

Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Valore minimo: 7,99

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè il fabbricato agricolo è da demolire in quanto abusivo e non sanabile, la stima viene effettuata sul terreno riportato allo stato agricolo. Si prende in considerazione, pertanto, la sua natura antecedente la costruzione degli immobili di terreno seminativo irriguo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano. Tali valori sono poi stati confrontati con altri in pubblicità riferiti ad immobili simili oggetto di vendita in Asta, sulla base del sistema comparativo.

Sono stati individuati due terreni seminativi all'asta in provincia di Varese che, benchè facciano parte di un'altra provincia, si ritiene siano comparabili, con un valore base superiore a quello della Regione Agraria cui appartiene Robecchetto con Induno.

Il perito determina il valore dell'immobile sulla base della media matematica dei tre valori sopra segnalati: $\text{€ } (7,99 + 5,13 + 5,37) / 3 = \text{€ } 6,16$

Infine viene dedotto il costo della demolizione degli immobili abusivi così come descritto in apposita sezione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.820,00 x 6,16 = **29.691,20**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di demolizione immobili abusivi	-16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.691,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.691,20**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **5.110,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare del tipo seminativo irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 565 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo/02, superficie 5110, deduzione IE1A, reddito agrario 36,95 €, reddito dominicale 31,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 16/11/2000 n. 151389
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 59-566-101-99-97-244-55-372-287-58

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, entro i limiti del perimetro urbano ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

Il terreno è pianeggiante, di forma rettangolare, della superficie di mq 5110, del tipo seminativo irriguo; l'accesso, citato nell'atto di acquisto, è attraverso strada campestre larga m 2,50 (da ripristinare) posta a sud, da via del Ronco, attraverso i mappali 104-103-244.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.

E' attraversato da elettrodotto di cui è citata la servitù nell'atto d'acquisto, ma non è stata rinvenuta alcuna trascrizione a riguardo.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	5.110,00	x	100 %	=	5.110,00
Totale:	5.110,00				5.110,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.200,00 pari a 5,13 Euro/mq

Valore Ctu: 479.136,00 pari a: 8,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.616,00 pari a 5,37 Euro/mq

Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Valore minimo: 7,99

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno seminativo irriguo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano. Tali valori sono poi stati confrontati con altri in pubblicità riferiti ad immobili simili oggetto di vendita in Asta, sulla base del sistema comparativo.

Sono stati individuati due terreni seminativi all'asta in provincia di Varese che, benchè facciano parte di un'altra provincia, si ritiene siano comparabili, con un valore base superiore a quello della Regione Agraria cui appartiene Robecchetto con Induno.

Il perito determina il valore dell'immobile sulla base della media matematica dei tre valori sopra segnalati: $\text{€ } (7,99+5,13+5,37)/3 = \text{€ } 6,16$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.110,00	x	6,16	=	31.477,60
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 31.477,60
--	--------------------

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

€ 31.477,60

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO F

bosco ceduo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma pressochè rettangolare coltivato a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 55-565-97-103
attraversato da strada podereale con servitù citata in atto di provenienza

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, entro i limiti del perimetro urbano ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi.

Il terreno è pianeggiante, di forma pressochè rettangolare, della superficie di mq 140, adibito a bosco; l'accesso, citato nell'atto di acquisto, è attraverso strada campestre larga m 2,50 (da ripristinare) posta a sud, da via del Ronco, attraverso i mappali 104-103 ed è percorso a sua volta dalla stradella che consente l'accesso agli altri mappali del lotto (565-566-97-99).

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno quale bosco ceduo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, in assenza di valori per immobili simili da confrontare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 2,95 = **413,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 413,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 413,00**

BENI IN ROBECCETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO G

bosco ceduo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a bosco di forma pressochè quadrata.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 150, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 565-99-103-244
accesso da strada poderale con servitù citata in atto di provenienza

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, entro i limiti del perimetro urbano ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi.

Il terreno è pianeggiante, di forma rettangolare, della superficie di mq 150, adibito a bosco; l'accesso, citato nell'atto di acquisto, è attraverso strada campestre larga m 2,50 (da ripristinare) posta a sud, da via del Ronco, attraverso i mappali 104-103-244-565.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno quale bosco ceduo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, in assenza di valori per immobili simili da confrontare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 2,95 = **442,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 442,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 442,50**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO H

bosco ceduo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo a bosco di forma regolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 280, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974

Coerenze: da nord in senso orario: particelle 565-102-103-97
accesso da strada podereale con servitù citata in atto di provenienza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, entro i limiti del perimetro urbano ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi.

Il terreno è pianeggiante, di forma abbastanza regolare, della superficie di mq 280, adibito a bosco; l'accesso, citato nell'atto di acquisto, è attraverso strada campestre larga m 2,50 (da ripristinare) posta a sud, da via del Ronco, attraverso i mappali 104-103-244-565.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno quale bosco ceduo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, in assenza di valori per immobili simili da confrontare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	280,00	x	2,95	=	826,00
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 826,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 826,00
---	------------------

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma trapezoidale non coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 246 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/02, superficie 65, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 30/12/1983 (n. 182)
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 249-247-244-259
accesso da strada sterrata laterale alla via Cascina Paradiso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, appena oltre il Naviglio Grande, ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale, della superficie di mq 65, catastalmente adibito a seminativo, ma attualmente non coltivato; si trova nelle immediate vicinanze di un gruppo di edifici abitati con accesso, citato nell'atto di acquisto, attraverso strada sterrata laterale alla strada comunale dei Boschi di Ticino.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	65,00	x	100 %	=	65,00
Totale:	65,00				65,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.200,00 pari a 5,13 Euro/mq

Valore Ctu: 479.136,00 pari a: 8,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.616,00 pari a 5,37 Euro/mq

Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 264/2022 + c.c. 2650/2023

Indirizzo: Turbigo (Mi)

Superfici principali e secondarie: 6320

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.840,00 pari a 4,09 Euro/mq

Valore Ctu: 63.000,00 pari a: 9,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIV

Valore minimo: 6,17

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno seminativo irriguo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano. Tali valori sono poi stati confrontati con altri in pubblicità riferiti ad immobili simili oggetto di vendita in Asta, sulla base del sistema comparativo.

Sono stati individuati due terreni seminativi all'asta in provincia di Varese che, benchè facciano parte di un'altra provincia, si ritiene siano comparabili, ed uno a Turbigo che appartiene alla medesima Regione Agraria di Robecchetto con Induno.

Il perito determina il valore dell'immobile sulla base della media matematica dei quattro valori sopra segnalati: $\text{€ } (6,17+5,13+5,37+4,09)/4 = \text{€ } 5,19$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,00	x	5,19	=	337,35
-------------------------------	-------	---	------	---	--------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 337,35
--	-----------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 337,35
---	-----------------

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO J

bosco ceduo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma trapezoidale non coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/02, superficie 85, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 30/12/1983 (n. 182)

Coerenze: da nord in senso orario: strada, particelle 247-246-255
accesso da strada sterrata laterale alla via Cascina Paradiso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, appena oltre il Naviglio Grande nelle vicinanze della Centrale Elettrica di Turbigo, ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale, della superficie di mq 65, catastalmente adibito a bosco ceduo, ma attualmente si presenta non coltivato con presenza di qualche pianta e arbusto; si trova nelle immediate vicinanze di un gruppo di edifici abitati con accesso, citato nell'atto di acquisto, attraverso strada sterrata laterale della strada comunale dei Boschi di Ticino.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	85,00	x	100 %	=	85,00
Totale:	85,00				85,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno quale bosco ceduo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, in assenza di valori per immobili simili da confrontare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	2,95	=	250,75
-------------------------------	-------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 250,75
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 250,75
---	------------------

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **24.870,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio terreno agricolo pianeggiante di forma pressochè trapezoidale del tipo seminativo irriguo.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo/02, superficie 24870, deduzione F25C, reddito agrario 179,82 €, reddito dominicale 151,56 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 30/07/1990 in atti dal 02/08/1990 MOD 8 n. 56388/90 (n. 56388.1/1990)
Coerenze: da nord in senso orario: strada, particelle 223-55, roggia, via Cascina Paradiso su due lati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, fuori dai limiti del perimetro urbano, in prossimità del Naviglio Grande, ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

Il terreno di notevole estensione è pianeggiante, di forma pressochè trapezoidale con un angolo arrotondato, della superficie di mq 24.870, del tipo seminativo irriguo; confina su tre lati con strade, per una piccola parte con un canale e per una porzione d'angolo e tutto il restante lato con altri terreni agricoli.

L'accesso avviene dalle strade con cui confina, mentre è citata nell'atto d'acquisto una servitù di passo a favore della proprietà al mappale 58 e di terzi.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	24.870,00	x	100 %	=	24.870,00
Totale:	24.870,00				24.870,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.200,00 pari a 5,13 Euro/mq

Valore Ctu: 479.136,00 pari a: 8,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.616,00 pari a 5,37 Euro/mq

Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Valore minimo: 7,99

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno seminativo irriguo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, che per la Regione Agraria cui appartiene Robecchetto con Induno ammonta ad €/mq 7,99. Tali valori sono poi stati confrontati con altri in pubblicità riferiti ad immobili simili oggetto di vendita in Asta, sulla base del sistema comparativo.

Sono stati individuati due terreni seminativi all'asta in provincia di Varese che, benchè facciano parte di un'altra provincia, si ritiene siano comparabili, con un valore base superiore a quello della Regione Agraria cui appartiene Robecchetto con Induno.

Il perito determina il valore dell'immobile sulla base della media matematica dei tre valori sopra segnalati: $\text{€ } (7,99+5,13+5,37)/3 = \text{€ } 6,16$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24.870,00	x	6,16	=	153.199,20
-------------------------------	-----------	---	------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 153.199,20
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 153.199,20
---	----------------------

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/02, superficie 220, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 27/07/2025 Pratica MI0770150 in atti dal 22/11/2025
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 223-56, roggia, part. 54 su due lati
accesso dalla via Cascina Paradiso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, fuori dal perimetro del centro abitato, nelle vicinanze del Naviglio Grande, ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale, della superficie di mq 220, di qualità seminativo, l'accesso avviene dal più grande terreno individuato al mappale 54 del medesimo lotto di vendita, di cui occupa una porzione d'angolo.

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	220,00	x	100 %	=	220,00
Totale:	220,00				220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.200,00 pari a 5,13 Euro/mq

Valore Ctu: 479.136,00 pari a: 8,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.616,00 pari a 5,37 Euro/mq

Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 264/2022 + c.c. 2650/2023

Indirizzo: Turbigo (Mi)

Superfici principali e secondarie: 6320

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.840,00 pari a 4,09 Euro/mq

Valore Ctu: 63.000,00 pari a: 9,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO

Valore minimo: 6,17

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno seminativo irriguo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano. Tali valori sono poi stati confrontati con altri in pubblicità riferiti ad immobili simili oggetto di vendita in Asta, sulla base del sistema comparativo.

Sono stati individuati due terreni seminativi all'asta in provincia di Varese che, benchè facciano parte di un'altra provincia, si ritiene siano comparabili, ed uno a Turbigo che appartiene alla medesima

Regione Agraria di Robecchetto con Induno.

Il perito determina il valore dell'immobile sulla base della media matematica dei quattro valori sopra segnalati: € $(6,17+5,13+5,37+4,09)/4$ = € 5,19

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	220,00	x	5,19	=	1.141,80
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.141,80
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.141,80
---	--------------------

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO M

bosco ceduo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **6.060,00** mq per la quota di 3/10 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma trapezoidale coltivato a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 6060, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 12,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974
Coerenze: da nord in senso orario: strada, particelle 247-246-255
accesso da strada campestre laterale alla via Cascina Paradiso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, fuori dal perimetro del centro abitato, nelle vicinanze del Naviglio Grande, ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale, della superficie di mq 6.060, adibito a bosco. Si tratta di una quota di 3/10 dell'intera proprietà dell'immobile. L'accesso avviene dalla via Cascina Paradiso tramite strada campestre.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	6.060,00	x	100 %	=	6.060,00
Totale:	6.060,00				6.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno quale bosco ceduo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano, in assenza di valori per immobili simili da confrontare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.060,00 x 2,95 = **17.877,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.877,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.363,10

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **2.810,00** mq per la quota di:

- 2/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo di forma pressochè trapezoidale.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 351 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/02, superficie 2810, reddito agrario 14,51 €, reddito dominicale 14,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 12/12/2007 Pratica MI1090577 in atti dal 12/12/2007
Coerenze: da nord in senso orario: particelle 350-352-353-356-355-346
accesso da strada campestre

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo posto a sud del Comune di Robecchetto con Induno, fuori dal perimetro del centro abitato, oltre il Naviglio Grande, ricadente nel Parco regionale della Valle del Ticino facente parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorresi.

Il terreno è pianeggiante, di forma trapezoidale, della superficie di mq 2.810, l'accesso avviene tramite strada campestre, come da atto di provenienza..

Insieme ad altri immobili è oggetto di contratto di locazione a favore dell'Azienda agricola Primavera S.S.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

terreno	2.810,00	x	100 %	=	2.810,00
Totale:	2.810,00				2.810,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

Prezzo: 307.200,00 pari a 5,13 Euro/mq

Valore Ctu: 479.136,00 pari a: 8,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.616,00 pari a 5,37 Euro/mq

Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 264/2022 + c.c. 2650/2023

Indirizzo: Turbigo (Mi)

Superfici principali e secondarie: 6320

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.840,00 pari a 4,09 Euro/mq

Valore Ctu: 63.000,00 pari a: 9,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO

Valore minimo: 6,17

Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si prende in considerazione la sua natura di terreno seminativo irriguo valutata sulla base dei VAM ovvero i Valori Agricoli Medi per l'anno 2026 stabiliti dalla Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano. Tali valori sono poi stati confrontati con altri in pubblicità riferiti ad immobili simili oggetto di vendita in Asta, sulla base del sistema comparativo.

Sono stati individuati due terreni seminativi all'asta in provincia di Varese che, benchè facciano parte di un'altra provincia, si ritiene siano comparabili, ed uno a Turbigo che appartiene alla medesima Regione Agraria di Robecchetto con Induno.

Il perito determina il valore dell'immobile sulla base della media matematica dei quattro valori sopra segnalati: $\text{€ } (6,17+5,13+5,37+4,09)/4 = \text{€ } 5,19$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.810,00	x	5,19	=	14.583,90
-------------------------------	----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.583,90
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 14.583,90
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi; in particolare per i terreni agricoli vengono presi come riferimento i Valori Agricoli Medi (VAM) stabiliti annualmente da Commissioni Provinciali ed utilizzati per determinare le indennità di esproprio.

In relazione al valore dei terreni agricoli, per completezza di informazione, vengono di seguito riportati i valori di stima della perizia e i valori di aggiudicazione all'asta, di una serie di Lotti facenti parte della procedura esecutiva immobiliare n. 56/2020, promossa contro il sig. _____ i ed avendo come oggetto terreni agricoli nel medesimo comune:

- Lotto 2: valore stima € 74.878 - valore aggiudicazione € 23.002,80
- Lotto 3: valore stima € 223.478 - valore aggiudicazione € 51.500,00
- Lotto 4: valore stima € 20.757 - valore aggiudicazione € 2.600,00
- Lotto 5: valore stima € 45.381 - valore aggiudicazione € 5.000,00
- Lotto 6: valore stima € 36.400 - valore aggiudicazione € 14.000,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Robecchetto con Induno, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	105,99	0,00	68.893,50	68.893,50
B	box doppio	49,00	0,00	24.500,00	24.500,00
C	terreno adibito a strada	300,00	0,00	1.201,20	1.201,20
D	Fabbricato per funzioni connesse all'agricoltura	4.820,00	0,00	13.691,20	13.691,20
E	terreno agricolo	5.110,00	0,00	31.477,60	31.477,60
F	bosco ceduo	140,00	0,00	413,00	413,00
G	bosco ceduo	150,00	0,00	442,50	442,50
H	bosco ceduo	280,00	0,00	826,00	826,00
I	terreno agricolo	65,00	0,00	337,35	337,35
J	bosco ceduo	85,00	0,00	250,75	250,75
K	terreno agricolo	24.870,00	0,00	153.199,20	153.199,20
L	terreno agricolo	220,00	0,00	1.141,80	1.141,80
M	bosco ceduo	6.060,00	0,00	17.877,00	5.363,10
N	terreno agricolo	2.810,00	0,00	14.583,90	14.583,90
				328.835,00 €	316.321,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.016,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 314.305,10****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore**€. 0,00**

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 314.305,10**

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: **€. 314.305,10**

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Antonella Lombardo