



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 265/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Nicolò Grimaudo

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Annamaria Francesca Battaglia**

CF: BTTNMR69R44C139W  
con studio in SARONNO (VA) VIA MIOLA N.20  
telefono: 029623793  
email: architetto**battaglia**.studio@gmail.com  
PEC: annamaria.battaglia@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
265/2023

## LOTTO 1

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

**A** **Fabbricato rurale** a ROBECCHETTO CON INDUNO Cascina Regina s.n.c., della superficie commerciale di **204,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato rurale composto da piano terra e piano primo situato a Robecchetto con Induno all'interno del parco Regionale della Valle del Ticino.

Si accede con una strada sterrata che si diparte dalla S.S. 341, attraversando il cancello carraio scorrevole ad apertura motorizzata del compendio immobiliare denominato Condominio "Regina Residence".

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 266 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Cascina Regina, piano: T -1, intestato a  
Coerenze: mappale 75, mappale 73 mappale, mappale 76

**B** **terreno agricolo** a ROBECCHETTO CON INDUNO Cascina Regina s.n.c., della superficie commerciale di **141.308,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di pignoramento sono terreni agricoli ubicati in zona rurale in un'area agricola, ubicati nel Comune di Robecchetto con Induno nel Parco Regionale della Valle del Ticino.

Si accede con una strada sterrata che si diparte dalla S.S. 341, attraversando il cancello carraio scorrevole ad apertura motorizzata del compendio immobiliare denominato Condominio "Regina Residence".

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irrig classe 3, superficie 5590, deduzione IH2A, reddito agrario 33,20 €, reddito dominicale 28,87 €, intestato

Coerenze: mappale 162, mappale 16, fiume Ticino, mappale 161

- foglio 13 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 1, superficie 3760, reddito agrario 23,30 €, reddito dominicale 24,27 €, intestato a  
Coerenze: mappale 161, mappale 165, mappale, mappale 164

- foglio 13 particella 72 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe Seminativo classe 1 e Bosco Ceduo classe 2, superficie 17490, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 38,73 €, intestato a

Coerenze: mappale 161, mappale 74, fiume Ticino

- foglio 13 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irrig. classe 3, superficie 3460, deduzione IH2A, reddito agrario 20,55 €, reddito dominicale 17,87 €, intestato a

Coerenze: mappale 161, mappale 75, mappale 74



- foglio 13 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Prod. classe 1, superficie 1890, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a  
Coerenze: mappale 72, mappale 76, fiume Ticino,
- foglio 13 particella 75 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe Seminativo classe 1 e Bosco Misto classe 2, superficie 69670, reddito agrario 327,75 €, reddito dominicale 372,20 €, intestato a  
Coerenze: mappale 76, mappale 73, mappale 190
- foglio 13 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo classe 1, superficie 8360, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 2,59 €, intestato a  
Coerenze: mappale 74, mappale 75, fiume Ticino
- foglio 13 particella 161 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe Seminativo classe 1 Bosco Misto classe 2, superficie 82960, reddito agrario 407,23 €, reddito dominicale 455,85 €, intestato a  
Coerenze: mappale 69, mappale 71, mappale, mappale 73, mappale 72, fiume Ticino
- foglio 13 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto classe 2, superficie 480, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a  
Coerenze: mappale 69, mappale 201, fiume Ticino
- foglio 13 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 1, superficie 19870, reddito agrario 123,14 €, reddito dominicale 128,27 €, intestato a  
Coerenze: mappale 71, mappale 161, mappale 70, mappale 206

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141.513,24 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 812.923,21
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 812.923,21
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 812.923,21
Data della valutazione:	11/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da  
 . con contratto di affitto tipo 9 anni Contratto di Affittanza Agraria, stipulato il 29/10/2021, con scadenza il 10/11/2030 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 3000,00.  
 Si comunica che i soli terreni sono gravati da Contratto di Affittanza Agraria ai sensi dell'art. 45 L. 03/05/82 n. 203. L'immobile censito al Catasto Fabbricati foglio 13 mappale 266 risulta libero.  
 Non è stata reperita la copia registrata del contratto di affitto.



#### CONGRUITA' AFFITTO

Relativamente all'importo del canone annuo pari a € 3.000,00 per l'affitto dei terreni oggetto di pignoramento, si è proceduto ad una verifica in merito alla sua equità. Da indagini effettuate sul mercato immobiliare degli affitti nel comune di Robecchetto con Induno e nei comuni limitrofi, per terreni simili e di analoga categoria, non è stato trovato alcun riferimento. Anche le indagini effettuate presso gli uffici del Parco Regionale della Valle del Ticino e precisamente Settore Pianificazione, Paesaggio e GIS, Settore Acquisti e Patrimonio e Settore Agricoltura non hanno avuto alcun esito così come l'ufficio Coldiretti di Cuggiono EPACA.

Dopo ulteriori ricerche ho trovato il CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) l'ente di ricerca italiano con personalità giuridica di diritto pubblico, vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, che ha pubblicato sul proprio sito istituzionale ([www.crea.gov.it](http://www.crea.gov.it)) un'indagine che consente di identificare i valori fondiari medi riportati nella Banca dati dei valori fondiari.

In particolare, con riferimento al mercato degli affitti, il CREA ha pubblicato la tabella "Esempi di valori fondiari e canoni di affitto per il 2022" (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>), che rappresenta il dato di riferimento più recente.

Dall'analisi della tabella si evince che per la Lombardia, in provincia di Milano, il canone annuo relativo ad un contratto in deroga per un terreno seminativo irriguo, va da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 900,00 per ettaro. Gli ettari di terreno, di varia tipologia, che qui interessano, parametrati alla tipologia più redditizia (seminativi irrigui) equivalgono a 14,13 ettari.

Applicando il prezzo minimo indicato dal CREA, il canone annuo complessivo è pari a € 600,00x 14,13= € 8.478,00. Considerando che i terreni sono ubicati nell'area sottoposta a vincoli del Parco del Ticino, volendo applicare una riduzione del 30%, si ottiene un canone annuo di € 5.935,00.

Da confronto tra tale importo (€ 5.935,00) e quello applicato dal contratto di affitto (€ 3.000,00) emerge che quest'ultimo non risulta congruo.

#### 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 **legale** attiva, stipulata il 31/08/2012 ai nn. 454/11712 di repertorio, iscritta il 06/09/2012 a Milano 2 ai nn. 90255/15442, a favore di Equitalia Nord spa, , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 101035,86.

Importo capitale: 50517,93.

La formalità è riferita solamente a immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 13 mappale 266.



ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/02/2016 ai nn. 476 di repertorio, iscritta il 26/02/2016 a Milano 2 ai nn. 19420/3337, a favore di Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. per Azioni, contro , derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Busto Arsizio.

Importo ipoteca: 24000,00.

Importo capitale: 16461,12

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/10/2019 ai nn. 3048/11718 di repertorio, iscritta il 17/10/2018 a Milano 2 ai nn. 131356/24202, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione , contro derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 187614,52.

Importo capitale: 93807,26.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni foglio 13 mappali 75, 161, 164 e Catasto Fabbricati foglio 13 mappale 266

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/09/2019 ai nn. 2/2019 di repertorio, iscritta il 25/10/2019 a Milano 2 ai nn. 132605/25409, a favore di Comune di Gemonio, contro derivante da Ipoteca della Riscossione Comune di Gemonio.

Importo ipoteca: 65798,08.

Importo capitale: 32899,04

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/02/2022 ai nn. 4116/11722 di repertorio, iscritta il 24/02/2022 a Milano 2 ai nn. 23521/4379, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo Agenzia delle Entrate - Riscossione.

Importo ipoteca: 138853,20.

Importo capitale: 69426,60

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

pignoramento, stipulata il 21/06/2023 ai nn. 3839 di repertorio, trascritta il 03/08/2023 ai nn. 112984/79581, a favore di Leviticus SPV srl, contro

Rettificato con nota trascritta il 09/08/2023 nn.116486/81943, per la piena proprietà dei beni in oggetto, per meglio indicare i beni oggetto del gravame, essendo stata omessa, nella trascrizione del 03/08/2023 n. 79581 RP la particella di terreno n. 164 foglio 13.

#### 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:

Dato che per accedere alla proprietà si passa da una vasta consistenza immobiliare denominata Condominio "Regina Residance", ho chiesto all'Amministratore quali rapporti intercorrono tra la proprietaria dei beni oggetto di pignoramento e il condominio.

L'Amministratore mi comunica che la Isonzo srl non compare tra i condomini, ha solo in diritto di passo sul suolo condominiale necessario per raggiungere la sua proprietà. Non intercorrono alcun tipo di rapporti economici condominiali nè di altra natura.



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di mutamento di denominazione di impresa (dal 30/04/2015), con atto stipulato il 30/04/2015 a firma di notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 29494 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/1989 fino al 27/06/2013), con atto stipulato il 27/09/1989 a firma di notaio Mario Lainati di Gallarate ai nn. 33493 di repertorio, trascritto il 24/07/1989 a Milano 2 ai nn. 83264/61036

per la quota di 1/1, in forza di trasformazione societaria (dal 27/06/2013 fino al 30/04/2015), con atto stipulato il 27/06/2013 a firma di notaio Ignazio Leotta ai nn. 40671/14438 di repertorio, trascritto il 10/07/2013 a Milano 2 ai nn. 65718/45021

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si comunica che, in riferimento all'immobile al foglio 13 mappale 266, è presente un'Istanza di Sanatoria per abusi edilizi presentata in data 01/03/1995 a nome \_\_\_\_\_ per lavori di "ampliamento di fabbricato di origine rurale con trasformazione a fabbricato residenziale". La pratica risulta ancora aperta.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Opere Edili N. **56/69**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento casa uso caccia, presentata il 20/05/1969 con il n. 1483 di protocollo, rilasciata il 21/05/1969.

La pratica si riferisce all'immobile distinto al foglio 13 mappale 266. Si comunica che l'Ufficiale Sanitario in data 24/10/1970 aveva dato parere favorevole alla concessione del permesso di abitabilità. Il proprietario non risulta che ne abbia fatto richiesta, pertanto, l'agibilità non è stata rilasciata.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 23/09/2010 e approvato con delibera del C. C. n. 7 il 28/02/2011. Variante adottata dal C. C. n. 18 del 18 e 19/04/2016 e approvata dal C. C. n. 57 il 25/11/2016, l'immobile ricade in zona I mappali nn. 69-71-7 -74-76-161-162-164 sono distinte in zona B2 Zone naturalistiche di interesse botanico forestale. Il mappale n.75 è distinto in zona B2 Zone naturalistiche di interesse botanico forestale e B1 Zone naturalistiche orientate. I mappali sono inseriti nel Territorio compreso nel Parco Regionale della Valle del Ticino. Sono aree soggette a vincolo idrogeologico, aree a vincolo ambientale, aree ricadenti nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. Le aree sono inserite nel Parco Naturale della Valle di Ticino, sono inserite in area F Area di divagazione fluviale del Fiume Ticino. Il mappale n. 162 ricade in fascia A del Piano di Assetto Idrogeologico I mappali 69-72-74-76-161 ricadono in parte in fascia A del Piano di Assetto Idrogeologico e in parte in fascia B del Piano di Assetto Idrogeologico I mappali 71-73-164 ricadono in fascia B del Piano di Assetto Idrogeologico I mappali



69-72-74-76-162 sono inseriti nella fascia 150m D. Lgs 42/2004 art. 142 comma1 Il mappale 161 è inserito in parte nella fascia 150m D. Lgs 42/2004 art. 142 comma1 Per tutte le informazioni di rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato agli atti.

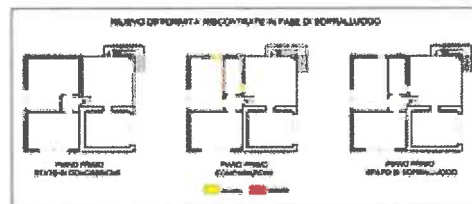
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MAPPALE 266 rispetto alla pratica edilizia n. 56/69 al piano primo è stato ricavato un bagno con apertura di nuova finestra. La realizzazione del bagno ha diminuito la superficie del locale attiguo.

L'immobile risulta ..

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo sono riferite alla pratica presentata in data 20/05/1969 n. 56/69. Durante l'incontro in Comune per la visione delle pratiche edilizie presenti, ho visionato una richiesta di concessione in sanatoria per "Ampliamento di fabbricato di origine rurale con trasformazione a fabbricato residenziale" presentata in data 01/03/1995 dall'attuale proprietario dell'immobile e non ancora conclusa. Inoltre, essendo l'immobile compreso all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino, è necessario richiedere un parere in merito al Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Pertanto, la sottoscritta non ha elementi per stabilire se le difformità rilevate saranno regolarizzabili e con quali costi.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda catastale non risulta la finestra del bagno al piano primo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Competenze professionali per rifacimento della planimetria catastale e diritti catastali: €.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta ..

Conformità tecnica impiantistica: Vista la situazione in cui versa l'immobile si ipotizza la non conformità degli impianti e che la stessa non può essere certificata con una semplice verifica della conformità dell'impianto, come da DM 37/2008, da parte di un tecnico in possesso di tutti i requisiti professionali. Pertanto se, per ottenere la certificazione dell'impianto, fossero necessarie opere di adeguamento, al momento non è possibile quantificarne l'importo.

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO CASCINA REGINA S.N.C.

## FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato rurale** a ROBECCHETTO CON INDUNO Cascina Regina s.n.c., della superficie commerciale di **204,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato rurale composto da piano terra e piano primo situato a Robecchetto con Induno all'interno del parco Regionale della Valle del Ticino.

Si accede con una strada sterrata che si diparte dalla S.S. 341, attraversando il cancello carroio scorrevole ad apertura motorizzata del compendio immobiliare denominato Condominio "Regina Residence".

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 266 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 388,38 Euro, indirizzo catastale: Cascina Regina, piano: T -1, intestato a Coerenze: mappale 75, mappale 73 mappale, mappale 76



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale della Valle del Ticino.

### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km

autostrada distante 9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	peccato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pesimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	peccato	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato rurale composto da piano terra e piano primo situato a Robecchetto con Induno all'interno del parco Regionale della Valle di Ticino.

Si accede con una strada sterrata che si diparte dalla S.S. 341, attraverso cancello carraio scorrevole ad apertura motorizzata.

L'immobile è composto dal Piano terra dove troviamo un locale con camino di 44,73 mq, un locale di 12,46 mq, un locale di 14,82 mq. Sempre al piano terra, ma con accesso dall'esterno c'è un locale di 5,98 mq e un bagno di 3,70 mq. All'esterno era presente un portico coperto di 74,98 mq ormai inesistente, in quanto la copertura è distrutta e ne rimangono solo i pilastri perimetrali.

Al Piano Primo si accede dall'esterno con scala in ferro. Il piano è composto da un terrazzo coperto di 25,40 mq, un locale di 16,96 mq, un disimpegno di 2,57 mq, un locale di 17,99 mq, un locale di 15,72 mq e un bagno di 5,97 mq.

La facciata esterna è in parte in mattoni a vista e in parte intonacata.

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione, è praticamente privo di serramenti e quelli presenti, sono in cattivo stato come le porte interne e i pavimenti. Presenta evidenti infiltrazioni d'acqua dal tetto che scende fino ai locali del piano terra, canali e pluviali sono ammalorati, così come gli intonaci. La vegetazione è all'interno di alcuni locali del primo piano.



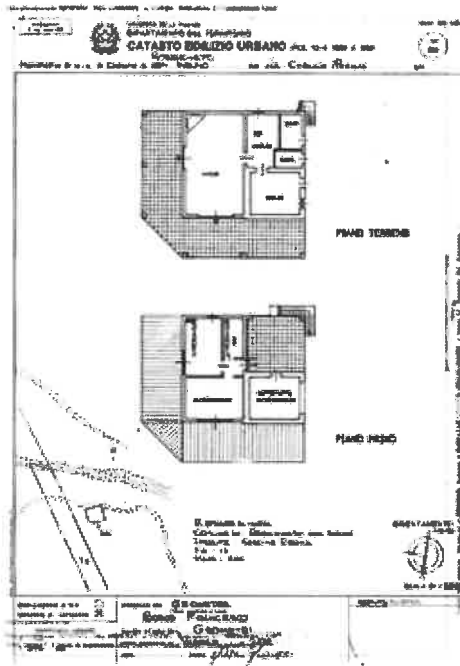
## CONSISTENZA:

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
FABBRICATO RURALE	174,34	x	100 %	=	174,34
TERRAZZO	25,35	x	30 %	=	7,61
PORTICO	74,98	x	30 %	=	22,49
<b>Totale:</b>	<b>274,67</b>				<b>204,44</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 130,00

Valore massimo: 410,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del bene in oggetto, si è adottato, quale criterio di stima, il metodo comparativo fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari, rilevati sul medesimo mercato. Per cui, per la stima, sono stati presi a riferimento valori di mercato desunti dagli osservatori immobiliari e da proposte di vendita di operatori immobiliari della zona. Facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza e, in riferimento all'immobile, tenendo conto delle condizioni in cui versa, si terrà conto di una diminuzione dei prezzi rilevati sul mercato.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 204,44 x 200,00 = **40.888,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.888,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.888,00**



BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO CASCINA REGINA S.N.C.

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a ROBECCHETTO CON INDUNO Cascina Regina s.n.c., della superficie commerciale di **141.308,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di pignoramento sono terreni agricoli ubicati in zona rurale in un'area agricola, ubicati nel Comune di Robecchetto con Induno nel Parco Regionale della Valle del Ticino.

Si accede con una strada sterrata che si diparte dalla S.S. 341, attraversando il cancello carraio scorrevole ad apertura motorizzata del compendio immobiliare denominato Condominio "Regina Residence".

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irrig classe 3, superficie 5590, deduzione IH2A, reddito agrario 33,20 €, reddito dominicale 28,87 €, intestato

Coerenze: mappale 162, mappale 16, fiume Ticino, mappale 161

- foglio 13 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 1, superficie 3760, reddito agrario 23,30 €, reddito dominicale 24,27 €, intestato a

Coerenze: mappale 161, mappale 165, mappale, mappale 164

- foglio 13 particella 72 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe Seminativo classe 1 e Bosco Ceduo classe 2, superficie 17490, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 38,73 €, intestato a

Coerenze: mappale 161, mappale 74, fiume Ticino

- foglio 13 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Irrig. classe 3, superficie 3460, deduzione IH2A, reddito agrario 20,55 €, reddito dominicale 17,87 €, intestato

Coerenze: mappale 161, mappale 75, mappale 74

- foglio 13 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Prod. classe 1, superficie 1890, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a

Coerenze: mappale 72, mappale 76, fiume Ticino,

- foglio 13 particella 75 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe Seminativo classe 1 e Bosco Misto classe 2, superficie 69670, reddito agrario 327,75 €, reddito dominicale 372,20 €, intestato

Coerenze: mappale 76, mappale 73, mappale 190

- foglio 13 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe Incolto Produttivo classe 1, superficie 8360, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 2,59 €, intestato a

Coerenze: mappale 74, mappale 75, fiume Ticino

- foglio 13 particella 161 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe Seminativo classe 1 Bosco Misto classe 2, superficie 82960, reddito agrario 407,23 €, reddito dominicale 455,85 €, intestato a

Coerenze: mappale 69, mappale 71, mappale, mappale 73, mappale 72, fiume Ticino

- foglio 13 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Misto classe 2, superficie 480, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a

Coerenze: mappale 69, mappale 201, fiume Ticino



- foglio 13 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 1, superficie 19870, reddito agrario 123,14 €, reddito dominicale 128,27 €, intestato  
Coerenze: mappale 71, mappale 161, mappale 70, mappale 206



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale della Valle del Ticino.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km  
autostrada distante 9 km



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di pignoramento sono terreni agricoli in parte seminativi e seminativi irrigui, in parte boschi (misti e cedui) ubicati in zona rurale in un'area agricola, ubicati nel Comune di Robecchetto con Induno nel Parco Regionale della Valle del Ticino.

Si accede con una strada sterrata che si diparte dalla S.S. 341, attraversando il cancello carraio scorrevole ad apertura motorizzata del compendio immobiliare denominato Condominio "Regina Residence".



## 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
SEMINATIVO IRRIGUO	9.050,00	x	100 %	=	9.050,00
SEMINATIVO	141.024,00	x	77,21 %	=	108.884,63
BOSCO	53.206,00	x	37 %	=	19.686,22
INCOLTO PRODUTTIVO	10.250,00	x	35,98 %	=	3.687,95
<b>Totale:</b>	<b>213.530,00</b>				<b>141.308,80</b>

## 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 ai 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:

Seminativo Irriguo: Valore Agricolo Medio €/mq 7,81

Seminativo : Valore Agricolo Medio €/mq. 6,03

Bosco Ceduo: Valore Agricolo Medio €/mq 2,89

Incolto Produttivo: Valore Agricolo Medio €/mq 2,81

Per la consistenza le superfici vengono ragguagliate facendo un rapporto calcolato in base ai prezzi medi al mq indicati sopra.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 141.308,80 x 7,81 = **1.103.621,73**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER AREE IN ZONA CON VINCOLO PAESAGGISTICO (30%) - Art. 8 DGR 2 agosto 2001 n. 7/7983 PTCP Parco Lombardo della Valle del Ticino	-331.086,52

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 772.535,21**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 772.535,21**



**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	Fabbricato rurale	204,44	0,00	40.888,00	40.888,00
B	terreno agricolo	141.308,80	0,00	772.535,21	772.535,21
				<b>813.423,21 €</b>	<b>813.423,21 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 812.923,21****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: **€. 812.923,21**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: **€. 812.923,21**

data 11/01/2024

il tecnico incaricato  
Annamaria Francesca Battaglia

