

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.

IMMOBILI AGRICOLI - la situazione edilizia, come descritto nell'apposita sezione, risulta essere del tutto abusiva, con una labile possibilità di sanare una porzione di tettoia oggetto di Condonò edilizio ancora da perfezionare, una volta rimossi tutti gli elementi non rappresentati nella tavola del condono. Tutti gli altri immobili, per lo più tettoie e silos, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e soprattutto paesaggistica: ricadendo l'area nell'ambito del Parco del Ticino e trattandosi di costruzioni che determinano creazione di superfici e volumi realizzate in assenza di autorizzazione edilizia, esse non sono sanabili e devono essere demolite.

Nello specifico la pratica di Condonò Edilizio del 1986, riferita ad una tettoia ad uso ricovero mezzi agricoli, non è stata perfezionata per mancanza di alcune integrazioni richieste (tra cui il rilievo fotografico e le planimetrie catastali), che hanno impedito il proseguimento della sua istruttoria. Nella realtà tale tettoia, che presenta copertura in cemento-amianto, è stata ampliata e in parte chiusa da portoni in legno. Qualora l'aggiudicatario in asta fosse un imprenditore agricolo, potrebbe avere la possibilità di tentare di proseguire l'iter del Condonò Edilizio, previa demolizione di tutti gli ampliamenti effettuati per riportarlo allo stato della planimetria allegata al Condonò. A questo punto, presentando le riprese fotografiche e le planimetrie catastali aggiornate, si potrebbe mandare avanti il procedimento che, essendo in zona agricola vincolata paesaggisticamente, prevede la trasmissione alla Soprintendenza, che potrebbe a sua volta esprimere parere negativo.

Viste le difficoltà di portare a termine con esito positivo tale procedimento e lo stato in cui si trova l'immobile, il perito opta per la soluzione che prevede la sua demolizione totale insieme a tutte le altre costruzioni rinvenute.

Dato lo stato prevalente di precarietà degli immobili, la loro demolizione è stata calcolata prendendo in considerazione il tempo impiegato da due opera per rimuoverli, con l'ausilio di escavatore meccanico ed autocarro, quantificato in 6 giornate lavorative; mentre un conto a parte è relativo alla rimozione e smaltimento delle coperture in cemento-amianto (eternit) presente su alcune tettoie.

Il costo di demolizione, calcolato con il prezzario della Camera di Commercio di Varese per l'anno 2024 risulta il seguente:

- rimozione e smaltimento amianto: € 4.792
- n. 2 operai per 6 giorni: € 3.552
- nolo escavatore per 6 giorni: € 4.320
- nolo autocarro per 6 giorni: € 3.360

Complessivamente i **costi di demolizione** ammontano ad € 16.024 arrotondati a € **16.000**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO INTERRATO - diversa distribuzione dei locali del piano interrato con creazione di autorimessa in luogo di locale sgombero; PIANO TERRENO - diversa destinazione d'uso dei locali dovuta in parte al frazionamento del 2010, creazione di nuovo bagno in luogo del ripostiglio e di cabina armadio il luogo della seconda cucina, chiusura di alcuni vani porta con apertura in posizione diversa, diverso andamento della scala comune con muro di tamponamento del vano scala non autorizzato, mancata realizzazione di nicchia nel disimpegno (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 (sub. 706 - 705).

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.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato principale è stato oggetto di condono edilizio mai concluso. Sono inoltre presenti alcuni corpi di fabbrica (tettoie) non autorizzate e non regolarizzabili per cui, a seguito di colloquio con l'ufficio Tecnico comunale, deve essere prevista la loro demolizione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATI AD USO AGRICOLO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione ed andamento del muro divisorio tra camera e cabina armadio, diverso andamento della scala e posizionamento del muro a chiusura del vano scala, nicchia nel disimpegno non presente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa di variazione

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

Costi di regolarizzazione:

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

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali riportano lo stato di fatto del fabbricato principale e dei due silos per foraggi: poiché la situazione edilizia risulta non sanabile e i corpi di fabbrica sono da demolire, andrà presentato docfa e tipo mappale di demolizione per tornare ad avere un'area nuda.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura Docfa e Tipo Mappale di demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale comprensivo di diritti: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a FABBRICATI AGRICOLI mapp. 566

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 **105,99** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento di tre locali e doppi servizi posto al piano rialzato di un edificio bifamiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.97 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: via tre giugno, 55, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento e fusione
- Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 348, mapp. 347, sub. 704 (rampa comune), sub. 705 (cortile comune), mapp. 554, sub. 707 (A.U.I.), sub. 705 (vano scala comune), mapp. 554, sub. 705 (cortile comune).

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 rialzato. L'unità oggetto della presente relazione è quella posta al piano rialzato, con ingresso dal vano scala comune.

E' composta da tre locali oltre cucina e due bagni, disimpegno e balcone, mentre il giardino attualmente è in comune con l'unità posta al piano primo.

I locali, di altezza pari a m 2.97 e identificati come da planimetria catastale, presentano all'incirca le seguenti superfici utili:

- camera mq 19.50
- camera mq 14.50
- cab. arm. mq 10.00
- tinello mq 17.15
- cucina mq 5.90
- disimp. mq 11.80
- antibagno mq 1.70
- bagno mq 3.50
- bagno mq 4.10

Completa la dotazione dell'immobile un balcone posto nel tinello di superficie circa mq 3.30 e un giardino che, tuttavia, al momento risulta in comune con l'unità posta al piano 1 e quindi non in uso esclusivo, con accesso dal disimpegno.

Le finiture dell'appartamento sono le seguenti:

- pavimento locali (escluso bagni e cucina) piastrelle di ceramica con decoro
- pavimento e ricestimento cucina in piastrelle di colore chiaro a disegno geometrico
- pavimento bagni in piastrelle di ceramica scure nel primo e chiare nel secondo e rivestimento pareti sempre in piastrelle di ceramica
- un bagno è dotato di tazza, lavandino e attacco lavatrice; il secondo bagno di tazza, bidet, lavandino e doccia
- pareti tinteggiate in colori chiari
- porte in legno tamburato colore noce
- infissi esterni in legno e vetro semplice con tapparelle

Per quanto riguarda gli impianti, quello di riscaldamento, al momento non funzionante, era fornito da caldaia comune all'altra unità posta nella centrale termica del piano interrato ormai dismessa, e terminali costituiti da radiatori in ghisa del tipo a colonna posti sotto le finestre; l'impianto elettrico invece, funzionante al momento del sopralluogo, è sottotraccia e presenta frutti di colore bianco e placche metalliche. Si segnala che deve essere predisposto sdoppiamento dell'impianto elettrico, attualmente in comune con l'altra unità immobiliare e posizionato nuovo contatore dedicato. Rimane in comune invece il contatore dell'acqua, le cui spese andranno divise con l'altra unità secondo l'uso comune.

L'unità al momento si presenta in stato di grande disordine, quasi di abbandono, con materiale di vario genere depositato un po' ovunque: vengono utilizzati infatti solo una locale adibito a cucina/soggiorno/notte, dotato di pompa di calore per la climatizzazione estiva ed invernale, il disimpegno e un bagno; le finiture sono per lo più quelle dell'epoca della sua costruzione e necessitano di intervento di ristrutturazione, tuttavia l'involucro edilizio non mostra criticità.

Si segnala che il vano scala comune da cui si ha l'accesso all'abitazione 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 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'esfoliazione della tinteggiatura nel sottogronda che presuppone infiltrazioni 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 portoncino di ingresso esterno, protetto da tettoia e dotato di lampada per illuminazione, 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	105,00	x	100 %	=	105,00
balcone	3,30	x	30 %	=	0,99
Totale:	108,30				105,99

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: Intero cortile di proprietà da ristrutturare

Indirizzo: Robecchetto con Induno

Superfici principali e secondarie: 282

Superfici accessorie:

Prezzo: 179.000,00 pari a 634,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: Porzione di corte terra/cielo da ristrutturare

Indirizzo: Robecchetto con Induno

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

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 indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Il valore attribuito all'unità immobiliare è quello delle abitazioni da ristrutturare che si attesta intorno ai 650 €/mq, valore che tiene conto dei lavori di ristrutturazione e rifacimento impianti, compresa la predisposizione di sdoppiamento dell'impianto elettrico e posa di nuovo contatore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,99 x 650,00 = **68.893,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.893,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.893,50**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

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

Autorimessa interrata di circa 43,50 mq di superficie utile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 347 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 95,49 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, mapp. 553, muro contro terra verso sub. 705 (corte comune), sub. 708, sub. 705 (scala comune), sub. 708.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

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:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

nella media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa interrata di circa 43,50 mq di superficie utile posta al piano seminterrato con accesso da rampa carraia priva di cancello posta sul retro dell'edificio e pedonale dal vano scala comune. Ha forma rettangolare, dim. m 4.30x9.30, con una porzione più larga verso la fine del lato sinistro, di dimensioni circa m 1.60x2.40. E' dotata di porta in ferro e vetro a due battenti con apertura verso l'interno, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati in colore bianco, ad eccezione del muro di sinistra che lo separa dalla zona adibita a cantina, realizzato in blocchetti cavi di cemento faccia a vista e con una doppia porta di accesso in legno con specchiature vetrate. Sono presenti delle aperture finestrate sulla parete di fondo, sotto le quali si nota traccia di affioramento di umidità. E' presente impianto elettrico di illuminazione. Complessivamente si presenta in discreto stato di conservazione.

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
box doppio	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 850,00

Note: valore al mq per box in normale stato di conservazione

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
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico caso, in assenza di immobili con medesima destinazione d'uso presenti sul mercato di Robecchetto con Induno, tenendo conto del periodo della sua realizzazione e dello stato di conservazione, viene preso come riferimento per determinarne il valore la quotazione minima per i box fornita dall'Agenzia delle Entrate, pari a €/mq 500.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,00 x 500,00 = **24.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.500,00**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO ADIBITO A STRADA

DI CUI AL PUNTO C

terreno adibito a strada a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreno adiacente l'abitazione adibito a strada e avente forma rettangolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 554 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig/2, superficie 300, deduzione IE3A, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/10/2000 Pratica n.117482 in atti dal 28/10/2000 DOM. RETT. NUM. 454/2000 (n.454.1/2000)
Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 54, mapp. 347, mapp. 553, mapp. 552, mapp. 422

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 una striscia di terreno rettangolare pianeggiante che corre lungo il confine di proprietà con il mappale 347 dell'abitazione e il mappale 553, della superficie di 300 metri quadrati e dimensioni, dedotte dall'Estratto di Mappa catastale, pari a circa m 38.70x7.75. Catastalmente è classificato come terreno agricolo, in particolare seminativo irriguo, e così viene valutato, ma di fatto presenta una superficie a ghiaietto e viene utilizzato come strada di accesso a servizio degli immobili posti immediatamente alle spalle dell'abitazione.

Benchè non sia trascritta, esiste una servitù di passo per una larghezza di 5 metri lungo tutta l'estensione del mappale, citata negli atti di provenienza che deve essere mantenuta.

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	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	300,00				300,00

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 alla 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: $\text{€ } (7,99 + 5,13 + 5,37) / 3 = \text{€ } 6,16$

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 6,16 = **1.848,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
servitù di passo	-646,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.201,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.201,20**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

**FABBRICATO PER FUNZIONI CONNESSE
ALL'AGRICOLTURA**

DI CUI AL PUNTO D

Fabbricato per funzioni connesse all'agricoltura a ROBECCHETTO CON INDUNO via Tre Giugno 55, della superficie commerciale di **4.820,00** mq per la quota di:

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

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

Trattasi di tettoie varie ad uso agricolo con un ampio terreno di pertinenza: dato il carattere abusivo e non sanabile dei corpi di fabbrica, viene prevista la loro completa demolizione così da riportare il bene nell'originario terreno agricolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 566 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 733,37 Euro, indirizzo catastale: via Carducci snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione de 25/10/2001
Coerenze: da nord in senso orario: area di pertinenza sui 4 lati

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

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:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

nella media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Sul mappale 566, un tempo individuato catastalmente come terreno agricolo del tipo seminativo irriguo, come l'adiacente mappale 565, sono state edificate abusivamente delle tettoie in parte rappresentate nell'attuale planimetria catastale, e realizzata in più riprese una parziale recinzione. Come meglio descritto nell'apposita sezione, tali corpi di fabbrica sono abusivi e non sanabili in quanto volumi non autorizzati ricadenti nel Parco del Ticino edificati senza Autorizzazione Paesaggistica, per cui deve essere prevista la completa demolizione. A seguito delle opportune procedure catastali, tale immobile tornerebbe ad essere un terreno agricolo pianeggiante di 4820 mq e così viene valutato, dedotti i costi di demolizione.

L'accesso attuale è dalla via Tre Giugno, attraverso i mappali 54-554-552-550, per cui non è stata rinvenuta trascrizione della servitù di passo e nemmeno citata negli atti di provenienza; altro accesso era a nord dalla via Sandro Pertini attraverso una strada campestre lungo il mappale 755, ma è stato chiuso da recinzione; un terzo accesso citato nell'atto di acquisto è attraverso strada campestre larga m 2,50 posta a sud, dalla via del Ronco, attraverso i mappali 104-103-244-565.

Al momento del sopralluogo sotto le tettoie trovavano ricovero mezzi agricoli, balle di fieno e sacchi di mangime, mentre in certi punti vi era accatastato materiale edile eterogeneo e nel silos posto all'angolo della proprietà era presente un cumulo di sacchi e materiale indefinito all'apparenza da smaltire.

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

S.S.

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



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato ad uso agricolo	4.820,00	x	100 %	=	4.820,00
Totale:	4.820,00				4.820,00

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