



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 264/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:  
I.G.V.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**OSCAR BOSCHIROLI**

CF:BSCSCR64H20D869V

con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE ,1

telefono: 00390331217401

email: architetto.boschirolì@gmail.com

PEC: oscar.boschirolì@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2022

# LOTTO 1

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

**A** tess. strategico di riqualificaz. urb. perimetralo a TURBIGO VIA VILLORESI snc, frazione foglio 5 particella 110 , della superficie commerciale di **3.012,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto edificabile ha una conformazione rettangolare pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità di seminativo irriguo di classe 1 e si trova in un contesto artigianale/ industriale ben collegato con le vie principali del paese e la superstrada che lo collega con le principali città e aeroporti .

Il lotto è fronteggiante alla via Villoresi sul lato nord , sulla stessa sono presenti tutti i servizi pubblici ( fognatura, enel, telecom, acqua e gas ).

Il mappale n.110 è azzonato urbanisticamente come zona " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetralo -C" e una parte in strada

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig., superficie 3650, reddito agrario 30,16 €, reddito dominicale 32,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficile Parazzini Giuseppe - sede Milano , rep.71943- divisione . Nota presentata con modello unico n.42460.1/2017. Reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017  
Coerenze: in senso orario . nord strada e mapp.41, est mappale 41, sud mappale 40, ovest mappale 511,512,518

Presenta una forma rettangolare , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente artigianale/ industriale, i seguenti sistemi irrigui: no , le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: c'è prato ,arboree: non vi sono coltivazioni arboree ,di selvicoltura: noll terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.012,50 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>€. 75.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 31/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2090 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano 2 ai nn. 23304/128895, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal tribunale ordinario di Monza .

Importo ipoteca: 189680,00.

Importo capitale: 171092,00.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

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

pignoramento, stipulata il 14/07/2022 a firma di u.n.e.p. Tribunale di Busto A. (VA) ai nn. 20175 di repertorio, trascritta il 11/08/2022 a Milano 2 ai nn. 12066/83938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da U.N.E.P. del Tribunale di Busto Arsizio (VA) c.f. 90001200121.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

##### *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**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di lotti di terreni liberi non esistono costruzioni

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 26/05/2017), con atto stipulato il 26/05/2017 a firma di notaio Parazzini Giuseppe ai nn. 71943-10625 di repertorio, registrato il 01/06/2017 a Milano 1 ai nn. 18316, trascritto il 01/06/2017 a Milano 2 ai nn. 65757/42460. Il titolo è riferito solamente a mapp. 110 e mapp.196.

La proprietà del Sig. ( esegutato ) è d1 1/2 in regime di separazione

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1963 fino al 20/02/1970), con atto stipulato il 28/11/1963 a firma di notaio Isabella Guidi da Castano Primo (MI) ai nn. 2963/1430 di repertorio, trascritto il 05/12/1963 a Milano 2 ai nn. 70577/56631.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110.

Da potere di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/1970 fino al 21/12/2016), con atto stipulato il 20/02/1970 a firma di notaio Flavio Cantoni da Magenta ai nn. 5120 di repertorio, trascritto il 18/03/1970 a Milano 2 ai nn. 17699/13361.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110.

Da potere di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2016 fino al 26/05/2017), con atto stipulato il 21/12/2016 a firma di emesso in Magenta (MI) ai nn. 1783/9990/16 di repertorio, trascritto il 22/02/2017 a Milano 2 ai nn. 20248/13078.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110 e 196.

La denuncia di successione riferita alla morte di

e deceduta il con atto di morte ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano(MI), in data,26/05/2017 rep, n.71943/10625 trascrittoil 01/06/2017 a n.ri65758/42461, risukta accettazione tacita di eredità in morte di de parte degli ededi.

N.B. La Sig.ra ha lasciato testamento olografo in data 03/09/2015 pubblicato con verbale in data 11/05/2016 n.71463/10316 di repertorio notaio Giuseppe Parazzini da Milano, registrato presso l'agenzia per le Entrate di Milano 1 in data 12/05/2016 al n.15549 serie 1T. Con detto testamento la testatrice nominò erede universale il figlio . Con atto di integrazione di legittima ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano in data 28/10/2016 rep. n. 71676/10452 e trascritto il02/11/2016 ai n.ri 123973/78590, il Sig , altro figlio di , non nominato nel testamento suddetto con il consenso di o, ha dichiarato di far salvi e riservati i diritti di legittima al medesimo spettanti in forza diell'art, 537 C.C. Pertanto l'eredità si è devoluta in ragione di 2/3 a e in ragione di 1/3 a lo. Si precisa che nella nota di successione il terreno alla particella 110 è stato erroneamente indicato al foglio 3 nella nota di accettazione e nell'atto di integrazione di legittima è stato indicato al foglio 5.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilzie

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona C - " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato -C" e una parte in strada . Norme tecniche di attuazione ed indici:

vedi NTA unificate , da pag. 88 a pag. 92 ( allegato ). Il titolo è riferito solamente al mapp. 110

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di lotti di terreni liberi, non di fabbricati , quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni .

**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 VIA VILLORESI SNC, FRAZIONE FOGLIO 5 PARTICELLA 110

### TESS. STRATEGICO DI RIQUALIFICAZ. URB. PERIMETRATO

DI CUI AL PUNTO A

**tess. strategico di riqualificaz. urb. perimetrato** a TURBIGO VIA VILLORESI snc, frazione foglio 5 particella 110 , della superficie commerciale di **3.012,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto edificabile ha una conformazione rettangolare pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità di seminativo irriguo di classe 1 e si trova in un contesto artigianale/ industriale ben collegato con le vie principali del paese e la superstrada che lo collega con le principali città e aeroporti .

Il lotto è fronteggiante alla via Villoresi sul lato nord , sulla stessa sono presenti tutti i servizi pubblici ( fognatura, enel, telecom, acqua e gas ).

Il mappale n.110 è azzonato urbanisticamente come zona " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato -C" e una parte in strada

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 110 (catasto terreni), qualita/classe semin. irrig., superficie 3650, reddito agrario 30,16 €, reddito dominicale 32,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano , rep.71943- divisione . Nota presentata con modello unico n.42460.1/2017. Reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017  
Coerenze: in senso orario . nord strada e mapp.41, est mappale 41, sud mappale 40, ovest mappale 511,512,518

Presenta una forma rettangolare , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente artigianale/ industriale, i seguenti sistemi irrigui: no , le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: c'è prato ,arboree: non vi sono coltivazioni arboree ,di selvicoltura: noll terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono città di Milano , zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: RETE INTERNET, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

## SERVIZI

centro commerciale	buono	
municipio	buono	
vigili del fuoco	buono	
spazi verde	buono	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	buono	
autostrada distante 20 km	buono	
ferrovia distante 10 km	buono	
superstrada distante 10 km	buono	
tangenziale distante 10 km	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	buono	
luminosità:	ottimo	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	ottimo	
stato di manutenzione generale:	ottimo	
servizi:	ottimo	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto edificabile ha una conformazione rettangolare pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità di seminativo irriguo di classe 1 e si trova in un contesto artigianale/ industriale ben collegato con le vie principali del paese e la superstrada che lo collega con le principali città e aeroporti .

Il lotto è fronteggiante alla via Villoresi sul lato nord , sulla stessa sono presenti tutti i servizi pubblici ( fognatura, enel, telecom, acqua e gas ).

Il mappale n.110 è azionato urbanisticamente come zona " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrale -C" e una parte in strada

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

superficie territoriale utile per il piano attuativo	2.900,00	x	100 %	=	2.900,00
superficie a strada non utile ai fini edificatori	750,00	x	15 %	=	112,50
<b>Totale:</b>	<b>3.650,00</b>				<b>3.012,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

Parte utile, che produce indici planovolumetrici, mq: 2.900,00 x € 50,00 = 145.000,00

Parte strada non produce indici planovolumetrici mq: 750,00 x € 7,50 = 5.625,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>150.000,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 150.000,00</b>
---	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 75.000,00</b>
--	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

La destinazione urbanistica non è cambiata dall'atto di divisione del 2017 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di milano 1, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: interrogazioni sul lougo

## 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	tess. strategico di riqualificaz. urb. perimetrato	3.012,50	0,00	150.000,00	75.000,00
				<b>150.000,00 €</b>	<b>75.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:  
divisibile*

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: **€. 75.000,00**

#### **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: **€. 75.000,00**

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: **€. 75.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2022

## LOTTO 2

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

**A** zona agricola e fores. a prev. interesse faunistico a TURBIGO via Della Folla snc, della superficie commerciale di **6.320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Il lotto agricolo ha una conformazione romboidale pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità seminativo e si trova in un contesto agricolo collegato con le vie del paese .

Il lotto non presenta sotto servizi ( fogna, gas, enel ecc..)

Il mappale n.196 è azzonato urbanisticamente come zona " agricola e forestali a prevalenza interesse faunistico "

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3620, reddito agrario 32,64 €, reddito dominicale 32,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano repertorio n.71943- DIVISIONE nota rappresentata con modello unico n.42460.1/2017 reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017

Coerenze: in senso orario : nord , mapp.195 - est, strada - sud, mapp. 197 - ovest , strada

Presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: si ,arboree: prato ,di selvicoltura: noIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.320,00 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>€. 31.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 31/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2090 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano 2 ai nn. 23304/128895, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal tribunale ordinario di Monza .

Importo ipoteca: 189680,00.

Importo capitale: 171092,00.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

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

pignoramento, stipulata il 14/07/2022 a firma di u.n.e.p. Tribunale di Busto A. (VA) ai nn. 20175 di repertorio, trascritta il 11/08/2022 a Milano 2 ai nn. 12066/83938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da U.N.E.P. del Tribunale di Busto Arsizio (VA) c.f. 90001200121.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

#### 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**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilzie

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 26/05/2017), con atto stipulato il 26/05/2017 a firma di notaio Parazzini Giuseppe ai nn. 71943-10625 di repertorio,

registrato il 01/06/2017 a Milano 1 ai nn. 18316, trascritto il 01/06/2017 a Milano 2 ai nn. 65757/42460.  
Il titolo è riferito solamente a mapp. 110 e mapp.196.

La proprietà del Sig. ( esecutato ) è d1 1/2 in regime di separazione

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 10/12/1959 fino al 21/12/2016), con atto stipulato il 10/12/1959 a firma di notaio Emilio Ferrari fu Giuseppe ai nn. 17944/6012 di repertorio, trascritto il 14/01/1960 a Milano 2 ai nn. 2252/1776.

Il titolo è riferito solamente a mapp.196.

Da potere di

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2016 fino al 26/05/2017), con atto stipulato il 21/12/2016 a firma di emesso in Magenta (MI) ai nn. 1783/9990/16 di repertorio, trascritto il 22/02/2017 a Milano 2 ai nn. 20248/13078.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110 e 196.

La denuncia di successione riferita alla morte di

e deceduta il con atto di morte ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano(MI), in data,26/05/2017 rep, n.71943/10625 trascritto il 01/06/2017 a n.ri65758/42461, risulta accettazione tacita di eredità in morte di e parte degli ededi.

N.B. La Sig.ra ha lasciato testamento olografo in data 03/09/2015 pubblicato con verbale in data 11/05/2016 n.71463/10316 di repertorio notaio Giuseppe Parazzini da Milano, registrato presso l'agenzia per le Entrate di Milano 1 in data 12/05/2016 al n.15549 serie 1T. Con detto testamento la testatrice nominò erede universale il figlio . Con atto di integrazione di legittima ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano in data 28/10/2016 rep. n. 71676/10452 e trascritto il 02/11/2016 ai n.ri 123973/78590, il Sig , altro figlio di

, non nominato nel testamento suddetto con il consenso di , ha dichiarato di far salvi e riservati i diritti di legittima al medesimo spettanti in forza di dell'art, 537 C.C. Pertanto l'eredità si è devoluta in ragione di 2/3 a co e in ragione di 1/3 a

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilzie

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona " zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico - PTC4 ". Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA unificate vedi pag. 113. Il titolo è riferito solamente al mapp. 196

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilzie

### 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**

**zona agricola e fores. a prev. interes.faunistico** a TURBIGO via Della Folla snc, della superficie commerciale di **6.320,00 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)  
Il lotto agricolo ha una conformazione romboidale pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità seminativo e si trova in un contesto agricolo collegato con le vie del paese .

Il lotto non presenta sotto servizi ( fogna, gas, enel ecc..)

Il mappale n.196 è azzonato urbanisticamente come zona " agricola e forestali a prevalenza interesse faunistico "

#### Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3620, reddito agrario 32,64 €, reddito dominicale 32,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano repertorio n.71943- DIVISIONE nota rappresentata con modello unico n.42460.1/2017 reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017

Coerenze: in senso orario : nord , mapp.195 - est, strada - sud, mapp. 197 - ovest , strada

Presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: si ,arboree: prato ,di selvicoltura: noIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono città di Milano , zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini - parco del Ticino.

#### SERVIZI

farmacie	
municipio	
ospedale	
polizia	
vigili del fuoco	



#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20km



autostrada distante 20 km	buono	
superstrada distante 10km	buono	
tangenziale distante 10 km	buono	
ferrovia distante 10km	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto agricolo ha una conformazione ronboidale pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità seminativo e si trova in un contesto agricolo collegato con le vie del paese .

Il lotto non presenta sotto servizi ( fogna, gas, enel ecc..)

Il mappale n.196 è azzonato urbanisticamente come zona " agricola e forestali a prevalenza interesse faunistico "

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie fondiaria agricola	6.320,00	x	100 % = 6.320,00
<b>Totale:</b>	<b>6.320,00</b>		<b>6.320,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

Superficie fondiaria mq:6.320,00 x € 10,00 = 63.200,00

La destinazione urbanistica non è cambiata dall'atto di divisione del 2017 .

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

Area lotto ( sup. catastale ) mq: 6.320 x €/mq 10,00 = 63.200,00 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano/Milano 1, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: informazioni raccolte sul luogo

## 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
	zona agricola e A fores. a prev. interes.faunistico	6.320,00	0,00	63.000,00	31.500,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>31.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:  
divisibile*

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: **€. 31.500,00**

**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: **€. 31.500,00**

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: **€. 31.500,00**

data 16/04/2023

il tecnico incaricato  
OSCAR BOSCHIROLI