

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

o1bis

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 o. premesse generali

o.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
immobili 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 40 tecnica ivi presente;
 - ispezionare i luoghi oggetto di perizia al fine di accertare l'attuale stato di 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 45 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 50 del compendio (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, 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.
- 60 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.
- 65 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.

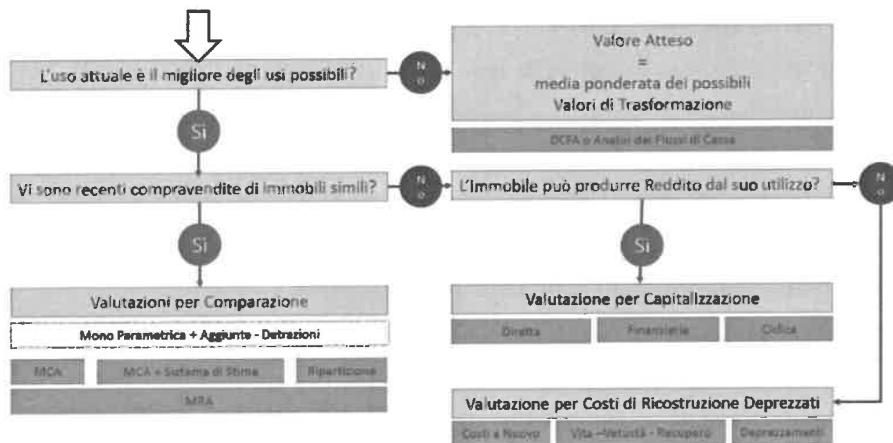
1.1. assunzioni ai fini dell'incarico

- 65 E. Si assume che i beni siano attualmente liberi così come riferito dal Curatore;
- 70 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 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 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 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;
- 90 100 – “... *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.
- 95 105 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:



- 110 • *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.

115 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.

120 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.

125

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 immobili simili appartenenti allo stesso segmento.

135 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.

0.4. 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, consistenza 734, rendita R.D. euro 4,93; R.A. euro 4,55
170 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, consistenza 11914, rendita R.D. euro 79,99; R.A. euro 73,84
175 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)

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

lotto 02 (bene 7 precedente lista)

terreno agricolo di complessivi 88.300 mq. censuari sito nel Comune di Parabiago
in provincia di Milano

190

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.

Nel lotto sono da considerarsi compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni,
205 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

*(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 20191.098,66 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
scrivente (9 ottobre 2025) coltivato a sorgo¹, inserito all'interno del Parco del
Rugareto, un'area protetta di interesse sovra comunale 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-
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
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
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
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.

¹ 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 precipitazioni².
270 L'accesso all'area oggetto della presente nell'ultimo tratto avviene tramite carcareccia non molto battuta stante l'evidente scarso passaggio. Non si esclude che parte della carcareccia 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

² 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:

[REDACTED]
con sede in [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

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 materializzati in sito mediante recinzioni.
300

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 VAoooo0786 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 [REDACTED].
- 320
- 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 VAoooo0771 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].
- 340
- Dal 14/04/1989: [REDACTED] nato a [REDACTED].
 - Dal 03/12/1984: [REDACTED] CON SEDE IN [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 VAoooo0762 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)

Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VAoooo0785 Rilievo n. 88.1/2022),
380 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)

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)

Con riordino fondiario del 10/01/2022 (Pratica VAoooo0775 Rilievo n. 78.1/2022),
400 la qualità risulta "seminativo", classe 1, superficie 1 are 19 ca. Redditi: dominicale 79,99 e agrario 73,84.

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

Successione delle intestazioni in censo

- 405 • 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].
- 410 Si veda allegato 02

1.9. lotto 01 | confini catastali dei beni.

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

- 415 • particelle -foglio 4 Gorla Minore - 4644, 1664, 1665, 1666, 4633, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1678, carraeccia non individuata in censo, 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:

- 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]), 430 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. VA0070595 in atti dal 21/04/2022.
- Precedentemente, al ventennio, gli immobili erano in proprietà di [REDACTED] 445 [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 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 cane

Secondo quanto riferito dal liquidatore i beni oggetto della presente risultano liberi 450 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.
- 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 [REDACTED]

Repertorio 4560/7722 del 21/10/2022

470

IPOTECA [REDACTED] derivante da [REDACTED]

[REDACTED]

Beni colpiti: tutti i beni del presente lotto oltre altri

A favore: [REDACTED],

quota 1/1

475

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

quota 1/1

Valore: capitale euro 907.584,83; totale euro 1.815.169,66.

Note: -

480 Si consideri fra le formalità esistenti anche la sentenza di apertura di liquidazione giudiziale inviata per posta raccomandata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare Milano 2 che alla data della presente non risulta ancora trascritta:

Beni colpiti: tutti i beni del presente lotto oltre altri

485 A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

quota 1/1

Contro: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

490 Codice fiscale [REDACTED]

quota 1/1

Si veda allegato 05

1.16. lotto 01 | regolarità edilizia e sanabilità degli abusi

Non trattandosi di fabbricati non sono necessarie valutazioni sul punto.

495 **1.17. lotto 01 | destinazione urbanistica delle aree**

Stante il periodo di validità del Certificato di destinazione urbanistica (1 anno) al fine del contenimento dei costi si è provvisoriamente ommesso la richiesta al Comune di emissione del CDU che sarà effettuata su richiesta della curatela al momento del trasferimento dei beni.

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 fattibilità geologica 4ag - aree di spaglio del Fontanile di Tradate (fattibilità con gravi limitazioni}.
- 510 • Vincolo paesistico (150 mt. dal Torrente Fontanile), ex art. 142, comma 1, lettera C del D.Lgs. 42/04;
- 515 • 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. n. 7/6296 del 01.10.2001;
- 520 • 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);
- 525 • Fascia di rispetto del reticolo principale e idrografico minore con finalità idrauliche — 10 m dalla sponda o dal piede esterno dell'argine;
- 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
540 successive modifiche e integrazioni) restituisce per la Regione agraria 6 nella quale
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.

550

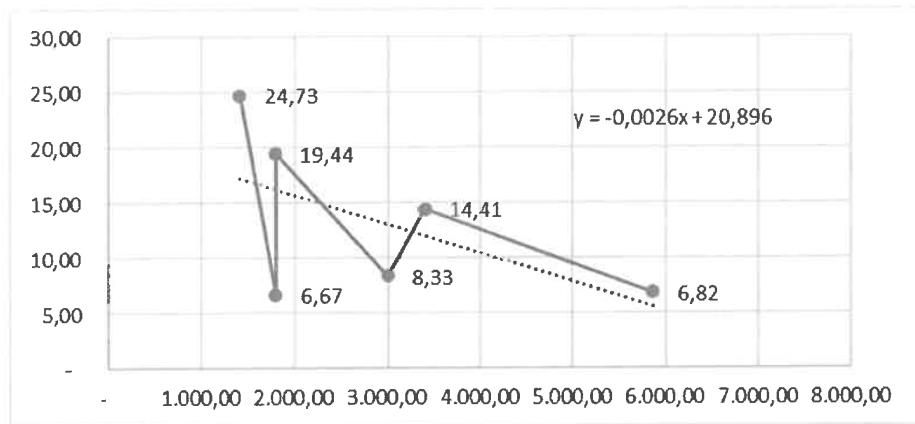


Figura 2. | prezzi unitari rinvenuti in offerte di mercato attuali in relazione alla superficie commerciale.

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 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

In risposta al quesito posto dal Curatore lo scrivente consulente, ad espletamento
830 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 Milanoeuro 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