



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

204/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KERMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA CANZIANI

CF: CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **11.211,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità pascolo classe U, in parte con qualità prato marcita classe 1 e in parte prato irriguo classe 1.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 94 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PASCOLO U, superficie 46, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 181, mapp. 95, roggia, mapp. 196
- foglio 9 particella 95 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PASCOLO U, superficie 68, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 181, mapp. 96, roggia, mapp. 94
- foglio 9 particella 198 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO MARC 1, superficie 5470, reddito agrario 50,85 €, reddito dominicale 56,22 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: roggia, mapp. 199, mapp. 291, mapp. 197
- foglio 9 particella 199 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 1, superficie 5700, reddito agrario 38,27 €, reddito dominicale 52,69 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: roggia, mapp. 200, mapp. 291, mapp. 198

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.211,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.779,11
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.779,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.590,16
Data della valutazione:	14/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non è stato possibile accedere ai terreni/boschi sul posto in quanto non identificati con picchetti o altro e non individuati dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/07/2005 a firma di Notaio GROSSI MARIO ai nn. 114041/19285 di repertorio, iscritta il 05/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 125546/33423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 93500/17358 : RESTRIZIONE DI BENI ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/07/2009 Numero di repertorio 37963/12669 Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA relativa al terreno identificato catastalmente col Foglio 8 Particella 192

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 06/10/2006 a firma di Notaio GROSSI MARIO ai nn. 116972/21079 di repertorio, registrata il 16/10/2006 a Abbiategrasso ai nn. 2409 serie 1T, iscritta il 24/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 161943/39989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 93499/17357 : RESTRIZIONE DI BENI ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/07/2009 Numero di repertorio 37962/12668 Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA relativa al terreno identificato catastalmente col Foglio 8 Particella 192

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 3557 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a MILANO 2 ai nn. 86803/58500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO ESEGUITO PER IL RECUPERO DEL CREDITO DELLA SOMMA DI EURO 311.036,47, OLTRE INTERESSI E SPESE.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/10/1992 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 15388 di repertorio, registrato il 06/11/1992 a LODI ai nn. 2202 Serie 2V, trascritto il 25/11/1992 a MILANO 2 ai nn. 88453/62262.

Nell'atto è indicata una servitù stipulata con scrittura privata in data 19/11/1971, registrata a Milano il 19/11/1971 al n. 140472 serie A/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e variante approvata con deliberaz. del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona B3 Aree di rispetto delle zone naturalistiche periferiali del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 5.10.2001. Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923. Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bemate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino L.R. 12 dicembre 2002 n. 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **11.211,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

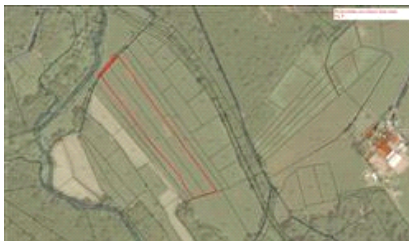
Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità pascolo classe U, in parte con qualità prato marcita classe 1 e in parte prato irriguo classe 1.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 94 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PASCOLO U, superficie 46, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 181, mapp. 95, roggia, mapp. 196
- foglio 9 particella 95 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PASCOLO U, superficie 68, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 181, mapp. 96, roggia, mapp. 94
- foglio 9 particella 198 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO MARC 1, superficie 5470, reddito agrario 50,85 €, reddito dominicale 56,22 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: roggia, mapp. 199, mapp. 291, mapp. 197
- foglio 9 particella 199 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 1, superficie 5700, reddito agrario 38,27 €, reddito dominicale 52,69 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: roggia, mapp. 200, mapp. 291, mapp. 198

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 23

autostrada distante km. 13

superstrada distante km. 7

ferrovia distante km. 8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Pascolo (mapp. 94)	46,00	x	36 %	=	16,56
Pascolo (mapp. 95)	68,00	x	36 %	=	24,48
Prato Marcita (mapp. 198)	5.470,00	x	100 %	=	5.470,00
Prato Irriguo (mapp. 199)	5.700,00	x	100 %	=	5.700,00
Totale:	11.284,00				11.211,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando quali elementi utili alla stima l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie e trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq., si fa riferimento a:

Valori Agricoli Medi della Provincia per l'anno 2023 determinato dalla Commissione Espropri per la città metropolitana di Milano: Regione Agraria n. 4, Comune di Robecchetto con Induno:

- coltura Prato Irriguo/Prato Marcita: Valore Agricolo Medio Euro/mq 7,81
- coltura Pascolo: Valore Agricolo Medio Euro/mq. non presente, viene assunto per comparazione il valore Incolto Produttivo Euro/mq. 2,81

Per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale dei mapp. 198 e 199 pari a mq. 11.170 sommata alla superficie dei mapp. 94 e 95 pari a mq. 114 ragguagliata al 36% (rapporto calcolato in base ai due prezzi al mq. sopra indicati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.211,04 x 7,81 = **87.558,22**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER AREE IN ZONA CON VINCOLO PAESAGGISTICO, NATURALISTICO, ECCETERA (Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919 PTCP Parco Lombardo della Valle del Ticino) E PER DIFFICOLTÀ DI ACCESSO (50%)	-43.779,11

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 43.779,11
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 43.779,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	11.211,04	0,00	43.779,11	43.779,11
				43.779,11 €	43.779,11 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
--	---------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.779,11
---	--------------------

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.779,11
--	--------------------

Ulteriore riduzione del valore del 5 % 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):	€ 2.188,96
--	-------------------

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:	€ 41.590,16
---	--------------------

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **4.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 56 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 2060, reddito agrario 13,30 €, reddito dominicale 13,09 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: Foglio 14 Comune Turbigo, mapp. 57, mapp. 403, mapp. 62
- foglio 9 particella 57 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1840, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,80 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: Foglio 14 Comune Turbigo, roggia, mapp. 403, mapp. 56
- foglio 9 particella 403 (catasto terreni), partita 640, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4160, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 8,59 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 57, roggia, mapp. 62, mapp. 56

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.280,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.713,40
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 16.713,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.877,73
Data della valutazione:	14/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Non è stato possibile accedere ai terreni/boschi sul posto in quanto non identificati con picchetti o

altro e non individuati dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/07/2005 a firma di Notaio GROSSI MARIO ai nn. 114041/19285 di repertorio, iscritta il 05/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 125546/33423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 93500/17358 : RESTRIZIONE DI BENI ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/07/2009 Numero di repertorio 37963/12669 Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA relativa al terreno identificato catastalmente col Foglio 8 Particella 192

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 06/10/2006 a firma di Notaio GROSSI MARIO ai nn. 116972/21079 di repertorio, registrata il 16/10/2006 a Abbiategrasso ai nn. 2409 serie 1T, iscritta il 24/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 161943/39989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 93499/17357 : RESTRIZIONE DI BENI ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/07/2009 Numero di repertorio 37962/12668 Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA relativa al terreno identificato catastalmente col Foglio 8 Particella 192

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 3557 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a MILANO 2 ai nn. 86803/58500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO ESEGUITO PER IL RECUPERO DEL CREDITO DELLA SOMMA DI EURO 311.036,47, OLTRE INTERESSI E SPESE.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/10/1992 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 15388 di repertorio, registrato il 06/11/1992 a LODI ai nn. 2202 Serie 2V, trascritto il 25/11/1992 a MILANO 2 ai nn. 88453/62262.

Nell'atto è indicata una servitù stipulata con scrittura privata in data 19/11/1971, registrata a Milano il 19/11/1971 al n. 140472 serie A/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e variante approvata con deliberaz. del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona B2 Zone naturalistiche di interesse botanico forestale del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 5.10.2001. Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923. Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bemate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino L.R. 12 dicembre 2002 n. 31.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **4.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 56 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 2060, reddito agrario 13,30 €, reddito dominicale 13,09 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: Foglio 14 Comune Turbigo, mapp. 57, mapp. 403, mapp. 62
- foglio 9 particella 57 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 1840, reddito agrario 0,57 €, reddito dominicale 3,80 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: Foglio 14 Comune Turbigo, roggia, mapp. 403, mapp. 56
- foglio 9 particella 403 (catasto terreni), partita 640, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4160, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 8,59 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 57, roggia, mapp. 62, mapp. 56

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 24

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

autostrada distante km. 14

nella media ★★★★★★★★★★

superstrada distante km. 8

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante km. 9

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato Irriguo (mapp. 56)	2.060,00	x	100 %	=	2.060,00
Bosco Ceduo (mapp. 57)	1.840,00	x	37 %	=	680,80
Bosco Ceduo (mapp. 403)	4.160,00	x	37 %	=	1.539,20
Totale:	8.060,00				4.280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando quali elementi utili alla stima l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie e trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq., si fa riferimento a:

Valori Agricoli Medi della Provincia per l'anno 2023 determinato dalla Commissione Espropri per la città metropolitana di Milano: Regione Agraria n. 4, Comune di Robecchetto con Induno:

- coltura Prato Irriguo: Valore Agricolo Medio Euro/mq 7,81
- coltura Bosco : Valore Agricolo Medio Euro/mq. 2,89

Per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale del mapp. 56 pari a mq. 2.060 sommata alla superficie dei mapp. 57 e 403 pari a mq. 6.000 raggugliata al 37% (rapporto calcolato in base ai due prezzi al mq. sopra indicati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.280,00 x 7,81 = **33.426,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER AREE IN ZONA CON VINCOLO PAESAGGISTICO, NATURALISTICO, ECCETERA (Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919 PTCP Parco Lombardo della Valle del Ticino) E PER DIFFICOLTÀ DI ACCESSO (50%)	-16.713,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 16.713,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 16.713,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.280,00	0,00	16.713,40	16.713,40
				16.713,40 €	16.713,40 €

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: **€ 16.713,40**

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: **€ 16.713,40**

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** 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): **€ 835,67**

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: **€ 15.877,73**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TURBIGO, della superficie commerciale di **22.609,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 59 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 12090, reddito agrario 78,05 €, reddito dominicale 76,80 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 53, mapp. 62, mapp. 63, mapp. 65, mapp. 69, mapp. 60, roggia, 58, mapp. 57
- foglio 14 particella 60 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1570, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,24 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 59, mapp. 70, roggia
- foglio 14 particella 67 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 66, mapp. 80, mapp. 68
- foglio 14 particella 68 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 1690, reddito agrario 10,91 €, reddito dominicale 10,74 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 66, mapp. 67, mapp. 81, mapp. 69, mapp. 65
- foglio 14 particella 72 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 2900, reddito agrario 18,72 €, reddito dominicale 18,42 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 40, mapp. 73, mapp. 75, mapp. 71
- foglio 14 particella 73 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 3940, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 8,14 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 40, roggia (Foglio. 13), mapp. 76, mapp. 75, mapp. 72
- foglio 14 particella 82 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 3110, reddito agrario 20,08 €, reddito dominicale 19,76 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 79, mapp. 83, foglio 9 Robecchetto con Induno, mapp. 81, mapp. 80
- foglio 14 particella 83 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1980, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 4,09 €, indirizzo catastale:

TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 76, roggia (Foglio 9 Robecchetto con Induno), Foglio 9 Robecchetto con Induno, mapp. 82, mapp. 79

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.609,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.289,71
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.289,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.875,22
Data della valutazione:	14/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Non è stato possibile accedere ai terreni/boschi sul posto in quanto non identificati con picchetti o altro e non individuati dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/07/2005 a firma di Notaio GROSSI MARIO ai nn. 114041/19285 di repertorio, iscritta il 05/08/2005 a MILANO 2 ai nn. 125546/33423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 93500/17358 : RESTRIZIONE DI BENI

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/07/2009 Numero di repertorio 37963/12669 Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA relativa al terreno identificato catastalmente col Foglio 8 Particella 192

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 06/10/2006 a firma di Notaio GROSSI MARIO ai nn. 116972/21079 di repertorio, registrata il 16/10/2006 a Abbiategrasso ai nn. 2409 serie 1T, iscritta il 24/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 161943/39989, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

ANNOTAZIONE presentata il 23/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 93499/17357 : RESTRIZIONE DI BENI ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/07/2009 Numero di repertorio 37962/12668 Notaio BINACCHI MARIA CLEMENTINA relativa al terreno identificato catastalmente col Foglio 8 Particella 192

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn. 3557 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a MILANO 2 ai nn. 86803/58500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO ESEGUITO PER IL RECUPERO DEL CREDITO DELLA SOMMA DI EURO 311.036,47, OLTRE INTERESSI E SPESE.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/10/1992 a firma di Notaio Franco Rossi ai nn. 15388 di repertorio, registrato il 06/11/1992 a LODI ai nn. 2202 Serie 2V, trascritto il 25/11/1992 a MILANO 2 ai nn. 88453/62262.

Nell'atto è indicata una servitù stipulata con scrittura privata in data 19/11/1971, registrata a Milano il 19/11/1971 al n. 140472 serie A/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 C.C. n. 6 in data 04/03/2020 (pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 22 del 03/06/2021) e con Deliberazione C.C. n.14 del 26/04/2018 (proroga della validità del documento di piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5 L.R. 31/14, l'immobile ricade in zona zone naturalistiche di interesse botanico forestale – PTC2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919. Sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004; sottoposte al vincolo perimetro del parco naturale della valle del Ticino (istituito con L.R. 12/12/2002 n. 13); sottoposte al vincolo idrogeologico R.D. 3267/23; parte comprese in fascia di rispetto da elettrodotto ad alta tensione (foglio 14 mappali n. 59 parte – 68 parte – 82 parte – 83 parte); parte comprese in fasce di rispetto per la polizia idraulica (studio determinazione reticolo idrico minore) (foglio 14 mappale n. 59 parte – 60 parte – 73 parte); sottoposte al vincolo zona di protezione speciale (ZPS) “boschi del Ticino” (ai sensi della direttiva 79/409/CEE) in base alla D.G.R. 15/12/2003 n. 7/15648 codice IT 2080301; sottoposte al vincolo sito di importanza comunitaria (pSIC) “Turbigaccio, boschi di Castelletto e lanca di Bernate” (ai sensi della direttiva 92/43/CEE) in base alla D.G.R. 8 agosto 2003 N. 7/14106 codice IT 2010014; parte comprese in aree boschive (PIF 2004-2014, L.R. n. 8/1976 art.1, D.Lgs. n. 42/2004) (foglio 14 mappali n. 59 parte – 60 – 67 – 68 – 72 – 73 – 82 parte – 83 parte); ENAC - Aeroporto di Milano Malpensa - mappe di vincolo limitazione relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione Aerea) discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica – area oggetto di limitazione dell'attività; impianti eolici – area di incompatibilità assoluta (foglio 14 mappali n. 72 – 73 – 82 – 83); impianti eolici – area che necessita specifica valutazione da parte di ENAC (foglio 14 mappali n. 59 – 60 – 67 – 68)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TURBIGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TURBIGO, della superficie commerciale di **22.609,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 59 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 12090, reddito agrario 78,05 €, reddito dominicale 76,80 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974

- Coerenze: mapp. 53, mapp. 62, mapp. 63, mapp. 65, mapp. 69, mapp. 60, roggia, 58, mapp. 57
- foglio 14 particella 60 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1570, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,24 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 59, mapp. 70, roggia
 - foglio 14 particella 67 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 130, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,27 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 66, mapp. 80, mapp. 68
 - foglio 14 particella 68 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 1690, reddito agrario 10,91 €, reddito dominicale 10,74 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 66, mapp. 67, mapp. 81, mapp. 69, mapp. 65
 - foglio 14 particella 72 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 2900, reddito agrario 18,72 €, reddito dominicale 18,42 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 40, mapp. 73, mapp. 75, mapp. 71
 - foglio 14 particella 73 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 3940, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 8,14 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 40, roggia (Foglio. 13), mapp. 76, mapp. 75, mapp. 72
 - foglio 14 particella 82 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 3110, reddito agrario 20,08 €, reddito dominicale 19,76 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 79, mapp. 83, foglio 9 Robecchetto con Induno, mapp. 81, mapp. 80
 - foglio 14 particella 83 (catasto terreni), partita 2434, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1980, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 4,09 €, indirizzo catastale: TURBIGO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 76, roggia (Foglio 9 Robecchetto con Induno), Foglio 9 Robecchetto con Induno, mapp. 82, mapp. 79

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 24

autostrada distante km. 14

superstrada distante km. 8

ferrovia distante km. 9



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato Irriguo (mapp. 59)	12.090,00	x	100 %	=	12.090,00
Bosco Ceduo (mapp. 60)	1.570,00	x	37 %	=	580,90
Bosco Ceduo (mapp. 67)	130,00	x	37 %	=	48,10
Prato Irriguo (mapp. 68)	1.690,00	x	100 %	=	1.690,00
Prato Irriguo (mapp. 72)	2.900,00	x	100 %	=	2.900,00
Bosco Ceduo (mapp. 73)	3.940,00	x	37 %	=	1.457,80
Prato Irriguo (mapp. 82)	3.110,00	x	100 %	=	3.110,00
Bosco Ceduo (mapp. 83)	1.980,00	x	37 %	=	732,60
Totale:	27.410,00				22.609,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando quali elementi utili alla stima l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie e trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq., si fa riferimento a:

Valori Agricoli Medi della Provincia per l'anno 2023 determinato dalla Commissione Espropri per la città metropolitana di Milano: Regione Agraria n. 4, Comune di Turbigo:

- coltura Prato Irriguo: Valore Agricolo Medio Euro/mq 7,81
- coltura Bosco : Valore Agricolo Medio Euro/mq. 2,89

Per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale dei mapp. 59, 68, 72 e 82 pari a mq. 19.790 sommata alla superficie dei mapp. 60, 67, 73 e 83 pari a mq. 7.620 ragguagliata al 37% (rapporto calcolato in base ai due prezzi al mq. sopra indicati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22.609,40 x 7,81 = **176.579,41**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER AREE IN ZONA CON VINCOLO PAESAGGISTICO, NATURALISTICO, ECCETERA (Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919 PTCP Parco Lombardo della Valle del Ticino) E PER DIFFICOLTÀ DI ACCESSO (50%)	-88.289,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 88.289,71**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 88.289,71**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	22.609,40	0,00	88.289,71	88.289,71
				88.289,71 €	88.289,71 €

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: **€ 88.289,71**

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: **€ 88.289,71**

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** 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): **€ 4.414,49**

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: **€ 83.875,22**

data 14/02/2023

il tecnico incaricato
GIANLUCA CANZIANI