TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

343/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. M. D'Ambra

CUSTODE:

I.G.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonella Lombardo

CF:LMBNNL70C55F205T
con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A
telefono: 0331799941
email: arch.antonellalombardo@gmail.com
PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 343/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento di tre locali e doppi servizi posto al piano primo di un edificio plurifafamiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.95 metri.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via tre giugno, 55, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione
  Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 348, mapp. 347, affaccio su sub. 704, affaccio su sub. 705 (cortile comune), mapp. 554, sub. 705 (cortile comune).
  Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità dell'immobile con domanda prot. n. MI0237191 del 02/04/2012

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **cantina** a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **15,50** mq per la quota di:

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

Ambienti adibiti a ripostiglio posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: via Tre Giugno, 55, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra verso sub. 705 (corte comune), mappale 348, sub. 704, sub. 705 (scala comune), sub. 704, muro contro terra verso sub. 705 (corte comune), mapp. 554.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C **terreno** a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno posto alle spalle dell'abitazione adibito a strada e avente forma rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 553 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig/02, superficie 100, deduzione IE3A, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/01/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 30537.1/1998)
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 547, 552, 554, 347

Il terreno presenta una forma rettangolare

D **terreno** a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **315,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di quota di 1/2 di terreno posto alle spalle dell'abitazione adibito a strada e avente forma pressoché rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 552 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig/02, superficie 315, deduzione IE3A, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/01/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 30537.1/1998)
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 348, 547, 551, 550, 422,554,553

Il terreno presenta una forma pressoché rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**548,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.840,03**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.840,03**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 126.840,03**
Data di conclusione della relazione:	**22/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'Esecutato ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

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** annotata, stipulata il 05/08/2016 a firma di Tribunale di Biella ai nn. rep. 741 di repertorio, iscritta il 18/11/2016 a Conservatoria RR. II. Milano 2 ai nn. 131027/24647, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 20.000.
Importo capitale: 10.871,82.
La formalità è riferita solamente a particella 347 sub. 708, particelle 566, 565,244, 553, 554, tutte per la quota di 1/2.
Il provvedimento riguarda svariati immobili, di cui solo alcuni riguardanti la presente procedura. Sono presenti le seguenti annotazioni: - n. 13148 del 25/07/2023: restrizione di beni - n. 3307 del 07/03/2024: restrizione di beni - 13765 del 08/10/2024: restrizione di beni - n. 8610 del 16/06/2025: restrizione di beni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/11/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7608 di repertorio, trascritta il 12/12/2025 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 178592/122603, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:

Gli immobili ricadono nel comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e sono soggetti ad un contributo annuale per la conservazione della Rete e degli Impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sono pervenuti agli Esecutati in forza di Denuncia di Successione in morte del padre [redacted] oggetto di atto di accettazione espressa di eredità notaio Bucchini Sergio, rep. 49787/15954 del 14.10.2010 trascritto in data 19.10.2010 ai nn. 128050/76180.

Si cita anche l'atto di compravendita a firma del notaio Isabella Guidi, rep. 4040/1597 del 22.04.1965 con cui i fratelli [redacted] e [redacted] acquistano il mappale 60/a, attuale 550 posto alle spalle dell'edificio oggetto di perizia, in cui viene citata la servitù di passo a partire dal mappale 54 per proseguire sull'attuale mappale 554 per una pozione di 5 metri di larghezza per tutta la sua lunghezza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2009), registrato il 12/03/2010 a U.R. Magenta ai nn. vol. 9990 n. 226, trascritto il 20/08/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 108021/63457.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 347 sub. 708 e mappale 553.
Denuncia di successione in morte del padre [redacted] avvenuta il 21/03/2009. Risulta presente Accettazione Tacita di Eredità: atto notaio dott. Sergio Bucchini del 14/10/2010 rep. 49787/15954, trascritto ai RR.II. di Milano 2 in data 19/10/2010 ai nn. 128050/76180. Il sig. [redacted] era entrato in possesso del bene di cui al mappale 553 a seguito di atto di divisione del notaio Germano Zinni del 16/12/2003 rep. 75761 trascritto in data 29/12/2003 ai nn. 188689/110647.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2009), registrato il 12/03/2010 a U.R. di Magenta ai nn. 226/1990, trascritto il 20/08/2010 a Conservatoria RR. Imm. Milano 2 ai nn. 10/8021/63457.
Denuncia di successione in morte del padre [redacted] avvenuta il 21/03/2009. Risulta presente Accettazione Tacita di Eredità: atto notaio dott. Sergio Bucchini del 14/10/2010 rep. 49787/15954, trascritto ai RR.II. di Milano 2 in data 19/10/2010 ai nn. 128050/76180.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 21/03/2009), registrato il 12/03/2010 a U.R. Magenta ai nn. vol. 9990 n. 226, trascritto il 20/08/2010 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 108021/63457.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 552.
Denuncia di successione in morte del padre [redacted] avvenuta il 21/03/2009. Risulta presente Accettazione Tacita di Eredità: atto notaio dott. Sergio Bucchini del 14/10/2010 rep. 49787/15954, trascritto ai RR.II. di Milano 2 in data 19/10/2010 ai nn. 128050/76180. La restante quota di proprietà di 2/12 ciascuno spetta a [redacted] e [redacted] e [redacted] Santa per denuncia di successione di [redacted] morto il [redacted] registrata a Milano il 05/03/2021 al vol. 88888 n. 106550

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 07/10/1971 fino al 21/03/2009), con atto stipulato il 07/10/1971 a firma di notaio dott. Vito Borgomaneri ai nn. rep. 62239/9236 di repertorio, trascritto il 27/10/1971 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 68956/54175.

Piena proprietà dell'immobile identificato catastalmente al foglio 5 particella 60/b del Catasto Terreni, immobile che ha generato la particella 347 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di relazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 119/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica al progetto n. 30/1971 per costruzione di casa d'abitazione plurifamiliare, rilasciata il 11/10/1971 con il n. 119 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE.
Si segnala la presenza di parere favorevole all'abitabilità espresso dall'ufficiale Sanitario in data 10/05/1973 ma non è stato rinvenuto il relativo certificato di agibilità rilasciato dal Comune

Concessione edilizia **N. 68/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, rilasciata il 01/08/1982 con il n. 68 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE: piano primo (sub. 707).
La pratica edilizia è relativa all'immobile posto al piano primo, oggetto di modifiche interne e realizzazione di scala esterna; inoltre nella Tav. 2 viene rappresentato il prospetto Sud-Ovest in cui al piano primo non è rappresentata la finestra della camera da letto di sinistra, come nella realtà, e costituendo di fatto una variante al progetto originario che invece la prevedeva.

Comunicazione edilizia **N. 30/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di frazionamento immobile senza opere, presentata il 02/03/2010 con il n. prot. 2558 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE.
Frazionamento dell'immobile in due unità poste al piano terreno ed al piano primo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area Agricola Infraurbana - zona IC - iniziativa comunale orientata. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 20:

20.1 Definizione
La aree agricole infraurbane corrispondono al territorio compreso all'interno del perimetro dell'ambito di
"iniziativa comunale" (IC) individuato dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, prevalentemente
destinato allo svolgimento dell'attività agricola, comprese le aree a coltivazione famigliare, ad orto o giardino, inframmezzate alle edificazioni residenziali e produttive.
20.2 Destinazioni d'uso
Le destinazioni ammesse in queste aree sono:
* l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia;
* attrezzature sportive di carattere estensivo, sia pubbliche che private e le piscine .
Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.
20.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola
Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.
20.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente
20.4.1 Per le aree coltivate e per le aree incolte o non soggette a particolari utilizzazioni si applicano le prescrizioni
dettate dall'art. 59, della LR 12/05.

20.4.2 Per gli edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi volti alla
conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati
potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, effettuabili
una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti.
Nelle aree ricadenti all'interno delle recinzioni di insediamenti produttivi esistenti è consentita la
realizzazione degli impianti tecnologici e delle relative cabine. Detti manufatti non rientrano nel calcolo della
SLP secondo quanto disposto al precedente art. 3.3.1.f ma non dovranno comportare la realizzazione di una
superficie coperta di estensione superiore a mq 30.
20.4.3 La realizzazione di nuove recinzioni è ammessa esclusivamente a protezione delle pertinenze dei fabbricati
esistenti. Dette recinzioni saranno realizzate con rete metallica, anche su muretto sporgente dal terreno per
non più di m 0,30, preferibilmente occultate con la vegetazione.
20.4.4 È consentita la realizzazione di manufatti funzionali alla coltivazione dei fondi o dei giardini ed alla loro
fruizione (ricoveri attrezzi e materiali della dimensione massima in pianta di mq 6).

.
I mappali 347 e 554 presentano una parte destinata a sede stradale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate delle difformità che riguardano sia la singola unità immobiliare (descritte nell'apposita sezione), sia la parti comuni: sarà necessario procedere con una pratica in sanatoria che preveda l'autorizzazione del proprietario dell'altra unità immobiliare per quanto riguarda le parti comuni ovvero:

- modifica della recinzione esterna e dell'accesso pedonale;
- modifica ad alcuni gradini della scala interna;
- prolungamento di una delle pareti del vano scala al piano interrato per dividere la cantina dal box.

Si segnala che non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO - diversa distribuzione dei locali del piano interrato PIANO PRIMO - demolizione tramezza tra soggiorno e camera a creare un unico ambiente a giorno; ampliamento della cucina a scapito della seconda camera da letto; chiusura del vano scala; realizzazione di un secondo locale bagno sopra il vano scala interno. (normativa di riferimento: DPR 380/01)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE mappale 347.
Deve essere previsto anche: la modifica della recinzione esterna che prevede Accertamento di Compatibilità Paesaggistica; la modifica alla scala comune e il prolungamento del muro del vano scala al piano interrato per dividere il box dalla cantina, come rappresentato nella planimetria catastale. Si omettono i costi relativi alla parcella del professionista incaricato in quanto a discrezione dello stesso e i diritti di segreteria in quanto in funzione della tipologia di pratica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale del piano primo deve essere aggiornata per riportare le modifiche edilizie apportate senza autorizzazione; inoltre è ancora presente un muro nel disimpegno già abolito nella pratica di variante
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale comprensivo di diritti e costi professionali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a piano primo (sub. 707)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **118,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di appartamento di tre locali e doppi servizi posto al piano primo di un edificio plurifafamiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.95 metri.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via tre giugno, 55, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione
  Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 348, mapp. 347, affaccio su sub. 704, affaccio su sub. 705 (cortile comune), mapp. 554, sub. 705 (cortile comune).
  Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità dell'immobile con domanda prot. n. MI0237191

del 02/04/2012

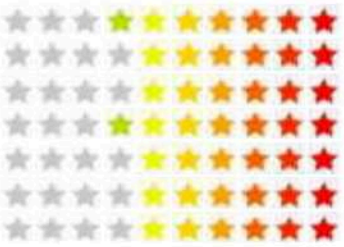
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un'unità immobiliare posta in una villa bifamiliare realizzata nel 1971 che negli anni ha subito dei frazionamenti: l'unità, in origine disposta su due livelli oltre a piano interrato, è stata suddivisa nel 2010 in due appartamenti indipendenti, uno al piano terreno ed uno al piano primo. L'unità oggetto della presente relazione è quella posta al piano primo, con ingresso dalla scala esterna posta nel giardino comune e un secondo accesso dal vano scala comune.

E' composta da ampio soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, disimpegno e due balconi, uno in corrispondenza dello sbarco della scala esterna, uno sul retro sopra la rampa carraia.

I locali di altezza pari a m 2.95, presentano all'incirca le seguenti superfici utili:

- soggiorno mq 46.50
- camera mq 14.50
- camera mq 15.40
- bagno mq 6.15
- bagno mq 3.20
- disimp. mq 8.50

Completano la dotazione dell'immobile i due balconi della superficie circa mq 5 ciascuno e un piccolo ripostiglio di circa 1 mq con accesso dal balcone ove è collocata la caldaia.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimento locali (escluso bagni) piastrelle di ceramica colore bianco posate a correre
- pavimento e rivestimento bagni in piastrelle coordinate di colore marrone uno e azzurro l'altro
- un bagno è dotato di tazza, lavandino, bidet, vasca e attacco lavatrice; il secondo bagno di tazza, lavandino e doccia
- pareti tinteggiate in colori chiari
- porte in legno tamburato colore noce, quelle verso bagno e disimpegno dotate di specchiature vetrate
- infissi esterni in legno e vetro semplice con tapparelle

Per quanto riguarda gli impianti, quello di riscaldamento è del tipo autonomo, fornito da caldaia a metano posta nel ripostiglio e terminali costituiti da radiatori in ghisa del tipo a colonna posti sotto o in prossimità delle finestre; l'impianto elettrico invece è sottotraccia e presenta frutti di colore bianco e placche metalliche ed alcuni, a seguito di recenti lavori di ristrutturazione, sono privi di placche. Si segnala che, su dichiarazione degli esecutati, esso ha contatore comune alle due unità. E' presente uno split per l'aria condizionata nella camera da letto matrimoniale, locale che non è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo.

L'unità al momento si presenta in buono stato di conservazione, ad eccezione di tracce di umidità a soffitto localizzate per lo più nel bagno; le finiture del bagno principale sono quelle dell'epoca della sua costruzione ma in ordine, e l'involucro edilizio non mostra grosse criticità.

Si segnala che il vano scala comune al piano terreno è stato oggetto di lavori di modifica su alcuni gradini, non completati nelle finiture ma lasciati al rustico.

Si evidenzia, come segnalato nella sezione riguardante le irregolarità edilizie, che l'immobile è stato oggetto di lavori non autorizzati in variante rispetto al progetto autorizzato, pertanto è necessario predisporre una pratica edilizia in sanatoria per le modifiche interne e per le modifiche apportate alla recinzione esterna.

Per quanto riguarda l'edificio in cui è collocata l'unità esso si presenta in discreto stato di conservazione: si notano delle lesioni sul balcone in corrispondenza della soletta e dell'innesto della scala esterna oltre ad un'esfogliazione della tinteggiatura nel sottogronda dovute presumibilmente a problemi di infiltrazione dal manto di copertura.

L'immobile è completamente recintato: con pannelli in cemento sul fronte, con muretto e cancellata sul fianco, con paletti e rete nella porzione retrostante; in corrispondenza del cancello di ingresso lungo la recinzione è posta la cassetta delle lettere e il citofono.

Si segnala infine che la recinzione è stata realizzata in posizione arretrata rispetto al limite della proprietà, nel rispetto della nuova strada pubblica prevista dagli strumenti urbanistici. Peranto, finchè non sarà ceduta al Comune, tale porzione antistante la recinzione è di proprietà e al servizio delle due unità immobiliari.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	115,00	x	100 %	=	115,00
balconi	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	**125,00**				**118,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Trilocale con box, cantina e giardino
Indirizzo: via Vincenzo Monti, 75 - Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Bilocale con posto auto
Indirizzo: via Garibaldini - Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 76
Superfici accessorie:
Prezzo: 74.000,00 pari a 973,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Villa Bifamiliare
Indirizzo: via J.F. Kennedy - Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 928,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Bilocale con cantina
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie:
Prezzo: 72.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: internet
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 69.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.250,00
Note: valore al mq per abitazioni civili in normale stato di conservazione
Borsino Immobiliare
Valore minimo: 1.050,00
Valore massimo: 1.050,00
Note: valore medio al mq per abitazioni in comune di Robecchetto con Induno

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 in particolare dei seguenti elementi:

- regolarità urbanistica ed edilizia;
- consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- ubicazione del fabbricato;
- grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- livello delle finiture;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio Immobiliare di Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	118,00	x	950,00	=	**112.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.100,00**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **15,50** mq per la quota di:

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

Ambienti adibiti a ripostiglio posti al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,50.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 51

mq, rendita 84,29 Euro, indirizzo catastale: via Tre Giugno, 55, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra verso sub. 705 (corte comune), mappale 348, sub. 704, sub. 705 (scala comune), sub. 704, muro contro terra verso sub. 705 (corte comune), mapp. 554.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 vari ambienti posti al piano seminterrato con accesso dal vano scala comune adibiti a locali ripostiglio e locale doccia, per una superficie lorda di circa 62 mq e della seguente superficie utile:

- ex centrale termica mq 2.15
- disimpegno mq 5.00
- doccia mq 2.40
- ripostiglio mq 7.50
- ripostiglio mq 23.00
- ripostiglio mq 3.05
- sottoscala mq 5.35

I locali sono dotati di finestre e caratterizzati da pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate, rivestimento in piastrelle per l'angolo in cui è posta la doccia.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	62,00	x	25 %	=	15,50
Totale:	**62,00**				**15,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei locali seminterrati adibiti a ripostiglio è in funzione del valore attribuito all'abitazione di cui è pertinenza, ovvero 950 euro al mq. Trattandosi di locale accessorio non comunicante, la sua superficie viene considerata al 25%, come da DPR 138/98.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,50	x	950,00	=	**14.725,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.725,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.725,00**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO

DI CUI AL PUNTO C

terreno a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno posto alle spalle dell'abitazione adibito a strada e avente forma rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 553 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig/02, superficie 100, deduzione IE3A, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/01/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 30537.1/1998)
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 547, 552, 554, 347

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:

Si tratta di terreno pianeggiante a forma rettangolare posto dietro il fabbricato abitativo, in prosecuzione del mappale 347. Ha superficie pari a mq 100 e dimensioni, dedotte dall'Estratto di Mappa catastale, pari a circa m 12x8.50. Benchè catastalmente sia classificato come terreno agricolo, in particolare seminativo irriguo, di fatto presenta una superficie a ghiaietto e viene in parte utilizzato come strada di accesso a servizio delle autorimesse interrate dell'abitazione e degli immobili posti immediatamente alle sue spalle: parte della rampa carraia è posta sul suo sedime. Vista la sua superficie, consente di essere impiegato anche per la sosta di veicoli.

Dato il suo attuale impiego, tale servitù di fatto verso le proprietà poste alle spalle dell'abitazione deve essere mantenuta.

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	**100,00**				**100,00**

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:

Il terreno è funzionale ala viabilità del contesto urbano in cui è inserito e pertanto non è coltivato. In assenza di immobili simili nella zona, poichè catastalmente si tratta di un terreno agricolo, la sua valutazione viene fatta prendendo in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni, stabiliti dalla Commissione Provinciale per la città metropolitana di Milano per l'anno 2026, utilizzata per definire gli indennizzi di esproprio 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: € (7,99+5,13+5,37)/3 = € 6,16

Tale cifra sarà poi ridotta del 35% in quanto il bene è gravato da servitù.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,00	x	6,16	=	**616,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
servitù di passo		-215,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 400,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 400,40**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO

DI CUI AL PUNTO D

terreno a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **315,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di quota di 1/2 di terreno posto alle spalle dell'abitazione adibito a strada e avente forma pressoché rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 552 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig/02, superficie 315, deduzione IE3A, reddito agrario 2,28 €, reddito dominicale 1,92 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 15/01/1998 in atti dal 16/02/1998 (n. 30537.1/1998)
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 348, 547, 551, 550, 422,554,553

Il terreno presenta una forma pressoché 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:

Si tratta della quota di 1/2 di terreno pianeggiante a forma pressoché rettangolare posto dietro il fabbricato abitativo. Ha superficie pari a mq 315 e dimensioni, dedotte dall'Estratto di Mappa catastale, pari a circa m (16.20x18.20) + (3.50x5.50). Benchè catastalmente sia classificato come terreno agricolo, in particolare seminativo irriguo, di fatto presenta una superficie a ghiaietto e viene utilizzato come strada di accesso e area di manovra a servizio degli immobili posti immediatamente alle spalle dell'edificio adibito ad abitazione.

Dato il suo attuale impiego, nonostante nell'atto di divisione del 2003 non sia gravato da servitù, la comproprietà del bene assicura il passaggio al mappale 550: tale servitù di fatto verso le proprietà poste alle spalle dell'abitazione deve essere mantenuta.

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
quota terreno agricolo	315,00	x	100 %	=	315,00
Totale:	**315,00**				**315,00**

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:

Il terreno è funzionale ala viabilità del contesto urbano in cui è inserito e pertanto non è coltivato. In assenza di immobili simili nella zona, poichè catastalmente si tratta di un terreno agricolo, la sua valutazione viene fatta prendendo in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni, stabiliti dalla Commissione Provinciale per la città metropolitana di Milano per l'anno 2026, utilizzata per definire gli indennizzi di esproprio 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: € (7,99+5,13+5,37)/3 = € 6,16

Tale cifra sarà poi ridotta del 35% in quanto il bene è gravato da servitù.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	315,00	x	6,16	=	**1.940,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
servitù di passo	-679,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.261,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 630,63**

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.

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	118,00	0,00	112.100,00	112.100,00
B	cantina	15,50	0,00	14.725,00	14.725,00
C	terreno	100,00	0,00	400,40	400,40
D	terreno	315,00	0,00	1.261,26	630,63
				128.486,66 €	**127.856,03 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.840,03**

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: **€. 126.840,03**

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: **€. 126.840,03**