80,08; R.A. euro 73,92
- 2 | Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1884**, tipo SEMINATIVO,  
Classe 1, consistenza 34.713, rendita R.D. euro 233,06; R.A. euro 215,13
- 3 | Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1885**, tipo SEMINATIVO,  
Classe 1, consistenza 734, rendita R.D. euro 4,93; R.A. euro 4,55
- 280 4 | Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1886**, tipo AREA,  
consistenza 753
- 5 | Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1887**, tipo SEMINATIVO,  
Classe 1, consistenza 11.756, rendita R.D. euro 78,93; R.A. euro 72,86
- 6 | Nct, GORLA MINORE(VA), **foglio 4, mappale 1888**, tipo SEMINATIVO,  
285 Classe 1, consistenza 11.914, rendita R.D. euro 79,99; R.A. euro 73,84

---

<sup>2</sup> Estratto da Wikipedia e da <https://www.ateinsubriaolona.it/home-rugareto>

I beni (a meno del mappale 1886 che risulta privo di intestazione) risultano  
290 intestati in censo alla data dell'ispezione a:

██████████  
con sede in ██████████

Codice Fiscale: ██████████

**proprietà 1/1**

295 Si veda allegato 02

**1.7. lotto 01 | correttezza dell'accatastamento**

Per quanto verificabile senza eseguire rilievi, l'accatastamento risulta formalmente  
corretto. Si precisa che le superfici catastali non sono state controllate, poiché  
l'incarico non comprende rilievi topografici ed i confini non appaiono  
300 materializzati in sito mediante recinzioni.

Si ribadisce che l'alienazione dei beni è da intendersi a corpo e prescinde pertanto  
dalle consistenze reali dei beni ancorché le medesime siano utilizzate per operare  
la valutazione di mercato.

**1.8. lotto 01 | storia catastale dei beni**

305 **Particella 351**

Variazione dati censuari (19/05/1994)

Con variazione dati censuari in atti dal 19/05/1994 (rif. n. 2.5/1990), la qualità  
"seminativo", classe 1, superficie 1 are 20 ca. Redditi: dominicale 80,70 e agrario  
74,49 (già L. 156.260 e L. 144.240).

310 Riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico (10/01/2022)

Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VA0000786 Rilievo n. 89.1/2022),  
la qualità risulta "seminativo", classe 1, superficie 1 are 19 ca. Redditi: dominicale  
80,08 e agrario 73,92.

Annotazione riportata in visura: «RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA



315 RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO».

Successione delle intestazioni in censo

- Dal 13/04/2022: [REDACTED] sede in [REDACTED].
- Dal 10/01/2022: [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Dal 22/12/2021: [REDACTED] sede in  
320 [REDACTED].
- Dal 14/04/1989: [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Dal 03/12/1984: [REDACTED].

**Particella 1884**

325 Variazione dati censuari (19/05/1994)

Con variazione dati censuari in atti dal 19/05/1994 (rif. n. 2.3/1990), la qualità "seminativo", classe 1, superficie 3 are 50 ca. Redditi: dominicale 234,99 e agrario 216,91 (già L. 455.000 e L. 420.000).

Riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico (10/01/2022)

330 Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VA0000771 Rilievo n. 74.1/2022), la qualità risulta "seminativo", classe 1, superficie 3 are 47 ca. Redditi: dominicale 233,06 e agrario 215,13.

Annotazione riportata in visura: RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO».

335 Successione delle intestazioni in censo

- Dal 13/04/2022: [REDACTED] sede in [REDACTED].
- Dal 10/01/2022: [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Dal 22/12/2021: [REDACTED] sede in  
[REDACTED].
- Dal 14/04/1989: [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Dal 03/12/1984: [REDACTED] CON SEDE IN  
340 [REDACTED].

### **Particella 1885**

345 Variazione dati censuari (19/05/1994)

Con variazione dati censuari in atti dal 19/05/1994 (rif. n. 2.6/1990), la qualità "seminativo", classe 1, superficie 07 are 70 ca. Redditi: dominicale 5,17 e agrario 4,77 (già L. 10.010 e L. 9.240).

Riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico (10/01/2022)

350 Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VA0000762 Rilievo n. 65.1/2022), la qualità risulta "seminativo", classe 1, superficie 07 are 34 ca. Redditi: dominicale 4,93 e agrario 4,55.

Annotazione riportata in visura: «RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO».

355 Successione delle intestazioni in censo

- Dal 13/04/2022: [REDACTED] sede in [REDACTED].
- Dal 10/01/2022: [REDACTED] nato a [REDACTED].
- Dal 22/12/2021: [REDACTED] sede in [REDACTED].
- 360 • Dal 14/04/1989: [REDACTED] nato a [REDACTED].
- [REDACTED] sede in [REDACTED]: intestazione relativa ad atto del 09/01/1981.
- Dal 03/12/1984: [REDACTED] nata a [REDACTED].

365 **Particella 1886**

Impianto meccanografico (03/12/1984)

All'impianto del 03/12/1984 la particella è censita come ente urbano, superficie 07 are 70 ca.

Variazione d'ufficio (28/10/2019)

370 Con variazione d'ufficio del 28/10/2019 (Pratica VA0117002, n. 5646.1/2019), la destinazione è rappresentata come "area" con superficie 07 are 70 ca.

### **Particella 1887**

#### Variazione dati censuari (19/05/1994)

375 Con variazione dati censuari in atti dal 19/05/1994 (rif. n. 2.2/1990), la qualità "seminativo", classe 1, superficie 1 are 20 ca. Redditi: dominicale 80,70 e agrario 74,49 (già L. 156.260 e L. 144.240).

#### Riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico (10/01/2022)

380 Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VA0000785 Rilievo n. 88.1/2022), la qualità risulta "seminativo", classe 1, superficie 1 are 17 ca. Redditi: dominicale 78,93 e agrario 72,86.

Annotazione riportata in visura: «RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO».

#### Successione delle intestazioni in censo

- 385
- Dal 13/04/2022: [REDACTED] sede in [REDACTED].
  - Dal 10/01/2022: [REDACTED] nato a [REDACTED].
  - Dal 22/12/2021: [REDACTED] sede in [REDACTED].
  - Dal 14/04/1989: [REDACTED] nato a [REDACTED].
  - 390 • Dal 03/12/1984: [REDACTED].

### **Particella 1888**

#### Variazione dati censuari (19/05/1994)

395 Con variazione dati censuari in atti dal 19/05/1994 (rif. n. 2.1/1990), la qualità "seminativo", classe 1, superficie 1 are 20 ca. Redditi: dominicale 80,77 e agrario 74,56 (già L. 156.390 e L. 144.360).

#### Riordino fondiario da rilievo aerofotogrammetrico (10/01/2022)

400 Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VA0000775 Rilievo n. 78.1/2022), la qualità risulta "seminativo", classe 1, superficie 1 are 19 ca. Redditi: dominicale 79,99 e agrario 73,84.

Annotazione riportata in visura: «RIORDINO FONDIARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO».

Successione delle intestazioni in censo

- Dal 13/04/2022: [redacted] sede in [redacted].
- 405 • Dal 10/01/2022: [redacted] nato a [redacted].
- Dal 22/12/2021: [redacted] sede in [redacted].
- Dal 14/04/1989: [redacted] nato a [redacted].
- Dal 03/12/1984: [redacted].
- 410 Si veda allegato 02

**1.9. lotto 01 | confini catastali dei beni.**

L'intero compendio confina (in giro orario da nord) con:

- particelle -foglio 4 Gorla Minore - 4644, 1664, 1665, 1666, 4633, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1678, carrareccia non individuata in censo,
- 415 1679, 352, corso d'acqua (roggia campestre), particelle 491 e 493.

Si veda allegato 03

**1.10. lotto 01 | proprietà | eventuale sussistenza di diritti di comproprietà e divisibilità in quote**

I beni risultano alla data odierna in proprietà a:

- 420 [redacted]  
con sede in [redacted]  
Codice Fiscale: [redacted]  
**proprietà 1/1**

**1.11. lotto 01 | provenienza dei beni**

- 425 I beni di cui al presente lotto sono pervenuti agli attuali intestatari per:

- 430 • Decreto di trasferimento immobiliari del Giudice dell'esecuzione n. 186/2016 del Tribunale di Busto Arsizio, Repertorio 3858 del 22/12/2021, con il quale i beni del presente compendio, oltre altri, intestati al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED], [REDACTED], (codice fiscale - [REDACTED]), coniugato in regime di separazione, divenivano in piena proprietà della Società [REDACTED] con sede in [REDACTED], via [REDACTED], capitale sociale Euro [REDACTED], codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [REDACTED] - Sezione Ordinaria - [REDACTED] (R.E.A. n. [REDACTED]).
- 435 • MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 13/04/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 150202 Sede T67 Registrazione Volume 1T n. 13316 registrato in data 21/04/2022 - VERBALE DI ASSEMBLEA DI SRL Nota presentata con Modello Unico
- 440 n. 50.1/2022 - Pratica n. VAO070595 in atti dal 21/04/2022.
- Precedentemente, al ventennio, gli immobili erano in proprietà di [REDACTED] [REDACTED] come sopra identificato per atto di compravendita a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] del 14/04/1989, Registrazione del 04/05/1989 – Uff. Legnano n. 268 e Trascrizione del 12/05/1989 – Conservatoria Milano 2, nn. 37599/27492 (per
- 445 parte del compendio) e nn. 37600/27493 (per altre particelle del medesimo lotto). Si veda allegato 04

**1.12. lotto 01 | occupazione | stato locativo | congruità del canone**

450 Secondo quanto riferito dal liquidatore i beni oggetto della presente risultano liberi ancorché si sia rilevato essere stati coltivati in epoche recenti.

**1.13. lotto 01 | condominio**

i beni della presente non formano parte di un compendio amministrato in condominio.

**1.14. lotto 01 | vincoli ed oneri**

455 Dalle ricerche effettuate dallo scrivente non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri che permarranno a carico/favore dell'acquirente i beni a meno di:

- l'accesso pedonale a carrabile avviene transitando su capezzagna non individuata in censo. Non si esclude tuttavia la possibilità che la medesima viabilità sommaria interessi particelle intestate a soggetti terzi ed estranei.
- 460 • vincoli ed oneri di carattere urbanistico/ambientali.

**1.15. lotto 01 | formalità pregiudizievoli**

Dalla verifica della documentazione in atti e dall'ulteriore controllo eseguito presso la Conservatoria di Milano 2, a tutto il 18 ottobre 2025 risultano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

465

**1. ISCRIZIONE del 26/10/2022**

Registro Particolare 30683 Registro Generale 151057

Pubblico ufficiale

Repertorio 4560/7722 del 21/10/2022

470

IPOTECA derivante da

Beni colpiti: tutti i beni del presente lotto oltre altri

A favore:

quota 1/1

475

Contro: con sede in

Codice fiscale

Note: —

Si veda allegato 05

Non trattandosi di fabbricati non sono necessarie valutazioni sul punto.

500 Per quanto possa occorrere l'area su cui insistono i beni ricadono prevalentemente  
(parzialmente e/o completamente) in:

- Ambito E3 agricolo di tutela ambientale destinato all'attività agricola, intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.
- 505 • Ambito E4 agricolo - boschivo, corrispondente alle parti del territorio comunale coperte da boschi.
- Aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile con vincolo di classi di fattibilità geologica, idrogeologica (modeste e gravi limitazioni) classe di fattibilità geologica 2b - piana fluvioglaciale (fattibilità con modeste limitazioni); classe di fattibilità geologica 4fo - fontanile e aree di laminazione controllata (fattibilità con gravi limitazioni); classe di 510 fattibilità geologica 4ag - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni}.
- Vincolo paesistico (150 mt. dal Torrente Fontanile), ex art. 142, comma 1, 515 lettera C del D.Lgs. 42/04;
- Vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs 42/04, art. 142, lettera g;
- Sentieri di rilevanza paesaggistica;
- Core areas di primo livello ai sensi dell'art. 72 del P.T.C.P.;
- P.LIS. Bosco del Rugareto, ex art. 34 della LR. n. 86 del 30.11.1983 e D.G.R. 520 n. 7/6296 del 01.10.2001;
- Aree "agricole nello stato di fatto" ai sensi dell'art. 43, comma 2 della L.R. 12/2005 e come modificato dalla LR. 7/2010 - Fondo Regionale Aree 'Verdi (infrastruttura Informazione Territoriale - 11.1. Regione Lombardia);
- Fascia di rispetto del reticolo principale e idrografico minore con finalità idrauliche — 10 m dalla sponda o dal piede esterno dell'argine;
- 525 • Piano di Indirizzo Forestale, boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie ai fini urbanistici;
- Fascia di rispetto vincolo idrografico;
- Ambito Boschi e foreste. Non trasformabili;



530 Si veda allegato 06

**1.18. lotto 01 | attestazione di prestazione energetica**

Non trattandosi di fabbricati non sono necessarie valutazioni sul punto.

**1.19. lotto 01 | valore di alienazione**

Considerati i seguenti dati metrici:

535 • Superficie catastale complessiva..... mq. 71.798,00

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI, RIFERITI ALL'ANNO 2023, VALEVOLI PER L'ANNO 2024 redatta dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - PROVINCIA di VARESE (ai sensi del quarto comma dell'art. 41 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e successive modifiche e integrazioni) restituisce per la Regione agraria 6 nella quale  
540 è ricompreso il Comune di Gorla Minore un valore per il prato, privo di colture (cautelativamente) pari ad euro **8,76 euro /mq.**

Le verifiche effettuate dallo scrivente sulle compravendite effettivamente intervenute (comparabili) in zona degli ultimi 5 anni non hanno restituito alcun  
545 atto relativo a terreni agricoli.

Quanto ai valori rinvenibili sul mercato (offerte di vendita) per beni funzionalmente e tipologicamente affini (agricoli non boscati) di zona restituiscono valori unitari di compravendita nel range arrotondato 6,82-24,73 euro/mq.

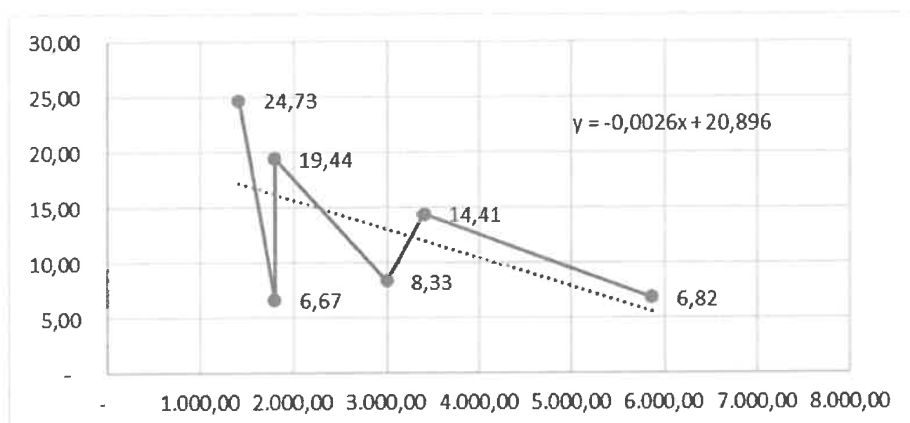


Figura 2. | prezzi unitari rinvenuti in offerte di mercato attuali in relazione alla superficie commerciale.

La linea tendenziale del valore in funzione della superficie dei singoli lotti restituisce, coerentemente con le regole del mercato, valori inversamente proporzionali alle dimensioni del lotto con valore minimo su superficie di 5.866 conseguente alla funzione  $y = -0.0026x + 20.896$  pari a 5,64 che qui si assume quale valore unitario potenziale sotto del quale la superficie superiore non incide negativamente sul valore.

Va tuttavia riferito che in procedura esecutiva 189/2016 presso il Tribunale di Busto Arsizio il lotto 6 di perizia che interessava i medesimi beni con superficie lievemente superiore (poi rettificata d'ufficio dal Catasto), gli esperimenti d'asta andarono deserti ed il compendio venne assegnato al creditore procedente in data 22.12.2021 ad un valore unitario pari ad **euro/mq. 2,29** quale risultato di euro 166.400,00/72.610 mq.

In sostanza, la scarsa attrattività di questi beni — e quindi il fatto che il loro prezzo realistico risulti molto inferiore rispetto ai valori medi statistici — dipende da caratteristiche intrinseche del compendio che, nel complesso, giocano a sfavore. In particolare pesano la posizione, il tessuto territoriale in cui l'immobile si inserisce, la mancanza di una reale vocazione agricola dell'area e l'accessibilità tutt'altro che

570 agevole. Questi elementi riducono l'interesse del mercato e, di riflesso, comprimono il valore.

Considerato poi che, nelle vendite forzate, un corretto valore di stima è decisivo per accelerare i tempi di collocamento e contenere i costi di gestione delle aste — con il vantaggio ulteriore che un prezzo più “appetibile” tende a generare più attenzione  
575 e quindi una partecipazione più ampia, favorendo la migliore valorizzazione possibile — chi scrive ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 30% sul valore di alienazione. In termini pratici, ciò significa fissare la base d'asta in **euro 112.000,00** (diconsi euro centododicimila virgola zero), importo arrotondato per difetto al multiplo di 1.000.

580

### capitolo 3. conclusioni sintetiche

830 In risposta al quesito posto dal Curatore lo scrivente consulente, ad espletamento  
del mandato ricevuto, sinteticamente si esprime sui valori da porre a base d'asta  
per i due lotti costituenti il compendio immobiliare nelle disponibilità della  
procedura.

**lotto 01** | terreno agricolo di complessivi 71.798 mq. censuari sito nel Comune di  
Gorla minore in provincia di Varese ..... euro 112.000,00

835 **lotto 02** | terreno agricolo di complessivi 88.300 mq. censuari sito nel Comune di  
Parabiago in provincia di Milano .....euro 229.000,00

### . allegati

*(da intendersi quale parte integrante della relazione di stima)*

840 allegato 01 lotto 01 | rilievo fotografico  
allegato 02 lotto 01 | visure storiche catastali  
allegato 03 lotto 01 | mappe ed elaborati catastali  
allegato 04 titoli di provenienza  
allegato 05 vincoli-oneri e formalità pregiudizievoli  
845 allegato 06 lotto 01 | urbanistico  
allegato 07 lotto 02 | rilievo fotografico  
allegato 08 lotto 02 | visure storiche catastali  
allegato 09 lotto 02 | mappe ed elaborati catastali  
allegato 10 lotto 02 | urbanistico

850

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Padova, lì 25 ottobre 2025

architetto fabrizio fontana