

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2020

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di 26,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come pascolo classe U, della superficie commerciale di mq. 26. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma trapezoidale, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a sud con la strada vicinale. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa variano da una lunghezza di mt. 12 a una larghezza che da un lato misura mt. 1,5 e dall'altro mt. 3. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 0,07.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U. superficie 26. reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] 03/10/1960 per la quota di 1/1, derivante da frazionamento del 10/01/1975 in atti dal 20/11/1979 (n. 29279)
Coerenze: a sud. mapp. 432, a est mapp. 197, a nord mapp. 94 e a ovest mapp. 181

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante Il terreno

B terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di 2.920,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come seminativo classe 2 della superficie commerciale di mq. 2.920. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma rettangolare allungata, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a nord con la strada vicinale. Il fondo è coltivato a prato. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa rilevano da una lunghezza di mt. 260 al centro e una larghezza di mt. 11 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 8,09.

Inoltre il terreno è stato concesso da [REDACTED] all'Azienda [REDACTED] (della quale lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] (Società di servizi che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe semin 2, superficie 2920, reddito agrario 15,08 €, reddito dominicale 15,08 €, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n.20344.1/2007)
Coerenze: a sud mapp. 433, a est mapp. 291, a nord mapp. 198 e a ovest mapp. 196
VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 CONVERTITO



CON MODIFICAZIONE NELLA LEGGE 24/11/2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE.

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante terreno

C terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come pascolo classe U, della superficie commerciale di mq. 60. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma trapezoidale, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a sud con la strada vicinale. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa variano da una lunghezza di mt. 16 a una larghezza che da un lato misura mt. 3 e dall'altro mt. 5 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 0,17.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U superficie 60 reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a (della quale lo stesso è legale rappresentante) per la quota di 1/1, derivante da frazionamento del 10/01/1975 in atti dal 20/11/1979 (n. 29279 Coerenze: a sud mapp. 192, a est mapp. 433, a nord mapp. 196 e a ovest mapp. 181

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante terreno

D terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **2.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come seminativo classe 2 della superficie commerciale di mq. 2.880. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma irregolare e allungata, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a nord con la strada vicinale. Il fondo è coltivato a prato. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa rilevano una lunghezza di mt. 252 al centro e variano da una larghezza di mt. 10 circa fino al punto più largo, che misura mt. 18 circa, per poi restringersi ancora a mt. 8 alla fine. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 7,98.

Inoltre il terreno è stato concesso dal (della quale lo stesso è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla (Società di servizi che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 2880, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 14,87 €, intestato a (della quale lo stesso è legale rappresentante) per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MI1090583 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n. 20371.1/2007) Coerenze: a sud mappali 193-194-195-287, a est mapp. 291, a nord. mapp. 197 e a ovest mapp. 432 VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONE NELLA LEGGE 24/11/2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE.

Presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggiante terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.886,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.381,06
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.381,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.381,06
Data della valutazione:	27/10/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

CORPO A: è libero.

CORPO B: il terreno è stato concesso dal Sig. [REDACTED] in comodato verbale gratuito a favore dell'Azienda Agricola [REDACTED] (della quale lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] (Società di servizi che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025.

CORPO C: è libero.

CORPO D: il terreno è stato concesso dal Sig. [REDACTED] in comodato verbale gratuito a favore dell'Azienda Agricola [REDACTED] (della quale lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] (Società di servizi che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento in banistico:* Nessuno.

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2009 a firma di Notaio Emanuele Caroselli ai nn.



38485/11064 di repertorio, iscritta il 03/02/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 9627 e Particolare 1935, a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a., contro [REDACTED] per la proprietà di 1/1 - Debitori non datori di ipoteca: Azienda Agricola [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 49798/15959 di repertorio, iscritta il 25/10/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 130182 e Particolare 30677, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., contro terzo datore d'ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2013 a firma di Notaio Loredana Tizzoni ai nn. 22446/6853 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 119133 Particolare 20876, a favore di Veneto Banca S.C.P.A., contro Terzo datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 108.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/08/2016 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 741 di repertorio, iscritta il 18/11/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 131027 e Particolare 24647, a favore di Banca Sella S.p.a., contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 10.871,82

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/01/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio - UNEP ai nn. 321 di repertorio, trascritta il 01/04/2020 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 35335 e Particolare 21870, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., con [REDACTED] proprietà di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale 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:

CORPO A: il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 0,07.

CORPO B: il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la



conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 8,09.

CORPO C: il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 0,17.

CORPO D: il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 7,98.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/02/1992 a firma di Notaro Germano Zinni ai nn. 25427 di repertorio, trascritto il 17/03/1992 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 25472 Registro Generale e 18791 di Registro Particolare. Il titolo è riferito solamente a Corpo A e Corpo B: Reg Gen. 25472 e 25473 - Corpo C e Corpo D: Reg. Gen. 25473 .

E atto rep. 25427 registrato il 09/03/1992 ai nn. 180 mod. 2V Trascritto a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 25473 di Registro Generale e 18792 di Registro Particolare.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 7 del 28/02/2011 approvato, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29/06/2011; variante PGT approvata con deliberazione del C.C. n. 57 del 25/11/2016, pubblicata sul B.U.R.L. l'immobile ricade in zona B3 Aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali. Norme tecniche di attuazione ed indici: le aree suddette risultano comprese nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 05/10/2001 Area soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 Aree soggette a tutela ambientale ai sensi dell'art. 1 della Legge 431/1985 Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bernate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprie. [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come pascolo classe U, della superficie commerciale di mq. 26. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma trapezoidale, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a sud con la strada vicinale. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa variano da una lunghezza di mt. 12 a una larghezza che da un lato misura mt. 1,5 e dall'altro mt. 3. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorese e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 0,07.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 196 (catasto terreni), qualità/classe PASCOLO U superficie 26, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da frazionamento del 10/01/1975 in atti dal 20/11/1979 (n. 29279) [REDACTED]
Coerenze: a sud. mapp. 432, a est mapp. 197, a nord mapp. 94 e a ovest mapp. 181

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggianteIl terreno

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo e Busto Arsizio).

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO**CONSISTENZA**

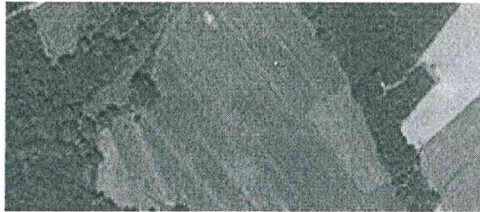
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*



Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 197 (catasto terreni), qualità classe semin 2, superficie 2920, reddito agrario 15,08 €, reddito dominicale 15,08 €, intestato [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. MI1090554 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n.20344.1/2007)
Coerenze: a sud mapp. 433, a est mapp. 291, a nord mapp. 198 e a ovest mapp. 196
VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 CONVERTITO CON MODIFICAZIONE NELLA LEGGE 24/11/2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE.

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante il terreno

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo e Busto Arsizio).

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA**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
terreno agricolo	2.920,00	x	100 %	=	2.920,00
Totale:	2.920,00				2.920,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI**

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

SULLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2021 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.



CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.920,00 x 7,71 = 22.513,20

RIPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.513,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.513,20

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di 60,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come pascolo classe U, della superficie commerciale di mq. 60. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma trapezoidale, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a sud con la strada vicinale. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa variano da una lunghezza di mt. 16 a una larghezza che da un lato misura mt. 3 e dall'altro mt. 5 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorese e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 0,17.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 432 (catasto terreni), qualità/classe pascolo U, superficie 60, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,08 €, intestate per la quota di 1/1, derivante da frazionamento del 10/01/1975 in atti dal 20/11/1979 (n. 29279 Coerenze: a sud mapp. 192, a est mapp. 433, a nord mapp. 196 e a ovest mapp. 181

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggianteIl terreno



DESCRIZIONE DELL'AZIONE

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo e Busto Arsizio).

DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

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
terreno agricolo	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2021 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 7,71 = 462,60

RIBATTIMENTO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 462,60
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 462,60

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **2.880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come seminativo classe 2 della superficie commerciale di mq. 2.880. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, e della Cascina Padregnana. Il terreno è pianeggiante con forma irregolare e allungata, confina con altri terreni agricoli e boschivi mentre a nord con la strada vicinale. Il fondo è coltivato a prato. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa rilevano una lunghezza di mt. 252 al centro e variano da una larghezza di mt. 10 circa fino al punto più largo, che misura mt. 18 circa, per poi restringersi ancora a mt. 8 alla fine. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 7,98.

Inoltre il terreno è stato concesso da [REDACTED] (della quale lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] (Società di servizi che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al [REDACTED]



31/12/2025.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 433 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 2880, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 14,87 € [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MI1090583 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3/10/2006 N. 262 (n. 20371.1/2007)
Coerenze: a sud mappali 193-194-195-287, a est mapp. 291, a nord. mapp. 197 e a ovest mapp. 432
VARIATIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONE NELLA LEGGE 24/11/2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE.

Presenta una forma irregolare allungata, un'orografia pianeggianteIl terreno



DESCRIZIONI DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo e Busto Arsizio).

DESCRIZIONI DELLA GIUSTA:

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
terreno agricolo	2.880,00	x	100 %	=	2.880,00
Totale:	2.880,00				2.880,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2021 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di



vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 2.880,00 x 7,71 = 22.204,80

RIPIELOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.204,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.204,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIPIELOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	26,00	0,00	200,46	200,46
B	terreno agricolo	2.920,00	0,00	22.513,20	22.513,20
C	terreno agricolo	60,00	0,00	462,60	462,60
D	terreno agricolo	2.880,00	0,00	22.204,80	22.204,80
				45.381,06 €	45.381,06 €

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: € 45.381,06

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: € 45.381,06

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: € 45.381,06

