



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**310/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*


DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 02/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF: PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97

telefono: 0331322770

fax: 0331322770

email: arch\_pozzati@libero.it

PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
310/2025

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a DAIRAGO, della superficie commerciale di 2.145,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno costituisce il confine est del più ampio corpo di terreni oggetto della presente stima. E' l'unico terreno del corpo ad essere occupato da area boscata, con precise prescrizioni del PGT di cui all'art. 32 Titolo III delle NTA relative al Piano di Governo e Territorio del Comune di Dairago. Il terreno è privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 160 (catasto terreni), qualità/classe Bosco Ceduo U, superficie 4290, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 8,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione  
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 91, Mapp.le 161, Strada vicinale, Mapp.le 190, Mapp.le 187

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: specie autoctone

**B** terreno agricolo a DAIRAGO, della superficie commerciale di 21.360,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 21.360,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. Accessibile da strada interpodereale, posta al limitare del comune di Busto Garolfo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 161 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 01, superficie 21360, reddito agrario 132,38 €, reddito dominicale 137,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione  
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 91, Mapp.le 162, Strada vicinale, Mapp.le 192, Mapp.le 191, confine comune di Busto Garolfo, Mapp.le 160

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

**C** terreno agricolo a DAIRAGO, della superficie commerciale di 20.820,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 20.820,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. Accessibile da strada interpodereale, posta al limitare del comune di Busto Garolfo. Su di esso grava servitù a favore di Agip Petroli Spa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 20820, reddito agrario 129,03 €, reddito dominicale 134,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione  
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 91, Mapp.le 94, Mapp.le 165, Strada vicinale, Mapp.le 195, Mapp.le 194, Mapp.le 193, Mapp.le 192, Mapp.le 161.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

**D** terreno agricolo a DAIRAGO, della superficie commerciale di **8.690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 8.690,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. E' la particella del corpo più a nord ed è raggiungibile dal mappale di proprietà n. 162. Su di esso grava servitù a favore di Agip Petroli Spa.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 8690, reddito agrario 53,86 €, reddito dominicale 56,10 €, indirizzo catastale: Da nord in senso orario: Mapp. le 93, Mapp.le 96, Mapp.le 99, Mapp.le 100, Strada vicinale, Mapp.le 165, Mapp.le 162, Mapp.le 91, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

**E** terreno agricolo a DAIRAGO, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 1.080,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. Accessibile da strada interpoderale, posta al limitare del comune di Busto Garolfo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 1080, reddito agrario 6,69 €, reddito dominicale 6,97 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione  
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 161, Strada vicinale, Mapp.le 192, confine Comune di Busto Garolfo, Mapp.le 161

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54.095,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 351.617,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 351.617,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 351.617,50

Data di conclusione della relazione: 02/01/2026

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 3+3, stipulato il 12/03/2024, con scadenza il 10/11/2026, registrato il 04/04/2024 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1226 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 1158,00.

Il contratto di locazione riguarda le seguenti particelle identificate al Foglio 7 del Comune di Dairago:

Particella n. 94, n. 96, n. 161, n.162, n. 191.

Non è qui compresa la particella oggetto di pignoramento n. 160, mentre si fa riferimento alla particella n. 96 che non è oggetto della Procedura in esame.

### **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:

Servitù, stipulata il 28/11/1996 a firma di Dott. Bellezza Enrico ai nn. 10137 di repertorio, trascritta il 13/12/1996 a Milano 2 ai nn. 94490/62614, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 Particella 165, Foglio 7 Particella 162, Foglio 7 Particella 94, Foglio 7 Particella 166, Foglio 7 Particella 167

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2012 a firma di Dott.ssa Colombo Anna Rita ai nn. 2908/2044 di repertorio, iscritta il 28/12/2012 a Milano 2 ai nn. 129672/21956, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 540.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT Foglio 7 Particella 94, NCT Foglio 7 Particella 162 NCT Foglio 7 Particella 160, NCT Foglio 7 Particella 161, NCT Foglio 7 Particella 191

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 17/10/2025 a firma di Uff. Giudiz. Trib. di Busto A. ai nn. 6361 di repertorio, trascritta il 04/11/2025 a Milano 2 ai nn. 156572/107285, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo ipotecario.

La formalità è riferita solamente a NCT Foglio 7 Particella 94, NCT Foglio 7 Particella 162 NCT Foglio 7 Particella 160, NCT Foglio 7 Particella 161, NCT Foglio 7 Particella 191

*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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di divisione (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Dott. Bucchini Sergio ai nn. 50217/16267 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a Milano 2 ai nn. 64991/37423.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 94 e Foglio 7 Mapp. 162.

I precedenti proprietari erano \_\_\_\_\_ nato a Busto Arsizio (VA) il 11/11/51 C:Fisc.  
\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ o ( ) il \_\_\_\_\_ C:Fisc. \_\_\_\_\_ er i  
diritti pari a 2/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di divisione (dal 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Dott. Bucchini Sergio ai nn. 50217/16267 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a Milano 2 ai nn. 64991/37425.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 160 e Foglio 7 Mapp. 161 e Foglio 7 Mapp. 191.

I precedenti proprietari erano \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ o ( ) \_\_\_\_\_ C:Fisc.  
\_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ :Fisc. \_\_\_\_\_ D per i  
diritti pari a 2/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/1971 fino al 13/05/2010), con atto stipulato il 16/07/1971 a firma di Dott. Novara Francesco ai nn. 7946 di repertorio, trascritto il 24/07/1971 a Milano 3 ai nn. 49839.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Particella 94.

Proveniente dai Sigg. \_\_\_\_\_

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di successione (dal 13/05/2010 fino al 25/11/2025), con atto stipulato il 13/05/2010 a firma di Uff. Registro ai nn. 427/9990 di repertorio, trascritto il 19/08/2010 a Milano 2 ai nn. 107163/62720.

Beni provenienti da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (MI) il \_\_\_\_\_ (C.Fisc. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto pubblico di donazione (dal 25/05/2011 fino al 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Dott. Bucchini Sergio ai nn. 50217/16267 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a Milano 2 ai nn. 64990/37424.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 160, Foglio 7 Mapp. 161, Foglio 7 Mapp. 191.

Beni provenienti da \_\_\_\_\_ (C.Fisc. \_\_\_\_\_) nata a \_\_\_\_\_ (MI) \_\_\_\_\_ (C.Fisc. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di Atto pubblico di donazione (dal 25/05/2011 fino al 25/05/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Dott. Bucchini Sergio ai nn. 50217/16267 di repertorio, trascritto il 09/06/2011 a Milano 2 ai nn. 64989/37423.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 94, Foglio 7 Mapp. 162.

Beni provenienti da \_\_\_\_\_ (C.Fisc. \_\_\_\_\_) nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.Fisc. \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area boscata, area destinata all'esercizio dell'attività agricola, area di valore paesaggistico - ambientale ed ecologica, all'interno del Parco delle Roggie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda a quanto previsto dal Titolo III relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree destinate all'esercizio delle attività agricole" e al Titolo IV relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche".

In particolare se precisa come: " Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008 n.31 per quanto di competenza."

. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 160

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area destinata all'esercizio dell'attività agricola, area di valore paesaggistico - ambientale ed ecologica, all'interno del Parco delle Roggie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda a quanto previsto dal Titolo III relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree destinate all'esercizio delle attività agricole" e al Titolo IV relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche"

. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 161 e Mapp. 191

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area destinata all'esercizio dell'attività agricola, area di valore paesaggistico - ambientale ed ecologica.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda a quanto previsto dal Titolo III relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree destinate all'esercizio delle attività agricole" e al Titolo IV relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche"

. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 94

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area destinata all'esercizio dell'attività agricola, area di valore paesaggistico - ambientale ed ecologica, parte all'interno del Parco delle Roggie. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si rimanda a quanto previsto dal Titolo III relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree destinate all'esercizio delle attività agricole" e al Titolo IV relativo alla "Disciplina urbanistica-edilizia delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche"

. Il titolo è riferito solamente al Mapp. 162

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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



**terreno agricolo** a DAIRAGO, della superficie commerciale di **2.145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

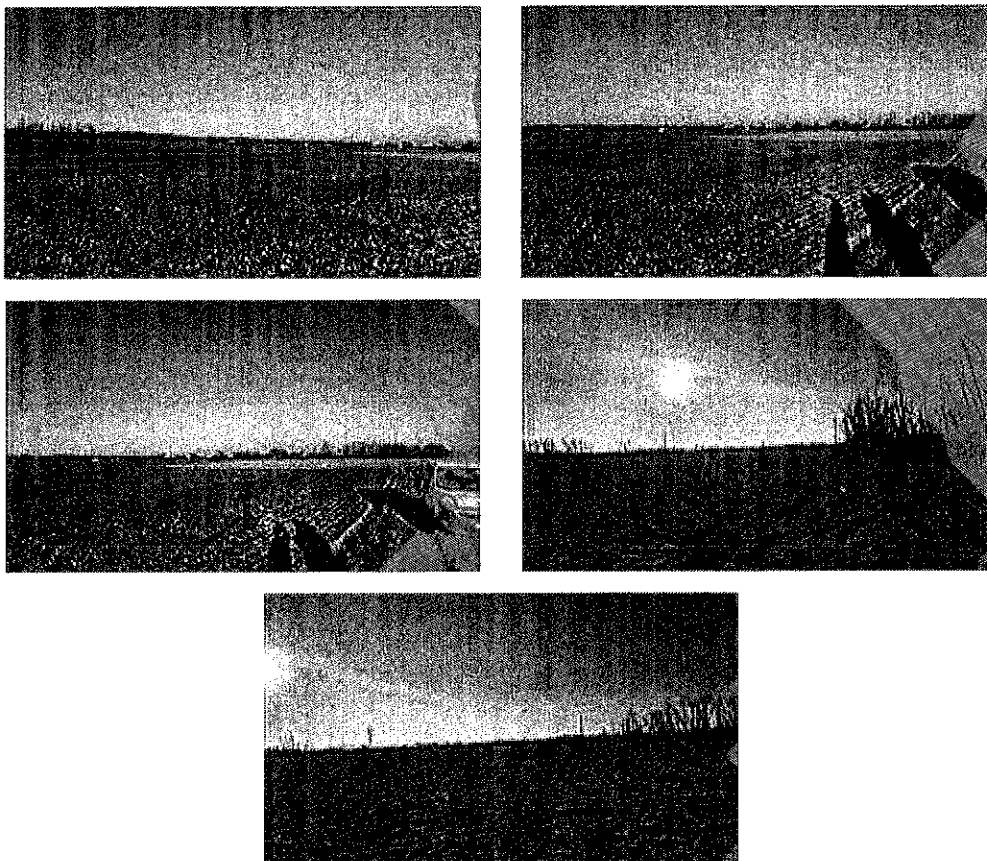
Tale terreno costituisce il confine est del più ampio corpo di terreni oggetto della presente stima. E' l'unico terreno del corpo ad essere occupato da area boscata, con precise prescrizioni del PGT di cui all'art. 32 Titolo III delle NTA relative al Piano di Governo e Territorio del Comune di Dairago. Il terreno è privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 160 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo U, superficie 4290, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 8,86 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione

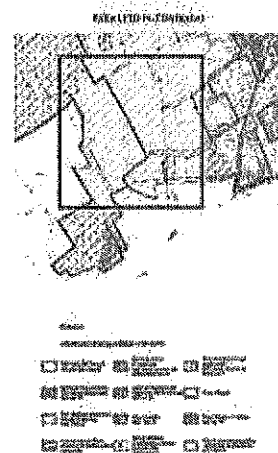
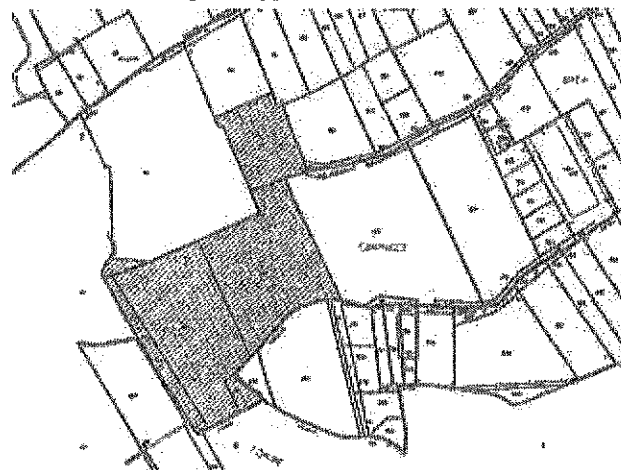
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 91, Mapp.le 161, Strada vicinale, Mapp.le 190, Mapp.le 187

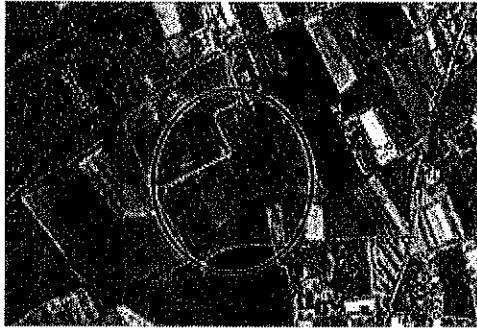
Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: specie autoctone



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Busto Arsizio, Arconate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.





**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 20 km  
 autobus distante 2 km  
 autostrada distante 10 km  
 ferrovia distante 5 km

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 al di sotto della media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
 nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**CONSISTENZA:**

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bosco ceduo Particella n.160	4.290,00	x	50 %	=	2.145,00
<b>Totale:</b>	<b>4.290,00</b>				<b>2.145,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.145,00 x 6,50 = 13.942,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.942,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.942,50**



**terreno agricolo** a DAIRAGO, della superficie commerciale di **21.360,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 21.360,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. Accessibile da strada interpodereale, posta al limitare del comune di Busto Garolfo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 161 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 21360, reddito agrario 132,38 €, reddito dominicale 137,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione  
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 91, Mapp.le 162, Strada vicinale, Mapp.le192, Mapp.le 191, confine comune di Busto Garolfo, Mapp.le 160

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Busto Arsizio, Arconate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

deserizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo a seminativo Particella n. 161	21.360,00	x	100 %	=	21.360,00
<b>Totale:</b>	<b>21.360,00</b>				<b>21.360,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 382/2015

Descrizione: TERRENO ubicato in zona di espansione in area agricola, non coltivato ma potenzialmente coltivabile, di forma rettangolare di orografia pianeggiante della superficie commerciale di circa mq 3.742,00., 1

Indirizzo: Via del Carroccio, 20020 Dairago, MI

Superfici principali e secondarie: 3742

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 5,61 Euro/mq

Valore Ctu: 21.367,00 pari a: 5,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.800,00 pari a: 3,42 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 55/2016

Descrizione: Terreno/area verde di circa mq 18.300, 1B

Indirizzo: Via biella, 26 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 18300

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.350,00 pari a 4,50 Euro/mq

Valore Ctu: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Distanza: 1,488.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.360,00 x 6,50 = 138.840,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.840,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.840,00

BENI IN DAIRAGO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a DAIRAGO, della superficie commerciale di **20.820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 20.820,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. Accessibile da strada interpodereale, posta al limitare del comune di Busto Garolfo. Su di esso grava servitù a favore di Agip Petroli Spa.

Identificazione catastale:

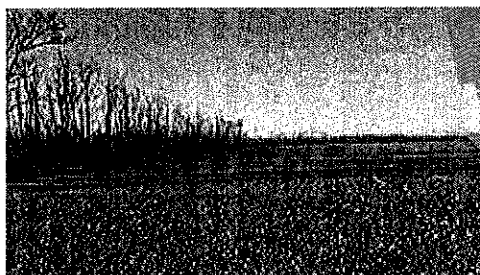
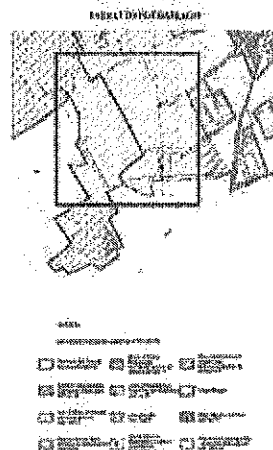
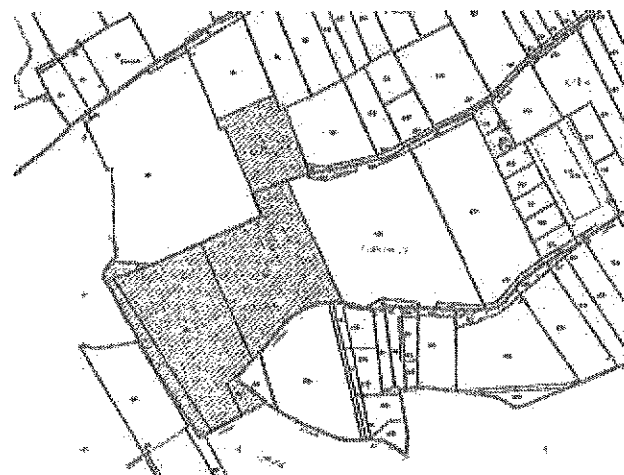
- foglio 7 particella 162 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 20820, reddito agrario 129,03 €, reddito dominicale 134,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione

Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 91, Mapp.le 94, Mapp.le 165, Strada vicinale, Mapp.le 195, Mapp.le 194, Mapp.le 193, Mapp.le 192, Mapp.le 161.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Busto Arsizio, Arconate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 20 km  
 autobus distante 2 km  
 autostrada distante 10 km  
 ferrovia distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo a seminativo Particella n. 162	20.820,00	x	100 %	=	20.820,00
<b>Totale:</b>	<b>20.820,00</b>				<b>20.820,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 382/2015

Descrizione: TERRENO ubicato in zona di espansione in area agricola, non coltivato ma potenzialmente coltivabile, di forma rettangolare di orografia pianeggiante della superficie commerciale di circa mq 3.742,00., 1

Indirizzo: Via del Carroccio, 20020 Dairago, MI

Superfici principali e secondarie: 3742

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 5,61 Euro/mq

Valore Ctu: 21.367,00 pari a: 5,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.800,00 pari a: 3,42 Euro/mq

Distanza: 204,00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 55/2016

Descrizione: Terreno/area verde di circa mq 18.300, 1B

Indirizzo: Via biella, 26 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 18300

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.350,00 pari a 4,50 Euro/mq

Valore Ctu: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq  
Distanza: 1,488.00 m  
Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20.820,00 x 6,50 = 135.330,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 135.330,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 135.330,00**

BENI IN DAIRAGO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a DAIRAGO, della superficie commerciale di **8.690,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 8.690,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. E' la particella del corpo più a nord ed è raggiungibile dal mappale di proprietà n. 162. Su di esso grava servitù a favore di Agip Petroli Spa.

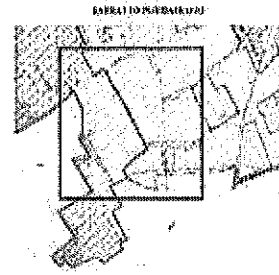
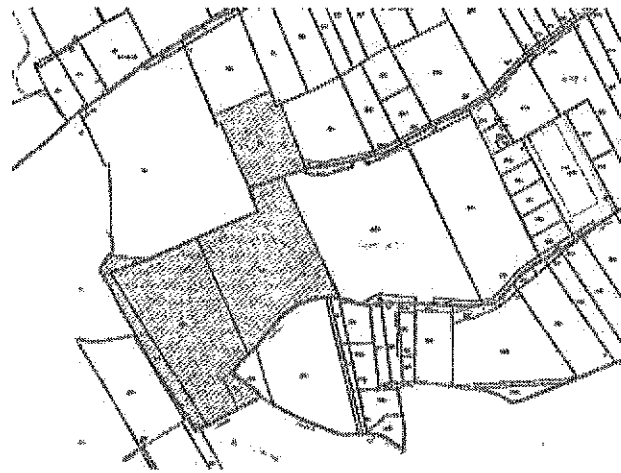
Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 8690, reddito agrario 53,86 €, reddito dominicale 56,10 €, indirizzo catastale: Da nord in senso orario: Mapp. le 93, Mapp.le 96, Mapp.le 99, Mapp.le 100, Strada vicinale, Mapp.le 165, Mapp.le 162, Mapp.le 91, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

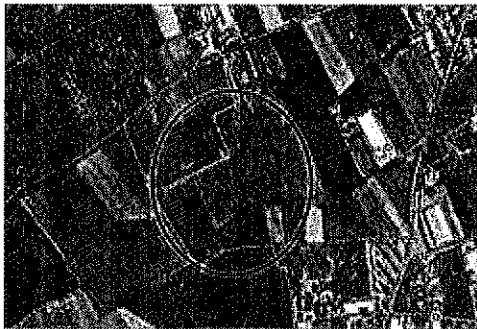
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Busto Arsizio, Arconate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



LEGENDA

[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]



**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 20 km  
 autobus distante 2 km  
 autostrada distante 10 km  
 ferrovia distante 5 km

nella media ★★★★★★★★★★  
 al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★  
 nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo a seminativo Particella n. 94	8.690,00	x	100 %	=	8.690,00
<b>Totale:</b>	<b>8.690,00</b>				<b>8.690,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 382/2015

Descrizione: TERRENO ubicato in zona di espansione in area agricola, non coltivato ma potenzialmente coltivabile, di forma rettangolare di orografia pianeggiante della superficie commerciale di circa mq 3.742,00., 1

Indirizzo: Via del Carroccio, 20020 Dairago, MI

Superfici principali e secondarie: 3742

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 5,61 Euro/mq

Valore Ctu: 21.367,00 pari a: 5,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.800,00 pari a: 3,42 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 55/2016

Descrizione: Terreno/area verde di circa mq 18.300, 1B

Indirizzo: Via biella, 26 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 18300

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.350,00 pari a 4,50 Euro/mq

Valore Ctu: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Distanza: 1,488.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.690,00 x 6,50 = 56.485,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 56.485,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 56.485,00

BENI IN DAIRAGO  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a DAIRAGO, della superficie commerciale di 1.080,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Tale terreno è di forma irregolare ed è particella di un più ampio corpo di terreni che costituiscono unica proprietà. Ha superficie catastale di 1.080,00 mq. E' di giacitura pianeggiante, adibito a coltivazione agraria, privo di recinzioni e su di esso non insite alcun manufatto. Accessibile da strada interpodereale, posta al limitare del comune di Busto Garolfo.

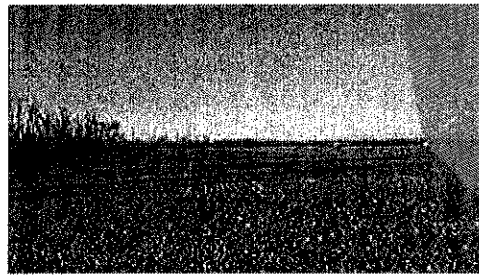
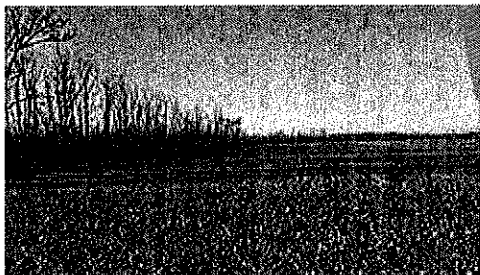
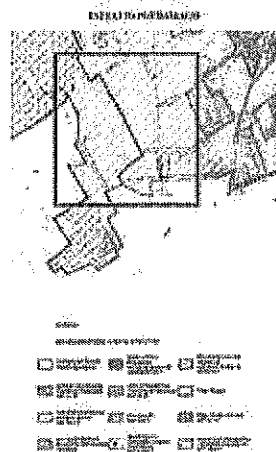
Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 191 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 01, superficie 1080, reddito agrario 6,69 €, reddito dominicale 6,97 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto pubblico notarile di divisione  
Coerenze: Da nord in senso orario: Mapp. le 161, Strada vicinale, Mapp.le 192, confine Comune di Busto Garolfo, Mapp.le 161

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Busto Arsizio, Arconate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 20 km  
 autobus distante 2 km  
 autostrada distante 10 km  
 ferrovia distante 5 km

nella media ★★★★★★☆☆  
 al di sotto della media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆  
 nella media ★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo a seminativo Particella n. 191	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
<b>Totale:</b>	<b>1.080,00</b>				<b>1.080,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 382/2015

Descrizione: TERRENO ubicato in zona di espansione in area agricola, non coltivato ma potenzialmente coltivabile, di forma rettangolare di orografia pianeggiante della superficie commerciale di circa mq 3.742,00., 1

Indirizzo: Via del Carroccio, 20020 Dairago, MI

Superfici principali e secondarie: 3742

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.000,00 pari a 5,61 Euro/mq

Valore Ctu: 21.367,00 pari a: 5,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.800,00 pari a: 3,42 Euro/mq

Distanza: 204.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2017

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 55/2016

Descrizione: Terreno/area verde di circa mq 18.300, 1B

Indirizzo: Via biella, 26 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 18300

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.350,00 pari a 4,50 Euro/mq

Valore Ctu: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 82.350,00 pari a: 4,50 Euro/mq

Distanza: 1,488.00 m

Numero Tentativi: 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.080,00 x 6,50 = 7.020,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.020,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 7.020,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare;
- ubicazione dell'immobile;
- grado di conservazione ;
- attuale situazione economico-immobiliare;
- presenza di eventuali opere da demolire;

In particolare si è fatto riferimento alla Tabella dei Valori Agricoli Medi dei Terreni della Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano Zona Agraria n. 1 - Pianura di Legnano (Anno 2024).

Si precisa come non si sia provveduto a rilievo geometrico dei lotti ma come i dati sulla consistenza dei terreni siano stati assunti dalle visure catastali. I terreni non essendo confinati fisicamente da recinzioni o altri limiti fisici, potranno quindi essere suscettibili di discrepanze in termini di consistenza delle superfici.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it, trovacasa.it, idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), ed inoltre: Commissione espropri per la città metropolitana di Milano Regione Agraria n.1

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.145,00	0,00	13.942,50	13.942,50
B	terreno agricolo	21.360,00	0,00	138.840,00	138.840,00
C	terreno agricolo	20.820,00	0,00	135.330,00	135.330,00
D	terreno agricolo	8.690,00	0,00	56.485,00	56.485,00
E	terreno agricolo	1.080,00	0,00	7.020,00	7.020,00
				<b>351.617,50 €</b>	<b>351.617,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto per la sua organicità ed univocità si deve ritenere proprietà indivisibile. La vendita in lotti separati ridurrebbe sensibilmente il valore dei singoli corpi ed allungherebbe notevolmente i tempi per l'alienazione degli stessi. I 5 mappali oggetto di procedura sono lotti finitimi e costituiscono di fatto un unico corpo omogeneo privo di confini o recinzioni. La possibilità di alienare ciascun mappale singolarmente ne ridurrebbe la facilità di coltivazione e quindi il valore intrinseco.

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: **€ 351.617,50**

**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: **€ 351.617,50**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 351.617,50**

data 02/01/2026

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati