



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**56/2020**

PROCEDEVA PROMOSSA DA  
INTESA SAN PAOLO SPA

DI RIFERIRE


GIUDICE

DOTT. D'AMBRA MILTON COSIMO LEONARDO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 27/10/2021

creata con Tribu Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO

**ANGELO CROCI**

CF: CRCNGI60124E819V

con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA SAN ROCCO, 19

telefono: 00390331305877

fax: 00390331305877

email: portacroci@gmail.com

PEC: angelo.croci@geopee.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2020

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** capannone zootecnico (stalla principale) a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di mq. 275,00 per la quota di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili oggetto della presente relazione sono un insieme di fabbricati per funzioni produttive connessi all'attività agricola e più precisamente: stalla, porticati, tettoie, locali ad uso pollaio, ripostigli e locale contatore. La collocazione è una zona semi periferica ma dotata di infrastrutture e servizi di buona viabilità nel Comune di Robecchetto con Induno. L'accesso agli immobili avviene tramite via 3 Giugno, successivi mappali 54 e 554 gravati da servitù di passo e cortile interno mappali 551 (anch'esso gravato da servitù di passo) e 552. I fabbricati facente parte del complesso da valutare sono i seguenti:

- **Capannone zootecnico (stalla principale)** edificata negli anni sessanta e formato da una struttura in muratura intonacata a rustico e una copertura a due falde in eternit. I serramenti sono in ferro. All'interno dello stesso è presente un'impianto tecnologico per la mungitura. L'altezza media misura ml. 4,30.

Si evidenzia che proprio sul mappale attuale 550, nel Atto Notarile di Compravendita del terreno della dott.ssa Isabella Guidi del 22/04/1965, si parla di un passaggio della larghezza di mt. 5,00 a favore "della proprietà di tramontana". Passaggio non riportato nell'atto di divisione dei fr. XXXXXXXXXX 9. Mentre nelle carte geografiche di google maps si può notare un passaggio nella proprietà del cortile mappale 550 tra il fienile e la stalla esistenti indicato come via Giosuè Carducci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.735,30 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE GIUGNO n. 55, piano: T, intestato XXXXXXXXXX a Cuggiono il 03/10/1960 per la quota di 1/1, derivante da variazione toponomastica del 13/11/2015 protocollo MI0733510 in atti dal 13/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 345497.1/2015) Coerenze: a sud mappali 422 e 59, a est mapp. 566, a nord mapp. 545 e a ovest mappali 547 - 551 e 552.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

**B** porticato aperto / fienile a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di 275,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

**Porticato aperto/fienile** edificato sempre negli anni sessanta e composto da una struttura con pilastri e orditura in ferro, canali in lamiera preverniciata, copertura in eternit e muro a confine in cemento. Viene principalmente utilizzato per il deposito di balle di fieno. L'altezza media misura ml.4,75.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 4,75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**C** **stalla (piccola)** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

- **Stalla più piccola** a confine sud-est e unita dalla stalla principale da una tettoia abusiva che copre una porzione del cortile comune mappale 550. Per questa stalla è stata presentata richiesta di condono con Mod. 47/85-D al Comune di Robecchetto con Induno in data 24/09/86 ma attualmente non ancora definita. La struttura è composta da pilastri e orditura in ferro e copertura in eternit. L'altezza media misura ml. 3,20.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**D** **tettoia** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( MANZONI 50-ABBIATEGRASSO)

**Tettoia** a lato della stalla piccola, a copertura della letamaia, anch'essa con richiesta di condono attualmente ancora aperta. La struttura è con pilastri in ferro così come l'orditura e la copertura in eternit. L'altezza media misura ml. 3,90.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 3.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**E** **pollai e porticati** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

**Pollai e porticati** lato sud, con richiesta di condono ma con pratica aperta. La struttura è in muratura e la copertura in eternit. Le aperture sono senza serramenti o con serramenti in ferro. L'altezza media misura ml. 2,30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**F** **locale contatori e ripostiglio chiuso** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

**Locale contatori e ripostiglio chiuso**, anch'essi sempre con richiesta di condono ma con pratica aperta. Sono formati da muratura in blocchi di cemento e laterizio, orditura in legno, copertura in eternit e serramenti in ferro e legno. L'altezza media misura ml. 1,90.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 1.90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**G** **terreno agricolo** a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **3.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come seminativo irriguo classe 2, della superficie commerciale di mq. 3.660. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, nelle immediate vicinanze della Azienda Agricola. Il terreno è pianeggiante con forma rettangolare e confina con altri terreni agricoli. Il fondo è delimitato a nord da una stradina campestre e a sud dalla strada comunale di Buscate. Lo stesso è coltivato a mais. Le dimensioni



mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa ammontano a mt. 142 x 25 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 28,69. Inoltre il terreno è stato concesso dal Sig. [REDACTED] comodato verbale gratuito a favore dell' [REDACTED] (che è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola in data 16/06/2016 prot. PV11\_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig 2, superficie 3660, deduzione IE3A, reddito agrario 26,46 €, reddito dominicale 22,30 €, [REDACTED] Cuggiono il 03/10/1960 per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974  
Coerenze: a nord mapp. 118, a est mapp. 125 e 126, a sud mapp. 117 e a ovest mapp. 112

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante il terreno

**H** bosco ceduo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di 170.00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno boschivo, identificato nelle mappe catastali come bosco ceduo classe 1, della superficie commerciale di mq. 170. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, nelle immediate vicinanze della Azienda Agricola. Il terreno è pianeggiante con forma rettangolare e confina con altri terreni agricoli tra cui (lato nord/est) con il mappale 112. Il fondo è delimitato a nord e ad est da una stradina campestre. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa ammontano a mt. 14 x 12 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 1,33.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 170, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED] il 03/10/1960 per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974  
Coerenze: a sud mapp. 103, a est mapp. 741 e mapp. 114, a nord mapp. 112 e a ovest mapp. 110 e mapp. 109.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante il terreno

**I** terreno agricolo a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di 3.050,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali con due porzioni colturali AA risaia classe U dalla superficie commerciale di mq. 2800 e AB seminativo irriguo classe 2, della superficie commerciale di mq. 250. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, nelle immediate vicinanze della Azienda Agricola. Il terreno è pianeggiante con forma rettangolare e confina con altri terreni agricoli tra cui (lato sud/ovest) con il mappale 111. Il fondo è delimitato a nord e ad est da una stradina campestre ed è coltivato a mais. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa ammontano a mt. 208 x 14,50 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Lo stesso è gravato da servitù di passaggio di conduttura elettrica a favore della società ENEL SPA con sede in Roma. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 23,91.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe RISAIA U, superficie 2800, deduzione IE3A, reddito agrario 18,80 €, reddito dominicale 20,68 €, [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. MI0996062 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA



AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 N. 262 (n. 10714.1/2010)

di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) PORZIONE AA: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 9 - PRATO IRRIG, CLASSE 01

- foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN IRRIG 2, superficie 250, deduzione IE3A, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. MI0996062 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 10714.1/2010)

Coerenze: a sud mapp. 111, a est mappali 114 - 478 - 479 - 116 - 117 - 259 - 118, a nord mappali 581 - 759 e a ovest mapp. 110

di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010) PORZIONE AA: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITA' 9 - PRATO IRRIG, CLASSE 01

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.831,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.825,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.825,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 206.825,50
Data della valutazione:	27/10/2021

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

La proprietà oggetto di questo lotto (**Corpi dalla A alla G e la I**) è stata concessa dal Sig. [REDACTED] in comodato verbale gratuito a favore [REDACTED] quale lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11\_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli*

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 18/05/1993 a firma di Dott. Ferruccio Brambilla ai nn. 127777 di repertorio, trascritta il 14/06/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 45409



Registro Generale e 31839 Registro Particolare, a favore di ENEL Società per azioni, contro

e  
 derivante da Concessione di servitù elettrodotta.

La formalità è riferita solamente a Corpo I

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/10/2010 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 49798/15959 di repertorio, iscritta il 25/10/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 130182 e Particolare 30622, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a, contro terzo datore d'ipoteca:

€, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Corpi dalla A alla I

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/08/2016 a firma di Tribunale di Biella ai nn. 741 di repertorio, iscritta il 18/11/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 131027 e Particolare 24647, a favore di Banca Sella S.p.a., contro  
 derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 20.000,00.

Importo capitale: € 10.871,82.

La formalità è riferita solamente a Corpi dalla A alla I

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2009 a firma di Notaio Emanuele Caroselli ai nn. 38485/11064 di repertorio, iscritta il 03/02/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 9627 e Particolare 1935, a favore di Banca Popolare di Intra S.p.a., c

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 450.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Corpo G

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/12/2013 a firma di Notaio Loredana Tizzoni ai nn. 22446/6853 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 119133 Particolare 20876, a favore di Veneto Banca S.C.P.A.,

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 108.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Corpo G

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

pignoramento, stipulata il 24/01/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio - UNEP ai nn. 321 di repertorio, trascritta il 01/04/2020 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 35335 e Particolare 21870, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., c



proprietà di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.  
La formalità è riferita solamente a Corpi dalla A alla I

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

**Corpo G** :Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 28,69.

**Corpo H** :Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 1,33.

**Corpo I** :Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 23,91.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/12/1995 a firma di Notaio Germano Zinni ai nn. [REDACTED] a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 107211 e Particolare 66674. Il titolo è riferito solamente a Corpi dalla A alla G

[REDACTED] registrato il 12/03/2010 a Ufficio del registro di Magenta ai nn. 226/9990/10, trascritto il 20/08/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 108021 e Particolare 63457.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A alla F.

In data 14/10/2010 - notaio dott. Sergio Bucchini - atto: accettazione espressa di eredità - Trascrizione del 19/10/2010 Registro Generale 128050 e Particolare 76180

[REDACTED] di atto di compravendita (dal 18/12/2009), con atto stipulato il 18/12/2009 a firma [REDACTED] prio, registrato il 23/12/2009 a Magenta ai nn. 4044 Mod. 11, trascritto il 23/12/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 177813 Registro Generale e 113274 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a Corpo H e I

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1965 fino al 16/12/2003), con atto stipulato il 22/04/1965 a firma di Notaio Isabella Guidi ai nn. 4040/1597 di repertorio, registrato il 06/05/1965 a Magenta ai nn. 715 e Vol. 129, trascritto il 31/05/1965 a Conservatoria di MILANO 3 ai nn. Registro Generale 30190 e Particolare 22456.

Il titolo è riferito solamente a Corpi dalla A alla F



la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1965 fino al 16/12/2009), con atto stipulato il 22/04/1965 a firma di Notaio Isabella Guidi ai nn. 4040/1597 di repertorio, registrato il 06/05/1965 a Magenta ai nn. 715 e Vol. 129, trascritto il 31/05/1965 a Conservatoria di MILANO 3 ai nn. Registro Generale 30190 e Particolare 22456.

Il titolo è riferito solamente a Corpi dalla A alla F

in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1977 fino al 18/12/2009), registrato il 31/05/1979 a Ufficio del Registro Magenta ai nn. 83 vol. 326, trascritto il 30/10/1979 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54291 Registro Generale e 44371 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a Corpo H e I

in forza di denuncia di successione (dal 13/03/1977 fino al 30/06/2002), registrato il 31/05/1979 a Ufficio del Registro Magenta ai nn. 83 vol. 326, trascritto il 30/10/1979 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 54291 Registro Generale e 44371 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a Corpo H e I

1/6, in forza di Denuncia di successione (dal 30/06/2002 fino al 18/12/2009), registrato il 23/12/2009 a Ufficio del Registro di Albenga (SV) ai nn. 179 vol. 9990, trascritto il 24/02/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 23675 Registro Generale e 14542 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a Corpo H e I

forza di Denuncia di successione (dal 30/06/2002 fino al 18/12/2009), registrato il 23/12/2009 a Ufficio del Registro di Albenga (SV) ai nn. 179 vol. 9990, trascritto il 24/02/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 23675 Registro Generale e 14542 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a Corpo H e I

in forza di Denuncia di successione (dal 30/06/2002 fino al 18/12/2009), registrato il 23/12/2009 a Ufficio del Registro di Albenga (SV) ai nn. 179 vol. 9990, trascritto il 24/02/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 23675 Registro Generale e 14542 Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a Corpo H e I

forza di atto di divisione (dal 16/12/2003 fino al 21/03/2009), con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Germano Zinni ai nn. 75761/9450 di repertorio, registrato il 05/01/2004 a Agenzia Entrate Magenta ai nn. 1 Serie IT, trascritto il 29/12/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. Registro Generale 188689 e Particolare 110647.

Il titolo è riferito solamente a Corpi dalla A alla F

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **116/67**, intestata a 5  
costruzione di capannone uso zootecnico, rilasciata il 09/11/1967 con il n. 116/67 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Corpo A - capannone zootecnico (stalla principale)

Nulla osta per opere edilizie N. **7/68**, intestata a one  
uso deposito e muro di cinta, rilasciata il 12/02/1968 con il n. 7/68 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a Corpo B - porticato aperto/lienile.  
Una porzione di porticato aperto/lienile è da progetto ricadente nel mappale 551 non esecutato, pertanto il computo dei mq ai fini della valutazione è riferita alla parte insita sul mappale 550.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **162/163**, int avori di  
sistemazione fabbricati non conformi, presentata il 24/09/1986 con il n. 44/2 di protocollo, rilasciata





**non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a Corpo C - stalla piccola, Corpo D - Tettoia, Corpo E - Pollai e porticati e Corpo F - locale contatori e ripostiglio chiuso.

La pratica non è stata rilasciata in quanto mancante di documentazione richiesta dal Comune di Robecchetto con Induno il 08/01/1988 prot. speciale n. 162/163

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 7 del 28/02/2011 approvato, pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29/06/2011; variante PGT approvata con deliberazione del C.C. n. 57 del 25/11/2016, pubblicata sul B.U.R.L., l'immobile ricade in zona Aree agricole infraurbane. Norme tecniche di attuazione ed indici: le aree suddette risultano comprese nella Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 05/10/2001 e distinte come segue: zona IC - iniziativa comunale orientata Aree soggette a tutela ambientale ai sensi dell'art. 1 della Legge 431/1985 Aree sottoposte a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.. Il titolo è riferito solamente al Corpi dalla A alla I

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La stalla autorizzata e edificata con Nulla Osta n. 116/67, ha delle aperture differenti rispetto al progetto originale; a lato nord/est della proprietà è stato edificato un porticato completamente abusivo e appoggiato alla recinzione prefabbricata esistente; tra la stalla principale e quella a confine sud/est è stata realizzata una tettoia a copertura dello spazio tra le due stalle ,anch'essa senza titolo abilitativo; lungo il lato sud della stalla è stata realizzata una tettoia a copertura della rampa esistente abusivamente; all'ingresso della stalla è stata costruita un locale frigorifero per il latte senza titolo abilitativo e una tettoia a copertura dell'ingresso alla stalla sempre senza titolo abilitativo. Inoltre facendo le verifiche comunali esistono dei **condoni edilizi** (Mod. 47/85) presentati in data **24/09/1986** per le tettoie e pollai esistenti lati est, sud/ovest e ovest con procedura non ancora conclusa poichè mancante di documentazione integrativa. Si evidenzia che tale documentazione doveva essere presentata nel limite massimo di **120 giorni** dalla data di richiesta della stessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a seguito di colloquio con il tecnico comunale, in merito alle opere difformi e abusive riscontrate è possibile presentare accertamento di compatibilità paesaggistica e successiva sanatoria per le diverse aperture nella stalla autorizzata, mentre tutte le tettoie abusive così come il porticato e il locale frigorifero/latte, essendo il Comune di Robecchetto con Induno un Comune aderente al Parco del Ticino, i lavori realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica che hanno determinato creazione di superfici e volumi, oltretutto con impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, non sono sanabili e quindi da demolire.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria Comune di Robecchetto con Induno per presentazione Accertamento Compatibilità Paesaggistica per Stalla - (Lotto A): €.55,00
- Oblazione sanatoria edilizia per Stalla ex artt. 36/37 D.P.R. 380/2001 comprensiva di diritti, marche da bollo : €1.300,00
- **Parte non sanabile** riguardante il **Locale Frigorifero posto a ovest della proprietà e davanti all'accesso alla stalla, con struttura in muratura e copertura in pannelli coibentati tipo "tegopan", demolizione totale : €5.000,00**
- **Parte non sanabile** tettoie a copertura cortile, in eternit con struttura in ferro/legno mq.



**221 circa (nel prezzo è compreso lo smaltimento dell'eternit): €.8.000,00**

- **Parte non sanabile porticato lato nord est appoggiato alla recinzione con copertura in eternit mq. 37 circa (nel prezzo è compreso lo smaltimento dell'eternit) : €.1.200,00**

*I prezzi indicati sono rappresentati dalla media matematica di più preventivi che si riferiscono a prestazioni analoghe, sia per materiale che per manodopera, eseguite da varie imprese operanti nella zona. I prezzi indicati sono al netto dell'IVA e di oneri professionali, inoltre nel computo non è stato indicato il costo relativo alla sicurezza sul lavoro, D.Lgs. 81/08, in quanto la necessità è da valutarsi in base la numero delle imprese operanti nel cantiere.*

- Parcella tecnico rilevatore per le pratiche in Comune: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni circa.

Ovviamente gli immobili non regolarizzabili dovranno essere demoliti e non sono stati valutati.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale esistente, presentata in data 11/10/2001 , rappresenta anche una parte d'immobili (porticato, tettoia e locale frigorifero) che non dovrebbero essere presenti in quanto non autorizzati. inoltre il locale frigorifero dovrà essere eliminato anche nelle mappe catastali del Catasto Terreni in quanto indicato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale per demolizione totale locale frigorifero, modello Docfa con planimetria per rifacimento nuova scheda catastale aggiornata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale in demolizione comprensivo di diritti catastali: €.400,00
- Rifacimento nuovo Docfa aggiornato comprensivo di diritti catastali: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA 3 GIUGNO 55**  
**CAPANNONE ZOOTECNICO (STALLA PRINCIPALE)**  
 DI CUI AL PUNTO A

**capannone zootecnico (stalla principale)** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **462,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il complesso della presente relazione sono un insieme di fabbricati per funzioni produttive connessi all'attività agricola e più precisamente: stalla, porticati, tettoie, locali ad uso pollaio, ripostigli e locale contatore. La collocazione è una zona semi periferica ma dotata di infrastrutture e servizi di buona viabilità nel Comune di Robecchetto con Induno. L'accesso agli immobili avviene tramite via 3 Giugno, successivi mappali 54 e 554 gravati da servitù di passo e cortile interno mappali 551 (anch'esso gravato da servitù di passo) e 552. I fabbricati facente parte del complesso da valutare sono i seguenti:

- **Capannone zootecnico (stalla principale)** edificata negli anni sessanta e formata da una struttura in muratura intonacata a rustico e una copertura a due falde in eternit. I serramenti sono in ferro. All'interno dello stesso è presente un'impianto tecnologico per la mungitura. L'altezza media misura ml. 4,30.

Si evidenzia che proprio sul mappale attuale 550, nel Atto Notarile di Compravendita del terreno della dott.ssa Isabella Guidi del 22/04/1965, si parla di un passaggio della larghezza di mt. 5,00 a favore "della proprietà di tramontana". Passaggio non riportato nell'atto di divisione dei fratelli. Mentre nelle carte geografiche di google maps si può notare un passaggio nella proprietà del cortile mappale 550 tra il fienile e la stalla esistenti indicato come via Giosuè Carducci.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m 4,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.735.30 Euro, indirizzo catastale: VIA TRE GIUGNO n. 55, piano: T, intestato per la quota di 1/1, derivante da variazione toponomastica del 13/11/2015 protocollo MI0733510 in atti dal 13/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 345497.1/2015)  
 Coerenze: a sud mappali 422 e 59, a est mapp. 566, a nord mapp. 545 e a ovest mappali 547 - 551 e 552.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) ). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km circa  
 autostrada distante 15 km circa  
 ferrovia distante 3 km circa  
 superstrada distante 2 km circa



## DESCRIZIONE DELL'AGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente e scorrevoli realizzati in ferro

*manto di copertura:* realizzato in eternit

*pareti esterne:* costruite in muratura intonacata a rustico

Delle Strutture:

*copertura:* a 2 falde



Stalla principale

## 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
capannone zootecnico (stalla principale)	462,00	x	100 %	=	462,00
<b>Totale:</b>	<b>462,00</b>				<b>462,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2020 - 2° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DEMERITATO

Valore superficie principale: 462,00 x 200,00 = 92.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 92.400,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.400,00

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA 3 GIUGNO 55

### PORTICATO APERTO / FIENILE

DI CUI AL PUNTO B

**porticato aperto / fienile** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di 275.00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

**Porticato aperto/fienile** edificato sempre negli anni sessanta e composto da una struttura con pilastri e orditura in ferro, canali in lamiera preverniciata, copertura in eternit e muro a confine in cemento. Viene principalmente utilizzato per il deposito di balle di fieno. L'altezza media misura ml.4,75.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 4,75. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI)). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km circa  
 autostrada distante 15 km circa  
 ferrovia distante 3 km circa  
 superstrada distante 2 km circa



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Porticato aperto/fienile** edificato sempre negli anni sessanta e composto da una struttura con pilastri e orditura in ferro, canali in lamiera preverniciata, copertura in eternit e muro a confine in cemento. Viene principalmente utilizzato per il deposito di balle di fieno. L'altezza media misura ml.4,75.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura*: realizzato in eternit

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pilastri e orditura in ferro

## 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
Porticato aperto/fienile	275,00	x	100 %	=	275,00
<b>Totale:</b>	<b>275,00</b>				<b>275,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2020 - 2° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

## CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO:

Valore superficie principale: 275,00 x 170,00 = **46.750,00**

## RIPIENO DEI VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 46.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 46.750,00**

**BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA 3 GIUGNO 55**



**STALLA (PICCOLA)**

DI CUI AL PUNTO C

**stalla (piccola)** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **66.00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

- **Stalla più piccola** a confine sud-est e unita dalla stalla principale da una tettoia abusiva che copre una porzione del cortile comune mappale 550. Per questa stalla è stata presentata richiesta di condono con Mod. 47/85-D al Comune di Robecchetto con Induno in data 24/09/86 ma attualmente non ancora definita. La struttura è composta da pilastri e orditura in ferro e copertura in eternit. L'altezza media misura ml. 3,20.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) ). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km circa  
 autostrada distante 15 km circa  
 ferrovia distante 3 km circa  
 superstrada distante 2 km circa



## DESCRIZIONE DELL'AGGIUNTA

Delle componenti edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in eternit

Delle strutture:

*strutture verticali:* costruite in pilastri e orditura in ferro

## 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
Stalla piccola	66,00	x	100 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>66,00</b>				<b>66,00</b>

## VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONE:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONI:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2020 - 2° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,00 x 170,00 = 11.220,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.220,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.220,00

## BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA 3 GIUGNO 55

## TETTOIA

## DI CUI AL PUNTO D

**tettoia** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **26,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

**Tettoia** a lato della stalla piccola, a copertura della letamaia, anch'essa con richiesta di condono attualmente ancora aperta. La struttura è con pilastri in ferro così come l'orditura e la copertura in eternit. L'altezza media misura ml. 3,90.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 3,90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## DESCRIZIONE DELL'AZIENDA:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) ). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI:

aeroporto distante 18 km circa



autostrada distante 15 km circa





ferrovia distante 3 km circa  
superstrada distante 2 km circa



## DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura*: realizzato in eternit

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pilastri e orditura in ferro

## 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
Tettoia	26,50	x	100 %	=	26,50
<b>Totale:</b>	<b>26,50</b>				<b>26,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI

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

## SULLI PROVALEVAZIONI

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2020 - 2° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

## CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Valore superficie principale: 26,50 x 170,00 = 4.505,00

## RIPILLOGLIA VALORI CORPO

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.505,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.505,00**

**BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA 3 GIUGNO 55**



## POLLAI E PORTICATI

### DI CUI AL PUNTO E

**pollai e porticati** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

**Pollai e porticati** lato sud, con richiesta di condono ma con pratica aperta. La struttura è in muratura e la copertura in eternit. Le aperture sono senza serramenti o con serramenti in ferro. L'altezza media misura ml. 2,30

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 2.30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 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 (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) ). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km circa	★ ★	★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km circa		★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km circa		★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km circa	★	★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DELL'AGILITÀ

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in ferro

*manto di copertura*: realizzato in eternit

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura

#### 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
Pollai e Porticati	102,00	x	100 %	=	102,00
<b>Totale:</b>	<b>102,00</b>				<b>102,00</b>

#### VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE

Il valore attribuito è funzionale e direttamente correlato alla produttività del fabbricato principale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **14.000,00**

## RIPRIEGO VALORE CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.000,00**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA 3 GIUGNO 55

## LOCALE CONTATORI E RIPOSTIGLIO CHIUSO

DI CUI AL PUNTO F

**locale contatori e ripostiglio chiuso** a ROBECCHETTO CON INDUNO via 3 giugno 55, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

**Locale contatori e ripostiglio chiuso**, anch'essi sempre con richiesta dicondono ma con pratica aperta. Sono formati da muratura in blocchi di cemento e laterizio, orditura in legno, copertura in eternit e serramenti in ferro e legno. L'altezza media misura ml. 1,90.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di H. media ml. 1,90. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 550 (catasto fabbricati), consistenza 0

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) ). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km circa  
 autostrada distante 15 km circa  
 ferrovia distante 3 km circa  
 superstrada distante 2 km circa



## DESCRIZIONE DELL'AGILITÀ

Dalle Componenti Edilizie:

*infissi interni*: realizzati in ferro e legno

*manto di copertura*: realizzato in eternit



Delle Strutture

*strutture verticali:* costruite in blocchi di cemento e laterizio

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
locale contatori e ripostiglio chiuso	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>20,00</b>				<b>20,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo.*

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il valore attribuito è funzionale e direttamente correlato alla produttività del fabbricato principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

RIPIEVO VALORE CORPO

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.000,00**



**terreno agricolo** a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **3.660,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali come seminativo irriguo classe 2, della superficie commerciale di mq. 3.660. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, nelle immediate vicinanze della Azienda Agricola. Il terreno è pianeggiante con forma rettangolare e confina con altri terreni agricoli. Il fondo è delimitato a nord da una stradina campestre e a sud dalla strada comunale di Buscate. Lo stesso è coltivato a mais. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa ammontano a mt. 142 x 25 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino Il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di €. 28,69. Inoltre il terreno è stato concesso dal [REDACTED]



comodato verbale gratuito a favore dell' [REDACTED] (della quale lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante). Il contratto è stato registrato alla [REDACTED] Società di servizi che svolge l'attività di Centro di Assistenza Agricola) in data 16/06/2016 prot. PV11\_E342/16 e avente una durata dal 01/01/2016 al 31/12/2025.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 259 (catasto terreni), qualità/classe semin irrig 2, superficie 3660 deduzione IE3A, reddito agrario 26,46 €, reddito dominicale 22,30 €, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanico [REDACTED] del 02/01/1974  
Coerenze: a nord mapp. 118, a est mapp. 125 e 126, a sud mapp. 117 e a ovest mapp. 112

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) e Busto Arsizio (VA)).

#### DESCRIZIONE DELLA QUANTITÀ

#### 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
terreno agricolo	3.660,00	x	100 %	=	3.660,00
<b>Totale:</b>	<b>3.660,00</b>				<b>3.660,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONE

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) della zona, con terreni di analoghe caratteristiche e forma. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

#### COMPLETAMENTO OPERAZIONE



Valore superficie principale: 3.660,00 x 8,00 = 29.280,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 29.280,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 29.280,00

**BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO**  
**BOSCO CEDUO**  
 DI CUI AL PUNTO H

**bosco ceduo** a ROBECCHETTO CON INDUNO -<sup>4-11</sup> superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno boschivo, identificato nelle mappe catastali come bosco ceduo classe 1, della superficie commerciale di mq. 170. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, nelle immediate vicinanze della Azienda Agricola. Il terreno è pianeggiante con forma rettangolare e confina con altri terreni agricoli tra cui (lato nord/est) con il mappale 112. Il fondo è delimitato a nord e ad est da una stradina campestre. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa ammontano a mt. 14 x 12 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorese e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 1,33.

## Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 170, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,35 €, intestato a [REDACTED] 03/10/1960 per la quota di 1/1, derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974  
Coerenze: a sud mapp. 103, a est mapp. 741 e mapp. 114, a nord mapp. 112 e a ovest mapp. 110 e mapp. 109.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante. Il terreno



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) e Busto Arsizio (VA)).

## DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

## CONSISTENZA

Critério 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
bosco ceduo	170,00	x	100 %	=	170,00
<b>Totale:</b>	<b>170,00</b>				<b>170,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONE

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) della zona, con terreni di analoghe caratteristiche e forma. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 170,00 x 3,00 = 510,00

##### RIPIEUGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 510,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 510,00

### BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO TERRENO AGRICOLO DI CUI AL PUNTO I

**terreno agricolo** a ROBECCHETTO CON INDUNO, della superficie commerciale di **3.050,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo, identificato nelle mappe catastali con due porzioni colturali AA risaia classe U dalla superficie commerciale di mq. 2800 e AB seminativo irriguo classe 2, della superficie commerciale di mq. 250. L'appezzamento di terreno è situato a sud del Comune di Robecchetto con Induno, nelle immediate vicinanze della giante con forma rettangolare e confina con altri terreni agricoli tra cui (tato sud/ovest) con il mappale 111. Il fondo è delimitato a nord e ad est da una stradina campestre ed è coltivato a mais. Le dimensioni mediante indicative, rilevate sulla base dell'estratto di mappa ammontano a mt. 208 x 14,50 circa. Il terreno è compreso nel Parco regionale della Valle del Ticino. Lo stesso è gravato da servitù di passaggio di conduttura elettrica a favore della società ENEL SPA con sede in Roma. Inoltre il terreno è parte del comprensorio per il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi e paga un contributo per la conservazione della Rete e degli Impianti annuale di € 23,91.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe RISAIA U, superficie 2800, deduzione IE3A, reddito agrario 18,80 €, reddito dominicale 20,68 €



per la quota di 1/1, derivante da tabella di variazione  
 del 09/12/2010 protocollo n. MI0996062 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA  
 AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 N. 262 (n. 10714.1/2010)

di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262,  
 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE  
 MODIFICAZIONI (ANNO 2010) PORZIONE AA: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE  
 CON LA QUALITA' 9 - PRATO IRRIG, CLASSE 01

- foglio 5 particella 112 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN IRRIG 2,  
 superficie 250, deduzione IE3A, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 1,52 €, intestato a

derivante da tabella di

variazione del 09/12/2010 protocollo n. MI0996062 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE  
 DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 10714.1/2010)

Coerenze: a sud mapp. 111, a est mappali 114 - 478 - 479 - 116 - 117 - 259 - 118, a nord mappali  
 581 - 759 e a ovest mapp. 110

di stadio: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262,  
 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE  
 MODIFICAZIONI (ANNO 2010) PORZIONE AA: CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE  
 CON LA QUALITA' 9 - PRATO IRRIG, CLASSE 01

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in  
 un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castano Primo (MI) e Busto Arsizio (VA)).

#### DESCRIZIONE DELL'AGLIATA

#### 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	
terreno agricolo - risaia classe U	2.800,00	x	100 %	=	2.800,00
terreno agricolo - seminativo irriguo classe 2	250,00	x	100 %	=	250,00
<b>Totale:</b>	<b>3.050,00</b>				<b>3.050,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI





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

## SVILUPPO VALUTAZIONE

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo, confrontando la Tabella dei Valori Agricoli Medi dei terreni valevole per l'anno 2021 elaborata dalla Commissione Espropri della Città Metropolitana di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite di terreni assimilabili per consistenza, dimensioni, esposizione, etc. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

## CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Valore superficie principale: 3.050,00 x 7,71 = 23.515,50

## RIPIEGLIO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.515,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.515,50

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

## RIPIEGLIO VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone zootecnico (stalla principale)	462,00	0,00	92.400,00	92.400,00
B	porticato aperto / fienile	275,00	0,00	46.750,00	46.750,00
C	stalla (piccola)	66,00	0,00	11.220,00	11.220,00
D	tettoia	26,50	0,00	4.505,00	4.505,00
E	pollai e porticati	102,00	0,00	14.000,00	14.000,00
F	locale contatori e ripostiglio chiuso	20,00	0,00	4.000,00	4.000,00
G	terreno agricolo	3.660,00	0,00	29.280,00	29.280,00
H	bosco ceduo terreno	170,00	0,00	510,00	510,00



I	agricolo	3.050,00	0,00	23.515,50	23.515,50
				<b>226.180,50 €</b>	<b>226.180,50 €</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):					<b>€. 19.355,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					<b>€. 206.825,50</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>					
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):					<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					<b>€. 206.825,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):					<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:					<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:					<b>€. 206.825,50</b>

