



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 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a BUSTO ARSIZIO via SAN GIROLAMO MIANI 2, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

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

In zona centrale del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, nelle vicinanze dell'area pedonale, si trova il condominio che, costruito alla fine degli anni '70, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie il box auto oggetto della presente perizia immobiliare.

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

Al primo piano interrato si trovano le cantine e i box auto tra i quali quello in esame.

L'intera proprietà è completamente recintata/delimitata.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4015 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 154,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2, piano: S1, i

derivante da VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 30/11/2017 Pratica n.VA0152794 in atti dal 30/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39022.1/2017); VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

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

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n. VA0103310 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40850.1/2014); CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.2/1998). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati alla presente perizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.118,00
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 riconducibile agli immobili indicati in oggetto". Tra gli immobili indicati in oggetto si annoverano quelli di via Nino Bixio n. 9 identificati al foglio 16 particella 4015 sub. 19. Si rinvia allo specifico allegato.

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

i dati riportati in questa sezione sono stati desunti in parte dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 17.04.2023 a firma dott. ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN) e relativi allegati (depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare RG n. 85/2023) nonchè dalle ispezioni ipotecarie del 19.05.2023, del 25.11.2023 e dell' 11.01.2024 estese a tutti gli omonimi con codice fiscale .fettuate dalla scrivente; documenti uniti alla presente perizia cui si rimanda integralmente.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **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,

te 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, contro

), 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 I 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 di

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

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:	€. 166,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 481,85
Millesimi condominiali:	11,34

Ulteriori avvertenze:

La somma di euro 481,85 si riferisce alle spese condominiali ordinarie insolute riferite al biennio 2022-2023 come comunicato dall'amministrazione condominiale pro tempore Petroni S.r.l. relativamente all'immobile oggetto di perizia; più precisamente è stato comunicato che la posizione debitoria riferita alla gestione 2022, come da consuntivo, ammonta a euro 316,25, mentre la posizione debitoria riferita alla gestione 2023, come da preventivo, ammonta a euro 165,60. Gli importi così indicati comprendono le spese attribuite, così è riportato nelle tabelle condominiali ricevute, sia al locatore che al conduttore.

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

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

L'articolo tre, in particolare, specifica che *"le varie porzioni degli stabili sono destinate ad uso civile"*



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

L'articolo 4 in particolare specifica che:

lettera d) *"facoltà dell'Amministratore di determinare, sentita l'Assemblea dei condomini, il numero delle feste da ballo che ciascun condomino potrà eventualmente e annualmente effettuare nel suo appartamento e ciò per limitare il disturbo ai condomini adiacenti, sopra e sottostanti."*;

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

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

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

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

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

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

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

dalle ore 10.00 alle ore 12.00

dalle ore 15.00 alle ore 17.00

orario estivo (da maggio a settembre)

dalle ore 10.00 alle ore 12.00

dalle 15.00 alle ore 19.00

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

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



La presente sezione è stata compilata sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata al fascicolo e redatta dalla Dott.ssa Viviana Frediani notaio in Alba (CN) in data 17 aprile 2023, relativa a tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui all'esec. immob. rg n. 85/2023, integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo ricerche ipotecarie al 11.01.2024 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 ' ' recisa che in entrambe le note, presumibilmente per mero errore materiale, la denominazione e' stata riportata come ' '.

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

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

L'OCCUPANTE DEL BENE NON HA POSTO IN ESSERE CONDOTTE TALI DA RITARDARE LE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

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. 32769/13015 di repertorio, trascritto il 05/07/2018 a serviti di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 59322/89728.

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Il titolo è riferito solamente a beni in comune di BUSTO ARSIZIO (VA) censiti al NCEU sez. urb. BU fg. 16 part. 4015 sub. 19 nat. C/6 piano S1 Via Miani .

Si rimanda all'atto allegato alla perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 126/1978 e successive varianti, intestata a ' ' coltura successiva

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

NULLA OSTA ALLE MODIFICHE DEL 19.11.1981, del 16/03/1981 e del 17.03.1982 LICENZA DI ABITABILITA'-AGIBILITA' concessa a 10 locali uso negozio, 14 uffici, 24 locali uso abitazione,



55 servizi, 13 box costruiti in via Miani n. 2 sul mappale 4015 in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 20.12.1978 e 16/03/1981, 17/03/1982 alle mdifiche per il progetto n. 126/1978.

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^... Si allegano estratti del P.G.T. e Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il presente paragrafo esclude 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; verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili pignorati 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); 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; 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).

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Busto Arsizio in data 30.05.2023. Nel corso delle ricerche, effettuate attraverso lo S.U.E. – Ufficio Tecnico, è stata individuata per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della



presente valutazione la seguente pratica edilizia evase dal Comune di Busto Arsizio: la n. 126/1978 per la costruzione del fabbricato con la relativa variante. La succitata pratica è stata visionata presso i pubblici uffici e ne è stata fornita parziale scansione su supporto informatico della scrivente (chiavetta USB). Le tavole grafiche della pratica edilizia 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 di materiale e mezzi. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale. Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata presso il Comune di Busto Arsizio e alla pratica successivamente ricevuta e visionata, come qui indicato, non può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle 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.

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: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il bene oggetto della presente perizia immobiliare risulta interessato da difformità rispetto al progetto P.E. 126/1978 (tav. 2-var 1982); tali discrepanze, con ogni probabilità risalenti al momento dell'edificazione (in ogni caso non è dato definire la data di realizzazione), riguardano le dimensioni del locale il quale mantiene tuttavia la medesima conformazione geometrica. Si tratta di variazioni (tutte in riduzione) dell'altezza e delle misure dei lati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di pratica edilizia in sanatoria onerosa con dichiarazione di doppia conformità firmata da un tecnico abilitato da incaricarsi. Qualora necessario (interessamento delle parti comuni e di proprietà private) occorrerà, preventivamente alle attività correlate alla regolarizzazione, prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale con condivisione da parte di tutti i proprietari. La regolarizzazione comporta costi per il pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie, diritti di segreteria, compenso a tecnico abilitato per la presentazione dell'istanza e per i rilievi, per le necessarie verifiche e certificazioni, spese, IVA e altri contributi di legge. Saranno decurtati dal valore del bene in perizia i relativi costi. 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, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti al costo per i compensi professionali per la presentazione della pratica e per le sanzioni amministrative valutate allo stato attuale. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti ad opere e a sanzioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti. Si è pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma



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

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia per sanatoria, sanzioni/oblazioni, oneri professionali, oltre a eventuale IVA e altri oneri di Legge, si stimano indicativamente: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a box auto al piano interrato- NCEU sez. BU, Fg. 16 - part. 4015 - sub. 19 - cat. C/6

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con la scheda catastale ultima in atti del 18.12.1981 si rileva che l'altezza misurata in loco all'interno del box auto in esame è inferiore a quella indicata per il piano seminterrato nella succitata planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale da parte di professionista tecnico abilitato per la variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della scheda catastale, inclusi oneri professionali e diritti si stimano indicativamente: €400,00



Questa situazione è riferita solamente a box auto al piano interrato- NCEU sez. BU, Fg. 16 - part. 4015 - sub. 19 - cat. C/6 .

Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere fatta dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico- edilizio, attraverso presentazione di opportuna Pratica Edilizia all'UTC del Comune di Busto Arsizio con pagamento delle dovute sanzioni/oblazioni. Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, 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.).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto al piano interrato- NCEU sez. BU, Fg. 16 - part. 4015 - sub. 19 - cat. C/6

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box auto al piano interrato- NCEU sez. BU, Fg. 16 - part. 4015 - sub. 19 - cat. C/6

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 convenuto 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 e 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.

L'immobile risulta .



BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN GIROLAMO MIANI 2

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a BUSTO ARSIZIO via SAN GIROLAMO MIANI 2, della superficie commerciale di **34,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

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

In zona centrale del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, nelle vicinanze dell'area pedonale, si trova il condominio che, costruito alla fine degli anni '70, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie il box auto oggetto della presente perizia immobiliare.

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

Al primo piano interrato si trovano le cantine e i box auto tra i quali quello in esame.

L'intera proprietà è completamente recintata/delimitata.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 4015 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 154,52 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIROLAMO MIANI n. 2, piano: S1, intestato a

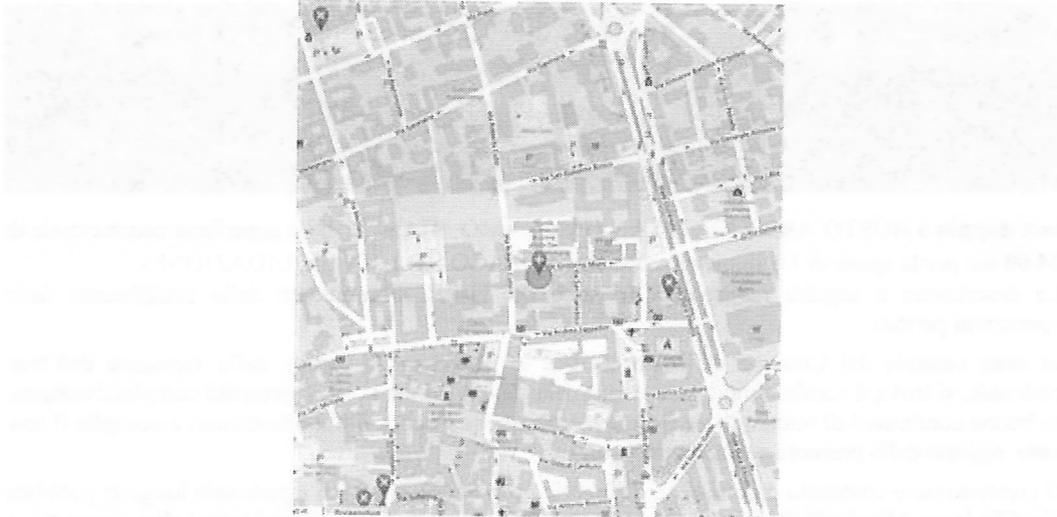
derivante da VARIAZIONE

TOPONOMASTICA del 30/11/2017 Pratica n.VA0152794 in atti dal 30/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 39022.1/2017); VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

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

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/07/2014 Pratica n. VA0103310 in atti dal 07/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 40850.1/2014); CLASSAMENTO del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 LEGGE 154/88-P.F.1998 (n. V2503.2/1998). Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 4015. Per ulteriori dettagli si rimanda agli specifici allegati alla presente perizia.

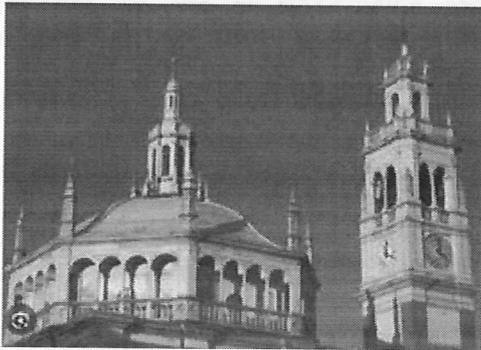




INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE SUL TERRITORIO (immagine tratta da OpenStreetMap)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SANTUARIO DI SANTA MARIA



BASILICA DI SAN GIOVANNI





CHIESA DI SAN MICHELE



MUSEO DEL TESSILE

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola elementare
- supermercato
- farmacie
- biblioteca
- municipio
- musei

- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- 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 1,9 km
- autobus distante diverse fermate nelle vicinanze

- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- ottimo ★★★★★★★★★★
- buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

Varcato il portone pedonale raggiungibile dalla pubblica via Miani, si accede al vano scala o, se si preferisce, all'ascensore comuni sino a giungere al piano interrato.

Un altro accesso, ma del tipo carraio, è posto sempre lungo la via Miani.

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



PIU' PRECISAMENTE IL BOX AUTO (subalterno 19) AL PRIMO PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:

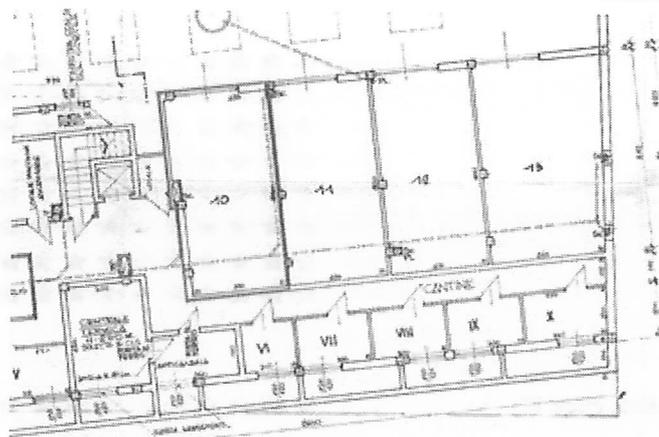
ha superficie netta di circa 33 mq, altezza interna di circa 247 cm. Vi si accede mediante un'anta basculante in metallo verniciato azionabile a mano, ha pavimento in battuto di cemento liscio, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico e parzialmente tinteggiati con colore chiaro. È dotato di impianto di illuminazione artificiale. È visibile un tratto di tubazione condominiale passante. L'anta basculante e le finiture interne necessitano opere di ordinaria manutenzione, si rilevano tracce da infiltrazione da risalita.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

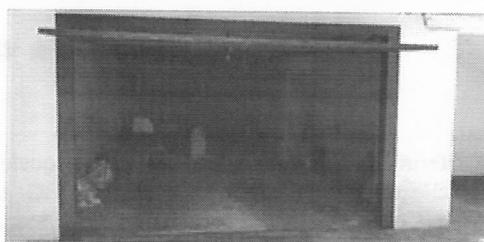
descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto doppio	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00



planimetria box auto doppio piano interrato estratto dalla P.E. n. 126/1978 - Tav. 2



GLI SPAZI COMUNI E LO SCIVOLO CARRAIO



BOX AUTO AL PIANO INTERRATO



BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/01/2024

Fonte di informazione: REMAX - Via A. Diaz - Busto Arsizio - codice annuncio 46817653 - rif. 20821046-399

Descrizione: box auto singolo al piano interrato in palazzina ottimamente tenuta e abitata.

Indirizzo: via G. Castiglioni n. 6 - Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2023

Fonte di informazione: EVEREST IMMOBILIARE - cod. V001561- rif annuncio EK-108074005

Descrizione: box auto al piano sotterraneo con accesso disabili

Indirizzo: piazza santa Maria-centro storico di Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 959,00

Valore massimo: 1.266,00

Note: per ulteriori dettagli si rimanda allo specifico allegato.

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

Valore minimo: 13.000,00

Valore massimo: 18.000,00

Note: la valutazione dei box si intende euro/unità - box singolo. 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 desunti dalle planimetrie catastali, 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). 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 specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, la dotazione di impianti, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono al perito 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 specifica che, per quantificare il valore del bene, l'esperto stimatore ha preso in considerazione le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la vicinanza al centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	34,00	0,00	35.000,00	35.000,00
				35.000,00 €	35.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico il bene fa capo a un unico proprietario; in ogni caso non si prevedono frazionamenti, anche in virtù delle specifiche caratteristiche del bene nonché della destinazione d'uso dello stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 31.600,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.600,00
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:	€. 481,85
Riduzione per arrotondamento:	€. 0,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.118,00



collo 4

Data presentazione: 18/12/1981 - Data: 19/05/2023 - n. T68711 - Richiedente:

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

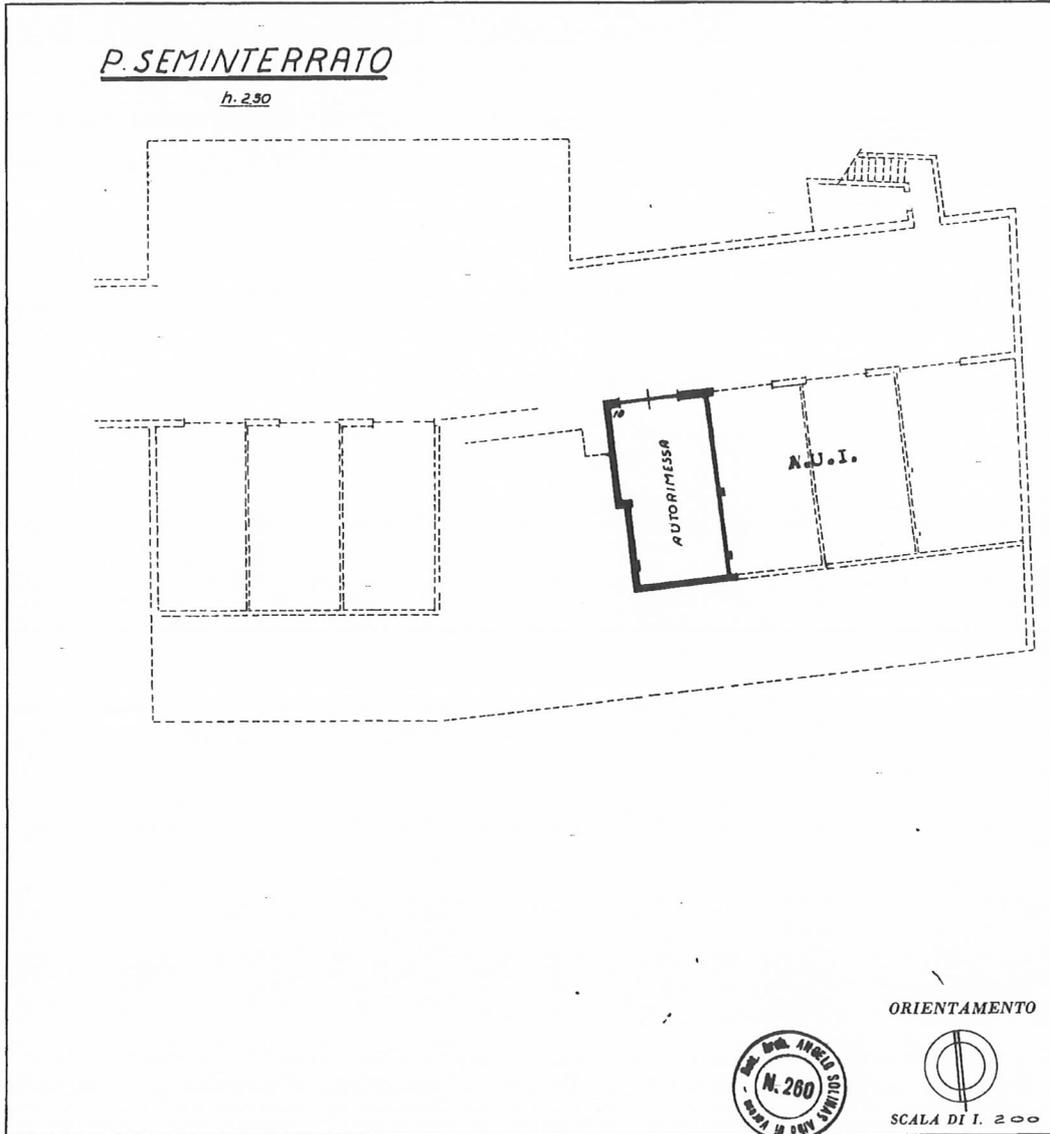


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BUSTO ARSIZIO** Via **G. MIANI**
Ditta _____
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VARESE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 1250 VARESE 001 N. 20	SEZIONE BV PART. 17162 FO. 16 M. 4015 SUBAL. 19
--	--

Compilata dal _____
 Iscritto all'Albo de _____
 della Provincia di _____
 DATA _____
 Firma: _____

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

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/12/1981 - Data: 19/05/2023 - n. T68711 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

