



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**45/2023**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco G. Lualdi


CURATORE:

Dott.ssa Rossana Michielli

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 01/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. SONIA FRULLA**

CF:FRLSNO68B55B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3

telefono: 00390331679587

fax: 0331679587

email: arches@alice.it

PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 45/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ufficio a BUSTO ARSIZIO via SAN GIROLAMO MIANI 2, della superficie commerciale di **204,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

In zona centrale del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, nelle vicinanze dell'area pedonale, si trova il condominio che, costruito alla fine degli anni '70, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento a uso uffici con cantina, box auto doppio e pianerottolo sul quale grava servitù di passo pedonale a favore della proprietà così distinta catastalmente: NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 5 nat. A/10 vani 3.0 piano S1-1 Via San Girolamo Miani.

Il condominio è costituito da un corpo di fabbrica con accesso carraio e pedonale lungo la pubblica via Girolamo Miani all'altezza del numero civico 2, di quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e uno interrato, servito da corpo scala e ascensore.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo e affaccia, oltre che sulle vie Girolamo Miani (a sud) e Roberto Culin (a est), entrambe asfaltate a unico senso di marcia, anche su spazi interni (a nord).

L'unità è costituita da un unico ufficio composto da tre servizi igienici, sette locali, tre balconi, ingresso e disimpegni ed è accessibile sia dal vano scala e ascensore comuni con sbarco sul pianerottolo di cui al mappale catastale 4015 sub. 23, sia dal vano scala posto al piano terra e da relativa rampa con sbarco al solo piano primo in corrispondenza del bene immobile di cui al mappale catastale 4015 sub. 4.

Con qualche adattamento è possibile separare la proprietà in due distinti uffici con superfici di differente ampiezza.

Al primo piano interrato si trovano la cantina e il box auto doppio.

L'intera proprietà è completamente recintata/delimitata.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4015 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1016643, categoria A/10, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 2.024,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2, piano: S1 - 1, intestato

derivante da

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n.VA0103296 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40836.1/2014); VARIAZIONE del 20/06/1996 in atti dal 26/07/1999 DIV DISTR SP INT (PF 98) (n. 15905.1/1996)

Coerenze: dell'unità immobiliare al piano primo, prospetto su enti comuni, via Culin, via Miani, unità immobiliare al mappale 4015 sub. 5, pianerottolo al mappale 4015 sub. 23 e vano scala. Del vano cantina, enti comuni, vano di cantina a parte del mappale 4015 sub. 2, via Miani, vano di cantina a parte del mappale 4015 sub. 6.

CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n.



V2503.2/1998). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. Gli immobili di cui al mappale 4015 sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 sezione A (BUSTO ARSIZIO) fg. 9 part. 4015 ente urbano di mq. 1430. Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati documenti catastali.

 **box doppio:**

Identificazione catastale:


- foglio 16 particella 4015 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2, piano: S1, intestato

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/11/2017 Pratica n. VA0152792 in atti dal 30/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39019.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: enti comuni, vano di autorimessa di altra proprietà, enti comuni, vano di autorimessa di altra proprietà.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n. VA0103308 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40848.1/2014); CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.2/1998). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati.

il box auto ha superficie netta di circa 32,50 mq, altezza interna di circa 249 cm. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento in cemento liscio, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e parzialmente tinteggiati con colore chiaro. È dotato di impianto di illuminazione artificiale. Sono visibili tubazioni condominiali passanti. L'anta basculante e le finiture interne necessitano opere di ordinaria manutenzione, si rilevano macchie da infiltrazioni interne. Sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione. L'antistante ampio corsello di distribuzione condominiale è illuminato sia artificialmente che naturalmente e presenta, principalmente a livello del solaio superiore, tracce di infiltrazioni di acqua; il pavimento è in cemento.

 **altro fabbricato**, composto da pianerottolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4015 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2, piano: 1,

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. VA0047884 in atti dal 13/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 25059.1/2015).

Coerenze: unità immobiliari ai mappali 4015 sub. 4, sub. 5 e sub. 2, vano scala.

SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 10 mq. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. L'INTESTAZIONE NON FA RIFERIMENTO ALLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE. DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n. VA0103314 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40854.1/2014); CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.7/1998); VARIAZIONE del 09/03/1988 in atti dal 13/05/1994 VARIAZIONE (n. 352.900/1988). Immobili originati in data anteriore all'impianto



meccanografico del 30.06.1987; fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area NCT-partita 1 - sez. a - fg. 9 - part. 4015 - ente urbano di mq 1430. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati alla presente perizia.

il pianerottolo ha superficie netta di circa 7,25 mq, altezza interna di circa 271 cm. Vi si accede alternativamente dalla scala o dall'ascensore comuni (in entrambi i casi vi è la dotazione di una chiave esclusiva per accesso), ha pavimento, battiscopa e spalle ascensore in pietra naturale, le pareti sono smaltate e finite a "buccia d'arancia" di colore chiaro. È dotato di impianto di illuminazione artificiale. La luce naturale filtra dalla finestra del corpo scala attraverso la porta vetrata che preclude il pianerottolo in descrizione. Molto buone le condizioni di manutenzione

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	204,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,73 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.150,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 284.251,00
Data della valutazione:	01/02/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. in occasione dell'accesso ai beni oggetto della presente esecuzione alla data del 08.06.2023, l'immobile risultava libero. Si allega il verbale di sopralluogo congiunto con G.I.V.G. s.r.l.

Dalla risposta all'interrogazione del 21/07/2023 prot. 140081 presentata all'Agenzia delle Entrate dal Custode Giudiziario per la procedura esecutiva immobiliare RG 85/2023 risulta che "non esiste alcun contratto di locazione in essere stipulato riconducibile agli immobili indicati in oggetto". Tra gli immobili indicati in oggetto si annoverano quelli di via Nino Bixio n. 9 identificati al foglio 16 particella 4015 subb. 4-17-23. Si rinvia allo specifico allegato.

Il debitore in occasione dei sopralluoghi informava di un contratto di locazione scaduto.

In occasione dei sopralluoghi presso i beni immobili oggetto del presente lotto, gli ambienti risultavano parzialmente occupati da materiali vari, arredi, ecc. (come evincibile anche dalle immagini fotografiche allegate): si precisa con l'occasione che sono oggetto della presente stima immobiliare nonché di vendita i soli beni immobili.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

i dati riportati in questa sezione sono stati desunti in parte dalla certificazione notarile ai sensi dell'art.



567 comma 2 c.p.c. del 17.04.2023 a firma dott. ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN) e relativi allegati (depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare RG n. 85/2023) nonchè dalle ispezioni ipotecarie del 19.05.2023, del 25.11.2023 e dell' 11.01.2024 estese a tutti gli omonimi con codice fiscale effettuata dalla scrivente; documenti uniti alla presente perizia cui si rimanda integralmente.

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

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

servitù: passaggio volontario, stipulata il 18/05/2020 a firma di notaio Francesco Di Maio di Varese ai nn. 146/136 di repertorio, trascritta il 28/05/2020 a Milano 2 ai nn. 31832/52287, a favore di 4JOB S.R.L. sede MILANO (MI) codice fiscale 08065260963, contro

derivante da Atto

notarile pubblico -atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Servitù di passo pedonale sui seguenti immobili in comune di BUSTO ARSIZIO (VA): - Fondo Dominante NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 5 nat. A/10 vani 3.0 piano S1-1 Via San Girolamo Miani n. 2; - Fondo Servente NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 23 nat. C/2 mq. 8 piano 1 Via San Girolamo Miani n. 2. Quadro D: LA SOCIETA' (...omissis...) E, PROPRIETARIA DEL PIANEROTTOLO CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, ALLA SEZ. BU FOGLIO 16 CON MAPPALE 4015 SUB. 23, VIA SAN GIROLAMO MIANI N. 2 PIANO 1, CATEG. C/2 CL. 4 MQ. 8 R.C. EURO 17,35, HA COSTITUITO A TITOLO GRATUITO A CARICO DEL PIANEROTTOLO MEDESIMO ED A FAVORE DELL'UFFICIO CENSITO NEL N.C.E.U. ALLA SEZ. BU FOGLIO 16 MAPPALE 4015 SUB. 5, VIA SAN GEROLAMO MIANI N. 2 PIANI S1-1, CAT. A/10 CL. 3 VANI 3 R.C. EURO 759,19, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' (...omissis...), SERVITU' DI PASSO PEDONALE DA ESERCITARSI SULL'INTERO PIANEROTTOLO STESSO. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2010 a firma di Sorgato Antonio, notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 72332/12333 di repertorio, iscritta il 22/11/2010 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 33535/142025 , a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. sede BERGAMO (BG) codice fiscale 03034840169 Domicilio ipotecario eletto BERGAMO (BG) – PIAZZA VITTORIO VENETO 8, contro :

derivante da Concessione a garanzia di

apertura di credito.

Importo ipoteca: 2.200.000,00.

Importo capitale: 1.100.000,00.

Durata ipoteca: 3 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 4 nat. A/10 vani 8.0 piano S1-1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 17 nat. C/6 mq. 33 piano S1; NCEU sez. urb.



BU fg. 16 part. 4015 sub. 19 nat. C/6 mq. 34 piano S1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 23 nat. C/2 mq. 8 piano 1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 1854 sub. 10 nat. A/2 vani 6.5 piano S1-4; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 1854 sub. 12 nat. C/6 mq. 15 piano S1; NCEU sez. urb. BA fg. 16 part. 2126 sub. 17 nat. A/2 vani 8.5 piano S2-2; NCEU sez. urb. BA fg. 16 part. 2126 sub. 30 nat. C/6 mq. 10 piano S2; NCEU sez. urb. BA fg. 16 part. 2126 sub. 31 nat. C/6 mq. 10 piano S2..

Risultano trascritti i seguenti annotamenti: nn. 10821/52922 del 1° (primo) giugno 2020 – restrizione di beni (altri beni);? nn. 5070/30559 del giorno 8 marzo 2021 – restrizione di beni (altri beni).

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/11/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5933 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 27920/150071, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. sede SONDRIO (SO) codice fiscale 00053810149 Domicilio ipotecario eletto B.POP. SONDRIO – VIA SANTA MARIA FULCORINA, 1 – MILANO,

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale

di Busto Arsizio.

Importo ipoteca: 64.676,94 .

Importo capitale: 54.176,94.

La formalità è riferita solamente a NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 4 nat. A/10 vani 8.0 piano S1-1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 17 nat. C/6 mq. 33 piano S1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 19 nat. C/6 mq. 34 piano S1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 23 nat. C/2 mq. 8 piano 1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 1854 sub. 10 nat. A/2 vani 6.5 piano S1-4; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 1854 sub. 12 nat. C/6 mq. 15 piano S1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 17 nat. A/2 vani 8.5 piano S2-2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 30 nat. C/6 mq. 10 piano S2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 31 nat. C/6 mq. 10 piano S2..

Grava la quota di 674,484/12.000 di piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) - NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 505 nat. C/2 mq. 11 piano S2. A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti: nn. 10822/52923 del 1° (primo) giugno 2020 – restrizione di beni (altri beni); ? nn. 6471/40472 del giorno 8 marzo 2021 – restrizione di beni (altri beni).

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

sentenza di fallimento, stipulata il 14/06/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7055/2023 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a SERVIZI DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. 89994/62988, a favore

derivante da

ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I. - immobili siti in Busto Arsizio (VA)

pignoramento, stipulata il 13/03/2023 a firma di Atto giudiziario dell'UNEP ai nn. 1470 di repertorio, trascritta il 07/04/2023 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 33088/47947, a favore di GROGU SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) codice fiscale 05197150260, contro

derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a intera piena proprietà sui seguenti immobili in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 4 nat. A/10 vani 8.0 piano S1-1 Via San Girolamo Miani n. 2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 17 nat. C/6 mq. 33 piano S1 Via San Girolamo Miani n. 2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 19 nat. C/6 mq. 34 piano S1 Via San



Girolamo Miani n. 2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 23 nat. C/2 mq. 8 piano 1 Via San Girolamo Miani n. 2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 1854 sub. 10 nat. A/2 vani 6.5 piano S1-4 Via Nino Bixio n. 9; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 1854 sub. 12 nat. C/6 mq. 15 piano S1 Via Nino Bixio n. 9; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 17 nat. A/2 vani 8.5 piano S2-2 Corso XX Settembre n. 4; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 30 nat. C/6 mq. 10 piano S2 Corso XX Settembre n. 4; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 sub. 31 nat. C/6 mq. 10 piano S2 Corso XX Settembre n. 4..

Quadro D: LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 7.143,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 13.898,87</b>
Millesimi condominiali:	<b>164,72</b>

Ulteriori avvertenze:

La somma di euro 13.898,87 si riferisce alle spese condominiali ordinarie insolte riferite al biennio 2022-2023 come comunicato dall'amministrazione condominiale pro tempore Petroni S.r.l. relativamente agli immobili oggetto di perizia; più precisamente è stato riferito che la posizione debitoria riferita alla gestione 2022, come da consuntivo, ammonta a circa euro 6.755,86, mentre la posizione debitoria riferita alla gestione 2023, come da preventivo, ammonta a euro 7.143,01. Gli importi così indicati comprendono le spese attribuite, così è riportato nelle tabelle condominiali ricevute, sia al locatore che al conduttore.

Il valore delle spese condominiali scadute insolte da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni.

Il regolamento condominiale specifica che "*Qualora una porzione di stabile per trasferimento sia per atto tra vivi che per causa di morte, divenisse di proprietà di più persone, queste dovranno comunicare all'Amministratore del condominio tale evento entro 30 giorni e contemporaneamente designare, per la loro rappresentanza all'Assemblea dei condomini, uno solo dei comproprietari. In forza della obbligazioni solidale ed indivisibile incombente agli acquirenti ed ai loro successori ed aventi causa, l'amministrazione del condominio, per qualsiasi impegno incombente ai condomini, potrà esperire le sue azioni anche contro uno solo di essi ai sensi di legge.*"

L'articolo tre, in particolare, specifica che "*le varie porzioni degli stabili sono destinate ad uso civile abitazione e ad uffici professionali o commerciali. Pertanto i Condomini non potranno destinare, nè lasciar destinare i locali di loro spettanza ad uso pensione, camere di affitto, scuole anche di canto, musica e ginnastica, nursery per l'infanzia e locale collettivo per ricovero anziani, sale da ballo o ritrovi pubblici, istituti di esercizi fisici; istituti di bellezza, di massaggi e di acconciature (parrucchieri), gabinetti medici per la cura di malattie infettive e contagiose, sedi di partiti politici, siti di organizzazioni sindacali o similari.*"

L'articolo 4 in particolare specifica che:

lettera d) "*facoltà dell'Amministratore di determinare, sentita l'Assemblea dei condomini, il numero delle feste da ballo che ciascun condomino potrà eventualmente e annualmente effettuare nel suo*





*appartamento e ciò per limitare il disturbo ai condomini adiacenti, sopra e sottostanti."*;

lettera e) è vietato ad ognuno dei Condomini *"di far sporgere biancheria, panni e mobili di qualsiasi genere al di sopra del parapetto di balconi con la precisazione che panni e simili debbano essere estesa all'interno dei parapetti;"*

lettera f) è vietato ad ognuno dei Condomini *"di battere tappeti, panni, materassi ecc... prima delle ore otto e dopo le 10.00 del mattino;"*

lettera g) è vietato ad ognuno dei Condomini *"di esporre alle finestre vasi di piante e fiori (che sono consentiti sui balconi rivolti verso l'interno previo aggancio agli stessi in modo sicuro e fisso) e di innaffiarli senza curarsi che ciò possa arrecare molestia alle persone o cose sottostanti. Al fine dello stillicidio, l'innaffiatura dei fiori o lavatura dei balconi deve essere eseguita dopo le 19 e prima delle 21";*

lettera i) è vietato ad ognuno dei Condomini *"di tenere animali che possano recare disturbo o molestia agli altri condomini";*

lettera l) è vietato ad ognuno dei Condomini *"di applicare alle finestre, ai balconi (sia verso spazi pubblici, sia verso cortile e giardino, tende in stoffa o in lamelle di alluminio tende alla veneziana) che non siano state preventivamente scelte (di unica tinta e tipo) dall'Assemblea dei condomini e ciò in modo da unificare il tipo di tenda a tutto vantaggio e decoro dello stabile.";*

lettera m) *"solo sulla cancellata di recinzione e solo nei pressi degli ingressi pedonali potranno essere applicate insegne pubblicitarie o targhe, purché non luminose purché approvate dall'assemblea dei condomini, quanto a forma, ubicazione, ed uniformità. La dimensione massima sarà comunque di centimetri 20 x 30 per ogni targa.";*

lettera n) *"l'orario dei giochi dei bambini è regolamentato come segue: orario invernale (da ottobre ad aprile)*

*dalle ore 10.00 alle ore 12.00*

*dalle ore 15.00 alle ore 17.00*

*orario estivo (da maggio a settembre)*

*dalle ore 10.00 alle ore 12.00*

*dalle 15.00 alle ore 19.00*

*In tutte le parti del cortile e del giardino è proibito il gioco del pallone".*

*l'Art. 19 specifica che "per le infrazioni del presente regolamento di condominio, l'assemblea può applicare la sanzione pecuniaria dire 10.000 (diecimila) aumentabile fino a lire 100.000 (centomila) nei casi di maggiore gravità, senza pregiudizio per le eventuali maggiori responsabilità del trasgressore. Inoltre le predette dovranno essere pagate entro 10 giorni dalla comunicazione".*

Si unisce in allegato alla presente perizia il regolamento condominiale e il riepilogo delle spese di gestione 2022-2023 così come trasmesso dall'Amministrazione condominiale cui si rimanda integralmente.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La presente sezione è stata compilata sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata al fascicolo e redatta dalla Dott.ssa Viviana Frediani notaio in Alba (CN) in data 17 aprile 2023, relativa a tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui all'esecuzione immobiliare RG n. 85/2023, integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo ricerche ipotecarie al 11.01.2024 e atti di acquisto (si rimanda integralmente ai relativi allegati in perizia).

Con i citati atti della Dott.ssa M. Gabriella Crespi, notaio in Busto Arsizio, veniva modificata la ragione sociale da " " ; si precisa che in entrambe le note, presumibilmente per mero errore materiale, la denominazione e' stata riportata



come

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA RISALE SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO di cui all'E.I. 85/2023 (pignoramento trascritto il 07.04.2023).

I DATI DEGLI IMMOBILI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO di cui all'E.I. 85/2023 TROVANO CORRISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI E SONO STATE ACQUISITE LE PLANIMETRIE CATASTALI DI RIFERIMENTO (allegate alla perizia).

N.B.: l'atto a rogito notaio Antonio Sorgato in Busto Arsizio rep. n. 47303 del 14.12.1989 con il quale la società ha venduto alla società on specifica espressamente la vendita contestuale del cancelletto di ingresso e del vano scala posto al piano terra e relativa rampa da cui si accede all'unità immobiliare compravenduta al mappale 4015 sub. 4. Diversamente il medesimo atto specifica il trasferimento della scala gemella che porta ai mappali 4015 sub. 2 e sub. 3 non oggetto della presente perizia.

Tuttavia l'atto precedente a rogito notaio Antonio Sorgato in Busto Arsizio rep. n. 22436 del 22.12.1982 con il quale la società

a. , alla pagina 4, specifica che *"In particolar modo si precisa a maggior chiarimento di quanto stabilito all'articolo 2 del citato regolamento, che devono intendersi esclusi dagli enti comuni il cancello e il vano scala e relativa rampa, dipartentesi dal portico che si affaccia su via Gerolamo Miani e che servono le unità immobiliari individuate con i numeri arabi 3 et 4 nella planimetria allegata sotto la lettera "D" al succitato atto in data 4 febbraio 1982 numero 19599 Rep. Dott. Antonio Sorgato e il cancello e il vano scala e relativa rampa di dipartentesi dal portico pubblico che si affaccia su via Culin e che servono l'unità immobiliare individuata con il numero arabo 1 sempre nella succitata planimetria allegata sotto la lettera "D" al più volte richiamato atto in data 4 febbraio 1982."* Si allega l'atto reperito in copia autentica, allegati inclusi.

N.B.: l'atto a rogito notaio Antonio Sorgato in Busto Arsizio rep. n. 47303 del 14.12.1989 trascritto a Milano 2 in data 11.01.1990 nn. 2226/2821, nell'annoverare la provenienza dell'immobile di cui al NCEU sez. BU fg. 16 part. 4015 sub. 23 cat C/2, riporta l'atto del medesimo del 15.12.1988 nn. 43461/5881 - UR Busto Arsizio 4.1.1989 n. 7 serie 1V, tuttavia della trascrizione ne riporta solo la data del 13.01.1989 a Milano 2, senza precisare i numeri di registro. Dalle ricerche ipotecarie effettuata dalla scrivente si ricava che il predetto atto è stato trascritto a Milano 2 il 13.01.1989 ai nn. 4289/3487.

NON SONO STATE ATTUATE CONDOTTE TALI DA RITARDARE LE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 14/06/2018), con atto stipulato il 14/06/2018 a firma di notaio Maria Gabriella Crespi di Busto Arsizio ai nn. 32769/13015 di repertorio, trascritto il 05/07/2018 a Milano 2 ai nn. 59322/89728.

Successiva rettifica trascritta il 14 settembre 2018 ai numeri 76198 r.p. / 116240 rg. Si precisa che in entrambe le note, presumibilmente per mero errore materiale, la denominazione è stata riportata erroneamente. Si rimanda all'atto allegato alla presente perizia.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita ( fino al 14/06/2018), con atto stipulato il 14/12/1989 a firma di notaio Antonio Sorgato di Busto Arsizio ai nn. 47303 di repertorio, registrato il 03/01/1990 a busto Arsizio ai nn. 14 Mod. 2V, trascritto il 11/01/1990 a Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 2226 r.p. / 2821 r.g..

Il titolo è riferito solamente a beni in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) censiti al NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 4 nat. A/10 piano S1-1 Via Miani, NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015



sub. 17 nat. C/6 piano S1 Via Miani, NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 19 nat. C/6 piano S1 Via Miani e NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 23 nat. C/2 piano 1 Via Miani.  
Si rimanda all'atto allegato alla perizia.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/1978 e successive varianti, intestata a  
( ) \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO ABITAZIONE - mappale

4015 catasto di Busto Arsizio - via Miani-Culin, presentata il 28/10/1978 con il n. 23036 di protocollo, rilasciata il 20/12/1978, agibilità del 16/06/1982.

- 6) NULLA OSTA ALLE MODIFICHE DEL 19.11.1981, del 16/03/1981 e del 17.03.1982 LICENZA DI ABITABILITA'-AGIBILITA' concessa a 10 locali uso negozio, 14 uffici, 24 locali uso abitazione, 55 servizi, 13 box costruiti in via Miani n. 2 sul mappale 4015 in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 20.12.1978 e 16/03/1981, 17/03/1982 alle modifiche per il progetto n. 126/1978.

Art. 26 della Legge 47/85 e relative proroghe - punto b) art. 31 Legge 457/78 N. 364/1994 L.E., intestata ( ) \_\_\_\_\_, per lavori di OPERE

INTERNE all'unità immobiliare uso uffici sita al piano primo di cui al mappale 4015, demolizione e nuova costruz. di tratti di tavolati divisori interni, modifiche impianto elettrico., presentata il 11/06/1994 con il n. 23010 di protocollo.

PRESA D'ATTO del 27/08/1994 prot. n. 23010

- 6) COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI art. 26 Legge 47/85 e relative proroghe / punto b) art. 31 Legge 457/78 N. 68/1995 L.E., intestata ( ) \_\_\_\_\_,

per lavori di OPERE INTERNE all'unità immobiliare uso uffici sita al piano primo di cui al mappale 4015, demolizione e nuova costruzione di tratti di tavolati divisori interni, modifiche impianto elettrico., presentata il 04/02/1995 con il n. 4977 di protocollo.

PRESA D'ATTO del 06.03.1995 prot. 4977. COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI del 04.02.1995.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 440/1999 L.E., intestata a ( ) \_\_\_\_\_,

per lavori di cambio di destinazione d'uso senza opere di n. 2 unità immobiliari (mappale 4015) al piano primo da uffici a civile abitazione - via Miani n. 2, presentata il 30/06/1999 con il n. 27269 di protocollo, rilasciata il 29/09/1999.

Termine per il cambio d'uso 29.09.2002 PRATICA EDILIZIA NON PERTINENTE L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20.06.2013 per approvazione definitiva, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi 18.12.2013, adottato con delibera immediatamente esecutiva C.C. n. 139 del 18.12.2012, l'immobile ricade in zona B5 - ambiti residenziali complessi a matrice storica. Norme tecniche di attuazione ed indici: If=esistente; H=esistente; RC=40%; P=vedi tabella Art. 10; Vf=30%; Vp=1/3 di Vf. Negli interventi di demolizione con ricostruzione si dovranno mantenere gli allineamenti esistenti e le morfologie esistenti. Si rimanda all'articolo 28 del piano delle regole e a tutti gli altri riferimenti urbanistici. Le destinazioni d'uso ammesse principali sono: abitazioni urbane, residenze collettive. Le destinazioni d'uso ammesse secondarie sono: abitazioni di servizio ad altre attività, servizi alla



residenza, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività para commerciali, attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato; attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità; terziario avanzato; artigianato di servizio; attività per il tempo libero e alla cura della persona; parcheggio pluripiano; uffici direzionali; studi professionali; banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie; centri di ricerca; alberghi; residenze assistite; residence/ albergo. Le destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione sono ammesse: - limitatamente alla metà dei piani dell'edificio a partire dal piano terra (calcolati per difetto); - in quota pari al 100% della SLP dell'edificio. All'interno degli edifici di uso produttivo con attività in essere alla data di adozione del PGT, sono ammessi i subentri e i cambi di ragione sociale e sono sempre ammessi gli adeguamenti tecnologici, igienico sanitari o comunque legati a sopravvenute normative. È ammesso l'insediamento di nuove attività non residenziali, destinazioni secondarie, subordinate alla verifica di compatibilità con l'intorno urbano e con l'adozione di misure mitigative verso le destinazioni residenziali limitrofe. Sono sempre escluse le attività insalubri di classe 1<sup>^</sup>... Il titolo è riferito solamente al NCEU - sez. BU fg. 16 part. 4015 subalterni 4-17-23.. Si allegano estratti del P.G.T. e Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il presente paragrafo esclude:

1. verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale;
2. verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili in esame fanno parte (dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco);
3. analisi afferenti alle strutture degli immobili (non è stata condotta la verifica statica sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia) e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nell'incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;
4. verifiche circa la presenza (all'interno di tutto il compendio immobiliare, sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità pignorata).

Le indicazioni, prescrizioni ed i costi saranno calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione delle pratiche.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: pur rilevando una sovrapposizione distributiva tra progetti assentiti e stato dei luoghi si rilevano alcuni discostamenti nelle dimensioni dei singoli locali i quali tuttavia conservano la conformazione geometrica progettuale. Tale discostamento si rileva anche nei



balconi/terrazzi e nel box auto. Il pianerottolo al primo piano corrisponde a livello geometrico, ma la planimetria unita alle tavole di progetto non ne riporta espresse graficamente le dimensioni. Per quanto concerne le altezze interne nette, la sezione della pratica edilizia 126/1978 indica per il piano interrato la quota di cm. 250, mentre per il piano primo quella di cm. 270. Al piano primo i locali uso ufficio, interessati da controsoffitto modulare a doghe, presentano in alcuni punti altezza pari a cm. 169 e ciò potrebbe essere imputabile al movimento degli elementi del ribassamento, in altri locali (luoghi di passaggio, corridoi, servizi igienici) l'altezza, benché inferiore a 270 cm, è compatibile e conforme alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia. Il servizio igienico con esposizione a Nord presenta una porzione rialzata così da determinare un'altezza netta interna di circa cm 253; il locale da cui si accede al vano scala secondario presenta una porzione con abbassamento tale da determinare un'altezza netta di circa cm. 220; un locale presenta una minima porzione rialzata così da determinarvi in corrispondenza un'altezza netta di circa 257 cm. Le altezze devono essere adeguate, ove necessario, ai minimi prescritti dai vigenti regolamenti. La scala secondaria che si diparte dalla via R. Culin non è quotata nella tavola grafica planimetrica (tav. n. 3\_1982 unita alla P.E. n. 126/1978, tuttavia si rileva un discostamento nell'andamento della rampa. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esposti la situazione dello stato dei luoghi e il raffronto con le tavole progettuali assentite al tecnico referente del S.U.A.P. – Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio, valutati la normativa vigente in materia di abusi edilizi ed urbanistici nonché il regolamento locale di igiene, per le sole difformità che rispondono al requisito della cosiddetta “doppia conformità” si prevede la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con dichiarazione di doppia conformità firmata da un tecnico abilitato da incaricarsi, pagamento della sanzione amministrativa. Da valutarsi la necessità di ripresentazione, successivamente alle regolarizzazioni, nuova agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità). Per le difformità che invece non garantiscono la doppia conformità si è ritenuto di considerare l'ipotesi più sfavorevole prevedendo, ove materialmente possibile senza pregiudizio dell'esistente, previ i necessari adempimenti documentali, la messa in pristino dei luoghi allo stato legittimo (adeguamento altezze minime). Qualora necessario (parti comuni e proprietà private) occorrerà, preventivamente alle attività correlate alla regolarizzazione, prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale con condivisione da parte di tutti i proprietari. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale. La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Busto Arsizio, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (sanzioni, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti al costo per i compensi professionali per la presentazione della pratica e per le sanzioni amministrative valutate allo stato attuale. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti ad opere e a sanzioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti. Si è pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene in esame. Non si escludono vizi occulti. Si precisa ulteriormente che la possibilità di sanatoria edilizia, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli



immobili, con successiva restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate). Pertanto si sottolinea che l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo attraverso l'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria depositata presso la P.A. competente. Si specifica inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, nè dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.) distanze tra confini e fabbricati adiacenti. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti connessi ripristini e/o per pratiche edilizie, verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle PP.AA. competenti in sede di istruttoria, e/o relative all'intero stabile condominiale e sue parti comuni, ecc. non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre quanto già menzionato. In ogni caso resta ferma la necessità di successiva verifica di variazioni/ difformità che richiedono il coinvolgimento dell'intero condominio (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/ difformità afferenti a eventuali altre proprietà nello stabile): ogni ulteriore più approfondita analisi sulla questione non è in questa sede precisamente determinabile (una quantificazione economica più dettagliata non può prescindere dal coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, correlativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto). I costi di regolarizzazione qui ipotizzati, fermo restando le considerazioni riportate, può considerarsi comunque attendibile. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti connessi ripristini e/o per pratiche edilizie, verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizio urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle PP.AA. competenti in sede di istruttoria, e/o relative all'intero stabile condominiale e sue parti comuni, ecc. non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre quanto già menzionato. In ogni caso resta ferma la necessità di successiva verifica di variazioni/ difformità che richiedono il coinvolgimento dell'intero condominio (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di variazioni/ difformità afferenti a eventuali altre proprietà nello stabile): ogni ulteriore più approfondita analisi sulla questione non è in questa sede precisamente determinabile (una quantificazione economica più dettagliata non può prescindere dal coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, correlativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto). I costi di regolarizzazione qui ipotizzati, fermo restando le considerazioni riportate, possono considerarsi comunque attendibili.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia per sanatoria onerosa, sanzioni/oblazioni, oneri professionali per la presentazione della pratica, si stimano indicativamente: € 3.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - sez. BU - fg. 16.- particella 4015 subb. 4-17-23..

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Busto Arsizio in data 30.05.2023. Nel corso delle ricerche, effettuate attraverso lo S.U.E. – Ufficio Tecnico, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione le seguenti pratiche edilizie evase dal Comune di Busto Arsizio: la n. 126/1978



per la costruzione del fabbricato; la n. 364/1994 per modifiche interne all'appartamento al primo piano e la n. 68/1995 per modifiche interne all'appartamento al primo piano. Le succitate pratiche sono state visionate presso i pubblici uffici e ne è stata fornita parziale scansione su supporto informatico della scrivente (chiavetta USB). Le tavole grafiche delle pratiche edilizie così ricevute sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro parziale di arredi e oltre al fatto che in occasione dei rilievi l'impianto elettrico (unico sistema di azionamento della maggior parte degli avvolgibili dell'appartamento) era scollegato e pertanto non funzionante. Ciò ha reso difficoltosi i rilievi per via della parziale oscurità. Le quote indicate nelle tavole progettuali sono spesso riferite a più ampie porzioni ovvero alla intera estensione dell'intervento immobiliare e non anche al singolo bene oggetto di perizia; inoltre si ritiene incauto ricavare indirettamente dalle scansioni delle tavole le misure non espressamente riportate. Ancor più complesso l'iter per le regolarizzazioni qualora ad essere coinvolte da incongruenze fossero parti comuni e altre proprietà da coinvolgersi necessariamente. Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata presso il Comune di Busto Arsizio e alle successive pratiche ricevute e visionate, come qui indicate, non può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelli effettivamente consegnate/ trasmesse alla scrivente dal medesimo ufficio. Si precisa infatti che la sottoscritta non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della pubblica amministrazione, inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni ecc., protocollate nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/proprietà/... e/o con riferimenti toponomastici/ catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni. Si precisa inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile insiste, né dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.), distanze tra confini e fabbricati adiacenti. Anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto/ area scoperta in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco, attività che non sono state eseguite in quanto non precisamente richieste dall'incarico.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con la scheda catastale ultima in atti del 20.06.1996 si rilevano le seguenti incongruenze, - differenti altezze di alcuni locali o parte di essi. La cantina dovrà essere accatastata su scheda distinta rispetto all'appartamento, anche a seguito di quanto previsto dalla circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate che prevede in complessi residenziali il censimento autonomo delle cantine (normativa di riferimento: L. 1249/39 e ss.mm.ii.).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte di professionista tecnico abilitato di Doc.f.a per variazioni. Il costo della regolarizzazione catastale come qui indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra specificata, relativa alla unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di



istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione da parte di professionista tecnico abilitato di Doc.f.a per variazioni, inclusi oneri professionali e diritti, si stimano circa: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - SEZ. BU - FOGLIO 16 - PARTICELLA 4015 - SUBALTERNI 4-17-23.

L'atto a rogito notaio Antonio Sorgato in Busto Arsizio rep. n. 47303 del 14.12.1989 non specifica espressamente la vendita contestuale del cancelletto di ingresso e del vano scala posto al piano terra e relativa rampa da cui si accede all'unità immobiliare compravenduta al mappale 4015 sub. 4. Diversamente il medesimo atto specifica il trasferimento della scala gemella che porta ai mappali 4015 sub. 2 e sub. 3 non oggetto della presente perizia. Tuttavia l'atto precedente a rogito notaio Antonio Sorgato in Busto Arsizio rep. n. 22436 del 22.12.1982, alla pagina 4, specifica che "In particolare modo si precisa a maggior chiarimento di quanto stabilito all'articolo 2 del citato regolamento, che devono intendersi esclusi dagli enti comuni il cancello e il vano scala e relativa rampa, dipartentesi dal portico che si affaccia su via Gerolamo Miani e che servono le unità immobiliari individuate con i numeri arabi 3 e 4 nella planimetria allegata sotto la lettera "D" al succitato atto in data 4 febbraio 1982 numero 19599 Rep. Dott. Antonio Sorgato e il cancello e il vano scala e relativa rampa di dipartentesi dal portico pubblico che si affaccia su via Culin e che servono l'unità immobiliare individuata con il numero arabo 1 sempre nella succitata planimetria allegata sotto la lettera "D" al più volte richiamato atto in data 4 febbraio 1982." La scheda catastale ultima in atti del 20.06.1996, nonché quella del 15.12.1981 prot. n. 1275 unita al succitato atto di trasferimento, entrambe relative al mappale 4015 sub. 4, non riportano il vano scala in corrispondenza del piano terra. Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere effettuata anche dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico- edilizio, attraverso presentazione di opportuna Pratica Edilizia all'UTC del Comune di Busto Arsizio con pagamento delle dovute sanzioni/oblazioni. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - SEZ. BU - FG. 16 - PART. 4015 subalterni 4-17-23 - via Miani n. 2 - piani 1-S1

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - SEZ. BU - FG. 16 - PART. 4015 subalterni 4-17-23 - via Miani n. 2 - piani 1-S1.

Si rimanda al capitolo 6 per ulteriori annotazioni.





**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRUCIATA MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale), non sono state trovate né fornite dal debitore le relative dichiarazioni di conformità e, anche qualora rilasciate, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti. Per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti o se siano in toto equivalenti agli originari) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento, riparazione, di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, è considerata nella stima finale del bene. Non si escludono vizi occulti. In occasione dei sopralluoghi gli impianti di riscaldamento e raffrescamento erano spenti, l'impianto elettrico era fuori servizio. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da professionisti/maestranze abilitati, si stimano indicativamente: €2.500,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN GIROLAMO MIANI 2

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO via SAN GIROLAMO MIANI 2, della superficie commerciale di **204,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (1)

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

In zona centrale del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, nelle vicinanze dell'area pedonale, si trova il condominio che, costruito alla fine degli anni '70, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento a uso uffici con cantina, box auto doppio e pianerottolo sul quale grava servitù di passo pedonale a favore della proprietà così distinta catastalmente: NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 5 nat. A/10 vani 3.0 piano S1-1 Via San Girolamo Miani.

Il condominio è costituito da un corpo di fabbrica con accesso carraio e pedonale lungo la pubblica via Girolamo Miani all'altezza del numero civico 2, di quattro piani fuori terra, oltre sottotetto e uno interrato, servito da corpo scala e ascensore.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo e affaccia, oltre che sulle vie Girolamo Miani (a sud) e Roberto Culin (a est), entrambe asfaltate a unico senso di marcia, anche su spazi interni (a nord).

L'unità è costituita da un unico ufficio composto da tre servizi igienici, sette locali, tre balconi, ingresso e disimpegno ed è accessibile sia dal vano scala e ascensore comuni con sbarco sul



pianerottolo di cui al mappale catastale 4015 sub. 23, sia dal vano scala posto al piano terra e da relativa rampa con sbarco al solo piano primo in corrispondenza del bene immobile di cui al mappale catastale 4015 sub. 4.

Con qualche adattamento è possibile separare la proprietà in due distinti uffici con superfici di differente ampiezza.

Al primo piano interrato si trovano la cantina e il box auto doppio.

L'intera proprietà è completamente recintata/delimitata.

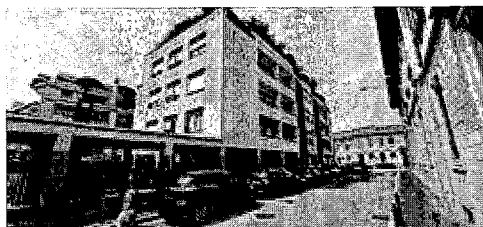
Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4015 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1016643, categoria A/10, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 2.024,51 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2, piano: S1 - 1, intestato a

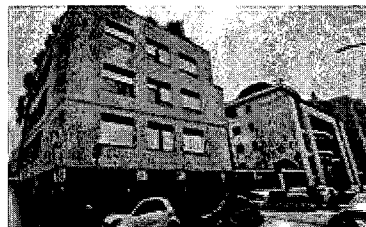
Derivante da  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n.VA0103296 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40836.1/2014); VARIAZIONE del 20/06/1996 in atti dal 26/07/1999 DIV DISTR SP INT (PF 98) (n. 15905.1/1996)

Coerenze: dell'unità immobiliare al piano primo, prospetto su enti comuni, via Culin, via Miani, unità immobiliare al mappale 4015 sub. 5, pianerottolo al mappale 4015 sub. 23 e vano scala. Del vano cantina, enti comuni, vano di cantina a parte del mappale 4015 sub. 2, via Miani, vano di cantina a parte del mappale 4015 sub. 6.

CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.2/1998). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. Gli immobili di cui al mappale 4015 sono stati originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 sezione A (BUSTO ARSIZIO) fg. 9 part. 4015 ente urbano di mq. 1430. Per ulteriori dettagli si rimanda agli allegati documenti catastali.



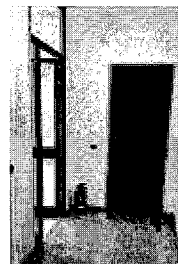
PROSPETTO SULLA VIA MIANI



PROSPETTO SULLA VIA CULIN

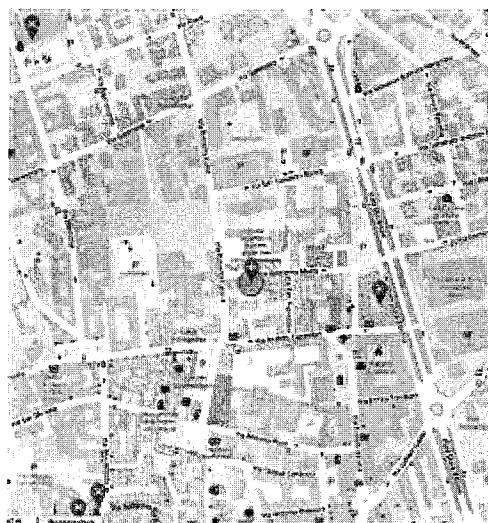


PROSPETTO VIA R. CULIN ANGOLO VIA MIANI



IL PIANEROTTOLO AL PRIMO PIANO

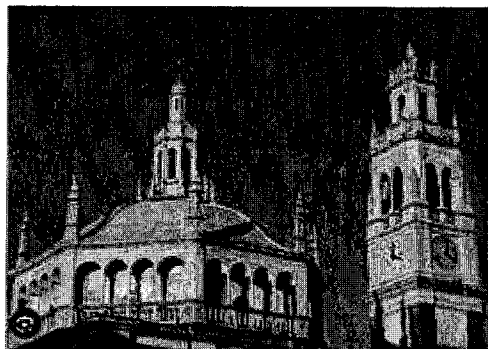




*INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenstreetMap)*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VARESE, LEGNANO, MILANO, COMO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: santuario di Santa Maria in Piazza, museo del tessile e della tradizione industriale, parco Alto Milanese, teatro Sociale, chiesa di San Giovanni Battista, chiesa di San Michele Arcangelo.



*SANTUARIO DI SANTA MARIA*



*BASILICA DI SAN GIOVANNI*





CHIESA DI SAN MICHELE



MUSEO DEL TESSILE

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Milano Malpensa dista circa 17 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione FF.SS. dista circa 1,7 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione F.N.M. dista circa 1,9 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante diverse fermate nelle vicinanze	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si premette che la descrizione di seguito riportata fa riferimento all'immobile in oggetto il quale, unitamente alla certificazione notarile del 17.04.2023 (allegata al procedimento esecutivo R.G. n. 85/2023) a firma Dott.ssa Viviani Frediana, notaio in Alba (CN), richiama espressamente i riferimenti catastali tra i quali le planimetrie che ne individuano la porzione.

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali svoltesi nei mesi di giugno e di luglio dell'anno 2023.

I rilievi eseguiti in loco sono stati talora parziali per via della scarsa illuminazione dovuta all'assenza di collegamento alla fornitura elettrica (per l'illuminazione artificiale) e all'impossibilità di azionare i comandi elettrici degli avvolgibili esterni (per l'illuminazione naturale).

Tutto quanto sopra premesso, l'immobile in questione, al momento dei sopralluoghi si presentava disabitato e così caratterizzato: si tratta di un appartamento situato al piano primo fuori terra e da annessa cantina, un box auto doppio al piano interrato, oltre che dal pianerottolo al piano primo.

Varcato il portone pedonale raggiungibile dalla pubblica via Miani, si accede al vano scala o, se si



preferisce, all'ascensore comuni sino a giungere al pianerottolo del piano primo; si possono utilizzare i medesimi anche per raggiungere gli accessori al piano interrato. Lungo la via Culin si trova anche un ulteriore ingresso pedonale secondario, dotato di pulsantiera citofonica, dal quale si accede a un vano scala la cui rampa conduce direttamente ed esclusivamente agli uffici in perizia. Un altro accesso, ma del tipo carraio, è posto sempre lungo la via Miani e porta all'autorimessa.

Le facciate esterne del fabbricato sono prevalentemente intonacate al rustico e presentano un colore chiaro, i pilastri sono per lo più rivestiti con pietra naturale di colore grigio; la copertura è prevalentemente piana, la struttura è del tipo a travi e pilastri, i muri esterni hanno uno spessore pari a circa cm 40.

Internamente i pavimenti dei pianerottoli, dei percorsi e delle scale (alzata e pedata) e le spalle di porte e ascensore sono in pietra naturale. Le pareti delle parti comuni hanno zoccolino in pietra naturale, sono intonacate e finite a smalto con tinta chiara, i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Internamente l'appartamento al primo piano, una volta ripulito ed effettuate le necessarie manutenzioni di tipo ordinario, si presenta complessivamente in condizioni manutentive molto buone; il riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale alimentato a gas con elementi scaldanti a parete in ghisa dotati di valvole termostatiche, l'acqua calda a uso sanitario è gestita a livello condominiale; sono presenti altresì gli impianti elettrico, videocitofonico, idrico, di filodiffusione, per la climatizzazione a canali, secondo quanto riferisce la Parte debitrice, è presente la sola predisposizione entro il ribassamento della controsoffittatura, una parte minore è dotata di split per il condizionamento dell'aria con macchina esterna posata su balcone.

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente al C.E.N.E.D., risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo 12026-001784/13 registrato in data 02.12.2013 e valido sino al 02.12.2023 dal quale si ricava che l'immobile ricade in classe energetica G (99.63 kWh/mq anno). L'A.P.E. risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER. Si allega alla presente perizia la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'appartamento è raggiungibile vuoi dal corpo scala con ascensore che si diparte dal portico al piano terra della via Miani, ove si trovano la pulsantiera citofonica e le cassette postali, e che collega sia i piani fuori terra che quello interrato del condominio, vuoi dal vano scala esterno posto al piano terra, in corrispondenza del portico della via R. Culin, precluso da un cancelletto di ingresso ad azionamento elettrico, la cui rampa conduce al solo piano primo. Quest'ultimo vano scala ha pareti di delimitazione finite con cemento martellinato, le alzate, le pedate e il pianerottolo di scarico sono rivestiti con lastre in pietra naturale, il corrimano è in metallo. L'intradosso del solaio è rivestito con controsoffittatura in doghe metalliche, come quelle presenti internamente agli uffici; è presente illuminazione artificiale.

Il pianerottolo ove sbarca il corpo scala con ascensore ha superficie netta di circa 0,95 mq, il pavimento, così come le spalle dell'ascensore e dei portoncini, è rivestito in pietra naturale; le pareti hanno zoccolino in pietra naturale, sono intonacate e finite a smalto con tinta chiara, il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato. L'ascensore giunge al pianerottolo mediante pulsante a chiave. La rampa scale è separata da un serramento in alluminio e vetro dotato di serratura a chiave.

**PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

**INGRESSO cieco:** ha superficie netta di circa 1,75 mq, altezza interna utile di circa 229 cm, vi si accede direttamente dal portoncino blindato di ingresso (con serratura a doppia mappa e ulteriore serratura di servizio) posto sul pianerottolo; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di forma quadrata, colore grigio, a posa diagonale, di medesima fattura lo zoccolino, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**INGRESSO 1 cieco:** ha superficie netta di circa 7,90 mq, altezza interna utile di circa 269 cm, è



in prosecuzione con quello precedentemente descritto, si antepone al servizio igienico e relativo antibagno, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di forma quadrata, colore grigio, a posa diagonale, di medesima fattura lo zoccolino, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**ANTIBAGNO cieco:** ha superficie netta di circa 1,50 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, è dotato di un lavabo sotto piano in granito, scaldabagno per la produzione di acqua calda a uso sanitario, la maggior parte delle pareti è rivestita a tutta altezza da piastrelle in ceramica di colore bianco, forma quadrata e posa ortogonale. Il pavimento è in soluzione di continuità con il locale che lo precede, l'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro. Il serramento interno è ad anta scorrevole dotato di sopra-luce. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**SERVIZIO IGIENICO con finestra:** ha superficie netta di circa 1,75 m<sup>2</sup>, altezza interna utile di circa 270 cm, esposizione Sud. La maggior parte delle pareti è rivestita a tutta altezza da piastrelle in ceramica di colore bianco, forma quadrata e posa ortogonale. Il pavimento è in soluzione di continuità con il locale che lo precede, l'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro. È presente un lavamani in ceramica di colore bianco con rubinetteria del tipo miscelatore a parete, un w.c. sospeso in ceramica di colore bianco, un calorifero in ghisa di colore bianco. Il serramento interno è ad anta scorrevole dotato di sopra-luce. Il serramento esterno è in alluminio con avvolgibile esterno in PVC. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**INGRESSO 2 cieco:** ha superficie netta di circa 4 mq, altezza interna utile di circa 229 cm, è in prosecuzione con quello precedentemente descritto, introduce in due differenti uffici, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di forma quadrata, colore grigio, a posa diagonale, di medesima fattura lo zoccolino, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**UFFICIO 3:** ha superficie netta di circa 15,80 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, esposizione Sud. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di forma quadrata, colore grigio, a posa diagonale, di medesima fattura lo zoccolino, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore chiaro (si rilevano alcune cavillature lungo la parete che accoglie lo split per il condizionamento dell'aria), l'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche. I serramenti esterni sono in alluminio dotati di doppi vetri. È presente un lavamani al momento delle operazioni peritali fuori servizio. Complessivamente discrete le condizioni di conservazione, si consigliano opere di ordinaria manutenzione.

**UFFICIO 4:** ha superficie netta di circa 17,40 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, ha accesso al balcone a sud ove è esposto, è dotato di finestra ad anta scorrevole e di porta-finestra ad anta battente. Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di forma quadrata, colore grigio a posa diagonale, di medesima fattura lo zoccolino, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore chiaro (si rilevano lungo la parete adiacente al servizio igienico diffuse tracce di infiltrazioni d'acqua la cui origine non è dato con certezza conoscere, né la definitiva risoluzione. La parte debitrice riferisce trattarsi degli esiti di una pregressa e risolta perdita proveniente da un servizio igienico posto al piano superiore). l'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche. I serramenti esterni sono in alluminio dotati di doppi vetri con avvolgibili esterni in PVC azionabili elettricamente con comando singolo e centralizzato (così come per tutti gli altri



serramenti esterni della medesima proprietà). È presente uno split per il condizionamento dell'aria e un videocitofono. I serramenti interni sono in legno laccato verniciato a fuoco di colore scuro. Salvo quanto sopra specificato (per il quale si consigliano opere di ordinaria manutenzione) e per quanto visibile, sono molto buone le condizioni di conservazione.

**ANTIBAGNO cieco:** ha superficie netta di circa 1,75 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, la maggior parte delle pareti è rivestita a tutta altezza da piastrelle in ceramica di colore bianco, forma quadrata e posa ortogonale. Il pavimento è in soluzione di continuità con i locali adiacenti, l'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro. Il serramento interno è ad anta battente in legno laccato verniciato a fuoco di colore scuro. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**SERVIZIO IGIENICO con affaccio finestra sul balcone a Sud,** direttamente accessibile dall'antibagno precedentemente descritto ha superficie netta di circa 3,10 mq, altezza interna utile di circa 270 cm,. Parte delle pareti è rivestita da piastrelle in ceramica di colore bianco, forma quadrata e posa ortogonale, parte da specchi. Il pavimento è in soluzione di continuità con il locale che lo precede, l'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro ove si rilevano diffuse macchie da infiltrazioni plausibilmente provenienti dal piano superiore, la cui origine non è dato con certezza sapere, né la definitiva risoluzione. La parte debitrice riferisce trattarsi degli esiti di una pregressa e risolta perdita proveniente da un servizio igienico posto al piano superiore). È presente un lavabo sotto piano in pietra naturale con rubinetteria, un w.c. sospeso in ceramica di colore bianco con cassetta interna, uno scaldasalviette smaltato con colore bianco. Il serramento interno è ad anta battente dotato di sopraluce. Il serramento esterno è in alluminio con doppi vetri, scorrevole, con avvolgibile esterno in PVC. Salvo quanto sopra specificato (per il quale si consigliano opere di ordinaria manutenzione) e per quanto visibile, sono molto buone le condizioni di conservazione.

**LOGGIA a Sud:** ha superficie netta di circa 8,50 mq accoglie a terra la macchina per la climatizzazione di marca Mitsubishi, le soglie sono in pietra naturale, la copertina del parapetto in muratura è in metallo; il pavimento è in gres ad imitazione cotto a posa ortogonale sfalsata; è presente un punto acqua per l'irrigazione della vegetazione; le pareti sono in parte finite con cemento martellinato e parte rivestite con intonaco. Il succielo presenta tracce di pregresse infiltrazioni di acqua probabilmente riconducibili a quelle precedentemente descritte. Sono consigliate opere di ordinaria manutenzione.

**UFFICIO 1:** ha superficie netta di circa 19,25 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, esposizione Nord. Vi si accede da tre porte, delle quali una è rappresentata da un portoncino blindato con una serratura a doppia mappa e una cilindrica (il pannello di rivestimento interno è danneggiato). Il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo (sono necessarie opere di ripristino delle finiture in corrispondenza del portoncino blindato). È presente una presa telefonica, un calorifero in ghisa di colore chiaro, un impianto di climatizzazione a canali; i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC. Salvo quanto sopra specificato sono molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**LOGGIA minore a Nord:** ha superficie netta di circa 4,30 mq, le soglie sono in pietra naturale, la copertina del parapetto in muratura è in metallo; il pavimento è in gres ad imitazione cotto a posa ortogonale sfalsata; le pareti sono in parte finite con cemento martellinato e parte rivestite con intonaco. Sono consigliate opere di ordinaria manutenzione.



**DISIMPEGNO 1 cieco:** ha superficie netta di circa 8,35 mq, altezza interna utile di circa 230 cm, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche che accolgono faretti a incasso per l'illuminazione artificiale, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Il calorifero è in ghisa smaltato con colore chiaro. Molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**UFFICIO 2:** ha superficie netta di circa 18 mq, altezza interna utile di circa 270 (una porzione di circa 1 mq, essendo presente un'alzata, ha altezza di circa 257 cm), esposizione Nord e Est. Vi si accede da due porte interne in legno ad anta battente; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. È presente un calorifero in ghisa di colore chiaro. I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC. La porzione inferiore è dotata di tamponamento opaco. Una portafinestra consente l'accesso alla loggia maggiore. Sono molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**DISIMPEGNO 3 cieco:** ha superficie netta di circa 2,65 mq, altezza interna utile di circa 230 cm, da qui si accede al servizio igienico con affaccio sulla loggia maggiore esposta a Nord. il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche che accolgono faretti a incasso per l'illuminazione artificiale, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**SERVIZIO IGIENICO con affaccio finestra sul balcone a nord:** ha superficie netta di circa 3 m<sup>2</sup>, altezza interna utile parte di circa 273 cm e parte di 253 cm circa, esposizione Nord. Parte delle pareti è rivestita da piastrelle in ceramica di colore visone stonalizzato aventi dimensioni cm 20 x 20 a posa ortogonale, parte è intonacata al civile e tinteggiata e parte è ricoperta da specchi in parte danneggiati. Il pavimento è rivestito da piastrelle in ceramica di fattura assimilabile a quella posata alle pareti, l'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro. Sono presenti un lavabo a colonna in ceramica color visone con rubinetto miscelatore e un w.c. a terra in ceramica di colore assimilabile al lavandino con cassetta interna, entrambi posti sopra una porzione di pavimento rialzata con un gradino. Il serramento interno è in legno ad anta battente, mentre quello esterno è in alluminio con doppi vetri, ad anta battente, con avvolgibile esterno in PVC. Salvo quanto sopra specificato (per il quale si consigliano opere di ordinaria manutenzione) e per quanto visibile, sono buone le condizioni di conservazione.

**UFFICIO 7:** ha superficie netta di circa 19 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, esposizione Nord e Est. Vi si accede da due porte interne in legno ad anta battente; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Sono presenti caloriferi in ghisa di colore chiaro e una presa telefonica. I serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC. Anche da questo ufficio si accede alla loggia maggiore a Nord. Molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**LOGGIA MAGGIORE a Nord condivisa da due locali:** ha superficie netta di circa 22,45 mq, le soglie sono in pietra naturale, la copertina del parapetto in muratura è in metallo; il pavimento è in gres ad imitazione cotto a posa ortogonale sfalsata; le pareti sono in parte finite con cemento





martellinato e parte rivestite con intonaco. Sono consigliate opere di ordinaria manutenzione.

**UFFICIO 8:** ha superficie netta di circa 7,80 mq, altezza interna utile variabile da circa 270 cm (porzione maggiore) a circa 220 cm, esposizione Est. Vi si accede dall'ufficio adiacente ovvero dal disimpegno ovvero da un portoncino blindato con doppia serratura che conduce alla rampa di scala esterna coperta. E' messo in collegamento con un ulteriore ufficio mediante un'ampia apertura ricavata nel tavolato interno di separazione. Le porte interne sono in legno ad anta battente; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Gli elementi scaldanti sono in ghisa di colore chiaro, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC. Molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**UFFICIO 6:** ha superficie netta di circa 17,30 mq, altezza interna utile di circa 269 cm, esposizione Est. Vi si accede dal disimpegno ed è messo in collegamento con l'ufficio adiacente mediante un'ampia apertura ricavata nel tavolato interno di separazione. E' sprovvisto di porta interna; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Gli elementi scaldanti sono in ghisa di colore chiaro, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC. Molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**UFFICIO 5:** ha superficie netta di circa 10,40 mq, altezza interna utile di circa 270 cm, esposizione Sud. Vi si accede dal disimpegno mediante una porta interna in legno ad anta battente; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Gli elementi scaldanti sono in ghisa di colore chiaro, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri e avvolgibili esterni in PVC., la porta finestra consente l'accesso alla loggia esposta a Sud. Molto buone, complessivamente, le condizioni di conservazione, anche se, come per il resto della unità immobiliare, si consigliano opere di ordinaria manutenzione.

**DISIMPEGNO 2 cieco:** ha superficie netta di circa 4,7 mq, altezza interna utile di circa 230 cm, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore rosato stonalizzato di forma quadrata e posa diagonale, di medesima consistenza lo zoccolino a parete. L'intradosso del solaio è rivestito con doghe metalliche che accolgono faretti a incasso per l'illuminazione artificiale, le pareti sono finite a gesso e tinteggiate con colore giallo. Molto buone, complessivamente, le condizioni di manutenzione.

**PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL PRIMO PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

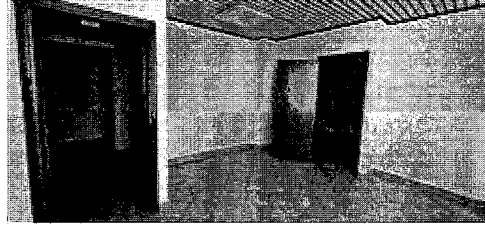
ha superficie netta di circa 6 mq, altezza interna di circa 250 cm. Vi si accede mediante un'anta battente in metallo richiudibile a chiave mediante un chiavistello, è dotata internamente di illuminazione artificiale. È garantita la possibilità di aerazione naturale mediante un serramento in ferro e vetro armato (in parte danneggiato), esternamente vi è una inferriata di protezione. Il pavimento è in battuto di cemento martellinato, le pareti e il soffitto sono intonacati al rustico,



discrete le condizioni di manutenzione, considerata l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso del locale. Si consigliano opere di ordinaria manutenzione.



terrazzo al piano primo



ufficio al piano primo



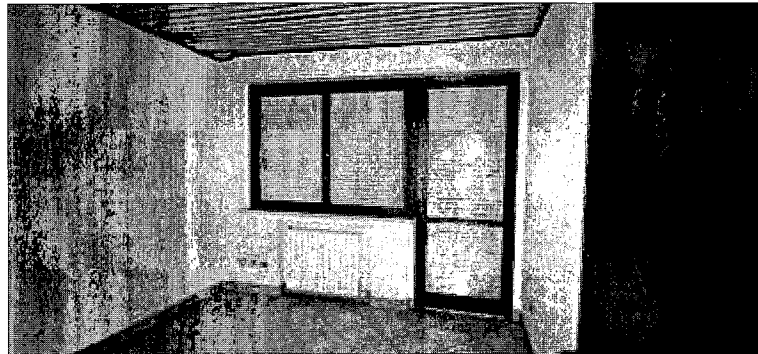
ufficio al piano primo



UFFICIO AL PIANO PRIMO



INGRESSO UFFICIO AL  
PIANO PRIMO



UFFICIO AL PIANO PRIMO

CLASSE ENERGETICA:



[65 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12026-001784/13 registrata in data 02/12/2013

CONSISTENZA:

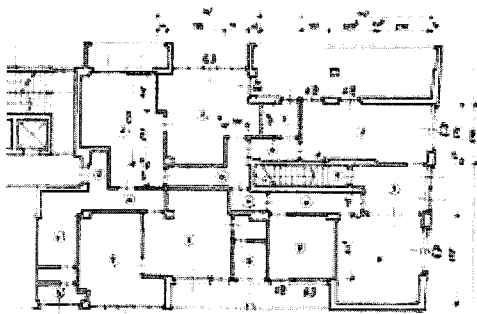
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

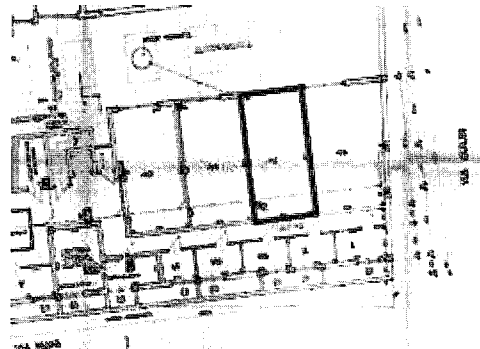
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento uso ufficio al piano 1°	194,00	x	100 %	=	194,00
balconi e terrazzi al piano primo	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi e terrazzi al piano primo	16,16	x	10 %	=	1,62



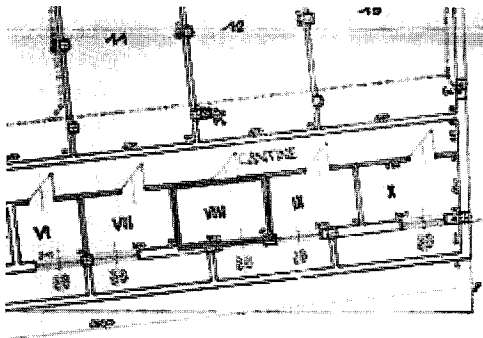
cantina al piano interrato	7,15	x	25 %	=	1,79
<b>Totale:</b>	<b>242,31</b>				<b>204,90</b>



PIANTA UFFICIO PIANO 1° - ESTRATTO P.E. n. 68/1995



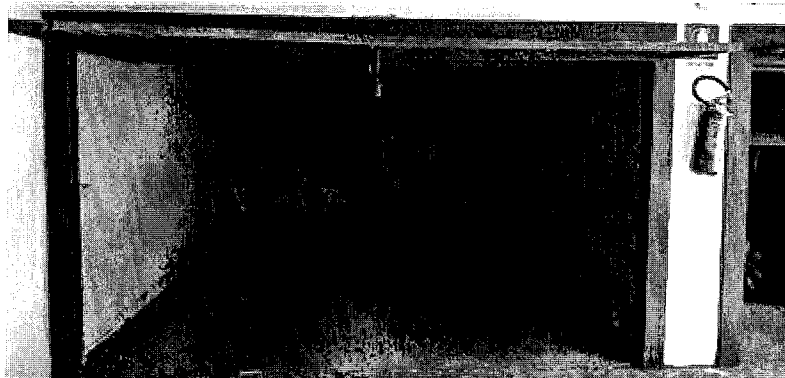
PIANTA BOX AUTO PIANO INTERRATO - ESTRATTO P.E. n. 126/1978



PIANTA CANTINA PIANO INTERRATO - ESTRATTO P.E. n. 126/1978



IL BOX AUTO AL PIANO INTERRATO



IL BOX AUTO AL PIANO INTERRATO



LA CANTINA AL PIANO INTERRATO

**ACCESSORI:**

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4015 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO



MIANI n. 2, piano: S1, intestato a ,

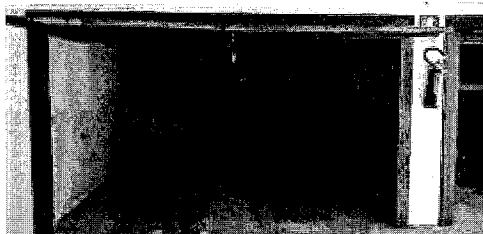
derivante da VARIAZIONE  
TOPONOMASTICA del 30/11/2017 Pratica n. VA0152792 in atti dal 30/11/2017  
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39019.1/2017); Variazione del  
09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: enti comuni, vano di autorimessa di altra proprietà, enti comuni, vano di  
autorimessa di altra proprietà.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n. VA0103308  
in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA  
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40848.1/2014); CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal  
09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.2/1998). Mappali Terreni Correlati: Codice  
Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. Per ulteriori dettagli si rimanda agli  
specifici allegati.

il box auto ha superficie netta di circa 32,50 mq, altezza interna di circa 249 cm. Vi si accede  
mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento in cemento  
liscio, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e parzialmente tinteggiati con  
colore chiaro. È dotato di impianto di illuminazione artificiale. Sono visibili tubazioni condominiali  
passanti. L'anta basculante e le finiture interne necessitano opere di ordinaria manutenzione, si  
rilevano macchie da infiltrazioni interne. Sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione.  
L'antistante ampio corsello di distribuzione condominiale è illuminato sia artificialmente che  
naturalmente e presenta, principalmente a livello del solaio superiore, tracce di infiltrazioni di acqua;  
il pavimento è in cemento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio al piano interrato	33,00	x	50 %	=	16,50
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>16,50</b>



box auto



box auto





*gli spazi comuni e lo scivolo*

**altro fabbricato**, composto da pianerottolo.

Identificazione catastale:

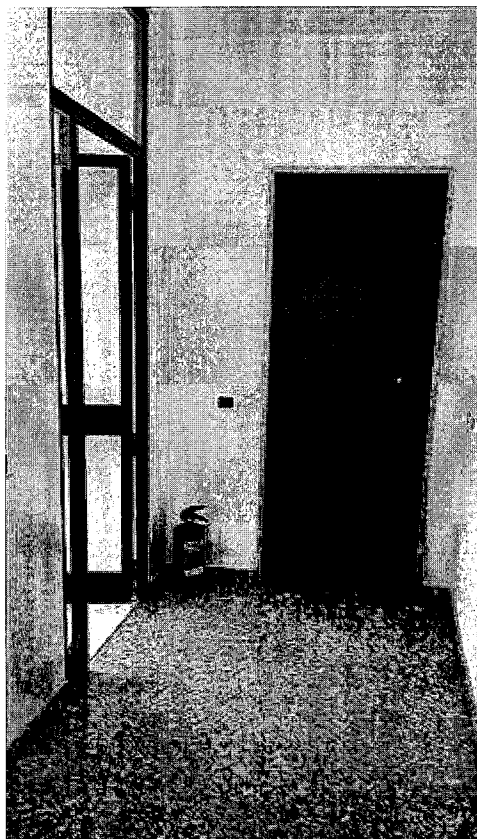
- foglio 16 particella 4015 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2 , piano: 1, intestato a  
- derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 13/03/2015 Pratica n. VA0047884 in atti dal 13/03/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 25059.1/2015).  
Coerenze: unità immobiliari ai mappali 4015 sub. 4, sub. 5 e sub. 2, vano scala.  
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 10 mq. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. L'INTESTAZIONE NON FA RIFERIMENTO ALLA SOCIETA' IN LIQUIDAZIONE. DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n. VA0103314 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40854.1/2014); CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.7/1998); VARIAZIONE del 09/03/1988 in atti dal 13/05/1994 VARIAZIONE (n. 352.900/1988). Immobili originati in data anteriore all'impianto meccanografico del 30.06.1987; fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area NCT-partita 1 - sez. a - fg. 9 - part. 4015 - ente urbano di mq 1430. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati alla presente perizia.

il pianerottolo ha superficie netta di circa 7,25 mq, altezza interna di circa 271 cm. Vi si accede alternativamente dalla scala o dall'ascensore comuni (in entrambi i casi vi è la dotazione di una chiave esclusiva per accesso), ha pavimento, battiscopa e spalle ascensore in pietra naturale, le pareti sono smaltate e finite a "buccia d'arancia" di colore chiaro. È dotato di impianto di illuminazione



artificiale. La luce naturale filtra dalla finestra del corpo scala attraverso la porta vetrata che preclude il pianerottolo in descrizione. Molto buone le condizioni di manutenzione

descrizione	consistenza		indice		commerciale
pianerottolo al piano 1°	8,46	x	50 %	=	4,23
<b>Totale:</b>	<b>8,46</b>				<b>4,23</b>



*il pianerottolo al piano primo*

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/04/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 462/2017

Descrizione: UFFICIO di 125,34 mq posto al secondo piano (terzo fuori terra) composto da ingresso, corridoio, tre locali ad uso ufficio, un piccolo studiolo, un servizio igienico e balconcino; vano ad uso ripostiglio al piano sottotetto, 1



Indirizzo: via Cardinal Tosi, 1/a Busto Arsizio, VA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 122.300,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 124.160,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 124.160,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 405.00 m  
Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 04/04/2023  
Fonte di informazione: QUIMMO - CODICE ANNUNCIO 18704 - 04/04/2023  
Descrizione: UFFICIO di 7 LOCALI CON SERVIZI E BALCONE AL PIANO SECONDO CON AMPIA AUTORIMESSA DA 15 POSTI AUTO  
Indirizzo: C.SO XX SETTEMBRE n. 1 - BUSTO ARSIZIO  
Superfici principali e secondarie: 360  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 486.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 30/06/2022  
Fonte di informazione: IMMOBILI E IMPRESA - GALLARATE - CODICE ANNUNCIO: 270BUSTO  
Descrizione: UFFICIO AL PRIMO PIANO DI 7 LOCALI, DOPPI SERVIZI, UN BOX AUTO  
Indirizzo: Busto Arsizio, vicinanza centro e Tribunale  
Superfici principali e secondarie: 270  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 350.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/04/2023  
Fonte di informazione: RE/MAX - codice annuncio 20821120-395  
Descrizione: UFFICIO OPEN SPACE AL PIANO TERRA COMPOSTO DA UN LOCALE, DUE BAGNI, 2/4 POSTI AUTO IN AREA CORTILIZIA  
Indirizzo: Busto Arsizio, zona Ospedale/via Nannetti - vicinanza Carabinieri-Tribunale-Ospedale  
Superfici principali e secondarie: 245  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 590.000,00 pari a 2.408,16 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 11/05/2023



Fonte di informazione: TOP CASA S.r.l. - codice annuncio 979

Descrizione: UFFICIO AL PIANO PRIMO CON VISTA SULLA FONTANA COMPOSTO DA AMPIO OPEN SPACE (attualmente diviso in due da un tavolato), riscaldamento centralizzato a radiatori, tre servizi igienici. NECESSITA RISTRUTTURAZIONE

Indirizzo: Busto Arsizio, Piazza Giuseppe Garibaldi

Superfici principali e secondarie: 277

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 902,53 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE MALINVERNI - rif. U 379

Descrizione: 2° piano con ascensore, ascensore di servizio, doppio ingresso con porta blindata, doppi vetri, sala riunioni, sala aspetto, due bagni, impianto condizionamento e cablaggio - classe en. G

Indirizzo: Busto Arsizio - centro - p.za S. Giovanni / via C. Tosi

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 217.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2023

Fonte di informazione: TOP CASA - rif. 706

Descrizione: doppi uffici comunicanti, ufficio/studio open space, 3 locali, 2 bagni (uno EBA), piano terra con accesso EBA, anno costruzione 2001, ottimo stato, riscaldamento autonomo, classe en. G, climatizz, videosorv, demotica, presenti. 3 box doppi in lung

Superfici principali e secondarie: 211

Superfici accessorie:

Prezzo: 322.000,00 pari a 1.526,07 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - INTERROGAZIONE ANNO 2022 - SECONDO SEMESTRE - ABITAZIONI CIVILI A DESTINAZIONE TERZIARIA IN ZONA C1 SEMICENTRALE - TIPOLOGIA UFFICI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE (il più frequente di zona) (04/07/2023)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico allegato.

BORSINO IMMOBILIARE - UFFICI E STUDI PRIVATI - BUSTO ARSIZIO VIA MIANI (04/07/2023)

Valore minimo: 1.173,00

Valore massimo: 1.767,00

Note: per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico allegato.

BORSINO IMMOBILIARE - BOX AUTO E AUTORIMESSE - BUSTO ARSIZIO VIA MIANI (04/07/2023)

Valore minimo: 959,00

Valore massimo: 1.266,00

Note: per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico allegato.





CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI ANNO 2023 - BUSTO ARSIZIO CENTRO - UFFICI (29/01/2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: Per dettagli si rimanda allo specifico allegato.

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI ANNO 2022 - BUSTO ARSIZIO FRATI-TRIBUNALE - BOX SINGOLI (05/07/2023)

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 16.000,00

Note: la valutazione dei box si intende euro/unità. Per dettagli si rimanda allo specifico allegato.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetusta` dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **321.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 321.000,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 321.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	ufficio	204,90	20,73	321.000,00	321.000,00
				<b>321.000,00 €</b>	<b>321.000,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
regolarizzazione del controsoffitto, esiti di patologie edilizie riscontrate nell'unità, ripristino puntuale di alcune finiture	-5%	-16.050,00
		<b>16.050,00 €</b>

### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni di cui si tratta non hanno a oggetto una quota indivisa immobiliare.

Si premette innanzitutto che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche poichè tutto è fisicamente divisibile: in natura pare non esistano cose che non possano essere divise. Risulta pertanto evidente che la divisibilità o l'indivisibilità non derivano da caratteristiche fisiche, ma da valutazioni economiche e giuridiche. Avendo ben chiara questa premessa, la cosa si intende frazionabile quando può essere divisa in parti omogenee, cioè in porzioni che conservano proporzionalmente funzione e valore del tutto.

Per quanto concerne l'intero della proprietà in oggetto, pur avendo individuato, attraverso uno studio di fattibilità preliminare da dettagliare e verificare con ulteriori rilievi metrici e impiantistici mirati e specifici, la possibilità di un frazionamento in due unità immobiliari, non si è giunti alla definizione di porzioni grossomodo equipollenti, suscettibili di autonomo e libero godimento, se non a fronte di opere, costituzione di servitù e deprezzamento delle porzioni rispetto all'intero.



Effettuate infatti considerazioni anche di tipo economico oltre che di tipo funzionale, valutata la richiesta di mercato della zona, dei più probabili acquirenti, la sottoscritta non prevede il frazionamento del bene reputando essere disincentivante e penalizzante con conseguente deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 6.800,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 298.150,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 298.150,00</b>
--	----------------------

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 13.898,87</b>
--	---------------------

Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 0,13</b>
-------------------------------	----------------

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 284.251,00</b>
---	----------------------





lotto 2

Data presentazione: 20/06/1996 - Data: 19/05/2023 - n. T68485 - Richiedente:

MODULARIO  
F. rig. rend. 087

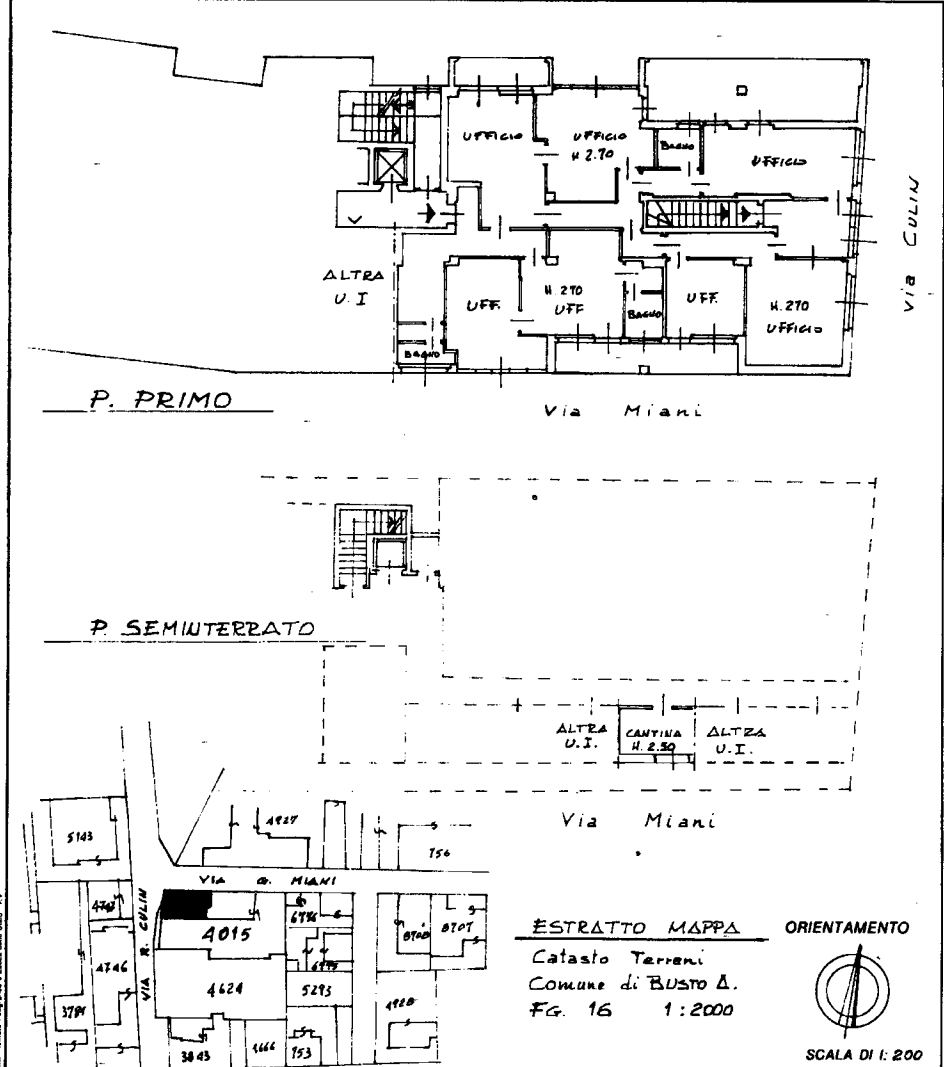


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8M (CEU)

LIRE  
250

Planimetria di u.u. in Comune di BUSTO ARSIZIO Via G. MIANI civ. 2



Dichiarazione di N.C.   Denuncia di variazione

Compilata dal ... (Titolo, cognome e nome) ... 1

Identificativi catastali  
F. 16  
n. 4015 sub. A

Iscritto all'albo degli ...  
della provincia di ...  
data 04/03/18 Firma

**UFFICIO ALVARO VARESE**  
614  
18/05/2023

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2023 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 16 - Particella 4015 - Subalterno 4 >  
VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2 Piano S1 - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/06/1996 - Data: 19/05/2023 - n. T68485 - Richiedente  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

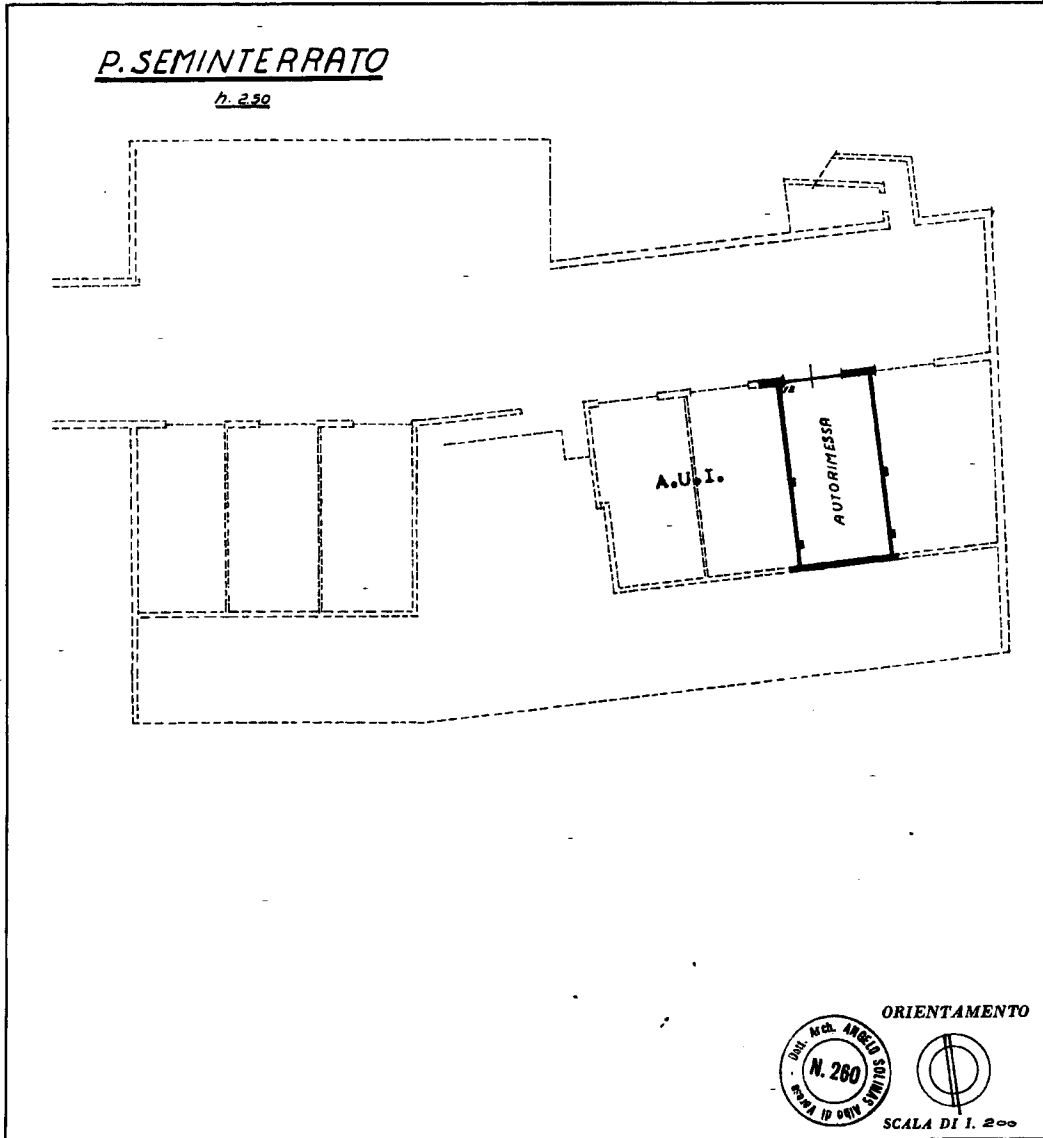
Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BUSTO ARSIZIO Via G. MIANI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	BU 17162 16 4015 17
E. VARES	
1981	

Compilata dal \_\_\_\_\_  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de \_\_\_\_\_  
della Provincia di VARESE

DATA \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2023 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 16 - Particella 4015 - Subalterno 17 >  
Inquadratura  
VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2 Piano S1







MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

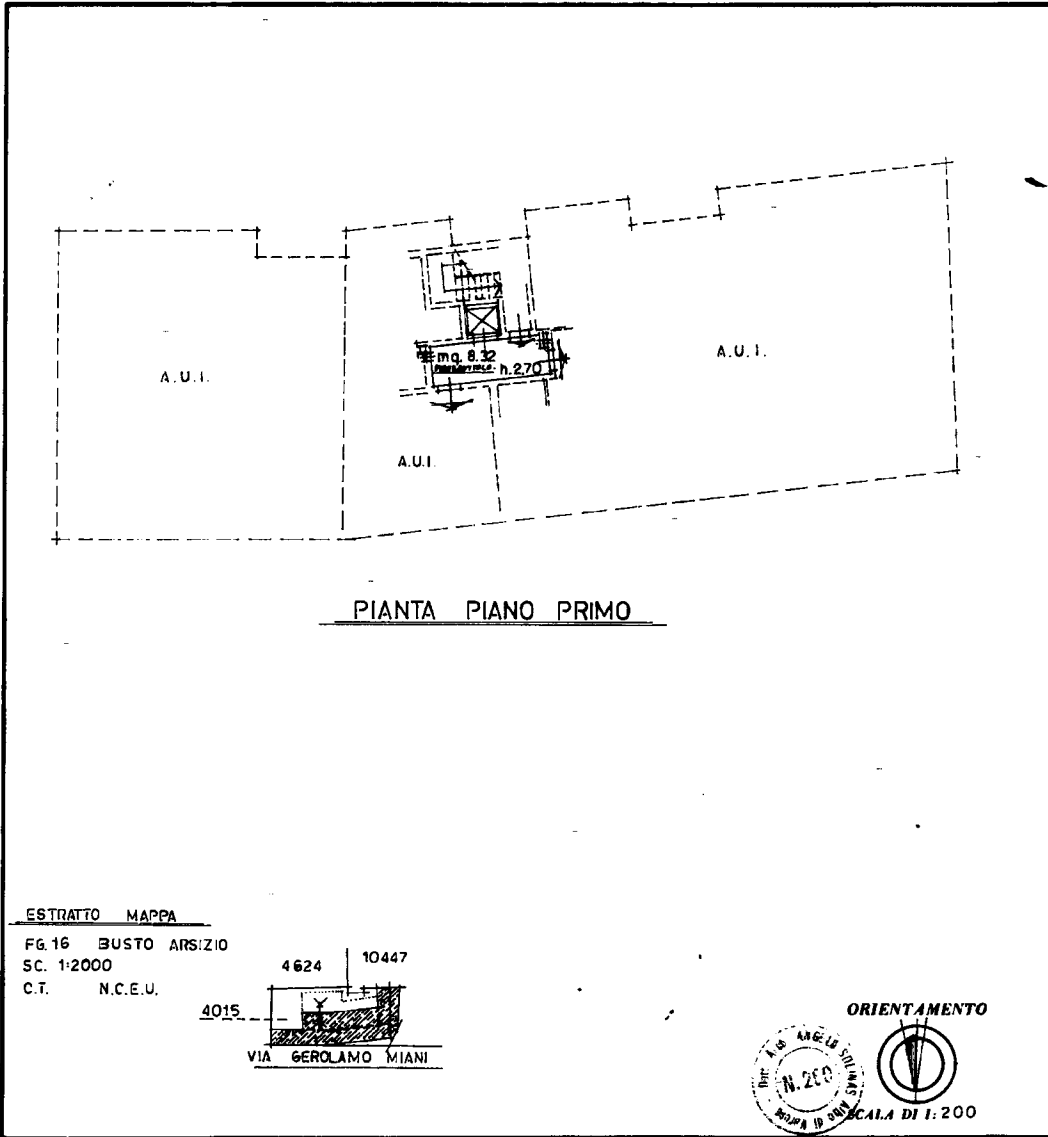
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BUSTO ARSIZIO Via G. MIANI n. 9

D: [REDACTED] n. [REDACTED] del [REDACTED] 19[REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	3/5
PROT. N.°	17162 BU 16 4015

Compilata dal \_\_\_\_\_  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_  
 della Provincia di \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti

