



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

204/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

KERMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA CANZIANI

CF:CNZGLC67R09B286D

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

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **79.674,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità seminativo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1. Attualmente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 191 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 36690, reddito agrario 189,49 € reddito dominicale 189,49 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 189, strada alzaia del Naviglio Grande, strada vicinale, foglio 9, mapp. 190
- foglio 8 particella 186 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 35820, reddito agrario 184,99 € reddito dominicale 184,99 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 187 su quattro lati
- foglio 8 particella 187 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 13180, reddito agrario 4,08 € reddito dominicale 27,23 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
roggia su 2 lati, foglio 9, strada vicinale della cascina dei Pomi
- foglio 8 particella 190 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1770, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 3,66 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 188, mapp. 191, foglio 9, roggia

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79.674,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.304,12
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.304,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 319.488,92
Data della valutazione:	14/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

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

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

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e variante approvata con deliberaz. del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona C1 Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 DGR 2 agosto 2001 n. 7/7983. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 5.10.2001. Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923. Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bemate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. L'area ricade in Aree a rischio archeologico Necropoli Celtiche e Romane. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino L.R. 12 dicembre 2002 n. 31. Aree inserite in parte nella fascia di tutela 100 m del PTR Navigli Lombardi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **79.674,04** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità seminativo classe 2 e in parte con qualità bosco ceduo classe 1. Attualmente incolti.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 191 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 36690, reddito agrario 189,49 € reddito dominicale 189,49 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 189, strada alzaia del Naviglio Grande, strada vicinale, foglio 9, mapp. 190
- foglio 8 particella 186 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 35820, reddito agrario 184,99 € reddito dominicale 184,99 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 187 su quattro lati
- foglio 8 particella 187 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 13180, reddito agrario 4,08 € reddito dominicale 27,23 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
roggia su 2 lati, foglio 9, strada vicinale della cascina dei Pomi
- foglio 8 particella 190 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1770, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 3,66 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 188, mapp. 191, foglio 9, roggia

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 22
 autostrada distante km. 12
 superstrada distante km. 6
 ferrovia distante km. 7



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strada comunale alzaia del Naviglio e strada vicinale

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 2 (mapp. 186)	35.820,00	x	100 %	=	35.820,00
Bosco Ceduo (mapp. 187)	13.180,00	x	47,92 %	=	6.315,86
Bosco Ceduo (mapp. 190)	1.770,00	x	47,92 %	=	848,18
Seminativo 2 (mapp. 191)	36.690,00	x	100 %	=	36.690,00
Totale:	87.460,00				79.674,04

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

- coltura Seminativo: Valore Agricolo Medio Euro/mq 6,03
- coltura Bosco: Valore Agricolo Medio Euro/mq. 2,89

Per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale dei mapp. 186 e 191 pari a mq. 72.510 sommata alla superficie dei mapp. 187 e 190 pari a mq. 14.950 ragguagliata al 47,92% (rapporto calcolato in base ai due prezzi al mq. sopra indicati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79.674,04 x 6,03 = **480.434,46**

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	-144.130,34

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 336.304,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 336.304,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	79.674,04	0,00	336.304,12	336.304,12
				336.304,12 €	336.304,12 €

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: **€ 336.304,12**

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: **€ 336.304,12**

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 **€ 16.815,21**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: € 319.488,92

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **23.084,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità incolto produttivo classe 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 1, superficie 4080, reddito agrario 27,39 € reddito dominicale 30,13 € indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 262, mapp. 350, mapp. 351, mapp. 355, mapp. 347, mapp. 344, mapp. 345
- foglio 9 particella 347 (catasto terreni), partita 1521, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 2890, reddito agrario 18,66 € reddito dominicale 18,36 € indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 343, mapp. 344, mapp. 346, mapp. 355, mapp. 333, mapp. 338, mapp. 337
- foglio 9 particella 359 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 15510, reddito agrario 100,13 € reddito dominicale 98,53 € indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 339, mapp. 364, mapp. 365, mapp. 360, mapp. 361, mapp. 401, mapp. 342, mapp. 340
- foglio 9 particella 364 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 1680, reddito agrario 0,17 € reddito dominicale 0,52 € indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 339, foglio 15, mapp. 365, mapp. 359

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.084,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.160,76
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.160,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.202,72

Data della valutazione:

14/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: metanodotto coattivo, stipulata il 04/12/1997 a firma di Notaio GIANI' TOMMASO ai nn. 63954 di repertorio, trascritta il 19/01/1998 a MILANO 2 ai nn. 3162/2462 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA: COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. La formalità è riferita solamente a Foglio 9 Particella 346.
SERVITU' DI METANODOTTO

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

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

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

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/05/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO di Busto Arsizio ai nn.

3557 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a MILANO 2 ai nn. 86803/58500, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO ESEGUITO PER IL RECUPERO DEL CREDITO DELLA SOMMA DI EURO 311.036,47, OLTRE INTERESSI E SPESE.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e variante approvata con deliberaz. del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona C1 Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 8 DGR 2 agosto 2001 n. 7/7983. Il titolo è riferito solamente al mapp. 346 e 347. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 5.10.2001. Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923. Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bemate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino L.R. 12 dicembre 2002 n. 31.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e variante approvata con deliberaz. del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona B2 Zone naturalistiche di interesse botanico forestale e in zona B3 Aree di rispetto delle zone naturalistiche perifluviali del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919. Il titolo è riferito solamente al mapp. 359. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 5.10.2001. Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923. Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bemate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino L.R. 12 dicembre 2002 n. 31. Area inserita nella fascia 150 m D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1.

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 7 del 28 febbraio 2011, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29 giugno 2011 e variante approvata con deliberaz. del Consiglio Comunale n. 57 del 25 novembre 2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona B2 Zone naturalistiche di interesse botanico forestale del PTC del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919. Il titolo è riferito solamente al mapp. 364. L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 5.10.2001. Aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923. Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.. Le aree ricadono nei Siti di Rete Natura 2000 "Turbigaccio, Boschi di Castelletto e Lanca di Bemate" SIC IT2010014 e "Boschi del Ticino" ZPS IT2080301. Aree inserite nel Parco Naturale della Valle del Ticino L.R. 12 dicembre 2002 n. 31. Area inserita nella fascia 150 m D.Lgs 42/2004 art. 142 comma 1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **23.084,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola, in parte con qualità prato irriguo classe 2 e in parte con qualità incolto produttivo classe 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 346 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 1, superficie 4080, reddito agrario 27,39 €, reddito dominicale 30,13 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 262, mapp. 350, mapp. 351, mapp. 355, mapp. 347, mapp. 344, mapp. 345
- foglio 9 particella 347 (catasto terreni), partita 1521, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 2890, reddito agrario 18,66 €, reddito dominicale 18,36 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 343, mapp. 344, mapp. 346, mapp. 355, mapp. 333, mapp. 338, mapp. 337
- foglio 9 particella 359 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe PRATO IRRIG 2, superficie 15510, reddito agrario 100,13 €, reddito dominicale 98,53 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 339, mapp. 364, mapp. 365, mapp. 360, mapp. 361, mapp. 401, mapp. 342, mapp. 340
- foglio 9 particella 364 (catasto terreni), partita 1570, porzione -, qualita/classe INCOLT PROD 2, superficie 1680, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,52 €, indirizzo catastale: ROBECCHETTO CON INDUNO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: mapp. 339, foglio 15, mapp. 365, mapp. 359

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 23
 autostrada distante km. 13
 superstrada distante km. 7
 ferrovia distante km. 8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Prato Irriguo (mapp. 346)	4.080,00	x	100 %	=	4.080,00
Prato Irriguo (mapp. 347)	2.890,00	x	100 %	=	2.890,00
Prato Irriguo (mapp. 359)	15.510,00	x	100 %	=	15.510,00
Incolto produttivo (mapp. 364)	1.680,00	x	36 %	=	604,80
Totale:	24.160,00				23.084,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

Per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale dei mapp. 346, 347 e 359 pari a mq. 22.480 sommata alla superficie del mapp. 364 pari a mq. 1680 ragguagliata al 36% (rapporto calcolato in base ai due prezzi al mq. sopra indicati).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.084,80 x 7,81 = **180.292,29**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIDUZIONE PER AREE IN ZONA CON VINCOLO PAESAGGISTICO, NATURALISTICO, ECCETERA (Parte Art. 8 DGR 2 agosto 2001 n. 7/7983 e Parte Art. 6 DCR 26 novembre 2003 n. VII/919 PTCP Parco Lombardo della Valle del Ticino) E PER DIFFICOLTÀ DI ACCESSO (45%)	-81.131,53

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.160,76**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.160,76**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	23.084,80	0,00	99.160,76	99.160,76
				99.160,76 €	99.160,76 €

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: **€ 99.160,76**

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: **€ 99.160,76**

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 4.958,04**

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: **€ 94.202,72**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Identificazione catastale:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

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

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

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 23
 autostrada distante km. 13
 superstrada distante km. 7
 ferrovia distante km. 8



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 2.188,96**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.590,16**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

Identificazione catastale:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

altro e non individuati dalla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

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

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

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 24

autostrada distante km. 14

superstrada distante km. 8



ferrovia distante km. 9

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.713,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 16.713,40**

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 835,67**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 15.877,73**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2022

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

Identificazione catastale:

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: €600.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

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

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

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

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

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

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

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 24
 autostrada distante km. 14
 superstrada distante km. 8
 ferrovia distante km. 9



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso da strade campestri.

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.289,71**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 88.289,71**

Ulteriore riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 4.414,49**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.875,22**

data 14/02/2023

il tecnico incaricato
GIANLUCA CANZIANI