TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 343/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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.

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.

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

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.

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

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

Terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare del tipo seminativo irriguo.

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare

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

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

Terreno agricolo di forma pressochè rettangolare coltivato a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle55-565-97-103
  attraversato da strada poderale con servitù citata in atto di provenienza

Il terreno presenta una forma rettangolare

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

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

Terreno agricolo a bosco di forma pressochè quadrata.

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare

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

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

Terreno agricolo a bosco di forma regolare.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 280, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 565-102-103-97
  accesso da strada poderale con servitù citata in atto di provenienza

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

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

Terreno agricolo di forma trapezoidale non coltivato.

Identificazione catastale:

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

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

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

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

Terreno agricolo di forma trapezoidale non coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/02, superficie 85, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 30/12/1983 (n. 182)
  Coerenze: da nord in senso orario: strada, particelle 247-246-255
  accesso da strada sterrata laterale alla via Cascina Paradiso

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

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

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

Identificazione catastale:

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

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

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

Terreno agricolo di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/02, superficie 220, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 27/07/2025 Pratica MI0770150in atti dal 22/11/2025
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 223-56, roggia, part. 54 su due lati
  accesso dalla via Cascina Paradiso

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

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 6060, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 12,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974

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

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

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

Terreno agricolo di forma pressochè trapezoidale.

Identificazione catastale:

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**45.064,99 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 314.305,10**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 314.305,10**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 314.305,10**
Data di conclusione della relazione:	**22/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 15 anni, stipulato il 01/01/2025, con scadenza il 31/12/2039, registrato il 26/03/2025 a U.R. Magenta ai nn. 2369-serie3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 510 annui.
L'Esecutato ha dimostrato un atteggiamento collaborativo nei confronti della procedura.

Il contratto riguarda tutti gli IMMOBILI AGRICOLI estranei al comparto dell'abitazione (ad eccezione del mappale 166 al foglio 8 in comproprietà con terzi). Come da Relazione contenuta in apposito allegato, il contratto risulta essere stipulato a favore di una società che fa capo agli Esecutati e si ritiene il canone NON congruo con i valori di mercato.

ABITAZIONE - risulta occupata dagli Esecutati.

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. 704 e particella 554 entrambi 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

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/01/2009 a firma di notaio dott. Emanuele Caroselli ai nn. 38485/11064 di repertorio, iscritta il 03/02/2009 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 9627/1935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 450000.
Importo capitale: 250000.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a particelle 54-55-246-249--351 oltre altre non oggetto di procedura.
Debitore non datore di ipoteca: Azienda Agricola Primavera S.S.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/12/2013 a firma di notaio dott. Loredana Tizzoni ai nn. 22446/6853 di repertorio, iscritta il 30/12/2013 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 119133/20876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 108000.
Importo capitale: 60000.
Durata ipoteca: 10 anni.
La formalità è riferita solamente a particelle 54-55-246-249-351 oltre altre non oggetto di procedura.
Debitore non datore di ipoteca: Azienda Agricola Primavera S.S.

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, ad eccezione del mapp. 166 al foglio 8, sono tutti pervenuti agli Esecutati mediante Denuncia di Successione della madre (RE Irma) oggetto di atto di accettazione tacita di eredita notaio Emanuele Caroselli , rep. 38485/11064 del 30.01.2009 trascritto in data 03.02.2009 ai nn. 9628/5308 e del padre (PILONI Orlando) oggetto di atto di accettazione espressa di eredità notaio Bucchinii Sergio, rep. 49787/15954 del 14.10.2010 trascritto in data 19.10.2010 ai nn. 128050/76180.

Si riportano gli estremi dei precedenti atti di provenienza degli immobili.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2004), con atto stipulato il 21/01/2004 a firma di notaio dott. Germano Zini di Castano Primo ai nn. 76134/9544 di repertorio, trascritto il 09/02/2004 a Conservatoria RR. Imm. Milano 2 ai nn. 15385/8271.
Il titolo è riferito solamente a mappale 166.
La restante quota di 1/7 spetta a Cascina Paradiso di Ceron Daniele e C. s.a.s., in precedenza Cascina Paradiso di Laurora Antonietta e C. s.n.c., in forza del medesimo atto di compravendita

*** 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 PILONI Orlando 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 1/2 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 subb. 704 e mapp. 554.
Denuncia di successione in morte del padre PILONI Orlando 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. Orlando Piloni era entrato in possesso del bene 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.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1965 fino al 07/10/1971), con atto stipulato il 22/04/1965 a firma di notaio dott.ssa Isabella Guidi di Castano Primo ai nn. 4040/1597 di repertorio, trascritto il 31/05/1965 a Conservatoria RR.II. Milano 3 ai nn. 30190/22456.
Il titolo è riferito solamente a mappali 552 e 553

*** 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, tra le altre, la particella 347 su cui è stato edificato l'immobile oggetto di relazione e la particella 554

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 01/06/1978 fino al 21/03/2009), con atto stipulato il 01/06/1978 a firma di notaio dott. Vito Borgomaneri ai nn. rep. 70481 di repertorio, trascritto il 22/06/1978 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 31167/26851.
Il titolo è riferito solamente a mappale 351.
Dati derivati dalla Certificazione Notarile. Alla morte della signora RE Irma, avvenuta in data 04/08/1991, la sua quota di proprietà è andata in successione in parti uguali (1/6 ciascuno) al marito Piloni Orlando e ai due figli Piloni Elena e Valentino. Accettazione Tacita di eredità di eredità del notaio dott. Caroselli Emanuele del 30/01/2009 rep. 38485/11064 trascritto in data 03/02/2009 ai numeri 9628/5308.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 08/03/1979 fino al 21/03/2009), con atto stipulato il 08/03/1979 a firma di notaio dott. Flavio Cantoni ai nn. rep. 20137 di repertorio, trascritto il 30/03/1979 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 19610/16470.
Il titolo è riferito solamente a mappali 244-97-99 - 565-566 (ex 96-98-100).
Dati derivati dalla Certificazione Notarile. Alla morte della signora RE Irma, avvenuta in data 04/08/1991, la sua quota di proprietà è andata in successione in parti uguali (1/6 ciascuno) al marito Piloni Orlando e ai due figli Piloni Elena e Valentino. Accettazione Tacita di eredità di eredità del notaio dott. Caroselli Emanuele del 30/01/2009 rep. 38485/11064 trascritto in data 03/02/2009 ai numeri 9628/5308.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 24/04/1980 fino al 21/03/2009), con atto stipulato il 24/04/1980 a firma di notaio dott. Vito Borgomaneri ai nn. rep. 71789 di repertorio, trascritto il 22/05/1980 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 30036/24408.
Il titolo è riferito solamente a mappali 54-55.
Dati derivati dalla Certificazione Notarile. Alla morte della signora RE Irma, avvenuta in data 04/08/1991, la sua quota di proprietà è andata in successione in parti uguali (1/6 ciascuno) al marito Piloni Orlando e ai due figli Piloni Elena e Valentino. Accettazione Tacita di eredità di eredità del notaio dott. Caroselli Emanuele del 30/01/2009 rep. 38485/11064 trascritto in data 03/02/2009 ai numeri 9628/5308.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di divisione (dal 24/04/1980 fino al 21/03/2009), con atto stipulato il 24/04/1980 a firma di notaio dott. Giuseppe Parazzini ai nn. rep. 302 di repertorio, trascritto il 22/05/1980 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 30037/24409.
Il titolo è riferito solamente a mappali 246-249 (in origine rispettivamente part. 111 e 110 poi soppresse).
Dati derivati dalla Certificazione Notarile. Alla morte della signora RE Irma, avvenuta in data 04/08/1991, la sua quota di proprietà è andata in successione in parti uguali (1/6 ciascuno) al marito Piloni Orlando e ai due figli Piloni Elena e Valentino. Accettazione Tacita di eredità di eredità del notaio dott. Caroselli Emanuele del 30/01/2009 rep. 38485/11064 trascritto in data 03/02/2009 ai numeri 9628/5308.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda i fabbricati ad uso agricolo insistenti sull'attuale mappale 566 sono state presentate una serie di pratiche edilizie, alcune rilasciate per opere poi non eseguite, alcune decadute per mancanza di integrazioni, altre rifiutate. Di seguito l'elenco completo:

- P.E. 92/79: nuova costruzione di capannone, pratica non rilasciata
- P.E. 147/79: rilasciata per la sola recinzione ma realizzata in parte
- P.E. 102/82: rilasciata per capannone non realizzato, pratica decaduta
- P.E. 14/86: progetto per silos, parere contrario
- P.E. 123/86: tettoia per deposito attrezzi, parere contrario
- P.E. 161/86: condono edilizio non rilasciato per mancanza integrazioni
- P.E. 03/87: progetto per recinzione autorizzata ma non realizzata
- P.E. 124/89: progetto per tettoia deposito attrezzi, archiviata per mancanza integrazioni
- P.E. 125/89: progetto per ampliamento fabbricato esistente, archiviata per mancanza integrazioni
- P.E. 07/91: progetto per recinzione e silos, realizzata in parte
- P.E. 10/91: progetto per tettoia a ricovero attrezzi, rilasciata ma non realizzata
- P.E. 11/91: ampliamento fabbricato esistente, negato per presenza strada di PRG

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 tuttavia nella Tav. 2 viene rappresentato il prospetto Sud-Ovest in cui al piano terreno non è rappresentata la finestra posta a sinistra della porta di ingresso ed è visibile la modifica della finestra posta sulla destra della medesima, rappresentando lo stato di fatto e costituendo una variante alla pratica edilizia originaria.

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

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. 161/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione capannone e silos, presentata il 24/09/1986 con il n. 4471 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO AD USO AGRICOLO.
Condono non rilasciato per mancata presentazione di alcuni documenti richiesti quali: - planimetrie catastali; - rilievo fotografico

Concessione edilizia **N. 07/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione e silos per foraggi, rilasciata il 02/05/1991 con il n. 07/91 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a TERRENO AD USO AGRICOLO.
Concessione edilizia rilasciata in precario previa stipula convenzione con gli interessati

Concessione edilizia **N. 147/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione recinzione.
Il titolo è riferito solamente a TERRENO AGRICOLO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Area Agricola Infraurbana - zona I.C. di 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).

. Il titolo è riferito solamente al IMMOBILI FACENTI PARTE DEL FOGLIO 5.
Inoltre il mappale 347 ricade in parte in sede stradale.

Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) vigente, in forza di delibera DCR 7/919 del 26/11/2003, l'immobile ricade in zona Parco della Valle del Ticino. Norme tecniche di attuazione ed indici:
foglio 8 particelle 246-249:

- zona C1 (art. 7 DGR 919/2003) - zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico
- fascia 100 m di tutela dei Navigli
- ZPS - IT 2080301 - Boschi del Ticino
- SIC - IT 2010014 - Turbigaccio, boschi di Castelletto e Lanca di Bernate

foglio 8 particelle 54-55-166:

- zona C2 (art. 8 DGR 5983/2001) - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- parte mapp. 166: SIC-IT2010014 Turbigaccio, Castelletto e Lanca di Bernate
- aree a rischio archeologico necropoli celtiche e romane

foglio 9 particella 351:

- zona C2 (art. 8 DGR 5983/2001) - zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- zona B2 (art. 6 DCR 919/2003) - zona naturalistica di interesse botanico per piccola parte
- fascia 150 m di rispetto dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art. 142 c.1)
- ZPS - IT2080301 Boschi del Ticino
- SIC - IT2010014 Turbigaccio, boschi di Castelletto e lanca di Bernate

. Il titolo è riferito solamente al TERRENI AGRICOLI ESTERNI ALLA ZONA DI INIZIATIVA COMUNALE (IC)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala che non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti della parte residenziale.

CRITICITA' EDILIZIE

RESIDENZA - Sono state rilevate delle difformità che riguardano sia la singola unità immobiliare, 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.

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 Condono 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 Condono 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 Condono Edilizio, previa demolizione di tutti gli ampliamenti effettuati per riportarlo allo stato della planimetria allegata al Condono. 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 prezziario 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'esfogliazione 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 casssetta 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'estenzione 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 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:	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 Villoresi.

Sul mappale 566, un tempo individuato catastalemte 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

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Valore minimo: 7,99

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
costi di demolizione immobili abusivi		-16.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

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

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

Terreno agricolo pianeggiante di forma rettangolare del tipo seminativo irriguo.

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

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

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

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

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Valore minimo: 7,99

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.477,60**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO F

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

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

Terreno agricolo di forma pressochè rettangolare coltivato a bosco.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 244 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/01, superficie 140, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,29 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 02/01/1974
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle55-565-97-103
  attraversato da strada poderale con servitù citata in atto di provenienza

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO G

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

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

Terreno agricolo a bosco di forma pressochè quadrata.

Identificazione catastale:

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

Il terreno presenta una forma rettangolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO H

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

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

Terreno agricolo a bosco di forma regolare.

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

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

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

Terreno agricolo di forma trapezoidale non coltivato.

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

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

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

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

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

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

Indirizzo: Turbigo (Mi)

Superfici principali e secondarie: 6320

Superfici accessorie:

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

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIV

Valore minimo: 6,17

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO J

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

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

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

Terreno agricolo di forma trapezoidale non coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 249 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo/02, superficie 85, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 30/12/1983 (n. 182)
  Coerenze: da nord in senso orario: strada, particelle 247-246-255
  accesso da strada sterrata laterale alla via Cascina Paradiso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

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

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

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

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

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

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

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

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO

Valore minimo: 7,99

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

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

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

Terreno agricolo di forma trapezoidale.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/02, superficie 220, reddito agrario 1,14 €, reddito dominicale 1,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione del 27/07/2025 Pratica MI0770150in atti dal 22/11/2025
  Coerenze: da nord in senso orario: particelle 223-56, roggia, part. 54 su due lati
  accesso dalla via Cascina Paradiso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024

Indirizzo: Borsano (Va)

Superfici principali e secondarie: 59892

Superfici accessorie:

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

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023

Indirizzo: Dairago (Va)

Superfici principali e secondarie: 8870

Superfici accessorie:

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

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

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

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

Indirizzo: Turbigo (Mi)

Superfici principali e secondarie: 6320

Superfici accessorie:

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

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: TERRENO SEMINATIVO

Valore minimo: 6,17

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

Regione Agraria di Robecchetto con Induno.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

BOSCO CEDUO

DI CUI AL PUNTO M

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

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

CONSISTENZA:

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

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

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano

Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)

Offerta: BOSCO

Valore minimo: 2,95

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA TRE GIUGNO 55

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO N

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

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

Terreno agricolo di forma pressochè trapezoidale.

Identificazione catastale:

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale

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

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 392/2024
Indirizzo: Borsano (Va)
Superfici principali e secondarie: 59892
Superfici accessorie:
Prezzo: 307.200,00 pari a 5,13 Euro/mq
Valore Ctu: 479.136,00 pari a: 8,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 276/2023
Indirizzo: Dairago (Va)
Superfici principali e secondarie: 8870
Superfici accessorie:
Prezzo: 47.616,00 pari a 5,37 Euro/mq
Valore Ctu: 97.500,00 pari a: 10,99 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Descrizione: terreno seminativo in Asta - Procedura 264/2022 + c.c. 2650/2023
Indirizzo: Turbigo (Mi)
Superfici principali e secondarie: 6320
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.840,00 pari a 4,09 Euro/mq
Valore Ctu: 63.000,00 pari a: 9,97 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Commissione Espropri Città di Milano
Domanda: Valore Agricolo Medio (VAM)
Offerta: TERRENO SEMINATIVO
Valore minimo: 6,17
Note: dati pubblicati dalla Commissione Espropri per la Città di Milano

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.016,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 314.305,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 0,00**

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 314.305,10**
Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 314.305,10**

data 22/05/2026

il tecnico incaricato
Antonella Lombardo