



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

392/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE



GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi


CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
392/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **4.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 4.890 mq.)

Trattasi di terreno agricolo coltivato (seminativo) facente parte di un lotto di vendita costituito da 8 particelle catastali (corpi A-B-C-D-E-D-G-H) contigue e omogenee in termini urbanistici, catastali e di tessitura di suolo, a formare un unico appezzamento di terreno non recintato di superficie catastale complessiva pari a 59.892 mq. localizzato all'interno del perimetro del parco sovracomunale PLIS Altomilanese nel territorio del Comune di Busto Arsizio (loc. Borsano), gravato in parte da servitù di elettrodotto aereo per una superficie complessiva stimata sommariamente sulla base della documentazione comunale recuperata (PGT- DP-TAV. A13) in circa 11.200 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin arboreo - 4 , superficie 4890, reddito agrario 17,68 €, reddito dominicale 22,73 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: NORD: partt. 9/1014 - EST: part.9/521 - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: part. 9/511

Il terreno presenta una forma rettangolare , una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

B terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **20.770,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 20.770 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 514 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin arboreo - 4 , superficie 20770, reddito agrario 75,09 €, reddito dominicale 96,54 €, intestato a [REDACTED]
Coerenze: NORD: partt. 9/714, 9/512, 9/3373, 9/3374, 9/513 - EST: confine con Comune di Legnano - SUD: partt. 9/520, 9/521 - OVEST: partt. 9/728, 9/714

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

C terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 310 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 519 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe seminativo - 3 , superficie 310, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a [REDACTED]



Coerenze: NORD: part. 9/514 - EST: confine con Comune di Legnano - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: part. 9/520

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

D terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **6.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 6.270 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 520 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 3 , superficie 6270, reddito agrario 29,14 €, reddito dominicale 35,62 €, intestato a

Coerenze: NORD: part. 9/514 - EST: part. 9/519 - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: part. 9/521

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbie-limo-umus

E terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **8.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 8.060 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 521 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 4, superficie 8060, reddito agrario 29,14 €, reddito dominicale 37,46 €, intestato a

Coerenze: NORD: partt. 9/1014, 9/714. 9/514 - EST: partt. 9/728, 9/520 - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: partt. 9/510, 9/1014

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

F terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **9.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 9.050 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 714 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 2, superficie 9050, reddito agrario 51,41 €, reddito dominicale 60,76 €, intestato a

Coerenze: NORD: viabilità interna al parco - EST: partt. 9/512 e 9/514 - SUD: partt. 9/514, 9/728, 9/521 - OVEST: partt. 9/1014

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus



G terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 520 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 728 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe seminativo - 3, superficie 520, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: NORD: part.9/714 - EST: part.9/514 - SUD: part.9/521 - OVEST: part.9/521

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbie-limo-umus

H terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **10.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 10.022 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1014 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 2, superficie 10022, reddito agrario 56,94 €, reddito dominicale 67,29 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: NORD: viabilità sterrata interna al parco - EST: partt. 9/714 e 9/521 - SUD: partt.9/510 e 9/521 - OVEST: part.9/511

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbie, limo, umus

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59.892,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 479.136,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 479.136,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 455.150,00
Data della valutazione:	26/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

Durante il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario IVG eseguito in data 13/02/2025 è stato accertato che i terreni oggetto della procedura sono attualmente coltivati da un agricoltore confinante ma in assenza di titolo trascritto e per quanto riferito dall'agricoltore mediante mero accordo verbale con il proprietario.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riportano le seguenti precisazioni non presenti nel certificato notarile in atti ma riportate nel titolo esecutivo:

(1) La particella 1014 (corpo H) risulta erroneamente ceduta alla società [REDACTED] dal Comune di Busto Arsizio a seguito di atto a rogito del Notaio Mario Lainati di Milano in data 17/09/1999, rep. 76431 trascritto a Milano 2 il giorno 1/10/1999 nn. 91928 in quanto per mero errore materiale la predetta cessione è stata trascritta sulla suddetta particella 1014 distinta nella sezione di Borsano (B) oggetto della procedura, anziché su quella corretta della sezione Sacconago (C) di proprietà del Comune di Busto Arsizio.

(2) Sulla particella 521 (corpo E) risulta erroneamente iscritta un'ipoteca legale a norma dell'art. 77 DPR 602/73 a favore di Equitalia Esatri spa contro [REDACTED] in forza di atto amministrativo del 19/01/2011 rep. 19504/117 trascritta a Milano 2 il 24/01/2011 nn. 6729/1302 in quanto per mero errore materiale la predetta ipoteca è stata erroneamente iscritta sulla particella 1014 della sezione Borsano (B) oggetto della procedura, anziché su quella corretta della sezione di Sacconago (C) di proprietà di [REDACTED].

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 14/02/2025 a firma di Notaio BRAMBILLA FERRUCCIO ai nn. 27/09/2002 di repertorio, trascritta il 09/01/2003 a Milano 2 ai nn. 2848/2165, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE SPA, contro [REDACTED], derivante da scrittura privata autenticata.

La formalità è riferita solamente a CT - Foglio 6 (ora 9) - Particelle 521, 514, 520, 510 e 511 (quest'ultima non oggetto della procedura).

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 19/12/1994 a firma di Notaio ROSARIO BARBAGALLO ai nn. 110930 di repertorio, trascritta il 04/02/1995 a Milano 2 ai nn. 10381/6617, a favore di ENEL SPA, contro [REDACTED], derivante da scrittura privata autenticata.

La formalità è riferita solamente a CT - Foglio 9 - Particella 1014.

Costituzione di servitù di elettrodotto inamovibile

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BUSTO ARSIZIO, stipulato il 10/04/1990 a firma di Notaio FERRARI ADALBERTO ai nn. 166946 di repertorio, trascritto il 05/05/1990 a Milano 2 ai nn. 37736/27614, a favore di COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, contro [REDACTED], derivante da scrittura privata autenticata.

Costituzione di vincolo irrevocabile di asservimento e inedificabilità (limitatamente al rapporto previsto dalla Legge Regionale n.93 del 7/06/1980) gravante su tutte le particelle oggetto della presente procedura e di altre particelle non oggetto della presente procedura.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

modifica atto di asservimento ed inedificabilità, stipulata il 16/05/2016 a firma di Notaio POSTIGLIONE GIANCARLO ai nn. 8148/3923 di repertorio, trascritta il 26/05/2016 a Milano 2 ai nn. 59817/38068.

Modifica di vincolo di asservimento ed inedificabilità iscritto con atto del 10/04/1990 n. 166946



Notaio Adalberto Ferrari (non più gravante sugli immobili oggetto della procedura ma solo sulla particelle CT Foglio 9 Partt. 1314 e 511 non oggetto della procedura). Si allega copia dell'atto.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/03/2018 a firma di Notaio TELLINI FABRIZIO ai nn. 129/93 di repertorio, iscritta il 29/03/2018 a Milano 2 ai nn. 41574/6658, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 500.000.

Importo capitale: 250.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/01/2025 a Milano 2 ai nn. 1019/650, a favore di INTESA SAN PAOLO SPA, contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

Terreni agricoli all'interno del perimetro PLIS Altomilanese (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) soggetti al regolamento del Parco e relativamente agli aspetti urbanistici al PGT del Comune di Busto Arsizio (si allegano stralci urbanistici e stralcio PGT-PDR-C13 Art. 43 relativo alla zona E3 - agricola all'interno del PLIS Altomilanese).

Si precisa che a seguito delle verifiche eseguite il diritto di prelazione dell'Ente Parco ai sensi dell'art. 15 comma 5 della legge 394/91 **NON TROVA OPERATIVA' NELLA PRESENTE PROCEDURA** e che il procedimento di aggiudicazione si completerà definitivamente all'esito delle operazioni di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/06/1990 a firma di Notaio SUSTER SILVIO ai nn. 25796/7342 di repertorio, trascritto il 27/03/1990 a Milano 2 ai nn. 26566/19685

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 l'immobile ricade in zona E3 (aree agricole all'interno del PLIS Altomilanese). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.43 . Si allega lo stralcio delle norme tecniche di riferimento (art.43) e i CDU (certificati di destinazione urbanistica) delle 8 particelle. Non si rilevano fabbricati sui terreni oggetto della procedura ma si rileva la presenza di una struttura a supporto dell'elettrodotto aereo (costituito da un doppio pilastro in cemento armato a forma di TT con relativi plinti di fondazione), posizionata all'interno della particella 9/514.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che l'estratto mappa allegato in cui vengono rappresentati i terreni è attualmente identificato al Catasto Terreni di Busto Arsizio (sezione Borsano) come Foglio 906 ; come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (CDU) le 8 particelle oggetto della procedura sono catastalmente identificate al Catasto Terreni del Comune di Busto Arsizio - sezione Borsano al foglio logico 9 (foglio fisico 6)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
ALTOMILANESE

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **4.890,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 4.890 mq.)

Trattasi di terreno agricolo coltivato (seminativo) facente parte di un lotto di vendita costituito da 8 particelle catastali (corpi A-B-C-D-E-D-G-H) contigue e omogenee in termini urbanistici, catastali e di tessitura di suolo, a formare un unico appezzamento di terreno non recintato di superficie catastale complessiva pari a 59.892 mq. localizzato all'interno del perimetro del parco sovracomunale PLIS Altomilanese nel territorio del Comune di Busto Arsizio (loc. Borsano), gravato in parte da servitù di elettrodotto aereo per una superficie complessiva stimata sommariamente sulla base della documentazione comunale recuperata (PGT- DP-TAV. A13) in circa 11.200 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 510 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin arboreo - 4 , superficie 4890, reddito agrario 17,68 €, reddito dominicale 22,73 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: NORD: partt. 9/1014 - EST: part.9/521 - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: part. 9/511

Il terreno presenta una forma rettangolare , una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati mentre è presente un elettrodotto aereo con fascia di rispetto. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpodereale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (seminativo arboreo)	4.890,00	x	100 %	=	4.890,00
Totale:	4.890,00				4.890,00



VALUTAZIONE:**DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:**PREMESSE VALIDE PER TUTTI I CORPI:**

1) La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

2) Si precisa che la valutazione della superficie delle particelle è stata fatta sulla base dei valori riportati nelle visure catastali verificate nelle relative mappe ma in assenza di confini fisici tra le particelle; eventuali discrepanze dimensionali rispetto alla realtà non potranno essere oggetto di contestazioni in quanto la vendita del lotto è da intendersi nella sua interezza a corpo e non a misura.

3) Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): valori agricoli medi provincia di Varese 2023 - regione agraria 6 (pianura varesina - Busto Arsizio - seminativo e seminativo arborato) €/ettaro 87.600 pari a €/mq 8,76
- Commissione provinciale espropri (Provincia di Varese): valori agricoli medi 2024 - regione agraria 6 (pianura varesina - Busto Arsizio - seminativo e seminativo arborato) €/mq 8,76

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovraurbano con forti vincoli e limitazioni), alla presenza di servitù di elettrododotto, alla classificazione catastale, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.890,00 x 8,00 = **39.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.120,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
ALDOMILANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese, della superficie commerciale di **20.770,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 20.770 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 514 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin arboreo - 4, superficie 20770, reddito agrario 75,09 €, reddito dominicale 96,54 €, intestato a



Coerenze: NORD: partt. 9/714, 9/512, 9/3373, 9/3374, 9/513 - EST: confine con Comune di Legnano - SUD: partt. 9/520, 9/521 - OVEST: partt. 9/728, 9/714

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati mentre è presente un elettrodotto aereo con fascia di rispetto, in particolare all'interno della particella si rileva la presenza di un traliccio in cemento armato a forma di TT con relativo plinto di fondazione a supporto delle linee aeree. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpoderale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame passando dalle particelle 520 o 521. Il lato est presenta un bordo di arbusti e ceppaie di delimitazione con la strada interpoderale sterrata interna al parco che delimita i confini comunali tra Busto Arsizio e Legnano.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (seminativo arboreo)	20.770,00	x	100 %	=	20.770,00
Totale:	20.770,00				20.770,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1), 2), 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovraurbano con forti vincoli e limitazioni), alla presenza di servitù di elettrodotto, alla classificazione catastale, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20.770,00 x 8,00 = 166.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 166.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 166.160,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
ALDOMILANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese, della superficie commerciale di **310,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 310 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 519 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualità/classe seminativo - 3, superficie 310, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a

Coerenze: NORD: part. 9/514 - EST: confine con Comune di Legnano - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: part. 9/520

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato in parte un bordo di arbusti e ceppaie a delimitazione con strada interpoderale sterrata interna al parco. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpoderale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (seminativo)	310,00	x	100 %	=	310,00
Totale:	310,00				310,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1) , 2) , 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo, al contesto di appartenenza (parco sovracomunale con forti vincoli e limitazioni), alla classificazione catastale, alla reale consistenza (bordo strada parzialmente occupato da arbusti e ceppaie) lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 310,00 x 8,00 = 2.480,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.480,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
AL TOMILANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **6.270,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 6.270 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 520 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 3 , superficie 6270, reddito agrario 29,14 €, reddito dominicale 35,62 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: NORD: part. 9/514 - EST: part. 9/519 - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: part. 9/521



Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbie-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

esposizione:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati mentre è presente un elettrodotto aereo con fascia di rispetto. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella è parte risulta facilmente accessibile dalla strada interpodereale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (seminativo arboreo)	6.270,00	x	100 %	=	6.270,00
Totale:	6.270,00				6.270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1), 2), 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovracomunale con forti vincoli e limitazioni), alla classificazione catastale, alla presenza di servitù di elettrodotto, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.270,00 x 8,00 = **50.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.160,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 50.160,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
ALTOMILANESE**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese, della superficie commerciale di **8.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 8.060 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 521 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 4, superficie 8060, reddito agrario 29,14 €, reddito dominicale 37,46 €, intestato a

Coerenze: NORD: partt. 9/1014, 9/714. 9/514 - EST: partt. 9/728, 9/520 - SUD: Via Cascina Mazzafame - OVEST: partt. 9/510, 9/1014

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati mentre è presente un elettrodotto aereo con fascia di rispetto. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpodereale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (seminativo arboreo)	8.060,00	x	100 %	=	8.060,00



Totale:	8.060,00	8.060,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1) , 2) , 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovracomunale con forti vincoli e limitazioni), alla servitù di elettrodotto, alla classificazione catastale, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.060,00 x 8,00 = **64.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.480,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
ALTO MILANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **9.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (superficie catastale 9.050 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 714 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 2, superficie 9050, reddito agrario 51,41 €, reddito dominicale 60,76 €, intestato a

Coerenze: NORD: viabilità interna al parco - EST: partt. 9/512 e 9/514 - SUD: partt. 9/514, 9/728, 9/521 - OVEST: partt. 9/1014

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbia-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è



limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpoderale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame passando dalle particelle 521 e 514. Il lato nord presenta un bordo di arbusti e ceppaie a delimitazione con strada interpoderale sterrata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo (seminativo arboreo)	9.050,00	x	100 %	=	9.050,00
Totale:	9.050,00				9.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1) , 2) , 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovracomunale con forti vincoli e limitazioni), alla classificazione catastale, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.050,00 x 8,00 = 72.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.400,00



BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
ALTOMILANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 520 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 728 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe seminativo - 3, superficie 520, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: NORD: part.9/714 - EST: part.9/514 - SUD: part.9/521 - OVEST: part.9/521

Il terreno presenta una forma poligonale, una tessitura prevalente sabbie-limo-umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpodereale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame passando dalle particella 521.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	520,00	x	100 %	=	520,00
Totale:	520,00				520,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1) , 2) , 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovracomunale con forti vincoli e limitazioni), alla classificazione catastale, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 520,00 x 8,00 = 4.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.160,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO, FRAZIONE BORSANO, QUARTIERE PLIS
AL TOMILANESE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a BUSTO ARSIZIO, frazione Borsano, quartiere PLIS Altomilanese , della superficie commerciale di **10.022,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] (superficie catastale 10.022 mq.)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1014 (catasto terreni), sezione urbana BORSANO, qualita/classe semin. arbor. - 2, superficie 10022, reddito agrario 56,94 €, reddito dominicale 67,29 €, intestato a [REDACTED]
- Coerenze: NORD: viabilità sterrata interna al parco - EST: partt. 9/714 e 9/521 - SUD: partt. 9/510 e 9/521 - OVEST: partt. 9/511

Il terreno presenta una forma rettangolare, una tessitura prevalente sabbie, limo, umus

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



La particella risulta priva di delimitazioni/confini; l'orografia è pianeggiante con assenza di corsi d'acqua; non si rileva la presenza di fabbricati mentre è presente per una minima parte sull'angolo nord-ovest la fascia di rispetto di un elettrodotto aereo. Il terreno in fase di sopralluogo è risultato arato, in buono stato manutentivo, in fase di fermo invernale e privo di vegetazione. La particella risulta facilmente accessibile dalla strada interpoderale asfaltata denominata Via Cascina Mazzafame passando dalla particella 510. Il lato nord presenta un bordo di arbusti e ceppaie a delimitazione con strada interpoderale sterrata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	10.022,00	x	100 %	=	10.022,00
Totale:	10.022,00				10.022,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse 1) , 2) , 3) del medesimo capitolo "sviluppo della valutazione" del corpo A.

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), al contesto di appartenenza (parco sovracomunale con forti vincoli e limitazioni), alla presenza di servitù di elettrodotto, alla classificazione catastale, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 8,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.022,00 x 8,00 = **80.176,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.176,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.176,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie catastale (valore di mercato).

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

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	4.890,00	0,00	39.120,00	39.120,00
B	terreno agricolo	20.770,00	0,00	166.160,00	166.160,00
C	terreno agricolo	310,00	0,00	2.480,00	2.480,00
D	terreno agricolo	6.270,00	0,00	50.160,00	50.160,00
E	terreno agricolo	8.060,00	0,00	64.480,00	64.480,00
F	terreno agricolo	9.050,00	0,00	72.400,00	72.400,00
G	terreno agricolo	520,00	0,00	4.160,00	4.160,00
H	terreno agricolo	10.022,00	0,00	80.176,00	80.176,00
				479.136,00 €	479.136,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le 8 particelle oggetto della presente procedura costituiscono un blocco omogeneo e contiguo in termini geometrici, catastali e urbanistici (seminativo vincolato a parco sovraurbano). Rilevata l'assenza di delimitazioni fisiche (recinzioni, muretti...) sia interna tra le particelle e sia esterna verso le strade interpoderali e verso i terreni confinanti, l'identificazione fisica dei terreni oggetto della procedura è stata eseguita mediante il confronto tra la documentazione catastale recuperata (estratto mappa e visure) e la relativa corrispondenza geometrica in fase di sopralluogo.

A seguito delle valutazioni eseguite viene proposto la vendita un unico lotto composto da 8 corpi al fine di

- 1) evitare la parcellizzazione della proprietà.
- 2) evitare l'identificazione fisica dei confini interni tra le particelle (allo



stato rilevabile solo attraverso l'estratto mappa catastale allegato)

- 3) evitare la creazioni di eventuali servitù di passo per raggiungere le particelle intercluse.

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: €. 479.136,00

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: €. 479.136,00

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): €. 23.956,80

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 29,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 455.150,00

data 26/02/2025

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi



