



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 9/2024

DEBITORE:

Giorgia Fantoni

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CURATORE:

Dott.ssa Nicoletta Sardella

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



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](mailto:silviaderisi@libero.it)

PEC: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 1

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

**A** complesso artigianale / residenziale a GALLARATE Via Novara 11, della superficie commerciale di **357,40** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio ad esse applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di complesso artigianale / residenziale risalente agli anni '30, sito in Gallarate (VA) e prospiciente la via Novara. In corrispondenza del civico 11, un portone si apre su un androne che consente l'accesso pedonale e carraio al lotto.

Alla sinistra dell'androne, prospiciente via Novara, trova allocazione l'abitazione che si sviluppa su tre livelli:

- il piano cantina che risulta completamente interrato;
- il piano terra, con accesso diretto dall'androne su un disimpegno a tre locali – dalla stanza verso il cortile interno si accede alla cucina - e vano scale che mette in comunicazione con il piano primo;
- il piano primo ove trovano allocazione un bagno e tre stanze oltre un balcone.

Alla destra dell'androne, prospiciente via Novara, trova allocazione un laboratorio: si tratta di un unico vano open-space.

Il lotto si completa con un cortile che si sviluppa sul retro delle costruzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2565 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: T, intestato a FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/4; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 Diritto di: Proprieta' per 1/2
- foglio 5 particella 2565 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: S1-T-1, intestato a FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/4; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 Diritto di: Proprieta' per 1/2
- foglio 5 particella 2565 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/3, classe 6, consistenza 111 mq, rendita 206,38 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: T, intestato a FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF

ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/4; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 Diritto di: Proprieta' per 1/2

- foglio 5 particella 2565 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: T-1  
Trattasi di "BENE COMUNE NON CENSIBILE (ANDRONE, CORTILE, VANO SCALA, INGRESSO)"
- foglio 1 particella 2565 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 470  
Trattasi di "AREA DI SEDIME E CORTE DI PERTINENZA". Coerenze e confini: a corpo, ti tutto il complesso, da mappa catastale, da nord in senso orario: strada (Via Novara), altre unità immobiliare ai mapp. 3834, 3961, 3952, 3954,443.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>357,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.875,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.875,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.875,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 21/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

Nella trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale sono stati tralasciati:

- l'unità al catasto fabbricati al sub. 501 del map. 2565, quale Bene Comune Non Censibile comprendente alcuni spazi comuni interni ed esterni;

- l'area di sedime e di pertinenza censita al catasto terreni al map. 2565 qualità ENTE URBANO.

E' parere della scrivente che sia opportuno ovviare a tali mancanze in sede di vendita.

#### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 13/07/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 228 di repertorio, iscritta il 07/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119826/20717, a favore di TORCISI FRANCESCO (C.F. TRCFNC74A11D869F), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 25.124,68.

Importo capitale: € 23.111,30.

La formalità è riferita solamente a UNITA' NEL COMUNE DI GALLARATE CENSITA AL NCEU FG. GA/5 MAP. 2565 SUB. 502

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/06/2015 a firma di Notaio Graffeo Antonella ai nn. 819/531 di repertorio, iscritta il 11/06/2015 a Milano 2 ai nn. 55321/9606, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO (SO) C.fi. 00053810149 Domicilio ipotecario eletto SONDRIO PIAZZA GARIBALDI N.16, contro DEBITORE NON DATORE: "FANTONI LUIGI E C. S.A.S." Sede GALLARATE (VA) C.f. 01523140125; TERZI DATORI D'IPOTECA: FANTONI LUIGI e FANTONI MARIAGIOVANNA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 136.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Gallarate fg. GA/5 map. 2565 sub. 1-2 e terreno fg. A/1 map 2565 (originari degli attuali immobili oggetto di perizia).

Nel quadro "D" della nota si legge: "LA "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA UN MUTUO FONDIARIO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N.385, PER L'IMPORTO DI EURO 80.000,00 ALL'INTERESSE DETERMINATO IN SEGUITO. IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN MESI 180 OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE FRA LA DATA DEL TITOLO ED IL 30 GIUGNO 2015. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL CAPITALE MUTUATO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI E SPESE MEDIANTE IL VERSAMENTO DI N.180 RATE MENSILI POSTICIPATE CONSECUTIVE E SENZA INTERRUZIONE, SCADENTI ALLA FINE DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL 31 LUGLIO 2015 E FINO AL 30 GIUGNO 2030. LA PRIMA RATA, CHE SCADRA' IL 31 (TRENTUNO) LUGLIO 2015, SARA' COMPOSTA DA: -

QUOTA CAPITALE SECONDO IL PIANO DI RESTITUZIONE DEL CAPITALE RIFERITO A EURO 80.000,00, ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "C"; - INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO CONTEGGIATI PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DEL TITOLO E IL 30 GIUGNO 2015 CALCOLATI AL TASSO ANNUO NOMINALE POSTICIPATO DEL 3,500%; - INTERESSI SULLA PRIMA MENSILITA' CALCOLATI AL TASSO SOPRA RIPORTATO; - SPESE DI INCASSO PARI A EURO 3,00. LE RATE MENSILI SUCCESSIVE ALLA PRIMA COMPRESERANNO: - UNA QUOTA CAPITALE SECONDO IL SUDDETTO PIANO; - UNA QUOTA DI INTERESSI VARIABILE CONTEGGIATA AL TASSO ANNUO NOMINALE POSTICIPATO PARI ALLA QUOTAZIONE MEDIA MENSILE DELL'"EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE" A UN MESE, COSI' COME DETERMINATO DAL DECRETO DEL MINISTERO DEL TESORO DEL 23 DICEMBRE 1998, PUBBLICATA SU "IL SOLE 24 ORE" E RIFERITA AI DUE MESI ANTECEDENTI IL MESE DI DECORRENZA DI OGNI RATA E MAGGIORATA DI 3,500 PUNTI; - SPESE DI INCASSO PARI AD EURO 3,00 PER CIASCUNA RATA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI DI CALENDARIO CIVILE CON DIVISORE 360 (TRECENTOSESSENTA). IN CASO DI VARIAZIONE SIA IN AUMENTO CHE IN DIMINUZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALLE RATE DI RIMBORSO SUCCESSIVE ALLA PRIMA VARIERA' IN PARI MISURA. IL TASSO ANNUO COME SOPRA DETERMINATO NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE INFERIORE AL 3,500% NOMINALE ANNUO. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) E' PARI AL 4,20%. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003, L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' PARI A MENO 0,048% NOMINALE ANNUO. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, PARI A 2 PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' STATA FATTA PER LA SOMMA DI EURO 136.000,00, LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: - IL CAPITALE MUTUATO DI EURO 80.000,00; - GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA SOPRA PREVISTA, FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI ALL'ART.9 DEL TITOLO, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA STABILITA, PER EURO 40.000,00; - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 CODICE CIVILE) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO PER EURO 16.000,00. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U., SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. GLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B" SONO IPOTECATI CON OGNI LORO DIRITTO ACCESSORIO, COMPROPRIETA', PERTINENZA, FRUTTO E LA GARANZIA SI ESTENDE A TUTTO QUANTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE VENGA, ANCHE IN SEGUITO, INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE. SI PRECISA CHE IL TERRENO DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "B" E' TERRENI DEL COMUNE DI GALLARATE AL FOGLIO 5, FOGLIO LOGICO 1."

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/07/2019 a firma di Notaio Graffeo Antonella ai nn. 4629/2869 di repertorio, iscritta il 08/07/2019 a Milano 2 ai nn. 88878/16510, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede SONDRIO (SO) C.f. 00053810149 Domicilio ipotecario eletto SONDRIO, PIAZZA GARIBALDI N.16, contro DEBITORE NON DATORE: "FANTONI LUIGI E C. S.A.S." Sede GALLARATE (VA) C.f. 01523140125; TERZI DATORI D'IPOTECA: FANTONI LUIGI e FANTONI MARIAGIOVANNA per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 85.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Gallarate fg. GA/5 map 2565 sub. 501-502-503-504 e terreno fg. A/1 map. 2565.

Nel quadro "D" della nota si legge: "LA "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO EX ART.38 T.U., ALLA "PARTE MUTUATARIA" CHE HA ACCETTATO LA SOMMA DI EURO 50.000,00 ALL'INTERESSE DETERMINATO SUCCESSIVAMENTE, AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE, DALL'ISCRIVENDO CONTRATTO, DAL RELATIVO DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "A" E DAL "CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI" ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "B". LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. LA BANCA E LA PARTE MUTUATARIA HANNO DATO ATTO DELLA RICONSEGNA DA PARTE DI QUEST'ULTIMA DELLA SOMMA MUTUATA, COSTITUENDOLA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PRESSO LA BANCA A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI POSTI A CARICO DELLA MEDESIMA PARTE MUTUATARIA DAL CONTRATTO E RELATIVI ALLEGATI. L'ISCRIVENDO MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN 144 MESI, OLTRE IL PERIODO INTERCORRENTE FRA LA DATA DEL TITOLO E IL GIORNO 1 AGOSTO 2019. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL CAPITALE MUTUATO ED A PAGARE I RELATIVI INTERESSI E SPESE MEDIANTE IL VERSAMENTO DI NUMERO 144 RATE MENSILI POSTICIPATE, CONSECUTIVE E SENZA INTERRUZIONE SCADENTI IL PRIMO GIORNO DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL GIORNO 1 SETTEMBRE 2019 FINO AL GIORNO 1 AGOSTO 2031, COMPRENSIVE DI: - UNA QUOTA CAPITALE SECONDO IL PIANO DI RESTITUZIONE DEL CAPITALE RIFERITO AD EURO 50.000,00, ALLEGATO AL TITOLO SOTTO LA LETTERA "C"; - UNA QUOTA DI INTERESSI VARIABILE CONTEGGIATA AL TASSO ANNUO PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE" A 1 MESE (360), RILEVATO A CURA DEL COMITATO DI GESTIONE ISTITUITO PRESSO LA FEDERAZIONE BANCARIA EUROPEA E PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" (O, IN MANCANZA DA ALTRA STAM-PA SPECIALIZZATA O DAL CIRCUITO REUTERS) IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE ANTECEDENTE QUELLO DI DECORRENZA DI OGNI RATA E MAGGIORATA DI 2,750 PUNTI. LA PRIMA RATA, SCADENTE IL GIORNO 1 SETTEMBRE 2019, DIVERSAMENTE DA QUANTO SOPRA RIPORTATO, SARA' CALCOLATA AL TASSO ANNUO NOMINALE POSTICIPATO DEL 2,750% E COMPRESERA' ANCHE GLI INTERESSI CONTEGGIATI PER IL PERIODO INTERCORRENTE TRA LA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO E IL GIORNO 1 AGOSTO 2019; - SPESE DI INCASSO PARI AD EURO 3,00 PER CIASCUNA RATA. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI DI CA-LENDARIO CIVILE CON DIVISORE 360. IN CASO DI VARIAZIONE SIA IN AUMENTO CHE IN DIMINUZIONE DEL

SUDDETTO PARAMETRO IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO ALLE RATE DI RIMBORSO SUCCESSIVE ALLA PRIMA VARIERA' IN PARI MISURA. IL TASSO ANNUO COME SOPRA DETERMINATO NON POTRA' COMUNQUE MAI ESSERE INFERIORE AL 2,750% NOMINALE ANNUO. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) E' PARI AL 3,84%. IN RELAZIONE ALLA DELIBERA CICR DEL 4 MARZO 2003, L'ULTIMO VALORE DISPONIBILE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE E' PARI A -0,391% (MENO ZERO VIRGOLA TRECENTONOVANTUNO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE INTERESSI, PARI A 2,00 PUNTI IN PIU' DEL TASSO APPLICATO ALL'OPERAZIONE, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DEL PAGAMENTO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 85.000,00 LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: - IL CAPITALE MUTUATO DI EURO 50.000,00; - GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA PRECEDENTEMENTE FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI ALL'ART.9 DEL TITOLO, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE E GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA PRECEDENTEMENTE PER EURO 25.000,00; - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 COD. CIV.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO PER EURO 10.000,00. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA DEL CITATO T.U. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. GLI IMMOBILI DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "B" VENGONO IPOTECATI CON OGNI LORO DIRITTO ACCESSORIO, COMPROPRIETA', PERTINENZA, FRUTTO, E LA GARANZIA SI ESTENDE A TUTTO QUANTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE VENGA, ANCHE IN SEGUITO, INTRODOTTO NELLA PROPRIETA' CAUZIONALE. SI PRECISA CHE IL TERRENO DI CUI AL PRECEDENTE QUADRO "B" E' INDIVIDUATO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI GALLARATE, SEZIONE GALLARATE AL FOGLIO 5, FOGLIO LOGICO 1."

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATI IN GALLARATE FG. GA/5 MAP. 2565 SUB. 502-503-504 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA

## DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

CASTIGLIONI Laura ; Ved. Fantoni (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6 usufrutto, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 12/07/2010).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987". Deceduta il 12/07/2010. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010, MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994). Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. **P.E. 186/1930**, intestata a Fantoni Luigi, per lavori di nuova costruzione di due fabbricati ad uso abitazione ed indust., presentata il 22/07/1930, rilasciata il 01/08/1930 con il n. 186 P.G. 8253 di protocollo, agibilità del 01/06/1931 con il n. 2250 di protocollo

Permesso di costruire in sanatoria di edificio residenziale e laboratorio N. **P.E. 70 del 12/11/2024**, intestata a Fantoni Giorgia, Fantoni Maria Giovanna e Zibetti Renata Mariapaola

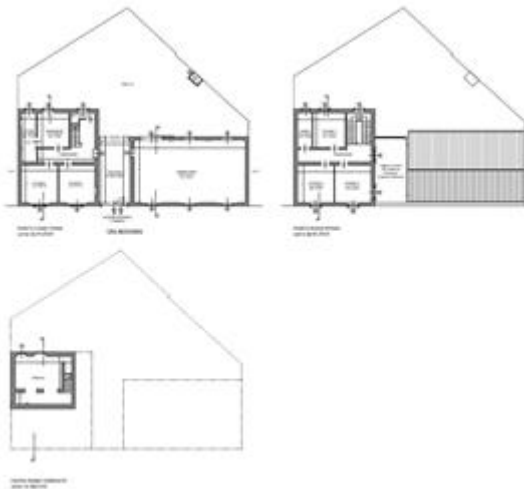
### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

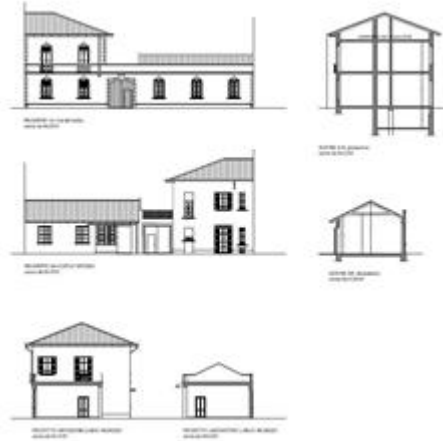
## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto P.E. 70 del 12/11/24



Estratto P.E. 70 del 12/11/24

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel sub. 504 n. 3 tettoie rappresentate nel cortile sono in fase di demolizione, è stata rimossa la copertura e deve essere rimossa la struttura; il soppalco rappresentato nel laboratorio è stato demolito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di variazione "Tipo mappale" al catasto terreni per aggiornamento della mappa catastale a seguito delle demolizioni delle tettoie, tramite rilievo topografico e pratica Pregeo. Registrazione di variazione al catasto fabbricati (pratica Docfa) con n. 3 nuove schede planimetriche (una per il laboratorio, una per l'abitazione ed una per il cantinato) e di un elaborato planimetrico per la corretta individuazione delle parti comuni ex sub 501. Spesa complessiva stimata di € 3.500.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Quota di 1/4 di: Variazioni catasto terreni e catasto fabbricati, compreso onorario professionale per rilievo, restituzione grafica, pratiche Docfa e Pregeo, compresi diritti catastali: € 875,00



Estratto scheda planimetrica catastale - Sub. 502



Estratto scheda planimetrica catastale - Sub. 503



Estratto scheda planimetrica catastale - Sub. 504



Estratto mappa catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN GALLARATE VIA NOVARA 11

## COMPLESSO ARTIGIANALE / RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**complesso artigianale / residenziale** a GALLARATE Via Novara 11, della superficie commerciale di **357,40** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio ad esse applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di complesso artigianale / residenziale risalente agli anni '30, sito in Gallarate (VA) e prospiciente la via Novara. In corrispondenza del civico 11, un portone si apre su un androne che consente l'accesso pedonale e carraio al lotto.

Alla sinistra dell'androne, prospiciente via Novara, trova allocazione l'abitazione che si sviluppa su tre livelli:

- il piano cantina che risulta completamente interrato;
- il piano terra, con accesso diretto dall'androne su un disimpegno a tre locali – dalla stanza verso il cortile interno si accede alla cucina - e vano scale che mette in comunicazione con il piano primo;
- il piano primo ove trovano allocazione un bagno e tre stanze oltre un balcone.

Alla destra dell'androne, prospiciente via Novara, trova allocazione un laboratorio: si tratta di un unico vano open-space.

Il lotto si completa con un cortile che si sviluppa sul retro delle costruzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2565 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: T, intestato a FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/4; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 Diritto di: Proprieta' per 1/2
- foglio 5 particella 2565 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: S1-T-1, intestato a FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/4; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 Diritto di: Proprieta' per 1/2
- foglio 5 particella 2565 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/3, classe 6, consistenza 111 mq, rendita 206,38 Euro, indirizzo catastale: VIA NOVARA n. 11, piano: T, intestato a FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 Diritto di: Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/4; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 Diritto di: Proprieta' per 1/2
- foglio 5 particella 2565 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, indirizzo catastale:

VIA NOVARA n. 11, piano: T-1

Trattasi di "BENE COMUNE NON CENSIBILE (ANDRONE, CORTILE, VANO SCALA, INGRESSO)"

- foglio 1 particella 2565 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 470

Trattasi di "AREA DI SEDIME E CORTE DI PERTINENZA". Coerenze e confini: a corpo, ti tutto il complesso, da mappa catastale, da nord in senso orario: strada (Via Novara), altre unità immobiliare ai mapp. 3834, 3961, 3952, 3954,443.



*Vista aerea*



*Vista da via Novara - Fronte Nord-Ovest*



*Vista corte e Fronte Sud-Est*



*Vista corte e Fronte Sud-Est*



*Vista corte e Fronte Sud-Est*



*Vista corte*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,00 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,85 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,20 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2,00 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di complesso artigianale / residenziale risalente agli anni '30, sito in Gallarate (VA) e prospiciente la via Novara. In corrispondenza del civico 11, un portone si apre su un androne che consente l'accesso pedonale e carraio al lotto di sup. mq 470,00 circa.

Alla sinistra dell'androne, prospiciente via Novara, trova allocazione l'abitazione: per quanto una porzione del piano terra sia accatastata come ufficio, si tratta in realtà di un'unica abitazione e come tale verrà considerata ai fini della presente relazione di stima.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli:

- il piano cantina che risulta completamente interrato ed occupa una superficie ridotta rispetto a quella della sagoma del fabbricato; ad esso si accede attraverso un'angusta rampa di scale; la superficie è pari a mq 62,00 circa e l'altezza utile interna pari a mt 2,30 circa; i locali risultano al grezzo;
- il piano terra, con accesso diretto dall'androne su un disimpegno a tre locali – dalla stanza verso il cortile interno si accede alla cucina – e vano scale che mette in comunicazione con il piano primo; la superficie è pari a mq 105,00 circa e l'altezza utile interna pari a mt 3,80 circa; i pavimenti sono diversi per ogni locale, in parte in marmo ed in parte in piastrelle con

greche e decori; le pareti sono rivestite con tappezzerie di pregio e/o con piastrelle (cucina) e/o finite ad intonaco; alcuni soffitti sono decorati; i serramenti sul cortile interno sono in legno dotati di persiane in legno ed i serramenti su via Novara sono in legno con avvolgibili e grate di sicurezza;

- il piano primo ove trovano allocazione un bagno e tre stanze; la superficie è pari a mq 105,00 circa e l'altezza utile interna pari a mt 3,60 circa; i pavimenti sono diversi per ogni locale, in parte in marmo ed in parte in piastrelle con greche e decori; le pareti sono rivestite con tappezzerie di pregio e/o con piastrelle (bagno) e/o finite ad intonaco; i serramenti sul cortile interno sono in legno dotati di persiane in legno ed i serramenti su via Novara sono in legno con avvolgibili – si tratta di porte-finestra con soglie a sporgere che creano balconcini dotati di parapetti in ferro battuto finemente decorati; il piano si completa con un balcone di mq 30,00 circa (la copertura dell'androne d'ingresso).

Alla destra dell'androne, prospiciente via Novara, trova allocazione un laboratorio: si tratta di un open-space della superficie di mq 110,00 circa con tetto a capanna ed altezza interna utile minima pari a mt 4,00 circa. La pavimentazione è in battuto di cemento ed i serramenti su cortile (finestre e portone scorrevole) in ferro e vetro mentre quelli su via Novara (esclusivamente finestre) in legno dotati di grate.

Il cortile – la superficie libera da costruzioni è pari a mq 225,00 circa - si sviluppa sul retro delle costruzioni e risulta in parte pavimentato, in parte a verde ed in parte in battuto di cemento; risulta interamente delimitato da muro intonacato. All'interno del cortile trova spazio anche una piccola latrina al servizio del laboratorio, di così modeste dimensioni e in condizioni di scarsa manutenzione tale da non essere considerata nella presente valutazione. Nel cortile sono presenti le strutture portanti in ferro di vecchie tettoie ormai smantellate nella parte delle coperture.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in metallo verniciato e rivestimento in legno su fronte strada, gli accessori presenti sono: apertura elettronica. Trattasi del portone d'ingresso alla proprietà da via Novara. La facciata in legno necessita di manutenzione e verniciatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo. Trattasi dei serramenti del fabbricato residenziale. Alcune finestre presentano vetri decorativi colorati.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo. Trattasi dei serramenti del laboratorio sul fronte strada.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente con porzioni fisse realizzati in ferro e vetro singolo. Trattasi dei serramenti del laboratorio sul fronte della corte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferiate realizzate in ferro battuto verniciato. Trattasi di protezioni alle finestre al piano terra del laboratorio e del fabbricato residenziale sul fronte strada	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> avvolgibili. Trattasi di sistemi oscuranti dei serramenti su fronte strada	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> doppi antoni a battente realizzate in legno. Trattasi dei sistemi oscuranti dei serramenti del fabbricato residenziale sul	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fronte corte e terrazza

*infissi interni:* doppia anta a battente realizzati in legno verniciato. Trattasi delle porte interne del fabbricato residenziale. Alcune ante hanno dei inserti in vetro

al di sotto della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in battuto di cento. Trattasi di pavimentazione della corte e dell'androne

nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in Piastrelle in klincher. Trattasi di una porzione di pavimentazione della corte davanti al fabbricato residenziale

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in graniglie di marmo o marmette. Trattasi di pavimentazione del fabbricato residenziale

al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento. Trattasi di pavimentazione del laboratorio e del cantinato

al di sotto della media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in solo guaina. Trattasi della pavimentazione della terrazza

al di sotto della media 

*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle ceramiche

nella media 

*scale:* tra PT e PS1 con rivestimento in pedate in cemento e alzate intonaco rustico tinteggiato

al di sotto della media 

*scale:* tra PT e P1 con rivestimento in pedate e alzate in graniglia

al di sopra della media 

*plafoni:* realizzati in intonaco al civile tinteggiato. Trattasi dei soffitti del fabbricato residenziale, In un locale al piano terra il soffitto presenta dei decori.

al di sotto della media 

*pareti esterne:* costruite in intonaco strullato tinteggiato. Presenta porzioni di intonaco e tinteggiatura in fase di distacco

al di sotto della media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole

nella media 

*portone di ingresso:* anta singola scorevole realizzato in ferro e vetro. Trattasi di portone del laboratorio

nella media 

Degli Impianti:

*termico:* sotto traccia. La caldaia tradizionale è installata nel cantinato. i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. Trattasi d'impianto solo per fabbricato residenziale a PT e P1.

mediocre 

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile

mediocre 

*idrico:* con alimentazione in bagno (P1), cucina e w.c. in fabbricato esterno (PT) conformità: non rilevabile

mediocre 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio (PT)	110,00	x	100 %	=	110,00
Abitazione (PT)	105,00	x	100 %	=	105,00
Androne (PT)	30,00	x	33 %	=	9,90
Abitazione (P1)	105,00	x	100 %	=	105,00
Terrazza (P1)	30,00	x	25 %	=	7,50
Cantina (PS1)	62,00	x	25 %	=	15,50
Cortile pertinenziale	225,00	x	2 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>667,00</b>				<b>357,40</b>



*Laboratorio (PT)*



*Ufficio (PT)*



*Soggiorno (PT)*



*Cucina (PT)*



Bagno (P1)



Terza camera (P1)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

<b>VALORE DELL'IMMOBILE</b>
-----------------------------

Ai fini della presente relazione di stima si considerano le superfici commerciali (desunte da pratiche edilizie, da misurazione della scheda catastale e verificate in loco con misure a campione) ragguagliate con i coefficienti correttivi, come evidenziato in tabella "consistenza" di cui sopra.

Sussistono diversi procedimenti di stima per l'apprezzamento degli immobili del tipo e delle caratteristiche di quelle in esame, e si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione mediante attuazione di una Stima Analitica al fine di valutare globalmente le caratteristiche intrinseche e circostanziali degli immobili.

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili è quello sintetico-comparativo, per valori tipici, che raffronta i beni in estimazione, ognuno con le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri beni simili o quasi simili, a quelli nella circostanza trattati, oggetto di recenti valutazioni.

È stato determinato il valore di mercato, corrente ed all'attualità, del complesso in oggetto, con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: Osservatori del mercato immobiliare, Quotazioni OMI, CCIAA di Varese e siti web di agenzie immobiliari.

Questi "valori di riferimento" sono stati equiparati tra loro, ottenendo un valore base medio, rivalutato con i coefficienti particolari di valutazione qui di seguito esposti in riferimento alle

caratteristiche dei beni.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Lorda Pavimento (Slp)
- di calcolo: Personalizzato

In merito si veda il precedente paragrafo ove indicata la “superficie commerciale”.

Per il calcolo del valore di mercato, pertanto, è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

Sono stati considerati i seguenti riferimenti unitari riferiti all'attualità:

	VALORE OMI	VALORE CCIAA	VALORE BORSINO	MERCATO IMMOBILIARE	IMMOBILIARE.IT
<b>RESIDENZIALE</b>	840,00*	850,00**	832,80,00***	800,00****	805,00****

\* valore minimo di abitazioni civili in stato conservativo normale in zona semicentrale di Gallarate decurtato del 20 % per necessità di ristrutturazione

\*\* valore medio di unità abitative da ristrutturare in zona centrale di Gallarate

\*\*\* valore minimo di abitazioni in stabili superiori alla media in zona semicentrale di Gallarate decurtato del 20 % per necessità di ristrutturazione

\*\*\*\* valore decurtato del 50% perché non vi è differenziazione tra nuovo/usato e tra zone della città di Gallarate

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze prima citate, per la porzione **residenziale**, risulta pari a:

€/mq.  $(840,00 + 850,00 + 832,80 + 800,00 + 805,00)/5 = \text{€/mq. } 825,56.$

	VALORE OMI	VALORE CCIAA	VALORE BORSINO	MERCATO IMMOBILIARE	IMMOBILIARE.IT
<b>ARTIGIANALE</b>	465,00*	400,00**	409,00***	--	--

\* valore medio di laboratori in stato conservativo normale in zona semicentrale di Gallarate

\*\* valore massimo di immobili artigianali usati in Gallarate

\*\*\* valore medio di laboratori in zona semicentrale di Gallarate

Il valore unitario di riferimento di un immobile ideale considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente “medi” fra le risultanze prima citate, per la porzione **artigianale**, risulta pari a:

€/mq.  $(465,00 + 400,00 + 409,00)/3 = \text{€/mq. } 424,67.$

#### PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO

Questi “**valori di riferimento**” sono stati equiparati tra loro, ottenendo un valore base medio, rivalutato con i coefficienti particolari di valutazione qui di seguito esposti.

##### a) Rivalutazione per Destinazione.

Questo primo coefficiente ha la funzione di determinare il grado di utilizzazione delle unità immobiliari secondo il proprio impiego.

##### b) Rivalutazione per Caratteristiche Costruttive.

Secondo coefficiente correttivo è quello riferito alle varie componenti caratteristiche della costruzione ed in particolare: caratteristiche strutturali, caratteristiche di finitura, caratteristiche impiantistiche.

##### c) Rivalutazione per Distribuzione e Fruibilità.

Il coefficiente di distribuzione e fruibilità è quello che serve a determinare il rapporto di proporzionalità tra la superficie di qualsiasi ambiente e quella che può essere considerata ottimale in relazione alla destinazione specifica di cui fa parte. In aggiunta serve a valutare la definizione dei

percorsi ed accessi, nonché di servitù e per la eventuale presenza di impianti comuni.

**d) Rivalutazione per Esposizione ed Orientamento.**

Questo coefficiente si stima essenzialmente in base alla posizione dell'unità immobiliare e delle sue pareti esterne, tenendo conto dei benefici o svantaggi che tale aspetto può avere nella determinazione del grado di usufruibilità di ogni porzione.

**e) Rivalutazione per Stato Manutentivo.**

Detto coefficiente è quello che sintetizza il giudizio relativo agli interventi di ristrutturazione effettuati all'interno delle singole porzioni immobiliari. Questa rivalutazione ha come fine la stima delle opere concernenti gli interventi edilizi di diversa natura e specie che potrebbero interessare le porzioni immobiliari, in relazione alle caratteristiche di cui sono composti.

Attraverso tali elementi si viene quindi a sintetizzare un giudizio complessivo di ristrutturazione e funzionalità globale in risposta alla richiesta di conforto, che ogni porzione immobiliare è capace di fornire dagli utenti.

<b>COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE</b>					
	<b>COEFF. PER DEST.NE</b>	<b>COEFF. PER CARATTER.</b>	<b>COEFF. PER DISTR.</b>	<b>COEFF. PER ESPOSIZ. ED ORIENTAM.</b>	<b>COEFF. PER STATO MANUT.</b>
<b>CANTINA</b>	0,250	1,000	1,000	1,000	0,950
<b>ABITAZIONE PT</b>	1,000	1,000	1,010	1,010	0,950
<b>ANDRONE</b>	0,330	1,000	1,000	1,000	0,950
<b>ABITAZIONE P1°</b>	1,000	1,000	1,010	1,010	0,950
<b>BALCONE P1°</b>	0,250	0,990	1,000	1,010	0,950
<b>CAPANNONE</b>	1,000	0,980	1,020	1,020	0,950
<b>CORTILE</b>	0,02	1,010	1,010	1,020	0,980

**VALORE DI STIMA all'attualità** ottenuto mediante calcolo del valore medio ponderale tra i valori della zona, applicando al valore medio i coefficienti correttivi esaminati per la zona di riferimento:

**TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI all'attualità arrotondato € 243.000,00 (euro duecentoquarantatremila/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **243.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 243.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile 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 dei beni e attribuire loro 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
	complesso				
A	artigianale / residenziale	357,40	0,00	243.000,00	60.750,00
				<b>243.000,00 €</b>	<b>60.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 875,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.875,00**

### 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: **€. 59.875,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.875,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 2

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

**A** rustico a SOMMA LOMBARDO in corrispondenza di Via Dell'Orsa 6, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **61,63** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, in passato adibito ad uso residenziale all'attualità versa in stato d'abbandono.

L'unità immobiliare fa parte di una tipica cascina lombarda di due piani formata da più unità simili a schiera, alcune nello stesso stato d'abbandono altre abitate. E' possibile far risalire la costruzione del caseggiato intorno al 1835 come da iscrizione a parete, sul fronte est. Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area che fronteggia il fabbricato, non recintata e non ad uso esclusivo, la stessa area è adibita a passaggio per altre unità abitative dell'agglomerato residenziale.

L'ingresso pedonale e carraio alla corte avviene da vicolo di parentesi con origine da via Orsa all'altezza del civico n.6.

Il piano terra del rustico è composto da un unico locale con 3 finestre, una porta d'ingresso ed un camino. Il piano primo del rustico è composto da un unico locale con 2 finestre ed una porta d'ingresso. Completa il piano una porzione di ballatoio di proprietà. Il ballatoio al piano primo è raggiungibile da una scala esterna in comune con altre unità abitative, detta scala è anche l'unico mezzo per raggiungere il piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10299 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 50

Trattasi di area di sedime e di pertinenza. Coerenze e confini: a corpo, da nord in senso orario, da mappa di catasto terreni: map. 9584, map. 5750, map. 16259, map. 5752, map. 5754

- foglio 11 particella 10299 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SAURO NAZARIO n. 4, piano: T-1, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Usufruttuario parziale per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,63 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.802,80
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.802,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.802,80
Data della valutazione:	18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'"Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

Nella trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale è stata tralasciata l'area di sedime e di pertinenza censita al catasto terreni al map. 10299 qualità ENTE URBANO.

E' parere della scrivente che sia opportuno sistemare tali mancanze in sede di vendita.

### 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:

patti e servitù da istituire.

E' parere della scrivente che, in sede di vendita, si provveda ad istituire "servitù di passo ed uso della scala esterna", a favore dell'immobile oggetto di perizia e contro la proprietà al map. 5754, in quanto trattasi di unico mezzo d'accesso al piano primo. Sempre in sede di vendita, sarà opportuno istituire anche "servitù di passo per persone ed automezzi su area esterna", a favore dell'immobile oggetto di perizia e contro le altre proprietà ai map. 5747-16260-5750-5754, in quanto unico accesso all'immobile. Inoltre sarà opportuno, regolarizzare la "servitù di passo per persone ed automezzi su area esterna", contro l'immobile oggetto di perizia e a favore delle altre proprietà ai map. 5754-5752 che già usano la porzione d'area dell'immobile oggetto di perizia come unico accesso ai loro immobili.

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATO IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 10299 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

L'intestazione catastale del rustico in oggetto all'attualità non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà" tuttavia nell'intestazione catastale attuale compare come usufruttuaria parziale per 1/6 la Sig.a CASTIGLIONI Laura.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

## **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CASTIGLIONI Laura ; Vedova Fantoni (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6 usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987). Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B1 - Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi" . Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 22 NTA del Piano delle Regole . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: " MAPPALE N: 10299 - Sezione Censuaria di Somma Lombardo - Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in zona – B1 - “Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi” (rif. art. 22 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT). Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10 2001, ricade in zona - IC - “Zone di iniziativa comunale orientata” (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC). Ricade in zona “A” ai sensi dell’art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico. È vincolato paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. Ricade in area segnalata di interesse archeologico. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, il mappale ricade in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Fascia tampone di primo livello - P.T.C.P. Varese - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale. Il mappale dalle cartografie d’ufficio risulta essere area di superficie inferiore a mq 5.000, di pertinenza di fabbricati esistenti."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'accesso agli atti edilizi, esperito dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Somma Lombardo in data 05/06/24, non sono state ritrovate pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

La costruzione del fabbricato dovrebbe risalire al 1835 come da iscrizione in loco.

Non esistono le schede planimetriche catastali, il censimento e l'attribuzione della rendita sono precedenti all'impianto meccanografico del catasto urbano.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non esiste in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio - Catasto fabbricati la scheda la planimetrica catastale dell'immobile. Intestazione catastale imprecisa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di nuova scheda planimetrica catastale tramite pratica Docfa, dopo la verifica da parte del Notaio dell'intestazione. La spesa complessiva per la pratica catastale ammonta a circa 1000,00 €. Le prestazioni del Notaio non sono quantificabili in questa sede.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota di circa 1/4 di: rilievo, redazione nuova scheda catastale e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

L'intestazione catastale del rustico in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà" tuttavia nell'intestazione catastale compare come usufruttuaria parziale per 1/6 la Sig.a CASTIGLIONI Laura. Dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 portando al ricongiungimento d'usufrutto. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".



Estratto mappa catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi. Nelle successioni di Fantoni Luigi e Fantoni Felicità è stato omesso il terreno di sedime e di pertinenza del rustico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO IN CORRISPONDENZA DI VIA DELL'ORSA 6,  
FRAZIONE COAREZZA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a SOMMA LOMBARDO in corrispondenza di Via Dell'Orsa 6, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **61,63** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)  
Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i

relativi coefficienti di ragguglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, in passato adibito ad uso residenziale all'attualità versa in stato d'abbandono.

L'unità immobiliare fa parte di una tipica cascina lombarda di due piani formata da più unità simili a schiera, alcune nello stesso stato d'abbandono altre abitate. E' possibile far risalire la costruzione del caseggiato intorno al 1835 come da iscrizione a parete, sul fronte est. Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area che fronteggia il fabbricato, non recintata e non ad uso esclusivo, la stessa area è adibita a passaggio per altre unità abitative dell'agglomerato residenziale.

L'ingresso pedonale e carraio alla corte avviene da vicolo di parentesi con origine da via Orsa all'altezza del civico n.6.

Il piano terra del rustico è composto da un unico locale con 3 finestre, una porta d'ingresso ed un camino. Il piano primo del rustico è composto da un unico locale con 2 finestre ed una porta d'ingresso. Completa il piano una porzione di ballatoio di proprietà. Il ballaotio al piano primo è raggiungibile da una scala esterna in comune con altre unità abitative, detta scala è anche l'unico mezzo per raggiungere il piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 10299 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 50

Trattasi di area di sedime e di pertinenza. Coerenze e confini: a corpo, da nord in senso orario, da mappa di catasto terreni: map. 9584, map. 5750, map. 16259, map. 5752, map. 5754

- foglio 11 particella 10299 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SAURO NAZARIO n. 4, piano: T-1, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Usufruttuario parziale per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4



Vista aerea



Vista corte



Vista fronte Sud



Vista fronte nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,1 km  
ferrovia distante 6,4 km  
autobus distante 5,7 km  
aeroporto distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, in passato adibito ad uso residenziale all'attualità versa in stato d'abbandono.

L'unità immobiliare fa parte di una tipica cascina lombarda di due piani formata da più unità simili a schiera, alcune nello stesso stato d'abbandono altre abitate. E' possibile far risalire la costruzione del caseggiato intorno al 1835 come da iscrizione a parete, sul fronte est.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area con una superficie di circa mq. 20,14, non recintata e non ad uso esclusivo, la stessa area è adibita a passaggio per altre unità abitative dell'agglomerato residenziale.

L'ingresso pedonale e carraio alla corte avviene da vicolo di parentesi con origine da via Orsa all'altezza del civico n.6.

Il piano terra ha una superficie lorda di circa mq. 29,86 ed un'altezza interna (sotto trave) di circa m. 2,35 è composto da un unico locale con 3 finestre, una porta d'ingresso ed un camino incassato nella parete.

Il piano primo ha una superficie lorda di circa mq. 30,24 ed un'altezza interna (sotto trave) di circa m. 2,30 è composto da un unico locale con 2 finestre ed una porta d'ingresso. Completa il piano una porzione di ballatoio di proprietà che ha una superficie lorda di circa mq. 6,14. Il ballatoio al piano primo è raggiungibile da una scala esterna in comune con altre unità abitative, detta scala è anche l'unico mezzo per raggiungere in piano primo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferiate realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno e vetro (con inferiate in ferro nelle porzioni vetrate). Trattasi di porta d'ingresso al PT	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello. Trattasi di porta d'ingresso al P1	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto lombardo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in pietra intonacata. Alcune porzioni d'intonaco sono crollate o in fase di distacco. Presenza di segni di umidità di risalita ed anche infiltrazioni dall'alto.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> assito e travi in legno. l'ultimo solaio prima della copertura è a tratti crollato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a due falde costruita in legno. La copertura è a tratti crollata provocando infiltrazioni nell'immobile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in assito e travi in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Unico locale (PT)



Unico locale (PT)



Scala esterna comune con a.u.i.



Ballatoio (P1)



Unico locale (P1)



Unico locale (P1)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico (PT)	29,86	x	100 %	=	29,86
Rustico (P1)	30,24	x	100 %	=	30,24

Ballatoio (P1)	6,14	x	25 %	=	1,54
Area di pertinenza	20,14	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>86,38</b>				<b>61,63</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

## C.C.I.A.A. DI VARESE (25/06/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "appartamenti da ristrutturare" nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione per zona di allocazione. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

## GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (25/06/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 850,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" in zona "suburbana" nel Comune di Somma Lombardo. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% e quindi pari a €/mq 340,00 per necessità di ristrutturazione totale in considerazione delle caratteristiche del bene.

## BORSINO IMMOBILIARE (25/06/2024)

Valore minimo: 665,00

Valore massimo: 777,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "abitazioni in stabili di 2^ fascia di qualità inferiore alla media della zona" nel Comune di Somma Lombardo. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% e quindi pari a €/mq 332,50 per necessità di ristrutturazione totale in considerazione delle caratteristiche del bene.

## IMMOBILIARE.IT (25/06/2024)

Valore minimo: 1.321,00

Valore massimo: 1.321,00

Note: Il valore medio di 1.321,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 75% e quindi pari a 330,25 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

## MERCATO IMMOBILIARE (25/06/2024)

Valore minimo: 1.310,00

Valore massimo: 1.310,00

Note: Il valore medio di 1.310,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 75% e quindi pari a 327,50 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 346,05 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 340,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 332,50;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 330,25;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 327,50.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,64 x 346,05 = **21.330,52**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale/di quartiere	-213,31
Coefficiente caratteristiche costruttive	-1.066,53
Coefficiente per altezza di piano	0,00
Coefficiente per distribuzione	-1.066,53
Coefficiente esposizione ed orientamento	213,31
Coefficiente urbanistico / edilizio /catastale	-1.066,53
Coefficiente architettonico	-426,61
Coefficiente manutenzione	-1.066,53
Coefficiente per parti comuni	-426,61
Coefficiente per stato locativo	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.211,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.052,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile 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 dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

## 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	rustico	61,64	0,00	16.211,20	4.052,80
				<b>16.211,20 €</b>	<b>4.052,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.802,80**

**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: **€. 3.802,80**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.802,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 3

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

**A** rustico a SOMMA LOMBARDO in corrispondenza di Via Dell'Orsa 6, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **43,56** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, in passato adibito ad uso residenziale all'attualità versa in stato d'abbandono, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per le situazioni di statica precaria di porzioni di copertura e solai. L'immobile è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanza Comunale.

L'unità rustica è allocata alla testa est di una tipica cascina lombarda di due piani formata da più unità simili a schiera, alcune nello stesso stato d'abbandono altre abitate. E' possibile far risalire la costruzione del caseggiato intorno al 1835 come da iscrizione a parete, sul fronte est.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area su due lati della proprietà, non recintata e non ad uso esclusivo, la stessa area è adibita a passaggio per altre unità abitative dell'agglomerato residenziale.

L'ingresso pedonale e carroia alla corte avviene da vicolo di parentesi con origine da via Dell'Orsa all'altezza del civico n.6.

Al piano terra sul lato est è presente una sporgenza in muratura che rimanda alla probabile esistenza di un camino. Sul fronte sud sono presenti una porta ed una finestra. Il fronte nord è presente una finestra ma il fronte è interamente ricoperto da vegetazione.

Al piano primo sul lato est non vi sono aperture, sul fronte sud è presente una porta d'ingresso in corrispondenza dei resti della struttura di un ballatoio ormai del tutto rimosso. In allegato alla pratica edilizia n. 17/2016 vi sono delle foto dove si mostra la consistenza del ballatoio. Il ballatoio doveva essere collegato all'unità confinante, al map. 5750, di altra proprietà, dove è presente l'unica scala esterna d'accesso al piano primo. Il fronte nord è presente una finestra ma il fronte è interamente ricoperto da vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5747 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 90  
Trattasi di area di sedime e di pertinenza. Coerenze e confini, a corpo, in senso orario e da mappa di catasto terreni: map. 9585, strada comunale (via Orsa), map. 5741, map. 5745, map. 16261, map. 16260, map. 5750
- foglio 11 particella 5747 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/6, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAURO NAZARIO n. 4, piano: T-1, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Usufruttuario parziale per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per

1/4

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>43,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.425,62</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.425,62</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.425,62</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

Nella trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale è stata tralasciata l'area di sedime e di pertinenza censita al catasto terreni al map. 5747 qualità ENTE URBANO.

E' parere della scrivente che sia opportuno sistemare tali mancanze in sede di vendita.

### 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:

patti e servitù da istituire.

E' parere della scrivente che, in sede di vendita, si provveda ad istituire "servitù di passo ed uso della

scala esterna", a favore dell'immobile oggetto di perizia e contro la proprietà al map. 5750 - 16260, in quanto trattasi di unico mezzo d'accesso al piano primo. Sempre in sede di vendita, sarà opportuno istituire anche "servitù di passo per persone ed automezzi su area esterna", a favore dell'immobile oggetto di perizia e contro le altre proprietà ai mapp. 5750-16260, in quanto unico accesso per raggiungere la scala. Inoltre sarà opportuno, regolarizzare la "servitù di passo per persone ed automezzi su area esterna", contro l'immobile oggetto di perizia e a favore delle altre proprietà ai map. 16260-5750-10299-5754-5752 che già usano la porzione d'area dell'immobile oggetto di perizia come unico accesso ai loro immobili.

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

*4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATO IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 5747 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

L'intestazione catastale del rustico in oggetto all'attualità non è precisa, per la proprietà debitrice si

tratta di diritto di "piena proprietà" tuttavia nell'instestazione catastale attuale compare come usufruttuaria parziale per 1/6 la Sig.a CASTIGLIONI Laura.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

CASTIGLIONI Laura ; Vedova Fantoni (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6 usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987). Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 30/06/1987 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Esiste "Ordinanza per la messa in sicurezza fabbricato in via Dell'Orsa n. 6, mappale 5747 e 9585; Sezione Censuaria di Somma Lombardo (ILR 25/2023)" emessa dal Comune di Somma Lombardo Settore Pianificazione ed Attività Produttive in data 16/04/2024 al prot. n. 27/2024/Reg. Ord./LC (e qui allegata). Si rimanda al successivo paragrafo "conformità edilizia".

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Comunicazione di attività edilizia libera (C.I.L.A.) **N. P. E. 17/2016**, intestata a Fantoni Luigi e Fantoni Mariagiovanna, per lavori di manutenzione ordinaria - messa in sicurezza copertura prospiciente il cortile comune, presentata il 29/03/2016 con il n. 7092 cat. VI cl. 3 di protocollo. Opere eseguite a seguito di segnalazione dal Comune prot. n. 0001729/QS/mb del 21/01/2016

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B1 - Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi" ed in parte in zona - "E - Ambiti agricoli interni al perimetro IC". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 ed artt. 31-32 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: "MAPPAL N: 5747 - Sezione Censuaria di Somma Lombardo - Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in parte in zona - B1 - "Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi" (rif. art. 22 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) ed in parte in zona - E - "Ambiti agricoli interni al perimetro IC" (rif. artt. 31-32 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) con porzione in viabilità esistente. Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10.2001, ricade in zona - IC - "Zone di iniziativa comunale orientata" (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC). Ricade in zona "A" ai sensi dell'art. 716 del Codice della Navigazione - inquinamento acustico. È vincolato paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. Ricade in area segnalata di interesse archeologico. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, il mappale ricade in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Fascia tampone di primo livello - P.T.C.P. Varese - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale. Il mappale dalle cartografie d'ufficio risulta essere area di superficie inferiore a mq 5.000, di pertinenza di fabbricati esistenti."

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Durante l'accesso agli atti edilizi, esperito dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Somma Lombardo in data 05/06/24, non sono state ritrovate pratiche edilizie relative alla costruzione all'immobile in oggetto.

La costruzione del fabbricato dovrebbe risalire al 1835 come da iscrizione in loco.

Non esistono le schede planimetriche catastali, il censimento e l'attribuzione della rendita sono precedenti all'impianto meccanografico del catasto urbano.

Esiste "Ordinanza per la messa in sicurezza fabbricato in via Dell'Orsa n. 6, mappale 5747 e 9585; Sezione Censuaria di Somma Lombardo (ILR 25/2023)" emessa dal Comune di Somma Lombardo Settore Pianificazione ed Attività Produttive in data 16/04/2024 al prot. n. 27/2024/Reg. Ord./LC (e qui allegata).

Nella stessa si chiedeva certificazione di idoneità statica degli edifici. La perizia di idoneità statica è stata prodotta dall'Ing. Lorenzo Luini in data 23/05/24 (e qui allegata) su incarico del Curatore della procedura per cui si redige la presente perizia. Nelle conclusioni della certificazione si legge: "...omissis... dichiara che le procedure di messa in sicurezza possano limitarsi alle attività di cui al punto a), con prescrizione di attuare la riqualificazione degli edifici in tempi non maggiori di 12/18 mesi da oggi..omissis...".

All'attualità sono in corso le opere di messa in sicurezza dell'edificio oggetto di perizia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura crollata, ballatoio crollato, porzioni di muratura crollati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edilizie di ripristino copertura e ballatoio ed opere di consolidamento statico delle murature e dei solai. Aspetto considerato nei coefficienti di valutazione finale.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non esiste in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio - Catasto fabbricati la scheda la planimetrica catastale dell'immobile. Intestazione catastale imprecisa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di nuova scheda planimetrica catastale tramite pratica Docfa, dopo la verifica da parte del Notaio dell'intestazione. La spesa complessiva per la pratica catastale ammonta a circa 1000,00 €. Le prestazioni del Notaio non sono quantificabili in questa sede.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota di circa 1/4 di: rilievo, redazione nuova scheda catastale e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

L'intestazione catastale del rustico in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà" tuttavia nell'intestazione catastale compare come usufruttuaria parziale per 1/6 la Sig.a CASTIGLIONI Laura. Dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 portando al ricongiungimento d'usufrutto. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



*Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica*

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi. Nelle successioni di Fantoni Luigi e Fantoni Felicità è stato omesso il terreno di sedime e di pertinenza del rustico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO IN CORRISPONDENZA DI VIA DELL'ORSA 6,  
FRAZIONE COAREZZA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a SOMMA LOMBARDO in corrispondenza di Via Dell'Orsa 6, frazione Coarezza, della

superficie commerciale di **43,56** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, in passato adibito ad uso residenziale all'attualità versa in stato d'abbandono, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per le situazioni di statica precaria di porzioni di copertura e solai. L'immobile è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanza Comunale.

L'unità rustica è allocata alla testa est di una tipica cascina lombarda di due piani formata da più unità simili a schiera, alcune nello stesso stato d'abbandono altre abitate. E' possibile far risalire la costruzione del caseggiato intorno al 1835 come da iscrizione a parete, sul fronte est.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area su due lati della proprietà, non recintata e non ad uso esclusivo, la stessa area è adibita a passaggio per altre unità abitative dell'agglomerato residenziale.

L'ingresso pedonale e carraio alla corte avviene da vicolo di parentesi con origine da via Dell'Orsa all'altezza del civico n.6.

Al piano terra sul lato est è presente una sporgenza in muratura che rimanda alla probabile esistenza di un camino. Sul fronte sud sono presenti una porta ed una finestra. Il fronte nord è presente una finestra ma il fronte è interamente ricoperto da vegetazione.

Al piano primo sul lato est non vi sono aperture, sul fronte sud è presente una porta d'ingresso in corrispondenza dei resti della struttura di un ballatoio ormai del tutto rimosso. In allegato alla pratica edilizia n. 17/2016 vi sono delle foto dove si mostra la consistenza del ballatoio. Il ballatoio doveva essere collegato all'unità confinante, al map. 5750, di altra proprietà, dove è presente l'unica scala esterna d'accesso al piano primo. Il fronte nord è presente una finestra ma il fronte è interamente ricoperto da vegetazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5747 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 90  
Trattasi di area di sedime e di pertinenza. Coerenze e confini, a corpo, in senso orario e da mappa di catasto terreni: map. 9585, strada comunale (via Orsa), map. 5741, map. 5745, map. 16261, map. 16260, map. 5750
- foglio 11 particella 5747 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/6, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: VIA SAURO NAZARIO n. 4, piano: T-1, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Usufruttuario parziale per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4



*Vista aerea*



*Ingresso da via Dell'Orsa*



*Vista fronti sud ed est*



*Vista area pertinenziale ad uso comune*



*Vista fronti est e nord*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



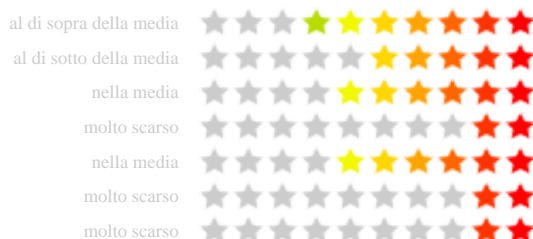
## COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,1 km  
ferrovia distante 6,4 km  
autobus distante 5,7 km  
aeroporto distante 14 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra, un piano terra ed un piano primo, in passato adibito ad uso residenziale all'attualità versa in stato d'abbandono, durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per le situazioni di statica precaria di porzioni di copertura e solai. L'immobile è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanza Comunale.

L'unità rustica è allocata alla testa est di una tipica cascina lombarda di due piani formata da più unità simili a schiera, alcune nello stesso stato d'abbandono altre abitate. E' possibile far risalire la costruzione del caseggiato intorno al 1835 come da iscrizione a parete, sul fronte est.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area su due lati della proprietà con una superficie di circa mq. 68,22, non recintata e non ad uso esclusivo, la stessa area è adibita a passaggio per altre unità abitative dell'agglomerato residenziale.

L'ingresso pedonale e carraio alla corte avviene da vicolo di parentesi con origine da via Dell'Orsa all'altezza del civico n.6.


Il piano terra ha una superficie lorda di circa mq. 21,78. Sul lato est è presente una sporgenza in muratura che rimanda alla probabile esistenza di un camino. Sul fronte sud sono presenti una porta ed una finestra. Il fronte nord è presente una finestra ma il fronte è interamente ricoperto da vegetazione.


Il piano primo ha una superficie lorda di circa mq. 21,78. Sul lato est non vi sono aperture. Sul fronte sud è presente una porta d'ingresso in corrispondenza dei resti della struttura di un ballatoio, ormai del tutto rimosso. In allegato alla pratica edilizia n. 17/2016 vi sono delle foto dove si mostra la consistenza del ballatoio. Il ballatoio doveva essere collegato all'unità confinante, al map. 5750, di altra proprietà, dove è presente l'unica scala esterna d'accesso al piano primo. Il fronte nord è presente una finestra ma il fronte è interamente ricoperto da vegetazione.


Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo





*protezioni infissi esterni:* inferiate realizzate in ferro al di sotto della media 


*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno massello. Trattasi delle porte d'ingresso al PT e al P1. Necessitano manutenzione ed attualmente la serratura è bloccata. scarso 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto. La struttura della copertura è quasi completamente crollata all'interno dell'edificio. molto scarso 

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in pietra e mattoni pieni intonacati. Alcune porzioni di muratura e d'intonaco sono crollate. Si è potuto visionare le pareti solo dall'esterno. mediocre 

*copertura:* a due falde costruita in legno. La struttura della copertura è quasi completamente crollata all'interno dell'edificio. pessimo 

*balconi:* costruiti in legno. Visibile solo porzioni di struttura, tutto il resto crollato e rimosso. pessimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico (PT)	21,78	x	100 %	=	21,78
Rustico (P1)	21,78	x	100 %	=	21,78
Area di pertinenza	68,22	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>111,78</b>				<b>43,56</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (25/06/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "appartamenti da ristrutturare" nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione per zona di allocazione. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (25/06/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 850,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" in

zona "suburbana" nel Comune di Somma Lombardo. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% e quindi pari a €/mq 340,00 per necessità di ristrutturazione totale in considerazione delle caratteristiche del bene.

**BORSINO IMMOBILIARE (25/06/2024)**

Valore minimo: 665,00

Valore massimo: 777,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "abitazioni in stabili di 2^ fascia di qualità inferiore alla media della zona" nel Comune di Somma Lombardo. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% e quindi pari a €/mq 332,50 per necessità di ristrutturazione totale in considerazione delle caratteristiche del bene.

**IMMOBILIARE.IT (25/06/2024)**

Valore minimo: 1.321,00

Valore massimo: 1.321,00

Note: Il valore medio di 1.321,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 75% e quindi pari a 330,25 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

**MERCATO IMMOBILIARE (25/06/2024)**

Valore minimo: 1.310,00

Valore massimo: 1.310,00

Note: Il valore medio di 1.310,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 75% e quindi pari a 327,50 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 346,05 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 340,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 332,50;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 330,25;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 327,50.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 43,56 x 346,05 = **15.073,94**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Coefficiente zonale/di quartiere	-150,74
Coefficiente caratteristiche costruttive	-753,70
Coefficiente per altezza di piano	0,00
Coefficiente per distribuzione	-753,70
Coefficiente esposizione ed orientamento	150,74
Coefficiente urbanistico / edilizio /catastale	-753,70
Coefficiente architettonico	-301,48
Coefficiente manutenzione	-1.507,39
Coefficiente per parti comuni	-301,48
Coefficiente per stato locativo	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 10.702,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.675,62</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile 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 dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

## 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	rustico	43,56	0,00	10.702,50	2.675,62
				<b>10.702,50 €</b>	<b>2.675,62 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 250,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.425,62</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.425,62</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base	<b>€. 0,00</b>

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):

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.425,62

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 4

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

**A** rustico a SOMMA LOMBARDO in corrispondenza di Via Dell'Orsa 6, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **74,93** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra con le caratteristiche tipiche del deposito/fienile lombardo. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per le situazioni di statica precaria di porzioni di copertura e solai. Grosse porzioni d'edificio sono coperte ed invase da vegetazione. L'anno di costruzione dell'immobile è sicuramente anteriore al 1967.

L'immobile è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanza Comunale.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area lasciata a prato incolto.

L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Dell'Orsa all'altezza del civico n.6.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9585 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe FABBRICATO COLLABENTE, superficie 130, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 9584, map. 5758, strada comunale (via Dell'Orsa), map. 5747, map. 5750

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,93 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.287,67</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 4.287,67</b>

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.287,67

Data della valutazione: 18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATO IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 9585 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto all'attualità non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6 usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 12/07/2010).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Felicità ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLQU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLQU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicità (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Esiste "Ordinanza per la messa in sicurezza fabbricato in via Dell'Orsa n. 6, mappale 5747 e 9585; Sezione Censuaria di Somma Lombardo (ILR 25/2023)" emessa dal Comune di Somma Lombardo Settore Pianificazione ed Attività Produttive in data 16/04/2024 al prot. n. 27/2024/Reg. Ord./LC (e qui allegata). Si rimanda al successivo paragrafo "conformità edilizia".

Nella risposta dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Somma Lombardo Prot. n. 0022145MB/rv del 10/06/24 si legge: "...omissis... Vista la nota trasmessa in data 16.05.2024 prot. 17949, con la quale si chiede allo scrivente Settore di avere parere in merito alla possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia/ampliamento con cambio d'uso verso la destinazione residenziale dell'immobile censito al mappale 9585 sezione censuaria di SO;

Con la presente si comunica che, dalle risultanze d'ufficio, l'edificio in discorso insiste all'interno della zona di iniziativa comunale, in area prevalentemente residenziale B1, normata dall'art. 22 delle norme allegata al Piano delle Regole del vigente PGT. Il mappale confina su un lato con viabilità pubblica da potenziare.

La destinazione residenziale è ammessa dalle norme sopra citate ed un eventuale ampliamento dell'immobile è subordinato alla verifica degli indici urbanistici di zona. In particolare, la definizione dei parametri urbanistici da prendere in considerazione è quella riportata nell'allegato B al vigente Regolamento Edilizio, scaricabile anche dal sito web istituzionale del comune di Somma Lombardo.

In base alla carta dei vincoli A18 del documento di Piano allegato al vigente PGT, il mappale insiste in area di interesse archeologico e soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004 art. 142 lett. f), pertanto, ogni intervento di trasformazione dei luoghi è preventivamente soggetto ad istanza di autorizzazione paesaggistica.

Si comunica che è d'obbligo riportare, nelle pratiche edilizie, lo stato legittimato dell'immobile facendo riferimento ad eventuali titoli abilitativi che hanno interessato l'edificio o in assenza di alcun provvedimento, deve essere trasmessa relazione, sottoscritta da professionista abilitato, nella quale lo stesso certifichi la legittimità dello stato dei luoghi ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/01...omissis...".

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B1 - Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi" con porzione in viabilità esistente da potenziare.. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: " MAPPALI n° 9584-9585 – Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in zona – B1 - “Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi” (rif. art. 22 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) con porzione in viabilità esistente il mapp. 9584 mentre il mapp. 9585 con porzione in viabilità esistente da potenziare. Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10.2001, ricadono in zona - IC - “Zone di iniziativa comunale orientata” (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC). Ricadono in zona “A” ai sensi dell’art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico. Sono vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. Ricadono in area segnalata di interesse archeologico. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, i mappali ricadono in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Fascia tampone di primo livello - P.T.C.P. Varese - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale. Tutti i mappali sono interessati da vincolo ai sensi dell’art.707 comma 3 del Codice della Navigazione – Valutazione ostacoli e pericoli Aeroporto di Malpensa da ENAC - Ente Nazionale per l’Aviazione Civile."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante l'accesso agli atti edilizi, esperito dalla scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Somma Lombardo in data 05/06/24, non sono state ritrovate pratiche edilizie relative alla costruzione all'immobile in oggetto.

Non esistono le schede planimetriche catastali e nemmeno il censimento come fabbricato urbano e l'attribuzione della rendita.

Esiste "Ordinanza per la messa in sicurezza fabbricato in via Dell'Orsa n. 6, mappale 5747 e 9585; Sezione Censuaria di Somma Lombardo (ILR 25/2023)" emessa dal Comune di Somma Lombardo Settore Pianificazione ed Attività Produttive in data 16/04/2024 al prot. n. 27/2024/Reg. Ord./LC (e qui allegata).

Nella stessa si chiedeva certificazione di idoneità statica degli edifici. La perizia di idoneità statica è stata prodotta dall'Ing. Lorenzo Luini in data 23/05/24 (e qui allegata) su incarico del Curatore della procedura per cui si redige la presente perizia. Nelle conclusioni della certificazione si legge:"...omissis... dichiara che le procedure di messa in sicurezza possano limitarsi alle attività di cui al punto a), con prescrizione di attuare la riqualificazione degli edifici in tempi non maggiori di 12/18 mesi da oggi..omissis...".

All'attualità sono in corso le opere di messa in sicurezza dell'edificio oggetto di perizia.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: porzioni di copertura e solaio crollate, lastre di eternit a chiusura perimetrale dell'edificio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edilizie di ripristino copertura e solaio con opere di consolidamento statico delle murature. Smaltimento di lastre di eternit secondo normativa. Aspetto considerato nei coefficienti di valutazione finale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



*Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato non è censito al NCEU esiste solo al NCT con "Fabbricato collabente" quindi in banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del territorio - Catasto fabbricati manca la scheda la planimetrica catastale dell'immobile e lo stesso è privo di rendita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di nuova scheda planimetrica catastale tramite pratica Docfa. La spesa complessiva ammonta a circa 1000,00 €

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota di circa 1/4 di: rilievo, redazione nuova scheda catastale e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



*Estratto mappa catastale*

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è

possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che, come emerso in altri lotti della presente perizia, è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà" .

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO IN CORRISPONDENZA DI VIA DELL'ORSA 6,  
FRAZIONE COAREZZA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a SOMMA LOMBARDO in corrispondenza di Via Dell'Orsa 6, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **74,93** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra con le caratteristiche tipiche del deposito/fienile lombardo. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per le situazioni di statica precaria di porzioni di copertura e solai. Grosse porzioni d'edificio sono coperte ed invase da vegetazione. L'anno di costruzione dell'immobile è sicuramente anteriore al 1967.

L'immobile è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanza Comunale.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area lasciata a prato incolto.

L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Dell'Orsa all'altezza del civico n.6.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9585 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe FABBRICATO COLLABENTE, superficie 130, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y),

nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 9584, map. 5758, strada comunale (via Dell'Orsa), map. 5747, map. 5750



*Vista aerea*



*Fronti sud ed est*



*Fronte est*



*Fronte ovest*



Fronte nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,1 km  
ferrovia distante 6,4 km  
autobus distante 5,7 km  
aeroporto distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di rustico su due livelli fuori terra con le caratteristiche tipiche del deposito/fienile lombardo. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile per le situazioni di statica precaria di porzioni di copertura e solai. Grosse porzioni d'edificio sono coperte ed invase da

vegetazione. L'anno di costruzione dell'immobile è sicuramente anteriore al 1967.

L'immobile è stato messo in sicurezza a seguito di ordinanza Comunale.

Pertinenziale al rustico vi è una porzione di area lasciata a prato incolto.

L'ingresso pedonale e carraio avviene da via Dell'Orsa all'altezza del civico n.6.

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pietra e mattoni pieni in parte intonacati ed in parte a vista. Alcune porzioni di muratura e d'intonaco sono crollate. Si è potuto visionare le pareti solo dall'esterno.

mediocre 

*copertura*: a due falde costruita in legno. La struttura della copertura in parte crollata all'interno dell'edificio.

pessimo 

*solai*: in legno. Solaio di interpiano quasi completamente crollato.

molto scarso 

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto. La struttura della copertura è quasi completamente crollata all'interno dell'edificio.

molto scarso 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico (PT)	33,12	x	100 %	=	33,12
Rustico (P1)	33,12	x	100 %	=	33,12
Area di pertinenza (zona B1)	86,88	x	10 %	=	8,69
Area di pertinenza (viabilità esistente da potenziare)	10,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>163,12</b>				<b>74,93</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (25/06/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "appartamenti da ristrutturare" nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione per zona di allocazione. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 400,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (25/06/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 850,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale" in zona "suburbana" nel Comune di Somma Lombardo. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% e quindi pari a €/mq 340,00 per necessità di ristrutturazione totale in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (25/06/2024)

Valore minimo: 665,00

Valore massimo: 777,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno ad "abitazioni in stabili di 2^ fascia di qualità inferiore alla media della zona" nel Comune di Somma Lombardo. Si assume il valore minimo unitario decurtato del 50% e quindi pari a €/mq 332,50 per necessità di ristrutturazione totale in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (25/06/2024)

Valore minimo: 1.321,00

Valore massimo: 1.321,00

Note: Il valore medio di 1.321,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 75% e quindi pari a 330,25 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (25/06/2024)

Valore minimo: 1.310,00

Valore massimo: 1.310,00

Note: Il valore medio di 1.310,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad immobili residenziali nel Comune di Somma Lombardo. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 75% e quindi pari a 327,50 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 346,05 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 400,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 340,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 332,50;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 330,25;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 327,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,93 x 346,05 = **25.929,53**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale/di quartiere	-259,30
Coefficiente caratteristiche costruttive	-2.592,95
Coefficiente per altezza di piano	0,00
Coefficiente per distribuzione	-1.296,48
Coefficiente esposizione ed orientamento	518,59
Coefficiente urbanistico / edilizio /catastale	-1.296,48
Coefficiente architettonico	259,30
Coefficiente manutenzione	-3.889,43
Coefficiente per area di pertinenza	777,89

Coefficiente per stato locativo	0,00
---------------------------------	------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 18.150,67</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 4.537,67</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile 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 dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

## 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	rustico	74,93	0,00	18.150,67	4.537,67
				<b>18.150,67 €</b>	<b>4.537,67 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 4.287,67**

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

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

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.287,67</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 4.287,67</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 5

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

**A** terreno edificabile - zona residenziale a SOMMA LOMBARDO nei pressi di Via Nazario Sauro, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **645,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di terreno lasciato a prato incolto e risulta edificabile.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 670 mq, la forma è pressochè rettangolare allungata ed estesa tra est ed ovest. Il terreno è direttamente accessibile dalla via Nazario Sauro che lo fonteggia sul lato ovest.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9584 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 670, reddito agrario 3,81 €, reddito dominicale 4,15 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: strada comunale (via Nazario Sauro), map. 5758, map. 9585, map. 5750, map. 10299, map. 5754, map. 5756, map. 8091

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>645,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 9.000,00**

Data della valutazione: **18/11/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENI IN GOLASECCA FG. 9 MAPP. 9584 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Informazioni estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Dati da visura catastale. La Sig.a Castiglioni non compare nella denuncia di successione della Sig.a Fantoni Felicita. La Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 come da visura degli immobili in Gallarate stessa proprietà.

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità. Nella successione è stato omesso il terreno al map. 2565 qualità Ente Urbano ed anche non è stato citato il bene comune non censibile del catasto fabbricati al map. 2565 sub. 501.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B1 - Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi" con porzione in viabilità esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: " MAPPALI n° 9584-9585 – Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in zona – B1 - “Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi” (rif. art. 22 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) con porzione in viabilità esistente il mapp. 9584 mentre il mapp. 9585 con porzione in viabilità esistente da potenziare. Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10 2001, ricadono in zona - IC - “Zone di iniziativa comunale orientata” (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC). Ricadono in zona “A” ai sensi dell’art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico.

Sono vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. Ricadono in area segnalata di interesse archeologico. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, i mappali ricadono in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Fascia tampone di primo livello - P.T.C.P. Varese - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale. Tutti i mappali sono interessati da vincolo ai sensi dell’art.707 comma 3 del Codice della Navigazione – Valutazione ostacoli e pericoli Aeroporto di Malpensa da ENAC - Ente Nazionale per l’Aviazione Civile."

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che, come emerso in altri lotti della presente perizia, è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà" .



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO NEI PRESSI DI VIA NAZARIO SAURO, FRAZIONE  
COAREZZA

### TERRENO EDIFICABILE - ZONA RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno edificabile - zona residenziale** a SOMMA LOMBARDO nei pressi di Via Nazario Sauro, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **645,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di terreno lasciato a prato incolto e risulta edificabile.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 670 mq, la forma è pressochè rettangolare allungata ed estesa tra est ed ovest. Il terreno è direttamente accessibile dalla via Nazario Sauro che lo fonteggia sul lato ovest.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 9584 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 670, reddito agrario 3,81 €, reddito dominicale 4,15 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: strada comunale (via Nazario Sauro),

map. 5758, map. 9585, map. 5750, map. 10299, map. 5754, map. 5756, map. 8091

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessuna



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



COLLEGAMENTI

superstrada distante 4,1 km  
ferrovia distante 6,4 km  
autobus distante 5,7 km  
aeroporto distante 14 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno lasciato a prato incolto e risulta edificabile.  
L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 670 mq, la forma è pressochè rettangolare allungata ed estesa tra est ed ovest. Il terreno è direttamente accessibile dalla via Nazario Sauro che lo fonteggia sul lato ovest.

L'appezzamento di terreno non risulta recintato. Lungo il fronte sud vi è edificazione a confine sulla quasi totalità di estensione del lato.



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzione terreno edificabile	645,00	x	100 %	=	645,00
Porzione terreno nella viabilità esistente	25,00	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>670,00</b>				<b>645,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **STIMA DEL COMPARTO SULLA BASE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA (VALORE COME DA VALORE DI PERMUTA)**

La sottoscritta, nella esecuzione del mandato, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà compreso tra il 15 e il 25 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un immobile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare, in considerazione degli elementi che di seguito verranno esposti.

Si consideri che, l'area oggetto di stima, risulta inedificata. Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Somma Lombardo individua l'immobile di che trattasi, in zona **B1 - "Insediamenti prevalentemente residenziali semintensivi"** (rif. art. 22 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) **con porzione in viabilità esistente** (circa 25,00 mq.). In tali ambiti, i parametri da rispettare per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

#### Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Distanza dalle strade (Ds min): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc min): minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df min): minimo 10,00 m.

#### Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (If max): 0,3 mq/mq.

Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc max): 35% della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Sp min): 30% della Superficie fondiaria.

#### Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 10,00 m.

Come da visura catastale, l'area oggetto di stima ha un'estensione di mq. 670,00 circa.

Pertanto, sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in allegato, sulla scorta delle considerazioni di cui sopra, si ipotizza la seguente possibilità edificatoria, a giudizio della Scrivente, più conveniente ai fini di una iniziativa immobiliare:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile (residenziale):

$$\text{mq (670,00-25,00)} \times 0,3 \text{ mq/mq} = \text{mq } 193,50 \text{ circa}$$

Considerando la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" della Agenzia delle Entrate di Varese (anno 2023 - semestre 2) per il Comune di Somma Lombardo, zona Suburbana di periferia, si evincono i seguenti valori:

	Valore medio (€/mq.)
ville e villini	1.175,00

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica, trattandosi di terreno ineditato. Ci si riserva un approfondimento, se richiesto, a seguito di indagini specifiche in sito.

Dall'analisi condotta, si può però prescindere dai costi di idoneizzazione dell'area e cioè dei costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione. Tali costi, nel caso in esame, sono pari a zero.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.

Il valore dell'area risulterà pertanto pari a:

$$\text{valore dell'area} = (\text{valore unitario dell'ipotetico fabbricato} \times \text{superficie commerciale realizzabile} \times 20\%) - \text{costi di idoneizzazione dell'area.}$$

$$\text{valore dell'area} = (\text{€/mq } 1.175,00 \times \text{mq } 193,50) \times 20\% - \text{€ } 00,00 \\ = \text{€ } 45.472,50$$

Il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

La capacità edificatoria di cui sopra, difficilmente potrà essere utilizzata in loco, considerata la forma lunga e stretta del lotto in questione. La larghezza del lotto, di ridotte dimensioni, renderà conveniente l'edificazione ai soli lotti confinanti, costruendo in aderenza, non rispettando le distanze dai confini. Come da risposta del Comune di Somma Lombardo, a specifico quesito posto dalla Sottoscritta, la capacità edificatoria, può, però, in alternativa, essere trasferita ad altro lotto con la medesima destinazione urbanistica. In considerazione di quanto esposto, la Scrivente, ritiene di applicare una decurtazione del 20% per difficoltà di sfruttamento della volumetria propria del lotto in questione.

Il più probabile valore totale di mercato da valore di permuta della proprietà risulta quindi pari a € 45.472,50 - 20%

**Arrotondato****€ 36.000,00 = (trentaseimilauro).**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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 edificabile - zona residenziale	645,00	0,00	36.000,00	9.000,00
				<b>36.000,00 €</b>	<b>9.000,00 €</b>

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: **€. 9.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 9.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 6

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

**A** terreni agricoli a SOMMA LOMBARDO, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.230,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreni a prato in "Ambito agricolo interno al perimetro IC (Zone di iniziativa comunale orientata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino".

I due appezzamenti di terreno, per una superficie complessiva catastale di 1.230,00 mq, sono confinanti per uno spigolo, attualmente lasciati a prato spontaneo con qualche albero da frutta, entrambi hanno forma irregolare allungata estesa tra est ed ovest. I terreni sono raggiungibili da una strada/sentiero sterrato con origine da Viale al Cimitero.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6558 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 630, reddito agrario 4,56 €, reddito dominicale 4,56 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: strada consorziale (da Camileto), map. 6557, map. 6560, map. 6562
- foglio 9 particella 6560 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 600, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: MAP. 6557, strada consorziale (da Camileto), map. 6561, map. 6562, map. 6558

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: alberi da frutta ,di selvicoltura: nessuna

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.230,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.134,05
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.134,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.134,05
Data della valutazione:	18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'"Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENI IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 6558-6560 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Dati da visura catastale. La Sig.a Castiglioni non compare nella denuncia di successione della Sig.a Fantoni Felicita. La Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 come da visura degli

immobili in Gallarate stessa proprietà.

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Felicità ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicità (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "E - Ambiti agricoli interni al perimetro IC" in parte ed il resto in zona "viabilità esistente ed in progetto e da potenziare.". Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 31-32 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT. . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: " MAPPALI n° 6558-6560 – Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del

19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricadono in parte in zona – E - “Ambiti agricoli interni al perimetro IC” (rif. artt. 31-32 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) ed in parte in viabilità esistente ed in progetto e da potenziare. Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10.2001, ricadono in zona - IC - “Zone di iniziativa comunale orientata” (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC). Ricadono in zona “A” ai sensi dell’art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico. Sono vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. Ricadono in area segnalata di interesse archeologico. Il mappale 6558 ricade in parte in area di rispetto per la presenza di un pozzo, definita secondo il criterio temporale (isocrona 60 giorni) - Autorizzazione n. 155 del 18/01/2005. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, i mappali ricadono in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Fascia tampone di primo livello - P.T.C.P. Varese - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale.”.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

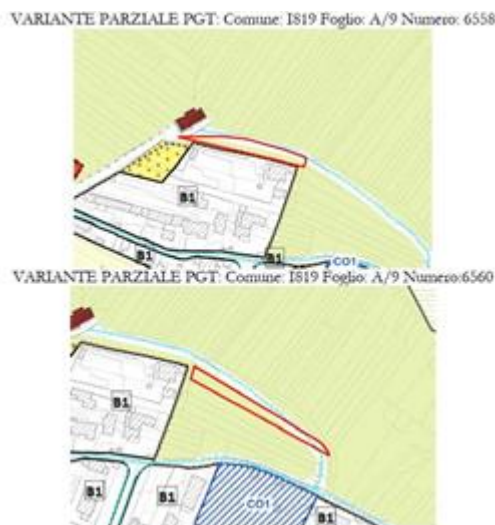
Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che come emerso in altri lotti della presente perizia è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà".



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO, FRAZIONE COAREZZA

### TERRENI AGRICOLI

DI CUI AL PUNTO A

**terreni agricoli** a SOMMA LOMBARDO, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.230,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreni a prato in "Ambito agricolo interno al perimetro IC (Zone di iniziativa comunale orientata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino".

I due appezzamenti di terreno, per una superficie complessiva catastale di 1.230,00 mq, sono confinanti per uno spigolo, attualmente lasciati a prato spontaneo con qualche albero da frutta, entrambi hanno forma irregolare allungata estesa tra est ed ovest. I terreni sono raggiungibili da una strada/sentiero sterrato con origine da Viale al Cimitero.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6558 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 630, reddito agrario 4,56 €, reddito dominicale 4,56 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF

FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: strada consorziale (da Camileto), map. 6557, map. 6560, map. 6562

- foglio 9 particella 6560 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 1, superficie 600, reddito agrario 4,34 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: MAP. 6557, strada consorziale (da Camileto), map. 6561, map. 6562, map. 6558

Il terreno presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: alberi da frutta ,di selvicoltura: nessuna



Vista aerea con sovrapposizione mappa catastale dal GEOPORTALE del Comune di Somma Lombardo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

#### SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

campo da calcio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,9 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 6,7 km  
 autobus distante 6,7 km  
 superstrada distante 4,3 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni a prato in "Ambito agricolo interno al perimetro IC (Zone di iniziativa comunale orientata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino".

I due appezzamenti di terreno, per una superficie complessiva catastale di 1.230,00 mq, sono confinanti per uno spigolo, attualmente lasciati a prato spontaneo con qualche albero da frutta, entrambi hanno forma irregolare allungata estesa tra est ed ovest. I terreni sono raggiungibili da una strada/sentiero sterrato con origine da Viale al Cimitero.



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (map. 6558)	630,00	x	100 %	=	630,00
Terreno agricolo (map. 6560)	600,00	x	100 %	=	600,00
<b>Totale:</b>	<b>1.230,00</b>				<b>1.230,00</b>

#### 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: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno misto  
Indirizzo: Brebbia (VA)  
Superfici principali e secondarie: 37000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 4,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno agricolo  
Indirizzo: Orezza (MI)  
Superfici principali e secondarie: 5150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 44.000,00 pari a 8,54 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terrenoseminativo  
Indirizzo: Legnano (MI)  
Superfici principali e secondarie: 9515  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 57.000,00 pari a 5,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Varese (25/03/2022)

Valore minimo: 8,76

Valore massimo: 8,76

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "SEMINATIVO" in "REGIONE AGRARIA N.6 " che comprende il Comune di Somma Lombardo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 6,94 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 4,46 €/mq.;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 8,54 €/mq.;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 5,99 €/mq.;

- quotazione Agenzia delle Entrate 8,76 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.230,00 x 6,94 = **8.536,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.536,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.134,05**

## 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 di mercato, un valore zonale attuale di un terreno di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima.

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	terreni agricoli	1.230,00	0,00	8.536,20	2.134,05
				<b>8.536,20 €</b>	<b>2.134,05 €</b>

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: **€. 2.134,05**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.134,05</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.134,05</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 7

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

**A** terreno agricolo a SOMMA LOMBARDO Via San Cristoforo Colombo snc, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **570,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni) Trattasi di terreno a prato in "Ambito agricolo interno al perimetro IC (Zone di iniziativa comunale orientata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino".

L'appaezzamento di terreno con una superficie catastale di 570 mq, è attualmente lasciato a prato spontaneo con pochi alberi ad alto fusto. Ha forma pressochè rettangolare che si estende tra sud e nord. L'accesso al terreno avviene dalla via Cristoforo Colombo che fronteggia il lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6689 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 570, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 6690, strada comunale (via San Cristoforo Colombo), map.6688, map. 6685

Il terreno presenta una forma rettangolare stretta ed allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: piante da frutta ,di selvicoltura: conifere e latifoglie

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>570,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 988,95</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 988,95</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 988,95</b>

Data della valutazione:

18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 6689ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Dati da visura catastale. La Sig.a Castiglioni non compare nella denuncia di successione della Sig.a Fantoni Felicita. La Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 come da visura degli immobili in Gallarate stessa proprietà.

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

FANTONI Felicità ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicità (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "E - Ambiti agricoli interni al perimetro IC". Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 31-32 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT. . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: " MAPPALE n° 6689 – Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in zona – E - “Ambiti agricoli interni al perimetro IC” (rif. artt. 31-32 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) con porzione in viabilità esistente. Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10 2001, ricade in zona - IC - “Zone di iniziativa comunale orientata” (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC). Ricade in zona “A” ai sensi dell’art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico. È vincolato paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e s.m.i. Ricade in area segnalata di interesse archeologico. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, il mappale ricade in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Fascia tampone di primo livello - P.T.C.P. Varese - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale.".

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che, come emerso in altri lotti della presente perizia, è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà" .



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

VARIANTE PARZIALE PGT: Comune: 1819 Foglio: A/9 Numero: 6689



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA SAN CRISTOFORO COLOMBO SNC, FRAZIONE  
COAREZZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SOMMA LOMBARDO Via San Cristoforo Colombo snc, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **570,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni) Trattasi di terreno a prato in "Ambito agricolo interno al perimetro IC (Zone di iniziativa comunale orientata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino".

L'appaezzamento di terreno con una superficie catastale di 570 mq, è attualmente lasciato a prato spontaneo con pochi alberi ad alto fusto. Ha forma pressochè rettangolare che si estende tra sud e nord. L'accesso al terreno avviene dalla via Cristoforo Colombo che fronteggia il lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6689 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 570, reddito agrario 3,24 €, reddito dominicale 3,53 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 6690, strada comunale (via San Cristoforo Colombo), map.6688, map. 6685

Il terreno presenta una forma rettangolare stretta ed allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: piante da frutta ,di selvicoltura: conifere e latifoglie



Vista aerea con sovrapposizione mappa catastale dal GEOPORTALE del Comune di Somma Lombardo

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,9 km  
ferrovia distante 6,7 km  
autobus distante 6,7 km  
superstrada distante 4,3 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno a prato in "Ambito agricolo interno al perimetro IC (Zone di iniziativa comunale orientata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino)".

L'appaezzamento di terreno con una superficie catastale di 570 mq, è attualmente lasciato a prato spontaneo con pochi alberi ad alto fusto. Ha forma pressochè rettangolare che si estende tra sud e nord. L'accesso al terreno avviene dalla via Cristoforo Colombo che fronteggia il lato sud.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	570,00	x	100 %	=	570,00
<b>Totale:</b>	<b>570,00</b>				<b>570,00</b>



## 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: 25/06/2024

Fonte di informazione: Soloterreni.it

Descrizione: Terreno misto

Indirizzo: Brebbia (VA)

Superfici principali e secondarie: 37000

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 4,46 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Soloterreni.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Orezza (MI)

Superfici principali e secondarie: 5150

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.000,00 pari a 8,54 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
 Fonte di informazione: Soloterreni.it  
 Descrizione: Terrenoseminativo  
 Indirizzo: Legnano (MI)  
 Superfici principali e secondarie: 9515  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 57.000,00 pari a 5,99 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Varese (25/03/2022)

Valore minimo: 8,76

Valore massimo: 8,76

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "SEMINATIVO" in "REGIONE AGRARIA N.6 " che comprende il Comune di Somma Lombardo.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 6,94 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 4,46 €/mq.;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 8,54 €/mq.;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 5,99 €/mq.;
- quotazione Agenzia delle Entrate 8,76 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	570,00	x	6,94	=	<b>3.955,80</b>
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 3.955,80</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 988,95</b>

**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.

## 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	570,00	0,00	3.955,80	988,95
				<b>3.955,80 €</b>	<b>988,95 €</b>

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: **€. 988,95**

**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: **€. 988,95**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 988,95**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 8

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

**A** bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino a SOMMA LOMBARDO, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di tre porzioni di terreno a bosco non contigue ma vicine, all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino".

Gli appezzamenti di terreno hanno una superficie catastale complessiva di 1.380 mq. La forma dei terreni è pressochè rettangolare allungata estesa tra nord e sud, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

I terreni sono raggiungibili attraversando altri terreni che costeggiano la via Cristoforo Colombo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8269 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCO CEDUO classe 3, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: altro foglio di mappa, map. 6835, strada consorziale (di Saggio del Rgano), map. 6830
- foglio 9 particella 6854 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 3, superficie 900, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
Coerenze: da mappa catastale, in senso orario: strada consorziale (di Saggio del Rgano), map. 6858, strada consorziale (dei Campi di Saggio e Porto), map. 6853
- foglio 9 particella 8264 sub. AA (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 300, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,86 €  
ED ANCHE: foglio 9 particella 8264 sub. AB (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR classe 3, superficie 400, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,14 €. intestato a: CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta'

per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4. Coerenze e confini: da mappa catastale, dell'intera particella 8264, da nord in senso orario: strada consorziale (di Saggio del Rgano), map 6834, map. 6833, map. 6829

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: conifere e latifoglie ,di selvicoltura: specie autoctone

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.380,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.093,65</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.093,65</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.093,65</b>
Data della valutazione:	<b>18/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazione estratte da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENI IN GOLASECCA FG. 9 MAPP. 6854, 8264, 8269 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Informazioni estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 -

Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Dati da visura catastale. La Sig.a Castiglioni non compare nella denuncia di successione della Sig.a Fantoni Felicita. La Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 come da visura degli immobili in Gallarate stessa proprietà.

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità. Nella successione è stato omesso il terreno al map. 2565 qualità Ente Urbano ed anche non è stato citato il bene comune non censibile del catasto fabbricati al map. 2565 sub. 501.

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994). Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994). Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994). Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994). Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B2 - Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale", in parte in zona - "B3 - Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali" ed in parte zona "ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino". Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 6 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT. . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: "MAPPALE n° 6854 – Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in parte in zona - B2 - "Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale" ed in parte in zona - B3 - "Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali". È classificata quale – ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino" a seguito di delibera di G.R. 15648 del 15.12.03. Ai sensi della L.R. 12.12.2002 n. 31 pubblicata sul BURL n. 51 del 17.12.2002, ricade all'interno del perimetro del Parco Naturale della Valle del Ticino in parte in zona – B2 - "Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale" la cui disciplina è stata approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n. VII/919 del 26/11/03, pubblicata sul BURL S.O. n. 1 del 2/01/04 (rif. art. 6 delle NtA) ed in parte in zona – B3 - "Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali" la cui disciplina è stata approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n. VII/919 del 26/11/03, pubblicata sul BURL S.O. n. 1 del 2/01/04 (rif. art. 6 delle NtA. Ricade in zona "A" ai sensi dell'art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico. Risulta inoltre fuori dal perimetro del centro abitato di cui al D.P.R. n. 495/92 (Nuovo Codice della Strada). È vincolato paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, il mappale ricade in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Core areas di primo livello - P.T.C.P. Varese – Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale. ? Varchi RER - Varchi da tenere e da deframmentare della R.E.R. e del P.T.C.P.- in parte. MAPPALI n° 8264-8269 – Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricadono in zona - B3 - "Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali". Sono classificate quali – ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino" a seguito di delibera di G.R. 15648 del 15.12.03. Ai sensi della L.R. 12.12.2002 n. 31 pubblicata sul BURL n. 51 del 17.12.2002, ricadono all'interno del perimetro del Parco Naturale della Valle del Ticino in zona – B3 - "Zone di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali" la cui disciplina è stata approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n. VII/919 del 26/11/03, pubblicata sul BURL S.O. n. 1 del 2/01/04 (rif. art. 6 delle NtA. Ricadono in zona "A" ai sensi dell'art. 716 del Codice della Navigazione – inquinamento acustico. Risultano inoltre fuori dal perimetro del centro abitato di cui al D.P.R. n. 495/92 (Nuovo Codice della Strada). Sono vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale,

i mappali ricadono in: RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Core areas di primo livello - P.T.C.P. Varese – - Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale. Varchi RER - Varchi da tenere e da deframmentare della R.E.R. e del P.T.C.P. - in parte.".

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che, come emerso in altri lotti della presente perizia, è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà" .

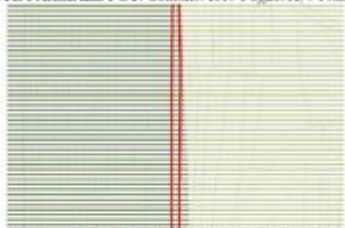


*Estratto mappa catastale*

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

VARIANTE PARZIALE PGT: Comune: 1819 Foglio: A/9 Numero: 6854

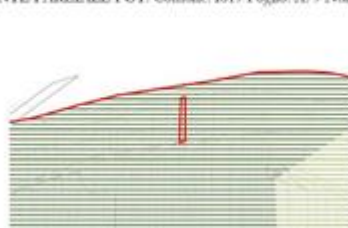


VARIANTE PARZIALE PGT: Comune: 1819 Foglio: A/9 Numero: 8264



Estratto C.D.U. del Comune di Somma Lombardo

VARIANTE PARZIALE PGT: Comune: 1819 Foglio: A/9 Numero: 8269



Estratto C.D.U. del Comune di Somma Lombardo

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO, FRAZIONE COAREZZA

### BOSCO NEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

DI CUI AL PUNTO A

**bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino** a SOMMA LOMBARDO, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni) Trattasi di tre porzioni di terreno a bosco non contigue ma vicine, all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino".

Gli appezzamenti di terreno hanno una superficie catastale complessiva di 1.380 mq. La forma dei terreni è pressochè rettangolare allungata estesa tra nord e sud, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

I terreni sono raggiungibili attraversando altri terreni che costeggiano la via Cristoforo Colombo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 8269 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCO CEDUO classe 3, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914,

diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: altro foglio di mappa, map. 6835, strada consorziale (di Saggio del Rgano), map. 6830

- foglio 9 particella 6854 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 3, superficie 900, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, in senso orario: strada consorziale (di Saggio del Rgano), map. 6858, strada consorziale (dei Campi di Saggio e Porto), map. 6853

- foglio 9 particella 8264 sub. AA (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMINATIVO classe 2, superficie 300, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 1,86 €  
ED ANCHE: foglio 9 particella 8264 sub. AB (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe SEMIN ARBOR classe 3, superficie 400, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,14 €. intestato a: CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4. Coerenze e confini: da mappa catastale, dell'intera particella 8264, da nord in senso orario: strada consorziale (di Saggio del Rgano), map 6834, map. 6833, map. 6829

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo, arboree: conifere e latifoglie, di selvicoltura: specie autoctone



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate).

## SERVIZI

spazi verde  
negozi al dettaglio  
campo da calcio



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,9 km  
autobus distante 5,2 km  
ferrovia distante 5,3 km  
superstrada distante 3,2 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tre porzioni di terreno a bosco non contigue ma vicine, all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino".

Gli appezzamenti di terreno hanno una superficie catastale complessiva di 1.380 mq. La forma dei terreni è pressochè rettangolare allungata estesa tra nord e sud, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

I terreni sono raggiungibili attraversando altri terreni che costeggiano la via Cristoforo Colombo.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno a bosco (map. 6854)	900,00	x	100 %	=	900,00
Terreno a bosco (map. 8264)	340,00	x	100 %	=	340,00
Terreno a bosco (map. 8269)	140,00	x	100 %	=	140,00

<b>Totale:</b>	<b>1.380,00</b>	<b>1.380,00</b>
----------------	-----------------	-----------------

**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: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno boschivo  
Indirizzo: Besnate (Va)  
Superfici principali e secondarie: 3290  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 4,56 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno boschivo  
Indirizzo: Besnate (Va)  
Superfici principali e secondarie: 4020  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 3,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno agricolo in prevalenza di qualità bosco  
Indirizzo: Mezzomerico (NO)  
Superfici principali e secondarie: 26000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 52.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Varese (25/03/2022)

Valore minimo: 2,40

Valore massimo: 2,40

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "BOSCO MISTO" in "REGIONE AGRARIA N.6 " che comprende il

Comune di Somma Lombardo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 3,17 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 4,56 €/mq.;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 3,73 €/mq.;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 2,00 €/mq.;
- quotazione Agenzia delle Entrate 2,40 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.380,00 x 3,17 = **4.374,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.374,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.093,65**

## 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.

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	bosco nel Parco Lombardo	1.380,00	0,00	4.374,60	1.093,65

della Valle del Ticino		
	<b>4.374,60 €</b>	<b>1.093,65 €</b>

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: **€. 1.093,65**

**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: **€. 1.093,65**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.093,65**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 9

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

**A** bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino a SOMMA LOMBARDO Via San Cristoforo Colombo snc, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.870,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreno a bosco all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino" attraversato in parte da elettrodotto.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 1.870 mq. La forma del terreno è irregolare allungata estesa tra nord e sud, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

Il terreno è raggiungibile da sentieri che si immettono sulla via Cristoforo Colombo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5213 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCO MISTO classe 2, superficie 1870, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 4,35 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4  
da mappa catastale, da nord in senso orario: strada consortile, map. 5212, map. 5211, map. 5214, map. 5215, map. 5216

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: conifere e latifoglie ,di selvicoltura: specie autoctone

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.870,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.481,98</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.481,98</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.481,98

Data della valutazione: 18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 5213 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Dati da visura catastale. La Sig.a Castiglioni non compare nella denuncia di successione della Sig.a Fantoni Felicita. La Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 come da visura degli immobili in Gallarate stessa proprietà.

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).  
Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B2 - Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale" sono classificate quali - ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6 NTA del Piano delle Regole . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: "MAPPALI n° 5213-7056 - Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricadono in zona - B2 - "Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale". Sono classificate quali - ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino" a seguito di delibera di G.R. 15648 del 15.12.03. Ai sensi della L.R. 12.12.2002 n. 31 pubblicata sul BURL n. 51 del 17.12.2002, ricadono all'interno del perimetro del Parco Naturale della Valle del Ticino in zona - B2 - "Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale" la cui disciplina è stata approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n. VII/919 del 26/11/03, pubblicata sul BURL S.O. n. 1 del 2/01/04 (rif. art. 6 delle NtA). Ricadono in zona "A" ai sensi dell'art. 716 del Codice della Navigazione - inquinamento acustico. Risultano inoltre fuori dal perimetro del centro abitato di cui al D.P.R. n. 495/92 (Nuovo Codice della Strada). Ricadono

all'interno del Sito di Importanza Comunitaria SIC n°10 (Brughiera del Vigano) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE per la Lombardia, così come proposti con D.G.R. 8/08/2003 n. 7/14106, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario del BURL n. 37 del 12/09/03, la cui gestione è demandata all'ente gestore del Parco del Ticino. Sono vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. Il mappale 5213 ricade in area segnalata di interesse archeologico, il 7056 solo in parte. Il mappale 7056 è interessato in parte da fascia di rispetto per elettrodotto. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, i mappali ricadono in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Core areas di primo livello - P.T.C.P. Varese -- Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale."

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che, come emerso in altri lotti della presente perizia, è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà" .

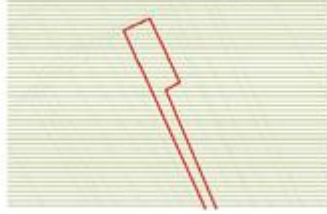


*Estratto mappa catastale*

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

VARIANTE PARZIALE PGT: Comune: 1819 Foglio: A/9 Numero: 5213-7056



*Estratto Certificato di Destinazione Urbanistica*

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA SAN CRISTOFORO COLOMBO SNC, FRAZIONE  
COAREZZA

**BOSCO NEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL  
TICINO**

DI CUI AL PUNTO A

**bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino** a SOMMA LOMBARDO Via San Cristoforo Colombo snc, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.870,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreno a bosco all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino" attraversato in parte da elettrodotto.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 1.870 mq. La forma del terreno è irregolare allungata estesa tra nord e sud, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

Il terreno è raggiungibile da sentieri che si immettono sulla via Cristoforo Colombo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 5213 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCO MISTO classe 2, superficie 1870, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 4,35 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4 da mappa catastale, da nord in senso orario: strada consortile, map. 5212, map. 5211, map. 5214, map. 5215, map. 5216

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: conifere e latifoglie ,di selvicoltura: specie autoctone



Vista aerea con sovrapposizione mappa catastale dal GEOPORTALE del Comune di Somma Lombardo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### SERVIZI

spazi verde

al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

scarso ★★★★★★☆☆☆☆

campo da calcio

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11,9 km  
 ferrovia distante 4,3 km  
 autobus distante 4,2 km  
 superstrada distante 2,2 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno a bosco all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino" attraversato in parte da elettrodotto.

L'apezzamento di terreno ha una superficie catastale di 1.870 mq. La forma del terreno è irregolare allungata estesa tra nord e sud, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

Il terreno è raggiungibile da sentieri che si immettono sulla via Cristoforo Colombo.



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno a bosco	1.870,00	x	100 %	=	1.870,00
<b>Totale:</b>	<b>1.870,00</b>				<b>1.870,00</b>

#### 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: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno boschivo  
Indirizzo: Besnate (Va)  
Superfici principali e secondarie: 3290  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 4,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno boschivo  
Indirizzo: Besnate (Va)  
Superfici principali e secondarie: 4020  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 3,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno agricolo in prevalenza di qualità bosco  
Indirizzo: Mezzomerico (NO)  
Superfici principali e secondarie: 26000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 52.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Varese (25/03/2022)

Valore minimo: 2,40

Valore massimo: 2,40

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "BOSCO MISTO" in "REGIONE AGRARIA N.6 " che comprende il Comune di Somma Lombardo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 3,17 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 4,56 €/mq.;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 3,73 €/mq.;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 2,00 €/mq.;
- quotazione Agenzia delle Entrate 2,40 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.870,00 x 3,17 = **5.927,90**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.927,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.481,98**

**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.

## 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
	bosco nel Parco				
A	Lombardo della Valle del Ticino	1.870,00	0,00	5.927,90	1.481,98
				<b>5.927,90 €</b>	<b>1.481,98 €</b>

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: **€. 1.481,98**

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

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

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.481,98**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.481,98**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 10

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

**A** bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino a SOMMA LOMBARDO Via San Cristoforo Colombo snc, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.560,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreno a bosco all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino" attraversato in parte da elettrodotto.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 1.560 mq. La forma del terreno è pressochè rettangolare allungata estesa tra est ed ovest, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

Il terreno è raggiungibile da sentieri che si immettono sulla via Cristoforo Colombo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7056 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCO MISTO classe 2, superficie 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 7057, map. 7058, map. 7059, map. 7090, map. 7055

Il terreno presenta una forma rettangolare stretta ed allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: conifere e latifoglie ,di selvicoltura: specie autoctone

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.560,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.236,30</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 1.236,30</b>

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.236,30

Data della valutazione: 18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN SOMMA LOMBARDO FG. 9 MAP. 7056 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" però se si sommano le quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Dati da visura catastale. La Sig.a Castiglioni non compare nella denuncia di successione della Sig.a Fantoni Felicita. La Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 come da visura degli immobili in Gallarate stessa proprietà.

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il

20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di usufrutto parziale, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 78 del 19/11/2021 pubblicata su BURL n. 26 del 29/06/2022 serie avvisi e concorsi (variante parziale), l'immobile ricade in zona "B2 - Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale" sono classificate quali - ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6 NTA del Piano delle Regole . Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 23/05/2024 al Prot. n. 0019099/MB/sf allegato alla presente perizia, si legge: " MAPPALI n° 5213-7056 - Sezione Censuaria di Somma Lombardo Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricadono in zona - B2 - "Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale". Sono classificate quali - ZPS - "Zone di protezione speciale dei boschi del Ticino" a seguito di delibera di G.R. 15648 del 15.12.03. Ai sensi della L.R. 12.12.2002 n. 31 pubblicata sul BURL n. 51 del 17.12.2002, ricadono all'interno del perimetro del Parco Naturale della Valle del Ticino in zona - B2 - "Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale" la cui disciplina è stata approvata con deliberazione di Consiglio Regionale n. VII/919 del 26/11/03, pubblicata sul BURL S.O. n. 1 del 2/01/04 (rif. art. 6 delle NtA). Ricadono in zona "A" ai sensi dell'art. 716 del Codice della Navigazione - inquinamento acustico. Risultano inoltre fuori dal

perimetro del centro abitato di cui al D.P.R. n. 495/92 (Nuovo Codice della Strada). Ricadono all'interno del Sito di Importanza Comunitaria SIC n°10 (Brughiera del Vigano) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE per la Lombardia, così come proposti con D.G.R. 8/08/2003 n. 7/14106, pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario del BURL n. 37 del 12/09/03, la cui gestione è demandata all'ente gestore del Parco del Ticino. Sono vincolati paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i. Il mappale 5213 ricade in area segnalata di interesse archeologico, il 7056 solo in parte. Il mappale 7056 è interessato in parte da fascia di rispetto per elettrodotto. Secondo il Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 11.07.13 e pubblicato sul BURL n°6 del 5.02.14, in particolare il Piano dei servizi e la Rete ecologica comunale, i mappali ricadono in: ? RETE ECOLOGICA DI SCALA TERRITORIALE - Core areas di primo livello - P.T.C.P. Varese -- Elemento di primo livello della R.E.R. - Rete ecologica regionale."

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

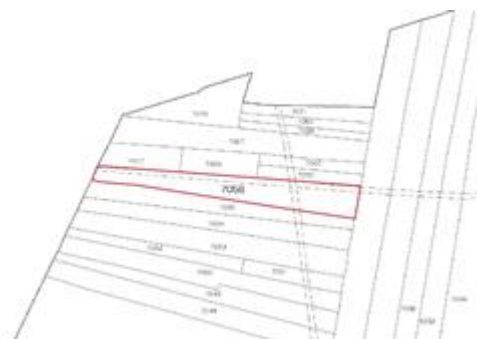
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà per la quota di 1/4" tuttavia se si sommano la quote degli altri intestatari si supera l'intero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Sarà necessario verificare questo aspetto in fase di vendita dal Notaio incaricato. Si segnala inoltre che, come emerso in altri lotti della presente perizia, è probabile che la Sig.a Castiglioni Laura si intestataria di "Usufrutto" per 1/6 e non di "Piena proprietà" .



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA SAN CRISTOFORO COLOMBO SNC, FRAZIONE  
COAREZZA

**BOSCO NEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL  
TICINO**

## DI CUI AL PUNTO A

**bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino** a SOMMA LOMBARDO Via San Cristoforo Colombo snc, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **1.560,00** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreno a bosco all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino" attraversato in parte da elettrodotto.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 1.560 mq. La forma del terreno è pressochè rettangolare allungata estesa tra est ed ovest, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

Il terreno è raggiungibile da sentieri che si immettono sulla via Cristoforo Colombo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 7056 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe BOSCO MISTO classe 2, superficie 1560, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Proprieta' per 1/6; FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 1/2; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 1/4; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 1/4

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 7057, map. 7058, map. 7059, map. 7090, map. 7055

Il terreno presenta una forma rettangolare stretta ed allungata, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: conifere e latifoglie ,di selvicoltura: specie autoctone



Vista aerea con sovrapposizione mappa catastale dal GEOPORTALE del Comune di Somma Lombardo

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## SERVIZI

spazi verde

negozi al dettaglio

campo da calcio



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 11,9 km  
 ferrovia distante 4,3 km  
 autobus distante 4,2 km  
 superstrada distante 2,2 km



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno a bosco all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino" attraversato in parte da elettrodotto.

L'appezzamento di terreno ha una superficie catastale di 1.560 mq. La forma del terreno è pressochè rettangolare allungata estesa tra est ed ovest, sono per lo più pianeggianti ed interamente ricoperti da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi con alcune porzioni a prato.

Il terreno è raggiungibile da sentieri che si immettono sulla via Cristoforo Colombo.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno a bosco	1.560,00	x	100 %	=	1.560,00
<b>Totale:</b>	<b>1.560,00</b>				<b>1.560,00</b>

## 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: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno boschivo  
Indirizzo: Besnate (Va)  
Superfici principali e secondarie: 3290  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 4,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno boschivo  
Indirizzo: Besnate (Va)  
Superfici principali e secondarie: 4020  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 3,73 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/06/2024  
Fonte di informazione: Soloterreni.it  
Descrizione: Terreno agricolo in prevalenza di qualità bosco  
Indirizzo: Mezzomerico (NO)  
Superfici principali e secondarie: 26000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 52.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Varese (25/03/2022)

Valore minimo: 2,40

Valore massimo: 2,40

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "BOSCO MISTO" in "REGIONE AGRARIA N.6 " che comprende il Comune di Somma Lombardo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 3,17 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 4,56 €/mq.;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 3,73 €/mq.;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 2,00 €/mq.;
- quotazione Agenzia delle Entrate 2,40 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.560,00 x 3,17 = **4.945,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.945,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.236,30**

**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.

## 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
	bosco nel Parco				
A	Lombardo della Valle del Ticino	1.560,00	0,00	4.945,20	1.236,30
				<b>4.945,20 €</b>	<b>1.236,30 €</b>

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: **€. 1.236,30**

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

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

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.236,30**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.236,30**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 9/2024

## LOTTO 11

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

**A** bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino a GOLASECCA, della superficie commerciale di **800,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)  
Trattasi di terreno a bosco, all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico".

L'appezzamento di terreno con una superficie catastale di 800 mq ha una forma rettangolare allungata, i lati opposti e più stretti a nord e sud fronteggiano sentieri consortili, per lo più pianeggiante è interamente ricoperto da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3590 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO classe 3, superficie 800, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,89 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Usufrutto per 1/6; FANTONI Mariagiovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 3/6; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 3/12; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 3/12

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 4870, map. 3589, strada consortile (detta GUAI), map. 3591, strada comunale

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: specie autoctone ,di selvicoltura: conifere e latifoglie

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>800,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 634,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 634,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 634,00</b>

trova:

Data della valutazione:

18/11/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 27/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 10/05/24 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Informazione estrette da ispezioni effettuate dalla scrivente consultando il database dell'"Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" fino a coprire il ventennio.

#### **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:*

COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA PER METANODOTTO, stipulata il 07/05/1975 a firma di Notaio Gianfranco FRANCHINI ai nn. 57321-59232 di repertorio, trascritta il 09/01/1976 a Milano 2 ai nn. 914/789, a favore di SNAM S.p.a. con sede a Milano - C.so Venezia n. 16, contro Fantoni Luigi, Fantoni Mariagiovanna, Fantoni Felicità, derivante da Scrittura privata autentica nelle firme.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Golasecca fg. 11 map. 3590; confini in contorno in senso orario mapp. 3589, strada detta Guai, map. 3591, strada comunale..

Nella nota si legge: "...omissis...a eseguire lo scavo e l'interramento ad una profondità media di M. 1 di una tubazione di n 24 trasportante idrocarburi; nonché ad eseguire le opere sussidiarie e di sicurezza che dovessero rendersi necessarie per il perfetto funzionamento e la manutenzione dell'impianto; ...omissis... La servitù è costituita per la durata di esercizio dell'impianto. Il concedente sia impegnata a non costruire nuove opere di qualsiasi genere, compresa fognature e canalizzazioni chiusi, a distanza inferiore a m. 15 dalla tubazione e a lasciare a terreno Agrario la fascia servita. La Concedente potrà eseguire sulla striscia servita alle normali coltivazioni, escluse le piantagioni di alto fusto che saranno tenute a metri 2 dalla tubazione...omissis..."

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8179 di repertorio, trascritta il 26/01/2024 a Milano 2 ai nn. 9769/6896, a favore di SABIANA S.P.A. (C.F. 09076750158), contro FANTONI GIORGIA (C.F. FNTGRG83H61D869Y), derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a TERRENO IN GOLASECCA FG. 9 MAP. 3590 ED ALTRI

sentenza di fallimento, stipulata il 26/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7012/2024 di repertorio, trascritta il 24/07/2024 a Milano 2 ai nn. 102327/73130, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA DI FANTONI DI FANTONI GIORGIA & C. S.A.S. E DEL SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE GIORGIA FANTONI, contro FANTONI GIORGIA Nata il 21/06/1983 a GALLARATE (VA), Codice fiscale FNTGRG83H61D869Y, Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4, derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

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:

Informazione estratte da ispezioni e visure effettuate dalla scrivente consultando il database dell'Agenzia Delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di "MILANO 2" ed anche Ufficio del Territorio - Servizi catastali di "Varese", fino a coprire il ventennio.

All'attualità non risultano trascritte accettazioni d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà" tuttavia nell'intestazione catastale compare come usufruttuaria per 1/6 la Sig.a CASTIGLIONI Laura.

Sarà opportuno far verificare questo aspetto in fase di vendita al Notaio incaricato.

A tal fine si segnala anche che dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U) nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914 per la quota di 1/6 usufrutto, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984". Deceduta il 12/07/2010.

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 3/6, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994),

registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y) nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983 per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q) nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949 per la quota di 3/12, in forza di denuncia di successione di FANTONI Luigi (dal 20/05/2021), registrato il 20/05/2022 a Varese ai nn. 226358 vol. 88888, trascritto il 27/05/2022 a Milano 2.

All'attualità non risulta trascritta accettazione d'eredità

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

FANTONI Felicita ; Fu Luigi (CF FNTFCT14E41D869F) nata a GALLARATE (VA) il 01/05/1914 per la quota di 1/2, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 30/06/1987".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestatario al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Maria Giovanna (CF FNTMGV54S65D869D) nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954 per la quota di 1/4, in forza di titolo non conosciuto (dal 03/12/1984 fino al 06/10/1994).

Intestataria al catasto da "Impianto meccanografico del 03/12/1984".

FANTONI Luigi (CF FNTLGU46E05D869Q) nato a GALLARATE (VA) il 05/05/1946 per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione di FANTONI Felicita (dal 06/10/1994 fino al 20/05/2021), registrato il 05/04/1996 a Gallarate ai nn. 66 Vol. 868, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180612/117481.

Trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/01/2007 a Milano 2 ai n.ri 86/62

## **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. 4 del 19/02/2021 pubblicata su BURL n. 31 del 04/08/2021 serie avvisi e concorsi, l'immobile ricade in zona AMBITO DI DISCIPLINA DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Zona C2 - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: D. L. n. 42 22/01/2004 art. 142 lettera f) parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterno dei parchi (codice dei beni culturali e del paesaggio). Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Golasecca in data 10/06/24 al Prot. n. 4056 c. 6 c. 3 allegato alla presente perizia.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

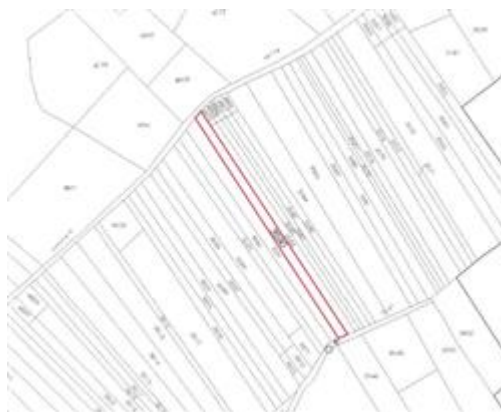
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'intestazione catastale del terreno in oggetto non è precisa, per la proprietà debitrice si tratta di diritto di "piena proprietà" tuttavia nell'intestazione catastale compare come usufruttuaria per 1/6 la Sig.a CASTIGLIONI Laura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche da parte di Notaio in fase di vendita. Non è possibile quantificare l'ammontare della spesa in questa sede.

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

Dalle visure catastali di altri cespiti in Gallarate della stessa proprietà debitrice si è appurato che la Sig.a Castiglioni Laura è deceduta in data 12/07/2010 portando al ricongiungimento d'usufrutto. Infatti nelle visure catastali delle unità immobiliari al LOTTO 1, della presente perizia, si legge: "RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/07/2010 Pubblico ufficiale FANTONI Sede GALLARATE (VA) - DICHIAR.SOST.CERTIFIC. MORTE CASTIGLIONI Voltura n. 404.1/2019 - Pratica n. VA0004980 in atti dal 11/01/2019".



*Estratto mappa catastale*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: manca la trascrizione di accettazione d'eredità in morte di Fantoni Luigi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: incarico al Notaio, preposto alla vendita del lotto, di verificare e aggiornare la posizione. Spesa non quantificabile in questa sede.

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

BENI IN GOLASECCA

## BOSCO NEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

DI CUI AL PUNTO A

**bosco nel Parco Lombardo della Valle del Ticino** a GOLASECCA, della superficie commerciale di **800,00** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (Giorgia Fantoni)

Trattasi di terreno a bosco, all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico".

L'appezzamento di terreno con una superficie catastale di 800 mq ha una forma rettangolare allungata, i lati opposti e più stretti a nord e sud fronteggiano sentieri consortili, per lo più pianeggiante è interamente ricoperto da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3590 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO classe 3, superficie 800, reddito agrario 1,65 €, reddito dominicale 2,89 €, intestato a CASTIGLIONI Laura (CF CSTLRA14L43D869U), nata a GALLARATE (VA) il 03/07/1914, diritto di Usufrutto per 1/6; FANTONI Mariagiovanna (CF FNTMGV54S65D869D), nata a GALLARATE (VA) il 25/11/1954, diritto di Proprieta' per 3/6; FANTONI Giorgia (CF FNTGRG83H61D869Y), nata a GALLARATE (VA) il 21/06/1983, diritto di Proprieta' per 3/12; ZIBETTI Renata Mariapaola (CF ZBTRTM49D45D869Q), nata a GALLARATE (VA) il 05/04/1949, diritto di Proprieta' per 3/12

Coerenze: da mappa catastale, da nord in senso orario: map. 4870, map. 3589, strada consortile (detta GUAI), map. 3591, strada comunale

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non conosciuta, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato spontaneo ,arboree: specie autoctone ,di selvicoltura: conifere e latifoglie



*Vista aerea con sovrapposizione mappa catastale*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate).

municipio  
spazi verde  
negozi al dettaglio  
farmacie

SERVIZI



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12,9 km  
autobus distante 5,1 km  
ferrovia distante 5,1 km  
superstrada distante 2,6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno a bosco, all'interno dell'ambito " Parco Lombardo della Valle del Ticino - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico". L'appezzamento di terreno con una superficie catastale di circa 800 mq ha una forma rettangolare allungata, i lati opposti e più stretti a nord e sud fronteggiano sentieri consortili, per lo più pianeggiante è interamente ricoperto da vegetazione spontanea con alberi ad alto fusto ed arbusti tipici dei boschi lombardi.



CONSISTENZA:

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

Criterion di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno a bosco	800,00	x	100 %	=	800,00

<b>Totale:</b>	<b>800,00</b>	<b>800,00</b>
----------------	---------------	---------------

**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: 25/06/2024

Fonte di informazione: Soloterreni.it

Descrizione: Terreno boschivo

Indirizzo: Besnate (Va)

Superfici principali e secondarie: 3290

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 4,56 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Soloterreni.it

Descrizione: Terreno boschivo

Indirizzo: Besnate (Va)

Superfici principali e secondarie: 4020

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 3,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/06/2024

Fonte di informazione: Soloterreni.it

Descrizione: Terreno agricolo in prevalenza di qualità bosco

Indirizzo: Mezzomerico (NO)

Superfici principali e secondarie: 26000

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della provincia di Varese (25/03/2022)

Valore minimo: 2,40

Valore massimo: 2,40

Note: Il valore è espresso in €/mq e fa riferimento a "BOSCO MISTO" in "REGIONE AGRARIA N.6 " che comprende il

Comune di Somma Lombardo.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 3,17 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazione annuncio 1 di Soloterreni.it 4,56 €/mq.;
- quotazione annuncio 2 di Soloterreni.it 3,73 €/mq.;
- quotazione annuncio 3 di Soloterreni.it 2,00 €/mq.;
- quotazione Agenzia delle Entrate 2,40 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 800,00 x 3,17 = **2.536,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.536,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 634,00**

## 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.

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	bosco nel Parco Lombardo	800,00	0,00	2.536,00	634,00

della Valle del Ticino		
	2.536,00 €	634,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 634,00

**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: €. 634,00

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 634,00

data 18/11/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Silvia Celestina De Risi