



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 264/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:  
I.G.V.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**OSCAR BOSCHIROLI**

CF: BSCSCR64H20D869V  
con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE, 1  
telefono: 00390331217401  
email: architetto.boschirol@gmail.com  
PEC: oscar.boschirol@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2022

# LOTTO 1

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

**A** tess. strategico di riqualificaz. urb. perimetrato a TURBIGO VIA VILLORESI snc, frazione foglio 5 particella 110 , della superficie commerciale di **3.012,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto edificabile ha una conformazione rettangolare pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità di seminativo irriguo di classe 1 e si trova in un contesto artigianale/ industriale ben collegato con le vie principali del paese e la superstrada che lo collega con le principali città e aeroporti .

Il lotto è fronteggiante alla via Villoresi sul lato nord , sulla stessa sono presenti tutti i servizi pubblici ( fognatura, enel, telecom, acqua e gas ).

Il mappale n.110 è azzonato urbanisticamente come zona " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato -C" e una parte in strada

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 110 (catasto terreni), qualità/classe semin. irrig., superficie 3650, reddito agrario 30,16 €, reddito dominicale 32,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano , rep.71943- divisione . Nota presentata con modello unico n.42460.1/2017. Reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017  
Coerenze: in senso orrio . nord strada e mapp.41, est mappale 41, sud mappale 40, ovest mappale 511,512,518

Presenta una forma rettangolare , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente artigianale/ industriale, i seguenti sistemi irrigui: no , le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: c'è prato ,arboree: non vi sono coltivazioni arboree ,di selvicoltura: noll terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.012,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2023</b>

### **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: 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 31/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2090 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano 2 ai nn. 23304/128895, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal tribunale ordinario di Monza .

Importo ipoteca: 189680,00.

Importo capitale: 171092,00.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

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

pignoramento, stipulata il 14/07/2022 a firma di u.n.e.p. Tribunale di Busto A. (VA) ai nn. 20175 di repertorio, trascritta il 11/08/2022 a Milano 2 ai nn. 12066/83938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da U.N.E.P. del Tribunale di Busto Arsizio (VA) c.f. 90001200121.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di lotti di terreni liberi non esistono costruzioni

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 26/05/2017), con atto stipulato il 26/05/2017 a firma di notaio Parazzini Giuseppe ai nn. 71943-10625 di repertorio, registrato il 01/06/2017 a Milano 1 ai nn. 18316, trascritto il 01/06/2017 a Milano 2 ai nn. 65757/42460. Il titolo è riferito solamente a mapp. 110 e mapp.196.

La proprietà del Sig. Sig. LANGE' ENRICO ( esecutato ) è di 1/2 in regime di separazione

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/1963 fino al 20/02/1970), con atto stipulato il 28/11/1963 a firma di notaio Isabella Guidi da Castano Primo (MI) ai nn. 2963/1430 di repertorio, trascritto il 05/12/1963 a Milano 2 ai nn. 70577/56631.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110.

Da potere di LEGZIEL ABRAHAM nato il 08/03/1918 e Bengasi e LEGZIEL SAUL nato il 10/01/1916 a BENGASI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/1970 fino al 21/12/2016), con atto stipulato il 20/02/1970 a firma di notaio Flavio Cantoni da Magenta ai nn. 5120 di repertorio, trascritto il 18/03/1970 a Milano 2 ai nn. 17699/13361.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110.

Da potere di AINA MARIA nata il 23/12/1927 a Cuggiono (MI)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2016 fino al 26/05/2017), con atto stipulato il 21/12/2016 a firma di emesso in Magenta (MI) ai nn. 1783/9990/16 di repertorio, trascritto il 22/02/2017 a Milano 2 ai nn. 20248/13078.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110 e 196.

La denuncia di successione riferita alla morte di Bonza Claudina nata il 01/11/1925 a Turbigio (Mi) c.f. BNZCDN25S41L471H e deceduta il 25/01/2016 con atto di morte ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano(MI), in data,26/05/2017 rep, n.71943/10625 trascritto il 01/06/2017 a n.ri65758/42461, risulta accettazione tacita di eredità in morte di Bonza Claudina de parte degli ededi. N.B. La Sig.ra Bonza Claudina ha lasciato testamento olografo in data 03/09/2015 pubblicato con verbale in data 11/05/2016 n.71463/10316 di repertorio notaio Giuseppe Parazzini da Milano, registrato presso l'agenzia per le Entrate di Milano 1 in data 12/05/2016 al n.15549 serie 1T. Con detto testamento la testatrice nominò erede universale il figlio Langè Enrico. Con atto di integrazione di legittima ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano in data 28/10/2016 rep. n. 71676/10452 e trascritto il 02/11/2016 ai n.ri 123973/78590, il Sig Langè Giancarlo, altro figlio di Bonza Claudina, non nominato nel testamento suddetto con il consenso di Langè Enrico, ha dichiarato di far salvi e riservati i diritti di legittima al medesimo spettanti in forza dell'art, 537 C.C. Pertanto l'eredità si è devoluta in ragione di 2/3 a Langè Enrico e in ragione di 1/3 a Lange Giancarlo. Si precisa che nella nota di successione il terreno alla particella 110 è stato erroneamente indicato al foglio 3 nella nota di accettazione e nell'atto di integrazione di legittima è stato indicato al foglio 5.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilizie

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona C - " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato -C" e una parte in strada . Norme tecniche di attuazione ed indici:

vedi NTA unificate , da pag. 88 a pag. 92 ( allegato ). Il titolo è riferito solamente al mapp. 110

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di lotti di terreni liberi, non di fabbricati , quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni .

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 VIA VILLORESI SNC, FRAZIONE FOGLIO 5 PARTICELLA 110

### TESS. STRATEGICO DI RIQUALIFICAZ. URB. PERIMETRATO

DI CUI AL PUNTO A

**tess. strategico di riqualificaz. urb. perimetrato** a TURBIGO VIA VILLORESI snc, frazione foglio 5 particella 110 , della superficie commerciale di **3.012,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto edificabile ha una conformazione rettangolare pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità di seminativo irriguo di classe 1 e si trova in un contesto artigianale/ industriale ben collegato con le vie principali del paese e la superstrada che lo collega con le principali città e aeroporti .

Il lotto è fronteggiante alla via Villoresi sul lato nord , sulla stessa sono presenti tutti i servizi pubblici ( fognatura, enel, telecom, acqua e gas ).

Il mappale n.110 è azionato urbanisticamente come zona " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrato -C" e una parte in strada

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 110 (catasto terreni), qualità/classe semin. irrig., superficie 3650, reddito agrario 30,16 €, reddito dominicale 32,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano , rep.71943- divisione . Nota presentata con modello unico n.42460.1/2017. Reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017  
Coerenze: in senso orrio . nord strada e mapp.41, est mappale 41, sud mappale 40, ovest mappale 511,512,518

Presenta una forma rettangolare , un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente artigianale/ industriale, i seguenti sistemi irrigui: no , le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: c'è prato ,arboree: non vi sono coltivazioni arboree ,di selvicoltura: noIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono città di Milano , zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: RETE INTERNET, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini , parco del ticino.

SERVIZI

centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 20 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 10 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 10 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto edificabile ha una conformazione rettangolare pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità di seminativo irriguo di classe 1 e si trova in un contesto artigianale/ industriale ben collegato con le vie principali del paese e la superstrada che lo collega con le principali città e aeroporti .

Il lotto è fronteggiante alla via Villoresi sul lato nord , sulla stessa sono presenti tutti i servizi pubblici ( fognatura, enel, telecom, acqua e gas ).

Il mappale n.110 è azionato urbanisticamente come zona " tessuto strategico di riqualificazione urbana perimetrate -C" e una parte in strada

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

superficie territoriale utile per il piano attuativo	2.900,00	x	100 %	=	2.900,00
superficie a strada non utile ai fini edificatori	750,00	x	15 %	=	112,50
<b>Totale:</b>	<b>3.650,00</b>				<b>3.012,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

Parte utile, che produce indici planovolumetrici, mq:  $2.900,00 \times € 50,00 = 145.000,00$

Parte strada non produce indici planovolumetrici mq:  $750,00 \times € 7,50 = 5.625,00$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

La destinazione urbanistica non è cambiata dall'atto di divisione del 2017.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 1, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: interrogazioni sul luogo

## 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	tess. strategico di riqualificaz. urb. perimetrato	3.012,50	0,00	150.000,00	75.000,00
				<b>150.000,00 €</b>	<b>75.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
divisibile

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: **€. 75.000,00**

**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: **€. 75.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 264/2022

## LOTTO 2

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

**A** zona agricola e fores. a prev. interes.faunistico a TURBIGO via Della Folla snc, della superficie commerciale di **6.320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto agricolo ha una conformazione romboidale pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità seminativo e si trova in un contesto agricolo collegato con le vie del paese .

Il lotto non presenta sotto servizi ( fogna, gas, enel ecc..)

Il mappale n.196 è azzonato urbanisticamente come zona " agricola e forestali a prevalenza interesse faunistico "

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3620, reddito agrario 32,64 €, reddito dominicale 32,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano repertorio n.71943- DIVISIONE nota rappresentata con modello unico n.42460.1/2017 reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017  
Coerenze: in senso orario : nord , mapp.195 - est, strada - sud, mapp. 197 - ovest , strada

Presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: si ,arboree: prato ,di selvicoltura: noIl terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.320,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2023</b>

### 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: 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 31/08/2020 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2090 di repertorio, iscritta il 17/11/2020 a Milano 2 ai nn. 23304/128895, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal tribunale ordinario di Monza .

Importo ipoteca: 189680,00.

Importo capitale: 171092,00.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

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

pignoramento, stipulata il 14/07/2022 a firma di u.n.e.p. Tribunale di Busto A. (VA) ai nn. 20175 di repertorio, trascritta il 11/08/2022 a Milano 2 ai nn. 12066/83938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da U.N.E.P. del Tribunale di Busto Arsizio (VA) c.f. 90001200121.

La formalità è riferita solamente a mapp. 110 e 196

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilizie

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (dal 26/05/2017), con atto stipulato il 26/05/2017 a firma di notaio Parazzini Giuseppe ai nn. 71943-10625 di repertorio,

registrato il 01/06/2017 a Milano 1 ai nn. 18316, trascritto il 01/06/2017 a Milano 2 ai nn. 65757/42460.  
Il titolo è riferito solamente a mapp. 110 e mapp.196.  
La proprietà del Sig. Sig. LANGE' ENRICO ( esecutato ) è di 1/2 in regime di separazione

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 10/12/1959 fino al 21/12/2016), con atto stipulato il 10/12/1959 a firma di notaio Emilio Ferrari fu Giuseppe ai nn. 17944/6012 di repertorio, trascritto il 14/01/1960 a Milano 2 ai nn. 2252/1776.

Il titolo è riferito solamente a mapp.196.

Da potere di BONZA ENRICO nato il 09/04/1888 a Mariguj ( Francia)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2016 fino al 26/05/2017), con atto stipulato il 21/12/2016 a firma di emesso in Magenta (MI) ai nn. 1783/9990/16 di repertorio, trascritto il 22/02/2017 a Milano 2 ai nn. 20248/13078.

Il titolo è riferito solamente a mapp.110 e 196.

La denuncia di successione riferita alla morte di Bonza Claudina nata il 01/11/1925 a Turbigio (Mi) c.f. BNZCDN25S41L471H e deceduta il 25/01/2016 con atto di morte ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano(MI), in data,26/05/2017 rep, n.71943/10625 trascritto il 01/06/2017 a n.ri65758/42461, risultata accettazione tacita di eredità in morte di Bonza Claudina de parte degli ededi. N.B. La Sig.ra Bonza Claudina ha lasciato testamento olografo in data 03/09/2015 pubblicato con verbale in data 11/05/2016 n.71463/10316 di repertorio notaio Giuseppe Parazzini da Milano, registrato presso l'agenzia per le Entrate di Milano 1 in data 12/05/2016 al n.15549 serie 1T. Con detto testamento la testatrice nominò erede universale il figlio Langè Enrico. Con atto di integrazione di legittima ai rogiti del notaio Parazzini Giuseppe da Milano in data 28/10/2016 rep. n. 71676/10452 e trascritto il 02/11/2016 ai n.ri 123973/78590, il Sig Langè Giancarlo, altro figlio di Bonza Claudina, non nominato nel testamento suddetto con il consenso di Langè Enrico, ha dichiarato di far salvi e riservati i diritti di legittima al medesimo spettanti in forza di art. 537 C.C. Pertanto l'eredità si è devoluta in ragione di 2/3 a Langè Enrico e in ragione di 1/3 a Lange Giancarlo.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilizie

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona " zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico - PTC4 " . Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA unificate vedi pag. 113. Il titolo è riferito solamente al mapp. 196

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Trattasi di lotti di terreni liberi quindi non esistono pratiche edilizie per autorizzazioni di costruzioni edilizie

**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 VIA DELLA FOLLA SNC

**ZONA AGRICOLA E FORES. A PREV.  
INTERES.FAUNISTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**zona agricola e fores. a prev. interes.faunistico** a TURBIGO via Della Folla snc, della superficie commerciale di **6.320,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto agricolo ha una conformazione romboidale pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità seminativo e si trova in un contesto agricolo collegato con le vie del paese .

Il lotto non presenta sotto servizi ( fogna, gas, enel ecc..)

Il mappale n.196 è azzonato urbanisticamente come zona " agricola e forestali a prevalenza interesse faunistico "

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 196 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 3620, reddito agrario 32,64 €, reddito dominicale 32,64 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto del 26/05/2017 pubblico ufficiale Parazzini Giuseppe - sede Milano repertorio n.71943- DIVISIONE nota rappresentata con modello unico n.42460.1/2017 reparto PI di Milano 2 in atti dal 01/06/2017
- Coerenze: in senso orario : nord , mapp.195 - est, strada - sud, mapp. 197 - ovest , strada

Presenta una forma romboidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: no, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: si ,arboree: prato ,di selvicoltura: noIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono città di Milano , zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini - parco del Ticino.

SERVIZI

farmacie	ottimo	
municipio	buono	
ospedale	buono	
polizia	buono	
vigili del fuoco	buono	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20km	buono	
-------------------------	-------	--

autostrada distante 20 km	buono	
superstrada distante 10km	buono	
tangenziale distante 10 km	buono	
ferrovia distante 10km	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto agricolo ha una conformazione ronboidale pianeggiante , attualmente è un prato catastalmente identificato con la qualità seminativo e si trova in un contesto agricolo collegato con le vie del paese .

Il lotto non presenta sotto servizi ( fogna, gas, enel ecc..)

Il mappale n.196 è azzonato urbanisticamente come zona " agricola e forestali a prevalenza interesse faunistico "

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie fondiaria agricola	6.320,00	x	100 %	=	6.320,00
<b>Totale:</b>	<b>6.320,00</b>				<b>6.320,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo , fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

Superficie fondiaria mq:6.320,00 x € 10,00 = 63.200,00

La destinazione urbanistica non è cambiata dall'atto di divisione del 2017 .

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **63.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 63.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra i lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, Comune di Turbigo, agenzie locali. Confrontando i prezzi esposti, lo stato dei luoghi, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a euro/mq.

Area lotto ( sup. catastale ) mq:  $6.320 \times \text{€}/\text{mq} 10,00 = 63.200,00 \text{ €}$

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano/Milano 1, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: informazioni raccolte sul luogo

## 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	zona agricola e fores. a prev. interes.faanistico	6.320,00	0,00	63.000,00	31.500,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>31.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
divisibile

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: €. **31.500,00**

**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: €. **31.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. **0,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **31.500,00**

data 16/04/2023

il tecnico incaricato  
OSCAR BOSCHIROLI