



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 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a BUSTO ARSIZIO VIA ROSOLINO PILO 31, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il posto auto in oggetto è posto nel cortile esterno del condominio, al piano terra e ha forma riconducibile a un trapezio rettangolo. Il fabbricato cui inerisce è di complessivi due piani fuori terra e di un piano interrato. Si accede al posto auto dalla via Rosolino Pilo, all'altezza del civico n. 31, dopo aver oltrepassato il cancello carraio ad azionamento elettrico a distanza e percorso un camminamento pavimentato con autobloccanti che fiancheggia longitudinalmente il condominio lungo il lato nord.

La via Pilo è asfaltata, a doppio senso di marcia e con la presenza su ambo i lati di marciapiedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 18825 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	14,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.606,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.606,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.606,00
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 al bene in trattazione del 08.11.2023 l'immobile non risultava occupato da alcun mezzo. Si allega il verbale di sopralluogo.

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. Viviana Frediani, notaio in Alba (CN) e relativi allegati (depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare RG n. 85/2023) nonché dalle ispezioni ipotecarie del 19.05.2023, del 25.11.2023 e dell' 11.01.2024 estese a tutti gli omonimi con codice fiscale 01288980129 effettuate 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 **giudiziale**, stipulata il 04/11/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5933 di repertorio, iscritta il 12/12/2017 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. RG 150071/ RP 27920, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. - sede di Sondrio (SO) - codice fiscale 00053810149,

---, derivante da DEC RETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 64676,94.

Importo capitale: 54176,94.

Durata ipoteca: --.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA), catasto fabbricati, sez. BU, foglio 22, particella 18825 sub. 22, cat. C/6, 14 mq, via R. Pilo piano T - diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La presente iscrizione si intende estesa ai frutti naturali e civili, nuove costruzioni, ampliamenti, accessori, pertinenze e diritti accessori degli immobili descritti nel quadro "B", nonché alle quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c., spettanti alle unità immobiliari urbane descritte nel quadro "B".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

---, 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:	€. 23,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 178,00

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto comunicato in data 24.01.2024 e in data 25.01.2024 dall'Amministrazione condominiale Penza & Partners nella persona della Rag. Silvia Piacenza:

- non sussistono delibere in ordine a spese straordinarie nè cause in corso;
- relativamente ai posti auto non sussiste uno specifico atto inerente la posizione e l'assegnazione, con planimetria, degli stessi i quali sono stati attribuiti ai proprietari in base alla disponibilità al momento dell'acquisto.;
- i millesimi a livello condominiale sono unificati, non sono a disposizione dell'amministrazione nè dei condomini le tabelle originali e andrebbe incaricata una figura tecnica per la separazione della quota tra i due posti auto afferenti alla proprietà

L'Amministrazione condominiale ha trasmesso il preventivo per anagrafica relativo all'esercizio ordinario 01/09/2023-31/08/2024 dal quale si evince che le **spese condominiali annuali previste** per i posti auto di proprietà sono complessivamente di euro 41,04 e che pertanto, rapportate indicativamente al bene oggetto del presente lotto e ai relativi mq catastali, si attestano a circa **euro/anno 23**. Non è stato trasmesso il rendiconto consuntivo dell'anno precedente, tuttavia indicativamente per l'ultimo biennio le spese insolte possono ragionevolmente essere quantificate in €. $23 \times 2 =$ euro 46.

L'Amministrazione condominiale ha trasmesso il preventivo per anagrafica relativo all'esercizio ordinario 01/09/2023-31/08/2024 dal quale si evince che il **saldo di fine esercizio precedente** (annualità precedenti) per i posti auto di proprietà è complessivamente di euro 358,45 e che pertanto, rapportato indicativamente al bene oggetto del presente lotto e ai relativi mq catastali, si attesta a circa **euro 178**.

E' stato trasmesso il regolamento condominiale - Condominio ANEMONE di via Rosolino Pilo n. 31 - che qui si allega e alla cui lettura integrale si rimanda. Di rilievo i seguenti punti:

"Si dichiarano e riconoscono fin d'ora parti comuni "pro indiviso" tra i rispettivi comproprietari, nelle quote a loro spettanti e dal servizio servizio di tutte le porzioni di proprietà le seguenti:

Art. 2 (...omissis...)

a) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture orizzontali e verticali portanti in cemento armato e in latero-cemento armato, i muri perimetrali, la scala, gli ingressi carrai, l'atrio di piano terreno ed i ripiani scala ai vari piani, la recinzione, i cancelli carrai e la rampa di discesa in cantinato, le porzioni di giardino, il cortile, il locale per il deposito a piano interrato, il locale contatori Enel sito in cantinato, il locale WC per il personale di pulizia sito al piano rialzato, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. (...omissis...)

Art. 4 (...omissis...)

b) di occupare in qualsiasi modo, o per scopi che non siano di interesse comune i locali, gli spazi, le aree di ragione comune che debbano essere e rimanere riservati al passaggio ed all'uso per i quali sono stati creati.

c) di parcheggiare automobili, autocarri, carri, furgoncini, cicli, motocicli nel cortile a piano terreno e nel disimpegno autorimesse interrato, sulle rampe e in corrispondenza degli ingressi. Avranno diritto di parcheggiare solo i proprietari dei posti auto situati in cortile ed unicamente stando nei loro rispettivi posti auto. Sul solaio di copertura del piano cantinato non potranno transitare e parcheggiare mezzi e/o automezzi che abbiano peso complessivo superiore a mille chilogrammi. (...omissis...)

n) in tutte le parti del cortile e del giardino è proibito il gioco del pallone. (...omissis...)"



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; si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a prendere informazioni presso l'Amministrazione condominiale circa aggiornamenti sullo stato debitorio e su eventuali spese successivamente deliberate.

Si rimanda integralmente ai relativi allegati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA PRESENTE SEZIONE E' STATA COMPILATA SULLA SCORTA DELLE INFORMAZIONI RICAVATE DALL'ISPEZIONE IPOTECARIA DEL DEL 19.05.2023 RISALENTE A TUTTO IL VENTENNIO ANTERIORE AL 15.06.2023, DATA DELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO n. 51/2023 DI DICHIARAZIONE DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sono state acquisite le planimetrie catastali di riferimento (allegate alla perizia).

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

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 14/06/1918), con atto stipulato il 14/06/2018 a firma di dott.ssa Maria Gabriella Crespi notaio in Busto Arsizio ai nn. 32769/13015 di repertorio, trascritto il 05/07/2018 a Milano 2 ai nn. 59322/89728 .

Il titolo è riferito solamente a beni in Busto Arsizio, via Rosolino Pilo n. 31, Piano T, sez. BU, Fg. 22, mapp. 18225 subb. 22-27.

Successiva rettifica trascritta dalla Dott.ssa Maria Gabriella Crespi notaio in Busto Arsizio il 14-09-2018 ai nn. 76198/116240.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

er la quota di 1/1, in forza di scrittura privata (dal 12/11/1986 fino al 18/10/1989), con atto stipulato il 12/11/1986 a firma di Dott. Antonio Sorgato, notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 34420 di repertorio, registrato il 01/12/1986 a Busto Arsizio ai nn. 3082-mod. II, trascritto il 12/12/1986 a Servizio di Pubblicità Immobiliare-Milano 2 ai nn. 81754 rg-58788 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni in Busto Arsizio, via Rosolino Pilo n. 31, Piano T, sez. BU, Fg. 22, mapp. 18225 subb. 22-27.

La proprietà ebbe ad acquistare con scrittura privata del 12.11.1986 l'area al mappale 18825 definitivo, ovvero provvisorio 18825 sub. a di mq. 1.170, coerenze come riportate in atto: mappali 2473, 19824, 19825, 19826, 19827, 12766, 12767, 25837, via Rosolino Pilo, atto trascritto a Milano 2 in data 12-12-1986 ai nn. 81754/58788. Per specifiche e dettagli si rimanda agli atti di provenienza e/o note di trascrizione allegate alla presente perizia.

per la quota di 1/1, in forza di atto mutamento denominazione sociale o ragione sociale (dal 18/10/1989 fino al 14/06/2018), con atto stipulato il 18/10/1989 a firma di Dott. Antonio Sorgato notaio in Busto Arsizio ai nn. 46530-6167 di repertorio, registrato il 06/12/1989 a Busto Arsizio ai nn. 1453 Mod.I, trascritto



il 15/01/1990 a Servizi di Pubblicità Immobiliare- Milano 2 ai nn. rg 4588-rp 3810.

Il titolo è riferito solamente a beni in Busto Arsizio, via Rosolino Pilo n. 31, Piano T, sez. BU, Fg. 22, mapp. 18225 subb. 22-27.

"Si fa presente che la società di cui trattasi è proprietaria di beni immobili ricadenti nella giurisdizione di codesta Conservatoria dei Registri Immobiliari, e più precisamente di immobili ubicati in Comune di Busto Arsizio (Varese)." Per specifiche e dettagli si rimanda all'ispezione ipotecaria e relative note allegate alla perizia.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 68/1985 e successive varianti, intestata a _____ successiva voltura del 01.12.1986 prot. n. 37464 a _____, per lavori di nuova costruzione di un fabbricato a uso abitazione condominiale sul mappale n. 18825 parte del Catasto di Busto A. sez. censuaria di Busto A., foglio di mappa n. 22 in via Rosolino Pilo, presentata il 26/06/1985 con il n. 17655 di protocollo, rilasciata il 09/11/1985, agibilità del 31/07/1989.

Il titolo è riferito solamente a mappale 18825 (parte).

Domanda protocollo generale n. 34087 del 09.11.1988 e domanda protocollo generale n. 1666 del 16.01.1989 per la costruzione di fabbricato condominiale uso abitazione (modifiche) e costruzione di recinzione su parte del mappale 18825 del Catasto di Busto Arsizio, via Rosolino Pilo. Successiva concessione edilizia in conformità al progetto n. 68/85 (n. 11 tavole) e 68/85 bis (10 + 1 tavole) alle condizioni e prescrizioni precisate nel titolo. Abitabilità-agibilità concessa a n. 29 locali uso abitazione, n. 27 servizi, n. 8 cantine, n. 13 box costruiti in via Rosolino Pilo su parte del mappale n. 18825 in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 09.11.1985, 26.04.1986, 02.12.1987 e 09.02.1989 (concess. bis) per l'esecuzione del progetto 68/1985. Le tavole unite alla domanda edilizia non riportano graficamente i posti auto. La P.E. 204/1968, pur avendo a oggetto la costruzione di n. 5 edifici a uso abitazione con annessi box per autorimesse private sui mappali 18825-18826-18827 in via Rosolino Pilo, non è pertinente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera COMUNE DI BUSTO ARSIZIO - C.C. n. 59 del 20/06/2013 pubblicato sul BURL n. 51 del 18/12/2013 e successiva variante, l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI OMOGENEI A DENSITA' MEDIA - ZONA B1/C.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24, ambiti residenziali omogenei (B1). 1. DESCRIZIONE: sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia. La zona B1 si suddivide in quattro diversi sub-ambiti che differiscono per tipologia edilizia e densità esistente allo stato di fatto. 2. FINALITA': l'obiettivo della disciplina è preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del sistema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; la modifica morfotipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. La zona B1 viene suddivisa in quattro sub-ambiti in relazione agli indici di fabbricabilità massimi, redatti in coerenza alla densità e le morfotipologie esistenti. 3. DESTINAZIONI D'USO. Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono: destinazione principale = abitazioni urbane, residenze collettive; destinazione secondaria = Servizi alla residenza, Attività di somministrazione al pubblico



di alimenti e bevande, Attività paracommerciali, Attività relative alla vendita di merci. Esercizi di vicinato, Attività relative alla vendita di merci. Media struttura di vendita di prossimità – MSV1 e MSV2, Terziario avanzato, Artigianato di servizio, Attività per il tempo libero e alla cura della persona, Parcheggi Pluripiano, Uffici direzionali, Studi professionali, Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie, Centri di ricerca, alberghi, residenze assistite, residence/case 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. 4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI: la zona B1 è suddivisa in 4 sub ambiti, che si differiscono esclusivamente per l'indice massimo in relazione alla densità esistente. Per il sub.ambito B1/c: a. It = 0,50 mq/mq b. If = 1 mq/mq c. RC= 40% d. P = vedi tabella Art. 10 e. Vf=30% f. Vp=1/3 di Vf 5. MODALITA' DI INTERVENTO: per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, completamento e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni si attuano come previsto nella tabella sotto riportata. - superficie territoriale (mq) fino a 1.500, modalità attuativa: titolo abilitativo semplice o equipollente; - superficie territoriale (mq) da 1.500 a 3.500, dotazione aree di interesse pubblico: monetizzazione; modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo; - superficie territoriale (mq) da 3.501 a 5.000, dotazione aree di interesse pubblico: monetizzazione o cessione all'interno del perimetro; modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato o Atto d'obbligo; - superficie territoriale (mq) oltre 5.000, dotazione aree di interesse pubblico: Cessione dell'area all'interno del perimetro; modalità attuativa: piano attuativo. Gli interventi di trasformazione che comportano una modifica della morfo-tipologia degli edifici sono subordinati ad un Piano Attuativo con superficie territoriale minima pari a 5.000 mq o all'intera estensione dell'isolato. Nel caso di aree libere, la superficie territoriale è da determinarsi con riferimento all'assetto delle proprietà esistente alla data di adozione del PGT, anche nel caso di più mappali contigui. Nelle aree edificate, per gli interventi di totale demolizione con ricostruzione, è ammesso il riutilizzo della Slp esistente, legittimamente autorizzata previo attivazione di procedimento attuativo (Permesso di costruire convenzionato, Atto d'obbligo e Piano Attuativo). Art. 10 - PARCHEGGI PERTINENZIALI PER AUTO E BICICLETTE 1. Rientrano nell'ambito dei parcheggi privati pertinenziali tutti gli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa. 2. I parcheggi pertinenziali sono normalmente ricavati all'interno del perimetro del lotto di intervento. Qualora le suddette aree non siano sufficienti a raggiungere i minimi stabiliti dal presente articolo, è consentita la possibilità di destinare a posto auto privato aree anche esterne o non immediatamente contigue, purchè il richiedente ne dimostri la proprietà e le stesse siano comprese in un raggio di 300 metri dall'area di intervento. 3. Gli ambienti destinati al ricovero degli autoveicoli dovranno rispettare i requisiti di compatibilità con gli spazi abitabili delle unità immobiliari in relazione alle disposizioni delle aperture di ventilazione. E' fatto comunque salvo quanto disposto in materia di prevenzione incendi. 4. In ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, di cambi di destinazione d'uso con opere dovrà essere garantita la quantità di posti auto pertinenziali indicata nella tabella successiva. RESIDENZA: abitanti/addetti 1 posto auto ogni 60 mq di s.l.p.; NOTE ogni intervento dovrà avere almeno 1 posto auto per ogni unità immobiliare. (si rimanda alla lettura integrale della tabella di cui all'Art. 10). 5. Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n° 11/2009, in ogni nuova costruzione di tipo residenziale plurifamiliare e nelle costruzioni a destinazione terziaria e commerciale e direzionale, in sede di progetto dovranno essere reperiti idonei spazi per il deposito delle biciclette. La dotazione minima dovrà essere verificata secondo i seguenti parametri: per destinazione residenza: -1 posto bicicletta per ogni alloggio per destinazioni terziarie e commerciali e direzionali o per le parti di edifici con queste destinazioni: -1 posto bicicletta, di dimensioni minime 0,50x2,00, ogni 80 mq di slp. 6. Ai sensi e per gli effetti del DPR 380/2001 art. 4 comma 1 ter e quater le nuove costruzioni di tipo residenziale plurifamiliare, terziario, commerciale e direzionale, dovranno prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di



infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Il titolo è riferito solamente al immobile in Busto Arsizio (VA), via Rosolino Pilo n. 31 - foglio 22, mappale 18825 sub. 22. Si rinvia alla consultazione integrale dei documenti di piano per una più ampia trattazione a livello urbanistico- edilizio. Si allegano estratti del P.G.T. e Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

sono escluse dalla presenta trattazione e incarico:

- 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 in oggetto 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 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 al bene in trattazione sia a ciò ivi insistente non oggetto di perizia, 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 nel bene in esame - posto auto).

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: con riferimento alla P.E. 68/1985 e successive modifiche (in particolare alla tav. 3bis e tav. 15) non si rilevano indicazioni progettuali relative ai posti auto scoperti al piano terra, né vi è esplicito riferimento all'utilizzo dell'area cortilizia a parcheggio. Neppure vi è menzione nell'agibilità rilasciata. I posti auto risultano nell'elaborato planimetrico catastale del 20.04.1989 allegato alla pratica edilizia, ma non nelle tavole di riferimento per il titolo edilizio. La tav. 3-bis (pianta piano rialzato) prevede che una parte del cortile sarà pavimentata con asfalto (grossomodo quella in corrispondenza del piano seminterrato) e una parte sarà del tipo filtrante; tutta l'area cortilizia rientrante nello spazio recintato al piano terra è invece rivestita con autobloccanti ed è da verificarsi, a livello condominiale, il rispetto della proporzione filtrante. Circa la portata del solaio del piano interrato su cui grava parte dello spazio esterno attorno al condominio, non è stata trovata indicazione all'interno della documentazione messa a disposizione in occasione dell'accesso agli atti comunali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria onerosa da presentarsi al Comune di Busto Arsizio da parte di professionista tecnico abilitato da incaricarsi. Sono auspicabili accertamenti circa la carrabilità dei percorsi e del sedime del posto auto. Laddove interessate parti comuni o in comproprietà 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 e del compenso al tecnico abilitato incaricato per la presentazione delle necessarie istanze, per le verifiche statiche. Da



valutarsi la necessità di ripresentazione, successivamente alla regolarizzazione, di nuova agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità). 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 le sanzioni poiché 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 in perizia 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 in perizia 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 in perizia 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, fermo restando le considerazioni riportate, saranno da ripartirsi fra i condomini interessati e i relativi millesimi.

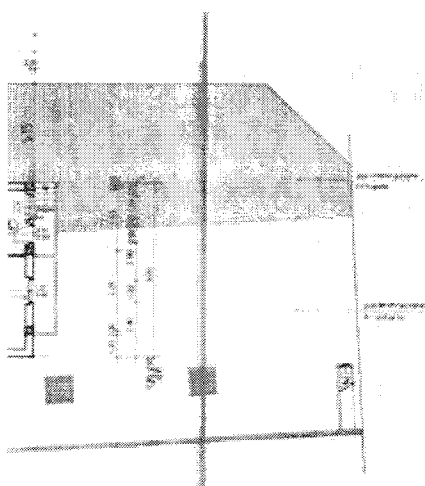
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale 18825 sub. 22.

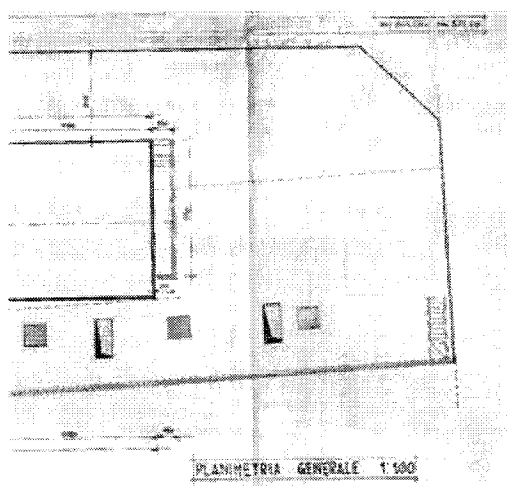
Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Busto Arsizio in data 10.10.2023. Nel corso delle ricerche, effettuate attraverso l'addetta al lo S.U.E. – Ufficio Tecnico, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione le seguenti pratiche edilizie evase dal Comune di Busto Arsizio: la n. 204/1968 (non pertinente il fabbricato su cui insistono i beni in perizia) e la n. 68/1985 e successive modifiche (per la realizzazione del fabbricato nel quale insistono i beni in perizia). Non sono emerse successive pratiche per sanatorie o condoni; la pratica relativa ai cementi armati non è stata messa a disposizione. 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. L'area esterna condominiale al piano terra è solo parzialmente quotata nelle tavole di progetto: si conseguenzia non è agevole un confronto. 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 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. N.B.: la Tav. 5 (variante 31.08.1987) alla P.E. 68/1985 riporta il dettaglio di copertura da realizzarsi in fibra-cemento-amianto e non sono state trovate successive P.E. inerenti la sostituzione (bonifica e smaltimento). La mappatura delle coperture in cemento amianto della Regione Lombardia (si allega un estratto) non ne dà evidenza. Sono auspicabili approfondimenti in merito da parte degli interessati all'acquisto dei beni in perizia.



estratto tav. 3 bis - P.E. 68/1985



estratto tav. 15 - P.E. 68/1985

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a mappale catastale sez. BU-Fg. 22-mapp. 18825 sub. 22 - C/6 - classe 2 - 14mq - via R. Pilo-piano T

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .



Questa situazione è riferita solamente a mappale catastale sez. BU-Fg. 22-mapp. 18825 sub. 22 - C/6 - classe 2 - 14mq - via R. Pilo-piano T.

Si rimanda al capitolo relativo alle difformità edilizie.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a mappale catastale sez. BU-Fg. 22-mapp. 18825 sub. 22 - C/6 - classe 2 - 14mq - via R. Pilo-piano T



posto auto a BUSTO ARSIZIO VIA ROSOLINO PILO 31, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il posto auto in oggetto è posto nel cortile esterno del condominio, al piano terra e ha forma riconducibile a un trapezio rettangolo. Il fabbricato cui inerisce è di complessivi due piani fuori terra e di un piano interrato. Si accede al posto auto dalla via Rosolino Pilo, all'altezza del civico n. 31, dopo aver oltrepassato il cancello carraio ad azionamento elettrico a distanza e percorso un camminamento pavimentato con autobloccanti che fiancheggia longitudinalmente il condominio lungo il lato nord.

La via Pilo è asfaltata, a doppio senso di marcia e con la presenza su ambo i lati di marciapiedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 18825 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq



CANCELLO CARRAIO



POSTO AUTO



DESCRIZIONE DELLA ZONA

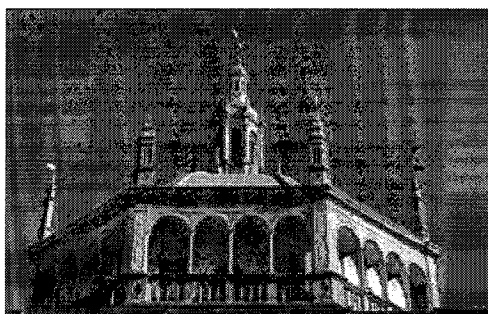
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO, VARESE, LEGNANO, COMO, GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: museo del Tessile, santuario di Santa Maria, basilica di San Giovanni, chiesa di San Michele Arcangelo, parco Alto Milanese, collezione Paneghini, teatro Sociale..



MUSEO DEL TESSILE



BASILICA DI SAN GIOVANNI



SANTUARIO DI SANTA MARIA IN PIAZZA



CHIESA DI SAN MICHELE



MUSEO PANEGHINI

SERVIZI

asilo nido

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

palestra

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

teatro

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

ospedale

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



scuola media inferiore
scuola media superiore
parco giochi

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18,5 km - Milano Malpensa
ferrovia distante F.N.M. stazione 1,2 km
autostrada distante 8,8 km - Milano Laghi A8
autobus distante 800 metri

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

si accede al posto auto oltrepassando un cancello carraio in metallo verniciato con smalto di colore chiaro ad azionamento automatizzato, accanto è presente l'accesso pedonale. Il percorso che porta al bene oggetto di perizia è pavimentato con autobloccanti e si sviluppa tra la linea di confine e il lato nord del condominio. Il posto auto è delimitato a nord da una alta siepe piantumata a ridosso della cinta, a est da un muro pieno, mentre a sud e a ovest spazio è delineato da righe gialle disegnate sulla pavimentazione. Dal cortile una scala conduce al piano interrato.

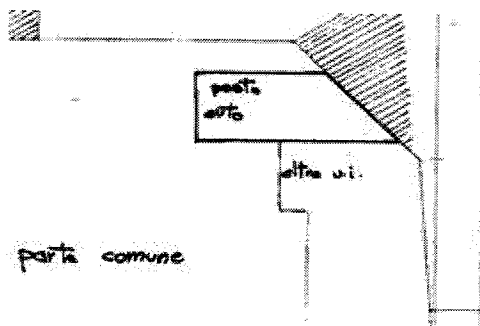
La pavimentazione del cortile è in più punti interessata da sollevamenti e cedimenti (non in corrispondenza del posto auto di cui si tratta) e sono auspicabili opere di manutenzione condominiali costituendo in ogni caso spazio di percorrenza e/o di manovra.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



PLANIMETRIA - ESTRATTO SCHEDA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2023

Fonte di informazione: CASA PROFIT, via Milano n. 100, Legnano - codice annuncio 47222077 - rif. VM665

Descrizione: posto auto scoperto in 13 mq - spese condominiali €/mese 14, in palazzina di recente costruzione

Indirizzo: via Crespi a Busto Arsizio (zona ospedale)

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.500,00 pari a 346,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/12/2023

Fonte di informazione: TOP CASA REAL ESTATE -

Descrizione: posto auto esterno scoperto al piano terra, con accesso disabili, ingresso con cancello elettrico in un complesso residenziale - rif. annuncio 512

Indirizzo: Busto Arsizio, San Michele-via Espinasse

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.500,00 pari a 291,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

LISTINO IMMOBILI CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese - 2° semestre 2022 - Busto Arsizio, S. Edoardo-Boschessa - POSTI AUTO SINGOLI (03/01/2024)

Valore minimo: 5.000,00

Valore massimo: 7.000,00

BORSINO IMMOBILIARE - quotazioni immobiliari in Busto Arsizio, zona semiperiferica tra FNM e SSAN 33 del Sempione, ...POSTI AUTO SCOPERTI (03/01/2024)

Valore minimo: 328,00

Valore massimo: 479,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo. Il valore venale del bene è stato ricercato in seguito a un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso la fruibilità e gli spazi di manovra.

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. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati 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. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri piu' 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, Borsino immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.900,00**

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	posto auto	14,00	0,00	4.900,00	4.900,00
				4.900,00 €	4.900,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
regolarizzazioni difformità edilizie (quota parte indicativa riferita alla sola unità di cui al presente lotto).	-6% -294,00
	294,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il lotto non ha quale 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 e la destinazione d'uso, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.606,00

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: €. 4.606,00

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 4.606,00



lotto J

MODULARIO
F. rig. 497



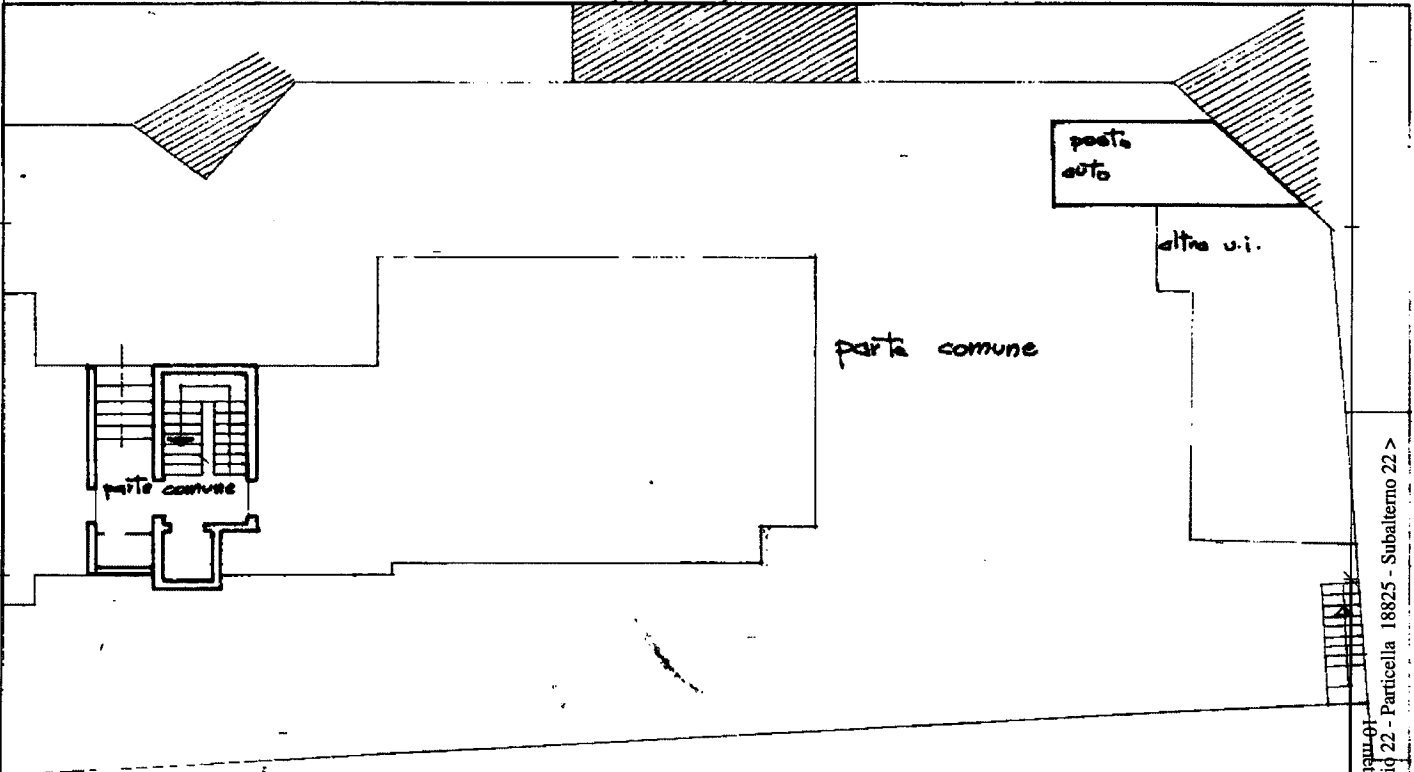
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN C/93

LIRE
250

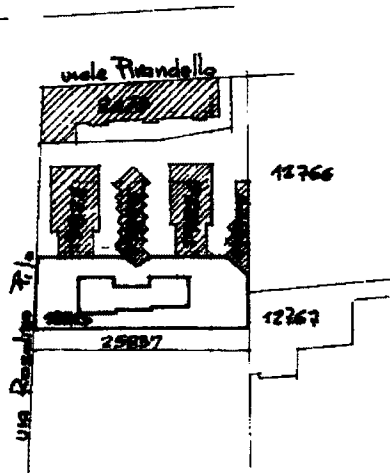
Planimetria in Comune di Busto Arsizio via Rosalino Pilo

CIV.



PIANO TERRA

Estretto di mappa
Comune di Busto
Arsizio - fog. 22
scala 1:2000



ORIENTAMENTO



UFFICIO TECNICO ENAPITALE
VARESE

SCALA DI 1:2000

RISERVATO ALL'UFFICIO

637

Completata dal Inq.
Titolo, cognome e nome

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/08/1989 - Data

Totale stampato formato di acquisizione: A4(210x297) stampo richiesto: A4(210x297)

data

Firma

inquinato
Catasto dei fabbricati - Situazione al 03/11/2023 - Comune di BUSTO ARSIZIO(B300) - < Sez. urbana BU - Foglio 22 - Particella 18825 - Subalterno 22 >
VIA ROSALINO PILO n. 31 Piano T

