



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

29/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

GIVG srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

simone pietro paggiarin

CF: PGGSNP70A14B300K

con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4

telefono: 0331721106

email: studio@cparchitettura.com

PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenza/laboratorio/uffici/area edificabile** a ROBECCHETTO CON INDUNO via Umberto Primo 113, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Edificio costituito da un corpo di fabbrica composto da tre porzioni a differente destinazione d'uso, in più punti comunicanti tra loro e non divisibili edificato su due mappali di superficie totale pari a 3221 mq catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/2, ha un'altezza interna di 3,40/3,60/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 394 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 284 mq, rendita 528,02 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo, 113
Insistente con il sub 502 su mappale identificato al catasto terreni come ente urbano di 1411 mq.
- foglio 3 particella 394 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.514,51 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo, 113
Insistente con il sub 501 su mappale identificato al catasto terreni come ente urbano di 1411 mq.
- foglio 3 particella 393 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 14 vani, rendita 3.109,07 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo, 113
Insistente su mappale identificato al catasto terreni come ente urbano di 1810 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.600,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 430.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 408.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 408.500,00
Data della valutazione:	04/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1006 di repertorio, trascritta il 17/01/2019 a Milano 2 ai nn. 5461/3623, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 2/3, in forza di atto di accettazione eredità (dal 12/07/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio Carrara ai nn. 30061/16602 di repertorio, registrato il 20/10/2015 a Varese ai nn. 36952, trascritto il 21/10/2015 a Milano 2 ai nn. 10366/67378.

E 103660/67739 e successivamente rettificata ai n.ri 13621/87256 e 136211/89257

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di accettazione (dal 12/07/2015), con atto stipulato il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 388/2016 di repertorio, trascritto il 09/06/2016 a Milano 2 ai nn. 65468/41643.

E dichiarazione n. 387/2016, RG 793/2016, trascritta a Milano 2 al n. 65468/41644

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/08/1952 fino al 12/07/2015), con atto stipulato il 28/08/1952 a firma di Notaio De Giuli ai nn. 11075/6464 di repertorio, trascritto il 24/09/1952 a Milano ai nn. 26532/23026.

Il titolo è riferito solamente a part. 393

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 04/11/1952 fino al 12/07/2015), con atto stipulato il 04/11/1952 a firma di Notaio De Giuli ai nn. 11334/6535 di repertorio, registrato il 17/11/1952 a Novara ai nn. 1752/280.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 394

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/03/1956 fino al 27/07/2015), registrato il 24/09/1956 a Magenta ai nn. 40/224.

Il titolo è riferito solamente a mappale 394.

Per la quota di 1/2 e il rimanente 1/2 con successivo atto di compravendita del 08/07/1965 a rogito Notaio Borgomaneri n. 40095/6899 registrato a Magenta il 24/07/1965 e trascritto a Milano il 05/08/1965 contro Borsa Giovanna Maria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 28/1952.

La pratica risulta smarrita negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Robecchetto con Induno.

N. 11/1961, per lavori di costruzione autorimessa

N. 50/1963, per lavori di ampliamento laboratorio

N. 120/1969, per lavori di ampliamento abitazione e laboratorio

N. 121/1971, per lavori di costruzione uffici

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio presenta importanti difformità rispetto alle pratiche edilizie reperite presso gli Uffici Comunali; per un'ampia porzione risultano volumi non autorizzati e per molte parti lo stato rilevato risulta difforme da quanto autorizzato; si segnala nuovamente che la pratica originaria del 1952 risulta smarrita presso gli Uffici.

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

L'eventuale procedura di sanatoria risulta di difficile percorribilità per l'incremento di superfici, le difformità prospettiche (si ricorda che il comune ricade all'interno del Parco del Ticino, per cui gli interventi risultano soggetti ad valutazione paesistica preventiva) e il rispetto delle distanze dai confini.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità prospettiche nella dimensione delle aperture, nella zona terrazzo e balcone al piano primo, oltre a leggere difformità nella posizione di tramezzature interne; non sono inoltre rappresentati il sottotetto accessibile da scala interna e la cantina nella zona uffici.

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

Al termine della procedura di accettazione dell'eredità, l'intestazione dei beni andrà correttamente rettificata a favore degli eredi.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA UMBERTO PRIMO 113

RESIDENZA/LABORATORIO/UFFICI/AREA EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO A

residenza/laboratorio/uffici/area edificabile a ROBECCHETTO CON INDUNO via Umberto Primo 113, della superficie commerciale di **1.600,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Edificio costituito da un corpo di fabbrica composto da tre porzioni a differente destinazione d'uso, in più punti comunicanti tra loro e non divisibili edificato su due mappali di superficie totale pari a 3221 mq catastali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1/T/1/2, ha un'altezza interna di 3,40/3,60/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 394 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 284 mq, rendita 528,02 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo, 113
Insistente con il sub 502 su mappale identificato al casto terreni come ente urbano di 1411 mq.
- foglio 3 particella 394 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.514,51 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo, 113
Insistente con il sub 501 su mappale identificato al casto terreni come ente urbano di 1411 mq.
- foglio 3 particella 393 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 14 vani, rendita 3.109,07 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo, 113
Insistente su mappale identificato al casto terreni come ente urbano di 1810 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.



SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 15 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio costituito da un corpo di fabbrica composto da tre porzioni a differente destinazione d'uso, in più punti comunicanti tra loro e non divisibili. L'edificio si presenta in avanzata stato di abbandono e in più punti non utilizzabile se non con un intervento di ristrutturazione rilevante. Al piano terra si compone di ingresso, n. 3 locali laboratorio seminterrati, deposito e piano terra della zona uffici, oltre a fabbricato di ingresso. Al piano primo si sviluppa l'abitazione composta da soggiorno, cucina, pranzo, cottura, tre camere, quattro bagni, oltre a locali accessori e terrazzi e la zona uffici con balconi. L'edificio insiste su ampia area pertinenziale.

Al sopralluogo si è verificata l'esistenza di locale sottotetto accessibile mediante scala interna e locale cantina.

L'edificio insiste sui mappali 393 e 394 per una superficie catastale totale pari a 3221 mq; L'edificio esistente presenta una superficie edificata pari a 1600 mq, di cui circa 550 senza riscontro all'interno delle pratiche edilizie verificate.

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
superficie edificata	1.600,00	x	100 %	=	1.600,00
Totale:	1.600,00				1.600,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/10/2019
Descrizione: casa indipendente
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 320
Superfici accessorie:
Prezzo: 119.000,00 pari a 371,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/10/2019
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 570
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 245,61 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

All'edificio esistente è stato attribuito un valore determinato mediante il confronto con i comparables rilevati.

La superficie edificata è circa pari alla capacità edificatoria totale dell'area; come verificato mediante analisi di mercato condotte il valore della volumetria edificabile è anch'esso pari a 300 €/mq, equivalente pertanto al valore unitario individuato per la superficie esistente.

Al valore così determinato andrà applicato l'adeguamento relativo alle demolizioni della porzione di edificio difforme.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.600,00 x 300,00 = **480.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizione superfetazioni	-50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 430.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 430.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	residenza/laboratorio/uffici/area edificabile	1.600,00	0,00	430.000,00	430.000,00
				430.000,00 €	430.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 430.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 21.500,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 408.500,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 408.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a ROBECCHETTO CON INDUNO via Umberto Primo 113, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno edificabile ad oggi ricompreso all'interno della più ampia proprietà oggetto della presente procedura.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig, superficie 200, reddito agrario 1,65 € reddito dominicale 1,84 €
Coerenze: NORD/OVEST mapp. 394 NORD/EST mapp. 298 SUD/EST mapp. 26 SUD OVEST strada provinciale Robecchetto-Cuggiono

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggianteIl terreno

B terreno residenziale a ROBECCHETTO CON INDUNO via Umberto Primo 113, della superficie commerciale di **3.910,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Ampia area urbana su cui insiste un fabbricato ad uso autorimessa dispostosi su due piani collegati mediante scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 298 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo
Insistente su mappale identificato al catasto terreni come ente urbano di 3910 mq.
- foglio 5 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3910
Coerenze: NORD/OVEST mapp. 393/via Dante NORD/EST mapp. 30 SUD/EST mapp. 289/mapp. 27 SUD/OVEST mapp. 249/mapp. 248/mapp. 26/mapp. 300/mapp. 300

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.110,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 606.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 576.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 576.175,00
Data della valutazione:	04/09/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/12/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1006 di repertorio, trascritta il 17/01/2019 a Milano 2 ai nn. 5461/3623, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 2/3, in forza di atto di accettazione eredità (dal 12/07/2015), con atto stipulato il 09/10/2015 a firma di notaio Carrara ai nn. 30061/16602 di

repertorio, registrato il 20/10/2015 a Varese ai nn. 36952, trascritto il 21/10/2015 a Milano 2 ai nn. 103660/67378.

E 103660/67739 e successivamente rettificata ai n.ri 13621/87256 e 136211/89257

[REDACTED] il 17/02/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 386/2016 di repertorio, trascritto il 09/06/2016 a Milano 2 ai nn. 65468/41643.

E dichiarazione n. 387/2016, RG 793/2016, trascritta a Milano 2 al n. 65468/41644

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 09/05/1959 fino al 12/07/2015).

Il titolo è riferito solamente a mappale 298.

A cui fece seguito atto di cessione quote e divisione del 20/07/1961 al n. 22513/7764 di rep. a rogito del Notaio Emilio Ferrari di Magente, ivi registrato 07/08/1961 al n. 204 vol. 114

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/1963 fino al 12/07/2015), con atto stipulato il 27/01/1963 a firma di notaio Borgomaneri ai nn. 32280 di repertorio, trascritto il 26/02/1963 a Milano ai nn. 12464/10022.

Il titolo è riferito solamente a mappale 300

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 117/1968, per lavori di realizzazione recinzione

N. 20/1968, per lavori di realizzazione garage

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: edificio non conforme; pianta difforme a quanto utilizzato e presenza di piano primo raggiungibile mediante scala interna, con conseguente aumento della superficie utile.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza piano primo raggiungibile mediante scala interna. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA UMBERTO PRIMO 113

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a ROBECCHETTO CON INDUNO via Umberto Primo 113, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Terreno edificabile ad oggi ricompreso all'interno della più ampia proprietà oggetto della presente procedura.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig, superficie 200, reddito agrario 1,65 € reddito dominicale 1,84 €
Coerenze: NORD/OVEST mapp. 394 NORD/EST mapp. 298 SUD/EST mapp. 26 SUD OVEST
strada provinciale Robecchetto-Cuggiono

Presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.



SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km
aeroporto distante 15 km
autostrada distante 10 km

nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile ad oggi ricompreso all'interno della più ampia proprietà oggetto della presente procedura.

Il lotto presenta una forma allungata, sviluppandosi da via Umberto Primo a al retrostante mappale 298.

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
Superficie	200,00	x	100 %	=	200,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/10/2019
Descrizione: capacità edificatoria 0.5 mq/mq
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 850
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 147,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/10/2019
Descrizione: capacità edificatoria 0.33 mq/mq
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 3500
Superfici accessorie:
Prezzo: 450.000,00 pari a 128,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/10/2019
Descrizione: capacità edificatoria
Indirizzo: Robecchetto con Induno
Superfici principali e secondarie: 2900
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 89,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Il valore unitario è stato parametrato rispetto alla reale capacità edificatoria dei terreni; pertanto il valore medio assunto è pari a 150 €/mq di superficie dell'area.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 150,00 = **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA UMBERTO PRIMO 113

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a ROBECCHETTO CON INDUNO via Umberto Primo 113, della superficie commerciale di **3.910,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/3 di piena proprietà [REDACTED]

Ampia area urbana su cui insiste un fabbricato ad uso autorimessa disposta su due piani collegati mediante scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 298 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via umberto primo
Insistente su mappale identificato al catasto terreni come ente urbano di 3910 mq.
- foglio 5 particella 298 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 3910
Coerenze: NORD/OVEST mapp. 393/via Dante NORD/EST mapp. 30 SUD/EST mapp. 289/mapp. 27 SUD/OVEST mapp. 249/mapp. 248/mapp. 26/mapp. 300/mapp. 300

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non rilevati.



SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 15 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 10 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ampia area urbana su cui insiste un fabbricato ad uso autorimessa disposto su due piani collegati mediante scala interna.

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
box	75,00	x	0 %	=	0,00
superficie catastale	3.910,00	x	100 %	=	3.910,00
Totale:	3.985,00				3.910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

L'edificio esistente non presenta un valore commerciale apprezzabile in relazione allo stato dei luoghi, alle difformità rilevate e alla marginalità rispetto alla capacità edificatoria dell'area; il valore dell'area edificabile consiste nel valore del terreno da cui detrarre i costi di demolizione del fabbricato esistente.

Il valore unitario del terreno è stato parametrato rispetto alla reale capacità edificatoria dei comparables; pertanto il valore medio assunto è pari a 150 €/mq di superficie del terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.910,00 x 150,00 = **586.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
demolizione superfetazioni	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 576.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 576.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	200,00	0,00	30.000,00	30.000,00
B	terreno residenziale	3.910,00	0,00	576.500,00	576.500,00
				606.500,00 €	606.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 606.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€ 30.325,00**)

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 576.175,00

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 576.175,00

data 04/09/2020

il tecnico incaricato
simone pietro paggiarin