



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 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO CORSO XX SETTEMBRE 4, della superficie commerciale di 210,02 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, a ridosso dell'area pedonale, si trova il condominio che, costruito alla fine degli anni '60, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina e due box auto oggetto della presente perizia immobiliare.

Il condominio è costituito da due distinti corpi di fabbrica dei quali uno con affaccio su c.so XX Settembre all'altezza del numero civico 4, l'altro (quello che accoglie l'appartamento oggetto della presente perizia immobiliare) di due piani fuori terra, oltre a piano attico, e due interrati, con affaccio su via Carlo Cattaneo all'altezza del numero civico 5 (ove si trova l'accesso carraio), entrambi serviti da autonomi corpo scala, ascensore e pianerottoli.

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo e affaccia, oltre che sulla via Carlo Cattaneo asfaltata e a unico senso di marcia, anche su cortili interni.

L'appartamento a sud è in aderenza con un altro interno e con il corpo scala, a nord e a est si affaccia cortili interni, a ovest si atesta sulla via Carlo Cattaneo.

L'unità è costituita da cinque locali, tre servizi igienici, una cucina abitabile con accesso di servizio dal pianerottolo condominiale, un balcone, due balconcini, una loggia, un ampio ingresso, disimpegni ed è alternativamente raggiungibile dal vano scala o dall'ascensore interni. Al secondo piano interrato si trovano le cantine e i box auto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.031,62 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE n. 4, piano: S2 - 2, intestato

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2017 Pratica n. VA0154500 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39726.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: dell'appartamento a nord, proprietà Immobiliare Bustese, ed aventi causa; a sud, enti comuni ed unità immobiliare di cui alla scheda 0/0960368; ad est, enti comuni e via Carlo Cattaneo, Del vano cantina: a nord, sud ed est, enti comuni; a ovest, vano di cantina di cui alla scheda 0/0960365.

Superficie Catastale totale: 210 mq; escluse aree scoperte 205 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2126 DATI DERIVANTI DA: Variazione del 21/06/2012 Pratica n. VA0165660 in atti dal 21/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57563.1/2012); a sua volta



originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Gli immobili di cui al mappale 2126 fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 sezione A (BUSTO ARSIZIO) fg. 9 part. 2126 ente urbano di mq. 960. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati alla perizia. L'atto di provenienza a rogito dott. Mario Lainati in Gallarate rep. 48709/racc. 11931 del 4.11.1992 riporta la seguente osservazione catastale: "la cantina di cui innanzi è situata al secondo piano cantina, mentre inesattamente è indicata nella partita di N.C.E.U. come posta al primo piano cantinato."

 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE n. 4 , piano: S2, intestato
- derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2017 Pratica n. VA0154508 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39734.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: di entrambi i vani autorimessa in corpo: a nord e a sud, enti comuni; a est, unità di cui alla scheda 0/0960342; a ovest, unità di cui alla scheda 0/0960345.
Superficie catastale: 11 mq. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2126. Dati derivanti da: Variazione del 21/06/2012 Pratica n. VA0165671 in atti dal 21/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57573.1/2012); a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati.

ha superficie netta di circa 12 mq, altezza interna di circa 248 cm, esposizione a Sud. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento rivestito da piastrelle in ceramica effetto cotto di piccolo taglio a forma rettangolare e posa ortogonale sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e tinteggiati con colore chiaro. È dotato di una finestra apribile avente telaio in metallo e vetro gofrato nonché di impianto elettrico e illuminazione interni. Il muro interno di separazione dal box auto contraddistinto con il subalterno catastale 31, posto a ovest, è stato interamente rimosso mettendo in comunicazione i due vani. L'anta basculante e le finiture interne necessitano 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, diffuse tracce di infiltrazioni di acqua, così come se ne ha evidenza anche all'interno dei due box auto privati.

 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE n. 4 , piano: S2,
- derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2017 Pratica n. VA0154509 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39735.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: di entrambi i vani autorimessa in corpo: a nord e a sud, enti comuni; a est, unità di cui alla scheda 0/0960342; a ovest, unità di cui alla scheda 0/0960345.
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2126. Dati derivanti da: variazione del 21/06/2012 Pratica n. VA0165672 in atti dal 21/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57574.1/2012) a sua volta originato in data



anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Per dettagli si rinvia agli specifici allegati alla presente perizia.

ha superficie netta di circa 12 mq, altezza interna di circa 248 cm, esposizione a Sud. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento rivestito da piastrelle in ceramica effetto cotto di piccolo taglio a forma rettangolare e posa ortogonale sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e tinteggiati con colore chiaro. È dotato di una finestra apribile avente telaio in metallo e vetro goffrato nonché di impianto elettrico e illuminazione interni. Il muro interno di separazione dal box auto contraddistinto con il subalterno catastale 30, posto a Est, è stato interamente rimosso mettendo in comunicazione i due vani. L'anta basculante e le finiture interne necessitano 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, diffuse tracce di infiltrazioni di acqua, così come se ne ha evidenza anche all'interno dei due box auto privati.

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO N. 5, piano: S2, intestato
() per il solo diritto di proprietà 674484/12.000.000, derivante da variazione del 09.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); variaz. nel classamento del 04/07/2013 pratica n. VA0112579 in atti dal 04/07/2013; variaz. del 25/09/2012 pratica n. VA0228461 in atti dal 25/09/2012 (diversa distribuzione)
Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune da cui si ha l'accesso, salvo altri.
superficie catastale totale: 13 mq.

si è qui considerata la consistenza catastale indicata nella visura. La comproprietà non ha un valore economico significativo, in ogni caso considerato nella stima finale, e sarà trasferita unitamente al lotto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,46 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 362.739,00
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.

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 nonchè di vendita i soli beni immobili.

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 d _____, riconducibile agli immobili indicati in oggetto". Tra gli immobili indicati in oggetto si annoverano quelli di C.so XX Settembre n. 4 identificati al foglio 16 particella 2126 subb. 17-30-31. Si rinvia allo specifico allegato.

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 estesa a tutti gli omonimi con codice fiscale 01288980129 ed effettuate dalla scrivente; documenti uniti alla presente perizia cui si rimanda integralmente.

Si dà atto inoltre della scrittura privata con sottoscrizione autentica del 25.11.2022 rep. n. 64101/9983 Notaio Cacciafesta Claudia in Busto Arsizio, regolamento di condominio trascritto in data 05.12.2022 ai nn. 173272/117408 relativamente alle unità immobiliari in Busto Arsizio, C.so XX Settembre n. 4, NCEU foglio 16, particella 2126 subb. 17-30-31 a favore del Condominio Pavone e contro la s _____ allega la nota di trascrizione cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

REGOLAMENTO CONDOMINIALE, stipulata il 25/11/2022 a firma di notaio Claudia Cacciafesta di Busto Arsizio ai nn. 64101/9983 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Milano 2 ai nn. 117408/173272, a favore di CONDOMINIO PAVONE sede BUSTO ARSIZIO (VA) codice fiscale 81012470126, contro

_____ derivante da Scrittura privata autentica - Regolamento di condominio.

Riguarda i seguenti immobili in comune di BUSTO ARSIZIO (VA): NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 subb 8, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 54, 55, 504, 511 nat. A/2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 subb 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 503, 507, 512 nat. C/6; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 subb 506 nat. D/1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 subb 2, 508 nat. C/1; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 2126 subb 46, 509 nat. C/2; NCEU sez. urb. BU fg. 16 part.



2126 sub 501 nat. A/10. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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:



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.

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 d

derivante da

SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 8.190,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.360,42
Millesimi condominiali:	54,407

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda, fra gli altri, all'allegato regolamento condominiale.

Ulteriori avvertenze:

secondo quanto comunicato in data 16.06.2023 dall'amministrazione condominiale Studio Mantegazza di Busto Arsizio:

i millesimi condominiali risultano così ripartiti

- appartamento millesimi 47,719;
- box millesimi 3,344;



- box millesimi 3,344.

Oltre a millesimi 674484/12.000.000 della cantina/vano tecnico al secondo piano interrato in comproprietà di cui al mappale 2126 sub. 505 (accessorio annoverato nella presente perizia).

Tale suddivisione in millesimi dell'appartamento e dei due box auto, oltre ad essere stata comunicata dall'amministratore pro tempore, trova riscontro nell'allegata ispezione ipotecaria dalla quale si ricava che in data 25.11.2022 con n. di repertorio 64101/9983 il notaio Claudia Cacciafesta di Busto Arsizio (VA) ha redatto l'atto ricognitivo di proprietà esclusiva e regolamento di condominio con aggiornamento delle tabelle millesimali, trascritto a Milano 2 in data 05.12.2022 ai nn. 173272/117408 a favore del Condominio Pavone e contr

Le spese condominiali insolute riportate nel consuntivo gestione 01/07/2021-01/07/2022 risultano complessivamente di euro 7.169,89, mentre quelle insolute risultanti dal preventivo gestione 01/07/2022-30/06/2023 risultano complessivamente di euro 8.190,53.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Il valore delle spese condominiali scadute insolute da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente (si riportano le spese insolute relative solo all'ultimo biennio) potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolarsi al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni.

Si allega alla presente perizia il regolamento condominiale cui si rimanda integralmente; con l'occasione si evidenzia quanto all'art. 3), uso delle parti comuni, che così stabilisce: " Sono vietati i seguenti usi delle cose comuni, in modo tassativo e con facoltà dell'Amministratore di applicare la multa di cui all'art. 21 in caso infrazione:

1. Occupazione di spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto come bidoni per immondizia, vaso di fiori, badili, mobili, ecc.
2. Alloggiare animali negli spazi comuni; e' ammesso tenere negli appartamenti animali di piccola taglia e non da guardia e difesa.
3. Stendere panni fuori dai balconi o nelle parti comuni, sulle facciate dell'edificio o comunque senza il rispetto dei regolamenti comunali.
4. Di battere tappeti, panni o materassi prima delle ore 8 o dopo le ore 10 del mattino.
5. E' vietato il lavaggio ed il parcheggio di automezzi nei cortili o nei sotterranei.
6. Di applicare alle finestre o ai balconi, sia verso gli spazi pubblici sia verso il cortile, tende in stoffa o in lamelle di alluminio che non siano state preventivamente scelte (come tinta e tipo) dall'amministratore e cio' in modo da unificare il tipo di tenda a tutto vantaggio e decoro dello stabile."

L'art. 4, destinazione delle proprietà individuali, invece specifica che " Gli appartamenti del Condominio devono essere esclusivamente destinati ad uso abitazione civile. E' tuttavia permessa anche la destinazione ad ufficio, studio professionale, sartoria (al primo piano o ammezzato) a condizione che sia conservato il decoro e la tranquillità dello stabile. I locali a piano terra potranno essere adibiti a negozio o uffici. E' vietata la destinazione a sedi di partiti politici. Le cantine sono destinabili solo ad uso accessorio degli appartamenti. E' fatto divieto adibire le autorimesse a laboratorio e deposito di merci maleodoranti o pericolose. E' altresì vietato esercitare l'attività di pensione ecc., nonché cedere in locazione camere vuote od ammobiliate."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si aggiunge che la società /

, con atto di compravendita rogito notaio Claudia Cacciafesta di Busto Arsizio in data 14 dicembre 2015 numero 53097/7946 di repertorio, trascritto a Milano 2 il 16 dicembre 2015 ai numeri 82387/126900, acquistava da:

la quota di 674,484/12.000 di piena proprietà sul bene in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) censito al NCEU sez. urb. BU fg. 16



part. 2126 sub. 505 nat. C/2 cl. 4 mq. 11 piano S2 Via Carlo Cattaneo n. 5 (originato giusta VARIAZIONE del 25/09/2012 Pratica n. VA0228461 in atti dal 25/09/2012 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - n. 80461.1/2012, dal sub 45, a sua volta ex sub 42, già sub 18). Il bene era pervenuto alla parte venditrice con atto di compravendita del 08/02/1994 rep. 65766/4260 a rogito notaio Martino Lupinacci in Busto Arsizio registrato a Busto Arsizio in data 28/02/1994 n. 277 mod. 2V e trascritto a Milano 2 il 04/03/1994 nn. 16738/11756.

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, integrata e aggiornata con le verifiche della sottoscritta a mezzo ricerche ipotecarie al 19.05.2023, al 25.11.2023 e all'11.01.2024 estese a tutti gli omonimi con codice fiscale 01288980129 effettuate dalla scrivente e atto 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 è stata riportata come “

LE ISPEZIONI IPOTECARIE E GLI ATTI DI PROVENIENZA REPERITI SONO ANTECEDENTI IL VENTENNIO RISPETTO ALLA DATA DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA RISALE SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (pignoramento trascritto il 07.04.2023).

Dall'esame della visura catastale del suindicato mappale 2126 sub. 505 e della corrispondente planimetria (scheda del 25/09/2012 prot. VA0228461) non si ha chiara evidenza di quali siano precisamente i beni facenti parte della comproprietà: infatti la visura catastale individua con una consistenza di 11 mq un immobile di categoria C/2 (cantine, soffitte, solai...) riferendosi a locali posti al piano S2, tuttavia la correlata scheda catastale rappresenta graficamente, oltre alla cantina, anche altri locali fra i quali il locale contatori.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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 rep. /13015 di repertorio, trascritto il 05/07/2018 a Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 59322/89728.

Successiva rettifica trascritta il 14 settembre 2018 ai numeri 76198 r.p. / 116240 r.g. Si precisa che in entrambe le note, presumibilmente per mero errore materiale, la denominazione è stata riportata erroneamente.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 04/11/1992), con atto stipulato il 07/12/1972 a firma di Dott. E. Zanzi, Notaio ai nn. 98962 rep. di repertorio, registrato il 15/12/1972 a Busto Arsizio ai nn. 25639 vol. 272 atti privati, trascritto il 04/01/1973 a Ufficio dei RR.II. di Milano ai nn. 1147/999.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) censiti al NCEU sezione Busto Arsizio fg. 16 part. 2126 sub. 17 nat. A/2 vani 8.5, NCEU sezione Busto Arsizio fg. 16 part. 2126 sub. 30 nat. C/6 mq. 10 e NCEU sezione Busto Arsizio fg. 16 part. 2126 sub. 31 nat. C/6



mq. 10

per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/1992 fino al 14/06/2018), con atto stipulato il 04/11/1992 a firma di notaio Mario Lainati di Gallarate ai nn. 48709 rep / 11931 racc di repertorio, trascritto il 04/11/1992 a Servizio Pubblicità Immobiliare Milano 2 ai nn. 57970 r.p. / 82721 r.g..

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) censiti al NCEU sezione Busto Arsizio fg. 16 part. 2126 sub. 17 nat. A/2 vani 8.5, NCEU sezione Busto Arsizio fg. 16 part. 2126 sub. 30 nat. C/6 mq. 10 e NCEU sezione Busto Arsizio fg. 16 part. 2126 sub. 31 nat. C/6 mq. 10.

Si rimanda all'atto allegato alla presente perizia il quale riporta la seguente osservazione catastale: "la cantina di cui innanzi è situata al secondo piano cantina, mentre inesattamente è indicata nella partita di N.C.E.U. come posta al primo piano cantinato.". Il medesimo atto, alle pagine 3 e 4 riporta altresì che "Alle unità immobiliari sopra descritte segue e compete la proporzionale comproprietà in ragione di 56,207 millesimi nelle parti comuni dell'intero edificio, tali per legge, destinazione e regolamento di condominio di cui infrange fra cui l'area su cui sorge l'intero fabbricato, identificata in C.T. con il mappale 2126 di are 9,60, nonché l'unità immobiliare destinata a portineria." Quanto sopra deve intendersi aggiornato con i successivi atti e provvedimenti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 273/1968 e successive varianti, intestata a

per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazione, negozi, autorimesse su mappale 2126 del Catasto di Busto Arsizio, via XX Settembre, presentata il 27/06/1968, rilasciata il 08/08/1968, agibilità del 26/03/1971.

Nulla Osta alle modifiche presentate il 17.02.1969 del 21.03.1969. Nulla Osta alle modifiche pervenute in data 12.02.1970 del 24.02.1970. Licenza di abitabilità/agibilità di cui alla domanda del 27.11.1970 concessa a n. 12 negozi, 10 uffici, 71 locali uso abitazione, 111 servizi, 20 autorimesse in via XX Settembre su mappale n. 2126 in seguito al licenza edilizia del 8.8.68 e 21.3.1969 alle modifiche e 24.02.1970 modifiche per l'esecuzione del progetto 273/1968.

OPERE INTERNE art. 26 L. 47/85 e rel. proroghe- Via C. Cattaneo n. 5 - mappale 2126 fg. 16 sub. 17 CFU N. 135/1994 L.E.,

per lavori di opere interne per demolizione e nuova costruzione di tratti di tavolati divisorii interni, modifiche all'impianto elettrico., presentata il 25/03/1994 con il n. 12871 di protocollo.

PRESA D'ATTO del 26.05.1994 prot. n. 12871

D.I.A. - art. 22 DPR 380/2001 e s.m.i. N. 463/2003 L.E., intestata a CONDOMINIO PAVONE c/o

(amministratore pro tempore), per lavori di SOSTITUZIONE MANTO DI COPERTURA - Via XX Settembre n. 4 - mappale 2126 Fg. 16: rimozione di lastre in cemento-amianto e nuova copertura in lamiera in lega di alluminio preverniciata grecata isolata; sostituzione pavimentazione terrazzi, presentata il 29/08/2003 con il n. 48815 di protocollo.

PRESA D'ATTO 19.09.2003

D.I.A. - art. 41 L.R. 12/05 e s.m.i. N. 147/2006 L.E., intestata a CONDOMINIO PAVONE (amm. Rinaldo Fappani), per lavori di RIMOZIONE CALDAIA a piano cantinato e installazione generatore termico a gas metano sulla copertura - via XX Settembre n. 4 mappale 2126, presentata il 09/06/2006



con il n. 33303 di protocollo.

PARERE DI CONFORMITA' VV.FF. pratica n. 11712 prot. n. 1286/prev del 03.03.2006 FINE LAVORI DEL 16.03.2007. PRESA D'ATTO del 18.12.2008

D.I.A. art. 2 comma 60 punto 7 Legge 23.12.1996 n. 662; Legge 28/02/97 n. 30; Legge 23/05/1997 n. 135 art. 11 N. 231/1999, intestata a CONDOMINIO PAVONE (c/o Geom. Fappani Rinaldo amministratore), per lavori di SISTEMAZIONE PARZIALE INTONACO AMMALORATO E TINTEGGIATURE PARTE MURARIA E METALLICA SU FACCIATA INTERNA CORTILE, presentata il 15/04/1999 con il n. 15730 di protocollo.
PRESA D'ATTO DEL 17.06.1999

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[^]. Il titolo è riferito solamente al NCEU - SEZ. BU - FOGLIO 16-MAPPALE 2126 subaltermi nn. 505-17-30-31. 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). Attraverso la ricerca accesso atti comunale si è avuta evidenza di una pratica presentata per la sostituzione della copertura in fibrocemento contenente amianto.

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: prendendo a riferimento per l'appartamento di cui al mappale 2126 sub. 17 al piano secondo la pratica edilizia n. 135/1994 si rileva che, pur risultando una sovrapposizione distributiva tra progetto assentito e stato dei luoghi, vi sono alcune difformità che si riepilogano di seguito. In linea generale alcuni locali presentano lati di differente misura e non sono indicati gli abbassamenti con il cambio di altezza interna. Non sono riportati i due elementi verticali decorativi posti all'ingresso del locale soggiorno; il locale lavanderia non è quotato, ma a grandi linee la forma geometrica e le proporzioni corrispondono. Il locale lavanderia ha di fatto destinazione a servizio igienico e accoglie un w.c., pur difettando di un antibagno. Il servizio igienico con vasca da bagno non presenta il vano tecnico che separa quasi a metà l'ampio locale e sono state realizzate alzate in corrispondenza della vasca da bagno. Entrambi i servizi igienici (con doccia e con vasca da bagno), lungo la parete perimetrale, posta in alto a circa 235 cm da terra, presentano ciascuno una apertura che, per le caratteristiche che pare avere, molto probabilmente trattasi di luce per l'illuminazione e l'aerazione naturali, non consente l'affaccio e i vetri sono opachi. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedervi ed aprirne le ante per verificare la griglia esterna, nè è stato possibile osservarle dall'esterno poichè sarebbe stato necessario oltrepassare proprietà private di terzi (altro immobile); al riguardo sono necessari approfondimenti a livello di prospetto condominiale circa il numero e la posizione delle aperture assentite con le pratiche edilizie. Non è stato possibile verificare l'impianto di aerazione forzata. Per quanto concerne la cantina al secondo piano interrato, si prende a confronto la PE 273/1968 e successive modifiche (tavola 03 del marzo 1969) dalla quale si rileva una differente conformazione del locale in riduzione (non è stato possibile appurare se conseguentemente risultano variate anche le cantine e gli spazi comuni attigui). Per quanto concerne i due box auto posti al piano secondo interrato si prende a confronto la medesima tavola di riferimento della cantina: le due autorimesse sono contigue, dotate di autonoma anta basculante di ingresso, tuttavia non è presente il tavolato divisorio e internamente costituiscono un unico ambiente; la lunghezza misurata differisce da quella assentita. Per quanto concerne la cantina/vano tecnico di cui al mappale 2126 sub. 505, sempre prendendo a confronto la tavola 03 del marzo 1969 unita alla PE 273/1968, non vi è corrispondenza e ha maggiore ampiezza. La regolarizzazione interessa e coinvolge tutti i comproprietari oltre ai proprietari delle unità adiacenti e comuni condominiali. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 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 oltre a eventuale 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 (rimozione del servizio igienico all'interno del locale lavanderia). Si prevede altresì la ricostruzione del tavolato divisorio fra i box auto. Qualora necessario (prospetti, parti comuni e proprietà private quali la cantina di proprietà esclusiva, il vano tecnico in comproprietà, le dimensioni dei box auto) 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 rappresentata l'entità economica 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. 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. 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 delle pratiche, messe in pristino, si stimano indicativamente: € 5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - SEZ. BU-foglio 16, mappale 2126 subalterni 17-30-31..

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 e in data 10.10.2023. 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 pratiche edilizie evase dal Comune di Busto Arsizio ed elencate nella presente perizia. 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 diffuso di arredi e materiale a terra. Le quote indicate nelle tavole progettuali sono talora 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 laddove ad essere coinvolte da incongruenze sono 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. L'esperto estimatore precisa che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, 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 in valutazione, con successiva sua 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 in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno degli immobili in esame e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo dall'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. 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: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con la scheda catastale ultima in atti del 20.06.1996 dell'appartamento e cantina di cui alla particella 2126 sub. 17 si rilevano le seguenti incongruenze, - differenti altezze di alcuni locali o parte di essi; - discrepanza tra destinazione d'uso assentita a lavanderia e destinazione d'uso rilevata a servizio igienico. 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.). I box auto (schede catastali ultime in atti del 17.06.1971) sono messi in comunione mediante demolizione della tramezza divisoria interna e hanno lunghezza e altezza (se pur minima) differenti. I punti cardinali indicati sono orientati in maniera errata. Per quanto concerne la scheda catastale presentata in data 25.09.2012 ultima in atti del mappale 2126 sub. 505, limitatamente al locale indicato quale cantina, la stessa trova grossomodo corrispondenza con lo stato rilevato, tuttavia messa a confronto con la pratica edilizia 273/1968 si rilevano discrepanze nella consistenza; la regolarizzazione dovrà coinvolgere tutti i comproprietari condomini. Il fabbricato non risulta rappresentato nell'estratto di mappa catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte di professionista tecnico abilitato di Doc.fa 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.). Il costo per l'aggiornamento della mappa sarà da quantificarsi e ripartirsi tra tutti i proprietari interessati e non è al momento determinabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione da parte di professionista tecnico abilitato di Doc.fa per variazioni, inclusi oneri professionali e diritti, si stimano circa: €.900,00

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - sez. BA - foglio 16 - part. 2126 subalterni 17-30-31-505.

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 e dopo avere eseguito le dovute messe in pristino. 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. BA - foglio 16 - part. 2126 subalterni 17-30-31.. Salvo quanto indicato nel paragrafo sulle irregolarità edilizie

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Questa situazione è riferita solamente a NCEU - sez. BA - foglio 16 - part. 2126 subalterni 17-30-31..
Si rimanda al capitolo 6 per ulteriori annotazioni.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

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 non si ha avuto modo di verificare il funzionamento degli impianti. 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:

- 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 ma: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a NCEU - sez. BA - foglio 16 - part. 2126 subalterni 17-30-31

BENI IN BUSTO ARSIZIO CORSO XX SETTEMBRE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO CORSO XX SETTEMBRE 4, della superficie commerciale di **210,02** 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, a ridosso dell'area pedonale, si trova il condominio che, costruito alla fine degli anni '60, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina e due box auto oggetto della presente perizia immobiliare.

Il condominio è costituito da due distinti corpi di fabbrica dei quali uno con affaccio su c.so XX Settembre all'altezza del numero civico 4, l'altro (quello che accoglie l'appartamento oggetto della presente perizia immobiliare) di due piani fuori terra, oltre a piano attico, e due interrati, con affaccio su via Carlo Cattaneo all'altezza del numero civico 5 (ove si trova l'accesso carraio), entrambi serviti da autonomi corpo scala, ascensore e pianerottoli.

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo e affaccia, oltre che sulla via Carlo Cattaneo



asfaltata e a unico senso di marcia, anche su cortili interni.

L'appartamento a sud è in aderenza con un altro interno e con il corpo scala, a nord e a est si affaccia cortili interni, a ovest si attesta sulla via Carlo Cattaneo.

L'unità è costituita da cinque locali, tre servizi igienici, una cucina abitabile con accesso di servizio dal pianerottolo condominiale, un balcone, due balconcini, una loggia, un ampio ingresso, disimpegni ed è alternativamente raggiungibile dal vano scala o dall' ascensore interni. Al secondo piano interrato si trovano le cantine e i box auto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 1.031,62 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE n. 4, piano: S2 - 2,

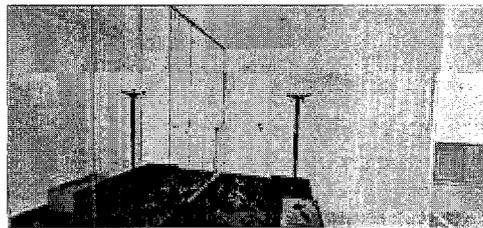
derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2017 Pratica n. VA0154500 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39726.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: dell'appartamento a nord, proprietà Immobiliare Bustese, ed aventi causa; a sud, enti comuni ed unità immobiliare di cui alla scheda 0/0960368; ad est, enti comuni e via Carlo Cattaneo. Del vano cantina: a nord, sud ed est, enti comuni; a ovest, vano di cantina di cui alla scheda 0/0960365.

Superficie Catastale totale: 210 mq; escluse aree scoperte 205 mq (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2126 DATI DERIVANTI DA: Variazione del 21/06/2012 Pratica n. VA0165660 in atti dal 21/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57563.1/2012); a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Gli immobili di cui al mappale 2126 fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 sezione A (BUSTO ARSIZIO) fg. 9 part. 2126 ente urbano di mq. 960. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati alla perizia. L'atto di provenienza a rogito dott. Mario Lainati in Gallarate rep. 48709/racc. 11931 del 4.11.1992 riporta la seguente osservazione catastale: "la cantina di cui innanzi è situata al secondo piano cantina, mentre inesattamente è indicata nella partita di N.C.E.U. come posta al primo piano cantinato."

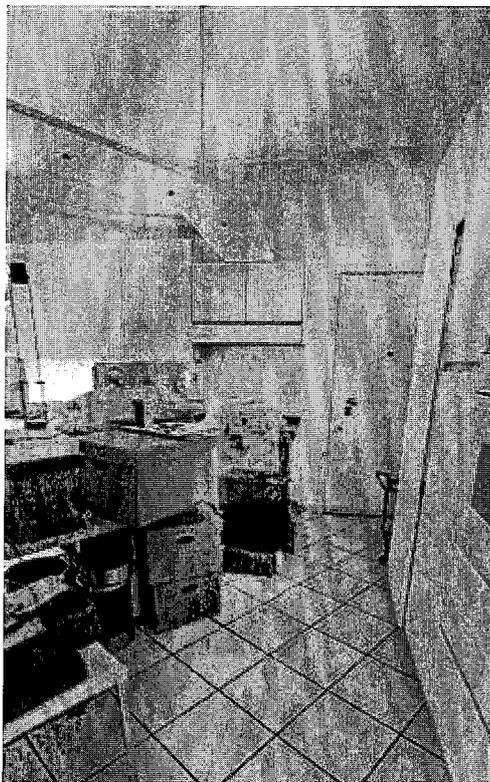


il soggiorno



l'ingresso

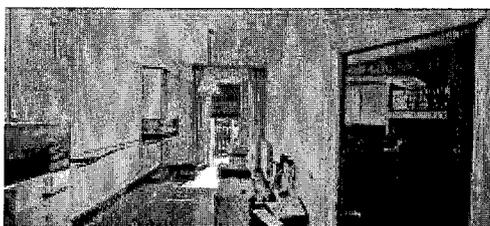




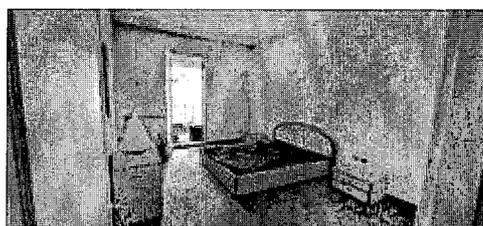
la cucina



la stanza con terrazzo



la sala da pranzo e la cucina



la camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VARESE, LEGNANO, MILANO, COMO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. 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 media inferiore
scuola elementare
supermercato
farmacie
biblioteca
municipio

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Milano Malpensa dista circa 17 Km
ferrovia distante stazione FF.SS. dista circa 1,7 km
ferrovia distante stazione F.N.M. dista circa 1,6 km
autobus distante diverse fermate nelle vicinanze

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate al CENED risulta depositato, per l'unità in esame, l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo 1202600066613 registrato in data 24.04.2013 e valido sino al 24.04.2023, pertanto scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.



Si premette che la descrizione di seguito riportata fa riferimento all'immobile oggetto della presente perizia il quale, unitamente alla certificazione notarile del 17.04.2023 a firma Dott.ssa Viviani Frediana notaio in Alba (CN) unita al fascicolo dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Busto Arsizio R.G. n. 85/2023, 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.

Tutto quanto sopra premesso, l'immobile oggetto della presente perizia, al momento dei sopralluoghi si presentava disabitato e così caratterizzato: si tratta di un appartamento situato al piano secondo fuori terra e da annessa cantina al piano secondo interrato.

Risultavano presenti alcuni arredi i quali tuttavia esulano dalla trattazione e dall'oggetto di vendita.

L'ingresso pedonale al fabbricato si trova lungo la galleria al piano terra che mette in comunicazione la via XX Settembre con la via C. Cattaneo: da qui si accede al corpo scale con ascensore che porta sia all'appartamento al secondo piano che alla cantina e alle autorimesse interrate.

Un altro accesso, ma del tipo carraio, è posto lungo la via C. Cattaneo.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate al rustico e tinteggiate, la struttura è del tipo a travi e pilastri, i muri esterni hanno uno spessore pari a circa cm 60 (misurati in corrispondenza del prospetto al piano secondo sulla via C. Cattaneo) e pari a circa cm 47 (misurati in corrispondenza degli affacci interni).

Internamente l'appartamento al secondo 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 con elementi scaldanti a parete in alluminio dotati di valvole termostatiche e collegato alla rete di teleriscaldamento comunale, l'acqua calda a uso sanitario è gestita a livello condominiale; sono presenti altresì gli impianti elettrico, citofonico, idrico, di filodiffusione, di antintrusione volumetrico ed, esclusivamente per il locale con loggia affacciante sulla via Cattaneo, per il condizionamento dell'aria con split interno e macchina esterna posata a parete (al momento dei rilievi gli impianti erano fuori servizio o scollegati dalla rete e non è stato possibile verificarne il funzionamento).

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con doppia serratura a cilindro europeo esternamente in legno naturale e internamente di colore chiaro; il portoncino di ingresso di servizio, nel locale cucina, è del tipo blindato con doppia serratura esternamente in legno naturale e internamente di colore chiaro; le porte interne sono prevalentemente del tipo in legno laccato con tinta chiara ad anta battente con maniglia in metallo, i serramenti esterni sono in legno (naturale all'esterno e in tinta chiara all'interno) con vetro doppio, esternamente vi sono avvolgibili in legno con cassonetto interno in legno smaltato con tinta bianca (affaccio su cortile interno) e oscuranti in legno ad ante battenti (affaccio sulla via Carlo Cattaneo).

Il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale.

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

PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:

PIANO SECONDO:

INGRESSO cieco: ha superficie netta di circa 10,75 mq, altezza interna utile di circa 260 cm, il pavimento è rivestito con parquet incollato in legno naturale a posa diagonale, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è rivestito con lastre di cartongesso con faretti ad incasso per l'illuminazione artificiale. Da qui si accede al salone, alla cucina e al disimpegno 1. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.



DISIMPEGNO 1 cieco: ha superficie netta di circa 5,10 mq, altezza interna utile di circa 296 cm, il pavimento è rivestito con parquet in legno naturale di rovere inchiodato posato a spina di pesce, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Complessivamente molto buone le condizioni di mantenimento pur essendo auspicabili opere di ordinaria manutenzione.

DISIMPEGNO 2 cieco: ha superficie netta di circa 6,70 mq, altezza interna utile di circa 296 cm, il pavimento è rivestito con parquet in legno naturale di rovere inchiodato posato a spina di pesce, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Complessivamente molto buone le condizioni di mantenimento pur essendo auspicabili opere di ordinaria manutenzione.

CUCINA: ha superficie netta di circa 13,28 m², altezza interna utile di circa 295 cm, esposizione est; il pavimento è rivestito con piastrelle di forma quadrata in gres porcellanato di colore rosato stonalizzato a posa diagonale (di medesima fattura lo zoccolino battiscopa a parete), la cappa di aspirazione fumi di cottura pare essere collegata all'esterno, le pareti sono intonacate al civile e finite a smalto, l'intradosso del solaio è intonacato al civile e tinteggiato con colore chiaro; è presente un portoncino blindato che consente l'accesso di servizio direttamente dal pianerottolo condominiale. Il serramento esterno ha telaio in legno smaltato con tinta chiara con doppio vetro, avvolgibile esterno in legno con cassonetto interno in legno finito a smalto di colore chiaro. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

SALA DA PRANZO: ha superficie netta di circa 18 m², altezza interna utile di circa 296 cm, esposizione est. Ha pavimento rivestito con parquet incollato in legno naturale a posa ortogonale, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è parzialmente rivestito con lastre di cartongesso con faretti ad incasso per l'illuminazione artificiale, lo zoccolino battiscopa è in legno naturale. Una portafinestra avente telaio in legno smaltato con tinta chiara e doppio vetro, con avvolgibile esterno e cassonetto in legno, conduce al balcone condiviso con i due locali adiacenti. Vi si accede dall'ingresso mediante una porta interna ad anta scorrevole a scomparsa nel tavolato, ovvero dal disimpegno mediante porta interna ad anta battente. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

LOCALE ADIACENTE SALA DA PRANZO: ha superficie netta di circa 13,55 m², altezza interna utile di circa 296 cm, esposizione est. Ha pavimento rivestito con parquet inchiodato in legno naturale di rovere a posa a spina di pesce, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è rivestito con lastre in cartongesso e tinteggiato con colore chiaro. Una portafinestra avente telaio in legno smaltato con tinta chiara e doppio vetro, con avvolgibile esterno e cassonetto in legno, conduce al balcone condiviso con i due locali adiacenti. Vi si accede mediante una porta interna ad anta battente. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

SALONE: ha superficie netta di circa 40,25 m², altezza interna utile di circa 285 cm (una minima porzione ha altezza interna netta utile di circa 294 cm), esposizione Sud-Ovest. Ha pavimento rivestito con parquet incollato in legno naturale a posa diagonale, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro, l'intradosso del solaio è per la maggior parte rivestito con lastre di cartongesso, lo zoccolino battiscopa è in legno naturale (in parte mancante). È accessibile dall'ingresso. Sono presenti due porte finestra (con telaio in legno smaltato con colore chiaro e doppio vetro, oscuranti esterni in legno ad ante a battente), che conducono a un balconcino di breve profondità con ringhiera metallica, pavimento rivestito con pietra naturale e da una finestra (di fattura sovrapponibile a quella delle porte finestre). Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione, con particolare riferimento al parquet.

BALCONE condiviso da cucina, sala pranzo e adiacente locale: ha una superficie di circa 7,40 mq, è pavimentato con piastrelle in ceramica, il parapetto alto 115 cm ca. è in metallo (è consigliabile un intervento di ordinaria manutenzione) al quale sono per la maggior parte accoppiati internamente pannelli traslucidi di vetro profilato del tipo U-glass. È esposto a Est.

LAVANDERIA/W.C. cieco: ha superficie netta di circa 3,75 m², altezza interna utile di circa 295 cm. Le pareti sono per la maggior parte rivestite da piastrelle in ceramica di piccolo taglio, forma quadrata a posa ortogonale di colore beige stonalizzato, l'intradosso del solaio e le restanti



porzioni delle pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a forma quadrata a posa diagonale di colore beige stonalizzato. È dotato di un lavatoio per bucato, di un w.c. sospeso in ceramica bianca con cassetta interna, scaldasalviette in alluminio smaltato in colore bianco dotato di collegamento elettrico, attacchi per lavatrice. È accessibile dalla sala da pranzo, ha porta in legno smaltato con colore chiaro ad anta battente. A parete è presente una piccola finestra con telaio in legno tinteggiato con colore chiaro e vetro goffrato. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione, si consigliano opere di ordinaria manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO con doccia: ha superficie netta di circa 3,77 m², altezza interna utile di circa 296 cm, esposizione Nord. Le pareti sono in parte rivestite con specchi e pietra naturale, l'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro. Il pavimento è rivestito con piastrelle di ampia pezzatura di forma rettangolare in pietra naturale a posa diagonale. È dotato di una doccia con piatto in ceramica bianca, anta in vetro goffrato a pacchetto, rubinetteria esterna, wc a terra in ceramica bianca di marca Ideal Standard con cassetta interna, bidet a terra in ceramica bianca di marca Ideal Standard, lavabo a incasso sopra-piano in ceramica bianca con piano e spalle in pietra naturale, rubinetteria con miscelatori, specchiera con faretti integrati, scaldasalviette in alluminio smaltato con colore bianco. La finestra è posizionata nella porzione superiore della muratura perimetrale, ha anta a ribalta, telaio in legno tinteggiato con smalto di colore chiaro e vetro goffrato. Vi si accede dal disimpegno con porta in legno ad anta battente. Complessivamente buone le condizioni di manutenzione, sono consigliabili opere di ordinaria manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO con vasca da bagno: ha superficie netta di circa 11,46 m², altezza interna utile prevalentemente di circa 296 cm (la porzione che accoglie la vasca da bagno ha altezza interna netta utile di circa 241 cm), esposizione Nord. Le pareti sono rivestite in parte con lastre di pietra naturale, l'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con piastrelle di ampia pezzatura di forma rettangolare in pietra naturale a posa ortogonale sfalsata. È dotato di una ampia vasca idromassaggi bianca di forma arrotondata incassata in posizione sopraelevata da tre alzate, rubinetteria esterna, wc a terra in ceramica bianca con cassetta interna, bidet a terra in ceramica bianca, lavabo a incasso sotto-piano in ceramica bianca con piano e spalle in pietra naturale, rubinetteria con miscelatori, specchiera con faretti integrati, doppio scaldasalviette in alluminio smaltato con colore bianco. La finestra è posizionata nella porzione superiore della muratura perimetrale, ha anta a ribalta, telaio in legno tinteggiato con smalto di colore chiaro e vetro goffrato. Vi si accede dal disimpegno con porta in legno ad anta battente. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione, sono consigliabili opere di ordinaria manutenzione.

LOCALE CON LOGGIA: ha superficie netta di circa 28,50 m², altezza interna di circa 296 cm, esposizione Sud-Ovest, le pareti e l'intradosso del solaio (parzialmente abbassato con cartongesso con faretti da illuminazione incassati) sono intonacati e tinteggiati con colore chiaro, il pavimento è rivestito con parquet in listelli di legno massello in rovere inchiodati ad andamento a spina di pesce, sono presenti zoccolini battiscopa in legno. L'areazione e illuminazione naturali sono garantiti da una finestra e da una porta finestra in legno smaltato con colore chiaro, doppio vetro, oscuranti esterni in legno ad ante a battente. È presente uno split a parete per il condizionamento dell'aria con unità esterna a parete sulla loggia esclusiva. Complessivamente buone le condizioni di manutenzione, sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione.

LOGGIA: ha una superficie di circa 9 mq, è pavimentato in parte con palladiana in pietra naturale di colore grigio e in parte con lastre in pietra naturale, ha parapetto in metallo, ha pareti intonacate al rustico e tinteggiate; è dotato di illuminazione esterna, accoglie fissata a parete una macchina per il condizionamento a split. Buone per il resto le condizioni di manutenzione, sono auspicabili opere di ordinaria manutenzione.

LOCALE ADIACENTE AL SALONE: ha superficie netta di circa 18,55 m², altezza interna utile di circa 297 cm, esposizione Sud-Ovest. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con colore chiaro, il pavimento è rivestito con parquet in listelli di legno massello in rovere inchiodati posati a spina di pesce, lo zoccolino battiscopa è in legno naturale. È accessibile dal disimpegno



mediante una porta ad anta a battente in legno. È presente una porta finestra (con telaio in legno smaltato con colore chiaro e doppio vetro, oscuranti esterni in legno ad ante a battente), che conducono a un balconcino di breve profondità con ringhiera metallica, pavimento rivestito con pietra naturale. Sono consigliate opere di ordinaria manutenzione.

BALCONI/AFFACCIO salone: hanno una superficie di circa 3,10 mq, sono pavimentati con pietra naturale, il parapetto alto 110 cm è in metallo (è consigliabile un intervento di ordinaria manutenzione). È esposto a Sud-Ovest. Buone per il resto le condizioni di manutenzione.

BALCONE/AFFACCIO locale adiacente al salone: ha una superficie di circa 1,55 mq, è pavimentato pietra naturale, il parapetto alto 110 cm è in metallo (è consigliabile un intervento di ordinaria manutenzione). È esposto a Sud-Ovest. Buone per il resto le condizioni di manutenzione.

PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL SECONDO PIANO SEMINTERRATO È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI: ha superficie netta di circa 7,20 mq (la dimensione è indicativa per via dell'ingombro di materiali e arredi), altezza interna di circa 250 cm. Vi si accede mediante un'anta battente in metallo richiudibile a chiave, è dotata internamente di illuminazione elettrica. È garantita la possibilità di aerazione naturale mediante una porzione grigliata della porta interna; ha pavimento in battuto di cemento liscio, le pareti e il soffitto sono intonacati al rustico e tinteggiati con colore chiaro, buone le condizioni di manutenzione, considerata l'epoca di costruzione e la destinazione d'uso del locale.



APPARTAMENTO E ACCESSO CARRAIO: PROSPETTO VIA CARLO CATTANEO PROSPETTO SU CORTILE INTERNO

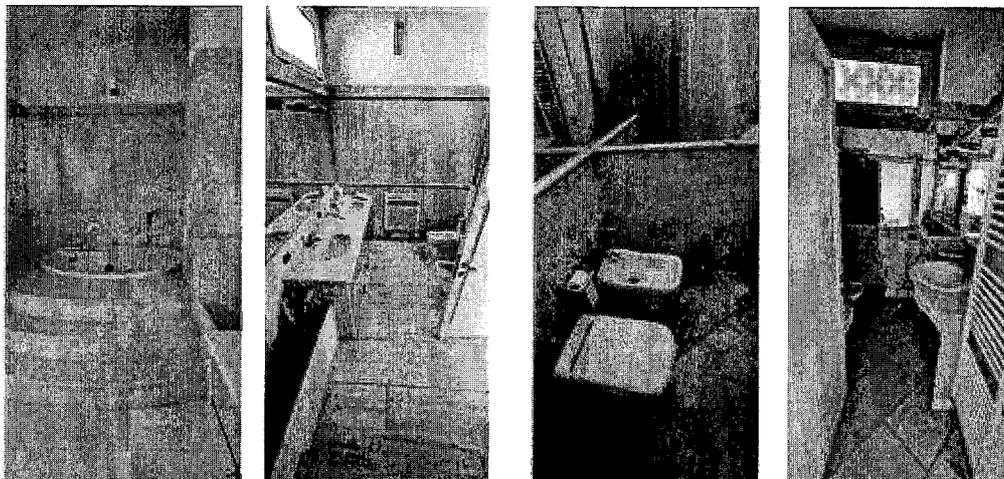


AFFACCIO DALLA LOGGIA



LOCALE CON LOGGIA





SERVIZIO IGIENICO

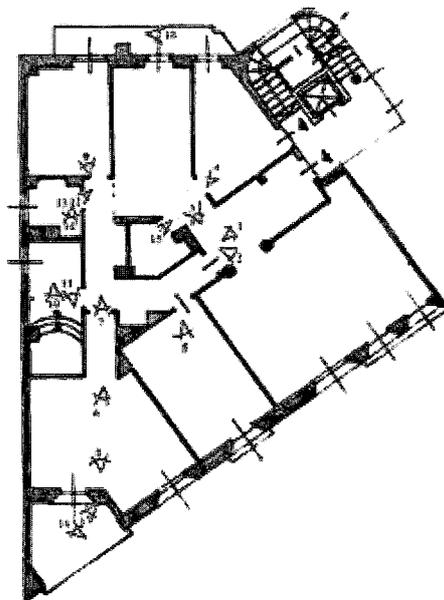
SERVIZIO IGIENICO

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO 2°	203,00	x	100 %	=	203,00
BALCONI/LOGGE	16,60	x	30 %	=	4,98
CANTINA PIANO S2	8,16	x	25 %	=	2,04
Totale:	227,76				210,02



APPARTAMENTO PIANO 2°



ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE n. 4 , piano: S2,

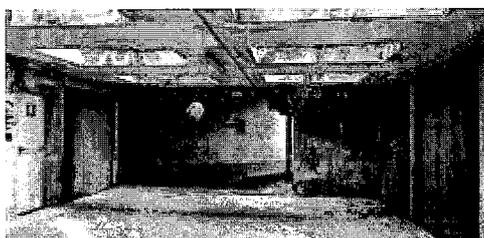
- ivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2017 Pratica n. VA0154508 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39734.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: di entrambi i vani autorimessa in corpo: a nord e a sud, enti comuni; a est, unità di cui alla scheda 0/0960342; a ovest, unità di cui alla scheda 0/0960345.

Superficie catastale: 11 mq. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2126. Dati derivanti da: Variazione del 21/06/2012 Pratica n. VA0165671 in atti dal 21/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57573.1/2012); a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati.

ha superficie netta di circa 12 mq, altezza interna di circa 248 cm, esposizione a Sud. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento rivestito da piastrelle in ceramica effetto cotto di piccolo taglio a forma rettangolare e posa ortogonale sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e tinteggiati con colore chiaro. È dotato di una finestra apribile avente telaio in metallo e vetro goffrato nonché di impianto elettrico e illuminazione interni. Il muro interno di separazione dal box auto contraddistinto con il subalterno catastale 31, posto a ovest, è stato interamente rimosso mettendo in comunicazione i due vani. L'anta basculante e le finiture interne necessitano 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, diffuse tracce di infiltrazioni di acqua, così come se ne ha evidenza anche all'interno dei due box auto privati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	14,50	x	70 %	=	10,15
Totale:	14,50				10,15



gli spazi comuni - borsello carraio antistante i box auto



box auto

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 2126 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 10 mq, rendita 45.45 Euro. indirizzo catastale: CORSO XX SETTEMBRE n. 4 , piano: S2,
....., ivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del



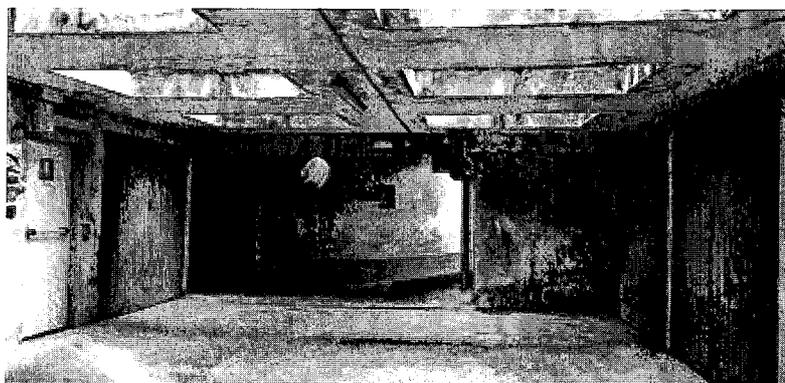
04/12/2017 Pratica n. VA0154509 in atti dal 04/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39735.1/2017); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: di entrambi i vani autorimessa in corpo: a nord e a sud, enti comuni; a est, unità di cui alla scheda 0/0960342; a ovest, unità di cui alla scheda 0/0960345.

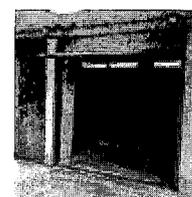
Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2126. Dati derivanti da: variazione del 21/06/2012 Pratica n. VA0165672 in atti dal 21/06/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 57574.1/2012) a sua volta originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987. Per dettagli si rinvia agli specifici allegati alla presente perizia.

ha superficie netta di circa 12 mq, altezza interna di circa 248 cm, esposizione a Sud. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento rivestito da piastrelle in ceramica effetto cotto di piccolo taglio a forma rettangolare e posa ortogonale sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e tinteggiati con colore chiaro. È dotato di una finestra apribile avente telaio in metallo e vetro goffrato nonché di impianto elettrico e illuminazione interni. Il muro interno di separazione dal box auto contraddistinto con il subalterno catastale 30, posto a Est, è stato interamente rimosso mettendo in comunicazione i due vani. L'anta basculante e le finiture interne necessitano 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, diffuse tracce di infiltrazioni di acqua, così come se ne ha evidenza anche all'interno dei due box auto privati.

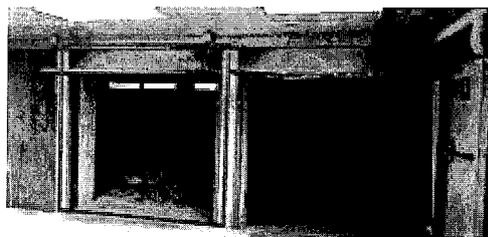
descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	14,50	x	70 %	=	10,15
Totale:	14,50				10,15



CORSELLO CARRAIO COMUNE ANTISTANTE I BOX AUTO



BOX AUTO



BOX AUTO

cantina.

Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 2126 sub. 505 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO CATTANEO N. 5, piano: S2,

il solo diritto di proprietà 674484/12.000.000, derivante da variazione del 09.11.2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); variaz. nel classamento del 04/07/2013 pratica n. VA0112579 in atti dal 04/07/2013; variaz. del 25/09/2012 pratica n. VA0228461 in atti dal 25/09/2012 (diversa distribuzione)

Coerenze: altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare, corridoio comune da cui si ha l'accesso, salvo altri.

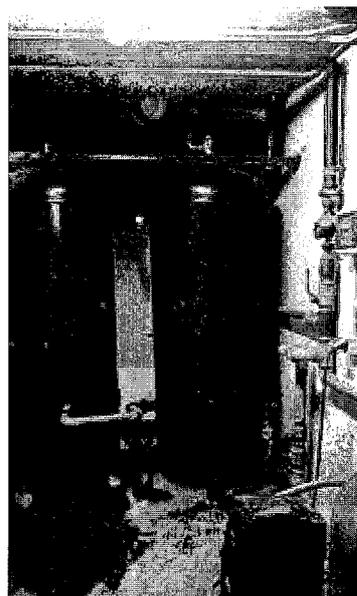
superficie catastale totale: 13 mq.

si è qui considerata la consistenza catastale indicata nella visura. La comproprietà non ha un valore economico significativo, in ogni caso considerato nella stima finale, e sarà trasferita unitamente al lotto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano secondo interrato di mq catastali 11 x (674484/12.000.000)=	0,62	x	25 %	=	0,16
Totale:	0,62				0,16



CORRIDOIO COMUNE



VANO TECNICO

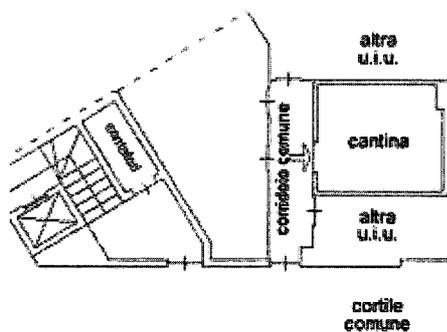




VANO TECNICO



VANO TECNICO



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE 25/09/2012 PROT. VA0228461

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2014



Fonte di informazione: CONTENZIOSO, 3122/2008

Descrizione: Appartamento: posto al 3° piano, composto da ingresso, soggiorno, due disimpegni, quattro camere, due bagni, scala di collegamento che porta al piano 4°, composto da disimpegno, locale hobby e terrazzo. Al piano secondo seminterrato è posta la cantina pertinenziale. Autorimesse al piano secondo sotterraneo.

Indirizzo: Via Luigi Cadorna, 3 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 404.274,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 194.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 82.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/07/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 475/2011

Descrizione: Appartamento: della superficie di mq. 81,23 con altezza interna di mt. 3 sito al piano terzo interno 24, Scala C, di un condominio di 6 piani fuori terra. All'appartamento si accede da vano scale comune dotato di ascensore. L'appartamento ha doppio affaccio est/ovest ed è costituito da ingresso, cucina non abitabile, tre stanze, disimpegno, bagno e balcone sul lato ovest, stanze, a bagno e cucina non abitabile sono dotate di finestre. Al piano primo interrato è sito il vano cantina n. 6 composto da unico vano con accesso dal corridoio comune.

Indirizzo: Viale Duca D'Aosta, 7 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 115.951,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.178,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 640/2012

Descrizione: Piena proprietà intera di appartamento: situato al piano sesto di un condominio composto di quattro locali, cucina, doppi servizi igienici e tre balconi, con annesso un locale al piano cantina, piena proprietà intera posto auto situato al piano seminterrato piena proprietà intera posto auto situato al piano seminterrato

Indirizzo: Via Luigi Cadorna, 8 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 167.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 183.124,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 117.199,62 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 202.00 m



Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2023

Fonte di informazione: SIRIAL REAL ESTATE

Descrizione: appartamento al primo piano senza ascensore composto da 5 locali con grande cucina, 2 bagni, cantina, garage/posto auto in contesto del 1940, riscaldamento autonomo

Indirizzo: via San Michele n. 3 - Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 880,95 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2023

Fonte di informazione: RE/MAX Busto Arsizio - codice annuncio 20821048-1297

Descrizione: ATTICO al 3° piano con ascensore, affaccio sulla fontana. Composto da grande salone con camino, impianto canalizzato di riscaldam. autonom, parquet, balconi, cucina abitab., due camere, mansarda di 40 mq con wc. Ottimo stato.

Indirizzo: Piazza Garibaldi n. 2

Superfici principali e secondarie: 239

Superfici accessorie:

Prezzo: 445.000,00 pari a 1.861,92 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/07/2023

Fonte di informazione: RE/MAX Busto Arsizio - codice annuncio 20821198-35

Descrizione: ATTICO al 3 piano su due livelli con ascensore, terrazzo loggiato di 80 mq, classe D, riscaldamento autonomo a pavimento, 4 camere, 2 bagni, 2 salotti, garage/posto auto incluso

Indirizzo: via Paolo Camillo Marliani n. 3 - Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 296

Superfici accessorie:

Prezzo: 598.000,00 pari a 2.020,27 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE MAMELI 24 s.r.l. - codice annuncio: V283

Descrizione: quadrilocale al piano 1° senza ascensore con cantina e box doppio. L'appartamento è composto da 4 locali, 2 bagni, terrazzo di 28 mq, terrazzo di 65 mq, cucina abitabile, riscaldamento autonomo, aria condizionata

Indirizzo: corso Europa n. 9 - Busto Arsizio



Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo: 395.000,00 pari a 2.257,14 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2023

Fonte di informazione: GRECO'S HOUSE - GALLARATE - CODICE ANNUNCIO GF271

Descrizione: APPARTAMENTO PANORAMICO RISTRUTTURATO AL 5° PIANO CON ASCENSORE COMPOSTO DA 4 LOCALI, 2 BAGNI, BALCONE, CANTINA, RISCALDAMENTO AUTONOMO, ARIA CONDIZ. CANALIZZATA, DOMOTICA, CLASSE ENERGETICA C, BOX E CANTINA.

Indirizzo: PIAZZA SAN MICHELE - BUSTO ARSIZIO

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 2.242,42 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2023

Fonte di informazione: CIVIS IMMOBILIARE - BUSTO ARSIZIO - CODICE ANNUNCIO 403

Descrizione: APPARTAMENTO CON ASCENSORE AL PIANO 4 COMPOSTO DA 4 LOCALI, 2 BAGNI, BALCONE, CANTINA, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO A CALORIFERI E TELERISCALDAMENTO, ARIA CONDIZIONATA, BOX AUTO 17 MQ, PORTINERIA.

Indirizzo: PIAZZA TRENTO E TRISTE N. 2 - BUSTO ARSIZIO

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie:

Prezzo: 345.000,00 pari a 2.254,90 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2023

Fonte di informazione: DUEMILACASE - LEGNANO - CODICE ANNUNCIO: BustoA180

Descrizione: APPARTAMENTO QUADRILOCALE AL 3° PIANO CON ASCENSORE, DOPPI SERVIZI, CUCINA ABITABILE, CON PARQUET. OLTRE A CANTINA E BOX SINGOLO.

Indirizzo: VIA CAVALLOTTI S.N.C. - BUSTO ARSIZIO

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2023

Fonte di informazione: TOP CASA PROPOSTE IMMOBILIARI - CODICE ANNUNCIO 350



Descrizione: QUADRILOCALE APPARTAMENTO AL PIANO 1° SENZA ASCENSORE, CLASSE ENERGETICA B, RISTRUTTURATO NEL 2022 AL GREZZO AVANZATO (personalizzabile), RISCALDAM AUTONOMO, balcone, cantina, 2 bagni,

Indirizzo: via MILANO n. 2 - BUSTO ARSIZIO

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 2.932,33 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/05/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE MAMELI 24 S.r.l. - codice annuncio V353

Descrizione: ATTICO TRILOCALE 3° PIANO, 2 BAGNI, CUCINA SEMIABITABILE, DUE TERRAZZI DI CUI UNO COPERTO, CLIMATIZZAZIONE, ANTINTRUSIONE, Teleriscaldamento, POSTO AUTO SCOPERTO E CANTINA

Indirizzo: VIA CARLO CATTANEO N. 4 - BUSTO ARSIZIO

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/05/2023

Fonte di informazione: TOP CASA PROPOSTE IMMOBILIARI - BUSTO ARSIZIO - CODICE ANNUNCIO 401

Descrizione: APPARTAMENTO TRILOCALE AL PIANO 15° CON ASCENSORE, CLASSE EN. E, RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO, 2 BAGNI, BALCONE, CANTINA, BOX TRIPLO. RISTRUTTURATO.

Indirizzo: PIAZZA MANZONI N. 18 - BUSTO ARSIZIO

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (03/07/2023)

Valore massimo: 1.535,00

Note: a Busto Arsizio, su un totale di 2.872 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi ad appartamenti sono circa 1.949. Prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Busto Arsizio negli ultimi sei mesi: euro/mq 1.535. Per dettagli si rimanda allo specifico allegato.

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

Valore minimo: 1.008,00

Valore massimo: 1.356,00

Note: per dettagli si rimanda allo specifico allegato.

BORSINO IMMOBILIARE - BUSTO ARSIZIO - VIA CARLO CATTANEO - ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA (04/07/2023)

Valore minimo: 1.320,00

Valore massimo: 1.940,00



Note: per dettagli si rimanda allo specifico allegato.

AGENZIA DELLE ENTRATE - INTERROGAZIONE ANNO 2022 SECONDO SEMESTRE - BUSTO ARSIZIO - ZONA B1 CENTRALE - ABITAZIONI CIVILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN STATO CONSERVATIVO NORMALE (il più frequente di zona) (04/07/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: per dettagli si rimanda allo specifico allegato.

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI ANNO 2022 - BUSTO ARSIZIO CENTRO - UNITA' ABITATIVE ABITABILI IN BUONO STATO (04/07/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI ANNO 2022 - BUSTO ARSIZIO CENTRO - BOX SINGOLI (04/07/2023)

Valore minimo: 14.000,00

Valore massimo: 21.000,00

Note: Il valore indicato si riferisce 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..).



La stima ha tenuto conto della comproprietà nelle cose comuni condominiali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **386.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 386.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 386.500,00

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	appartamento	210,02	20,45	386.500,00	386.500,00
				386.500,00 €	386.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico non si apprezza l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 378.100,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 378.100,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 15.360,42
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 362.739,00



MODULARIO
F. 19/10/1987

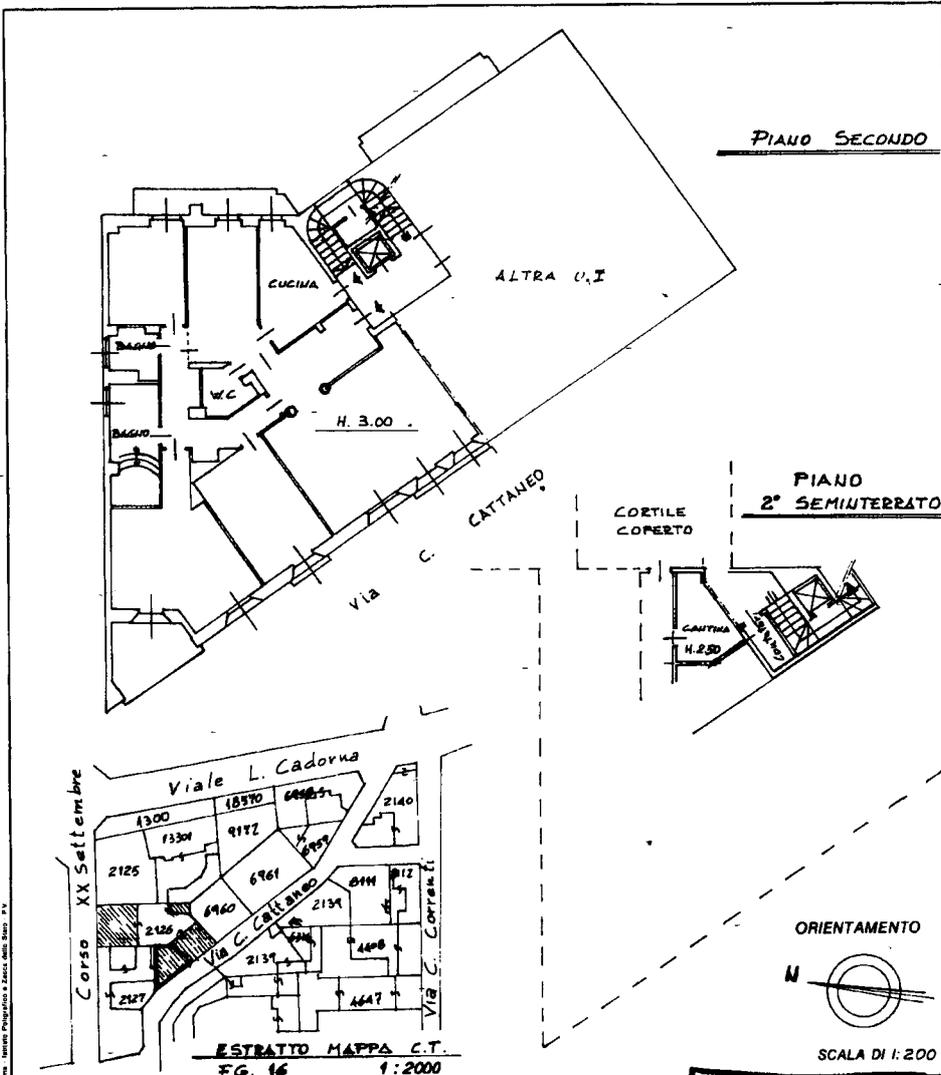


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 8N (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BUSTO ARSIZIO via XX SETTEMBRE CIV. 4



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
F. 16
n. 2126... sub. A/13

Compiuta dal ...
(Titolo, cognome e nome)
Iscritto all'albo deg
della provincia di
data Firma

TU. E. VARESE
610
15/05/23

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/05/2023 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 16 - Particella 2126 - Subalterno 17 >
CORSO XX SETTEMBRE n. 4 Piano S2 - 2

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

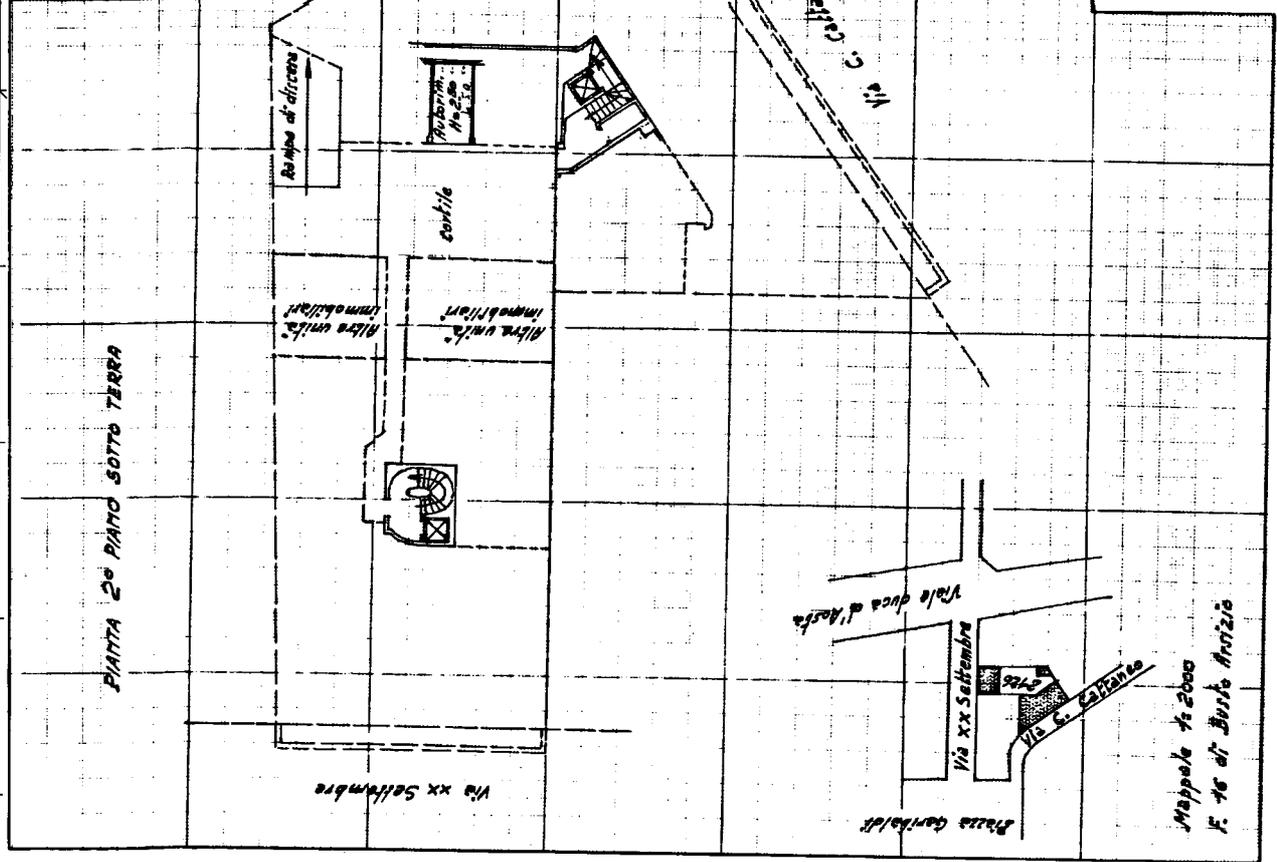
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Busto Arsizio** Via **XX Settembre** - **Via Calzavara**
 Ditta **Imm. Biome s.r.l. di Via Calzavara e C. con sede in Viale duca d'Aosta 28**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Torino**



1:5000
 T. CO. 2126

30
 lire



Completata dal **Dott. Ing. Francesco Lanza** (Prof. di Architettura)
 Termino all'Albo di **Off. Ingegneri** della Provincia di **Novara** il **17/09/2017**
 DATA **27 Dicembre 1996**
 Firma: **Francesco Lanza**

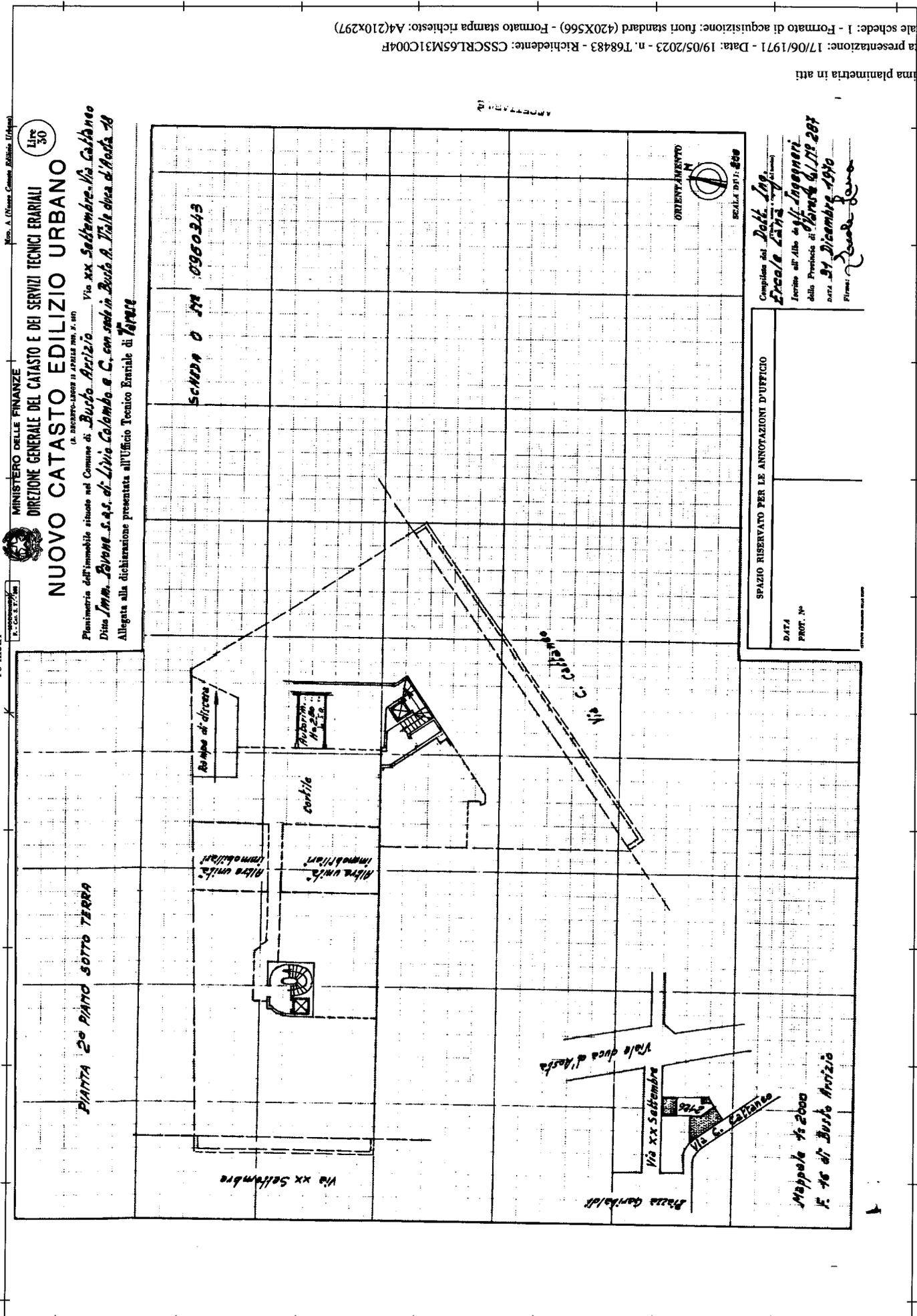
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____

Completata da **Dott. Ing. Ercole Carli**
 Incarico all'Albo degli Ingegneri della Provincia di **Parma** il **19/05/201**
 Data: **31 Dicembre 1970**
 Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N°



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

Lire 30

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Busto Arsizio** Via **XX Settembre - Via Cattaneo**
 Ditta **Im. Sironi s.r.l. di Livio Colombo e C. con sede in Busto A. Viale duca di Aosta 78**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Parma**

lotto 3 (?)

Data: 03/11/2023 - n. T9792 - Richiedente

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0228461 del 25/09/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Busto Arsizio

Via Carlo Cattaneo

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione: BU

Foglio: 16

Particella: 2126

Subalterno: 505

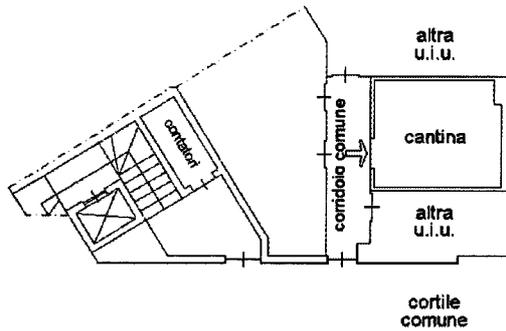
Compilata da:

Iscritto all'albo:

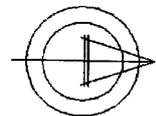
Prov. Varese

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO CANTINATO (S2) H = 2,50 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 03/11/2023 - n. T9792 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2023 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 16 - Particella 2126 - Subalterno 505 >
VIA CARLO CATTANEO n. 5 Piano S2

