



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

185/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Maria Elena Ballarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Pariani

CF: PRNMSM64L07B300V

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Venezia, 13

telefono: 0331625299

email: parianim@libero.it

PEC: massimo.pariani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **59,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (bilocale) collocato a piano terreno / rialzato di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano terreno / rialzato, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale;
2. è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
3. esternamente è dotata di un loggiato accessibile dal soggiorno e da un'area scoperta destinata a verde (di proprietà / pertinenziale);
4. presenta due affacci finestrati: il primo su via Bernina con distacco da altro fabbricato, il secondo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è

inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente) ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: enti comuni al sub. 501; a EST: Via Bernina n.3; a SUD: enti comuni al sub. 501; a OVEST: altra u.i. di cui al sub. 502.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.123,51
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.123,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.100,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 09/05/2020, con scadenza il 14/05/2024, registrato il 11/05/2020 a Ufficio Territoriale di LEGNANO ai nn. 001125 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €2.500,00 - euro duemilacinquecento/00.

Il contratto di locazione indicato prevede il tacito rinnovo alle condizioni pattuite nello stesso (vedi contratto di locazione reperito da GIVG e qui versato nel fascicolo Allegati).

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE PATTUITO PER L'UNITA' ABITATIVA (Sub.503 della particella n.34260) - VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.

Circa la verifica di congruità del canone di locazione riscontrato (rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula, tenuto conto del comma 3 dell'art. 2923 Cod. civ.), come indicato nel

contratto di cui sopra, a seguito di opportune e specifiche ricerche / verifiche di mercato inerenti immobili simili a quello del lotto in esame, presenti nella medesima zona, in base alle valutazioni che seguono, **lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone annuo dichiarato nel contratto di locazione all'atto della stipula dello stesso.**

Contratto concluso il 09/05/2020.

Tipologia: Contratto di locazione ad uso abitativo durata 4+4 anni tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni pattuite nel contratto

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = 1° semestre 2020

Canone di locazione annuo concordato = €2.500,00

Canone di locazione semestrale concordato = €1.250,00

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al primo semestre 2020, per immobili simili a quello oggetto di stima, con identica destinazione d'uso, collocati nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno (semiperiferia di Busto Arsizio / zona Ospedale / Viale Stelvio / Viale Trentino), riferiti a immobili moderni di media qualità, ubicati in contesti condominiali ordinari, sono emersi i seguenti valori minimo e massimo di canone di locazione per unità di superficie utile: **minimo €4,50/mq mese = €54,00/mq anno - massimo €6,50/mq mese = €78,00/mq anno**

Effettuate le opportune considerazioni e rapportazioni al caso oggetto di stima, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare locata e del fabbricato condominiale cui la stessa appartiene, **è stato ritenuto congruo riferirsi al seguente valore medio annuo di canone di locazione per unità di superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima = €5,00/mq mese = €60,00/mq anno**

Tenuto conto della superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima (ai fini della determinazione del canone) e del valore annuo di canone ritenuto congruo per unità di superficie preso a riferimento per l'unità immobiliare in esame, nel caso di specie, **dalla seguente espressione:**

Superficie di riferimento dell'Alloggio (mq) x canone annuo per mq di sup. (€/mq anno)

scaturisce il seguente più probabile valore del canone di locazione: 51,50 mq x €60,00/mq anno = **€3.090,00**(Maggiore del canone di locazione indicato nel contratto in oggetto = €2.500,00/anno).

Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte / indicate, effettuata la verifica di congruità del canone di locazione pattuito rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula del relativo contratto (avvenuta il 09/05/2020), lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Dott. Notaio Tosi Andrea ai nn. 16725/8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590/30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 84508/59258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in Quota, stipulata il 31/03/2010 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 78333/7314 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a Milano 2 ai nn. 46361/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione ad Iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 823,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	63,353
Ulteriori avvertenze:	
Ascensore (ma non funzionante) + Ampio locale scoviglie + Locale autoclave.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2011), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Dott. Notaio Andrea Tosi ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154/31589.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima. La sopra citata compravendita si riferisce al mappale n. 32033 (ex

8807/B) che corrisponde all'attuale mappale n. 34260.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire ex art.10 DPR 380/2001 N. **102/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiungono i seguenti titoli successivamente emanati: 1 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; 2 - Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/05 - Presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; 3 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010. Per una più approfondita disamina delle suddette pratiche edilizie, dei relativi titoli abilitativi o equipollenti emanati ed in particolare in relazione al mancato rispetto della costruzione della distanza tra pareti finestrate coi fabbricati vicini, di cui all'art.9 del DM 1444/68, data la delicatezza e la criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati ed in particolare a: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. Massimo Landoni del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono riportati al art.24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati). Sottozona B1/c: 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. 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. Per il sub ambito B1c: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del Piano delle Regole contenuto nel Fascicolo Allegati.. Unita alla presente relazione trovano: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT Vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di

Legenda; 3 - Estratto PGT Vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole / Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'edificio è dotato di impianto ascensore comune/condominiale NON funzionante sin dal completamento dello stesso e neppure risulta collaudato. Trattasi di impianto al momento inattivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato: 1 - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - dimensioni del loggiato/balcone non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 3 - porta finestra del soggiorno con dimensioni inferiori a quelle indicate in progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%). Vedi elaborato grafico di progetto, Tav. 1F del 14/02/2010, prot.010637, approvato il 07/10/2010 di cui al P.d.C. n.102/03, prot.1812 del 12/01/2010, rilasciato il 07/10/2010 per Opere di Completamento ex art.15 DPR 380/2001 e confronta con elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione. Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. del Comune di Busto Arsizio versata nel fascicolo allegati. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso in Sanatoria / Predisposizione Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del D.P.R. n.380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €516,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €2.554,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci

in retrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. ██████████ del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. ██████████ del 20/07/206, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. ██████████ del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La parete di tamponamento esterna corrispondente alla posizione della caldaia murale ha un tracciato lineare differente. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010.)

L'immobile risulta **conforme**.

La difformità rilevata / indicata è irrilevante ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluyente sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario / indispensabile l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia.

L'immobile risulta ..

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di

Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibite / rinvenute regolari e complete dichiarazione di conformità dei singoli impianti ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità degli impianti esistenti eseguita da tecnici abilitati/professionisti iscritti all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferiscono le dichiarazioni, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di

esatta conoscenza dello stato di conformità degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi di verifica impianto IDRICOSANITARIO da tecnico abilitato: €300,00
- Presunti costi di verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto GAS da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto RISCALDAMENTO da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto CONDIZIONAMENTO da tecnico abilitato: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che le verifiche degli impianti evidenzino criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza degli impianti. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità degli impianti.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, QUARTIERE OSPEDALE / SAN GIUSEPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **59,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (bilocale) collocato a piano terreno / rialzato di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano terreno / rialzato, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale;
2. è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
3. esternamente è dotata di un loggiato accessibile dal soggiorno e da un'area scoperta destinata a verde (di proprietà / pertinenziale);
4. presenta due affacci finestrati: il primo su via Bernina con distacco da altro fabbricato, il secondo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente) ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: enti comuni al sub. 501; a EST: Via Bernina n.3; a SUD: enti comuni al sub. 501; a OVEST: altra u.i. di cui al sub. 502.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo EST



*Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo NORD*



Vista dell'edificio - angolo SUD - via Bernina



*Vista dell'edificio - angolo EST - via Bernina - con evidenziata
l'u.i. in questione*



Vista dell'edificio - prospetto NORD-OVEST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estremità di uscita da via Bernina (Strada Privata) su via A. da Brescia



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo EST



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo NORTH

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 17 km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è posta a piano terreno / rialzato, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale;
- internamente è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
- è dotata di un loggiato, accessibile dal soggiorno, e di un'area scoperta destinata a verde (di proprietà / pertinenziale);
- presenta due affacci finestrati: il primo su via Bernina con distacco da altro fabbricato, il secondo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).
- nel complesso si trova in ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- l'illuminazione naturale della zona giorno è assicurata da una porzione di parete in vetromattone, in sostituzione dell'originaria finestra per via del mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate (con l'antistante edificio - prevenuto) di cui all'art.9 del DM 1444/68);
- è dotata di impianto di condizionamento con macchina esterna e split posizionato nella camera da letto;
- le dotazioni e le finiture interne sono ordinarie.

Per una completa e più esaustiva comprensione di consistenza, composizione e articolazione distributiva dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la prodotta planimetria, predisposta dallo scrivente, a seguito di specifico rilievo e lo specifico Allegato Fotografico).

Di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità, sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione del loggiato. Anche la superficie scoperta esclusiva da	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------	---------------------

mantenere a verde risulta pavimentata con quadrotti in cemento e ghiaietto posati a secco.

portone di ingresso: Anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. Trattasi del portone d'ingresso allo stabile condominiale

nella media 

infissi esterni: Doppia anta a battente realizzati in legno. Con vetrocamera

nella media 

cancello: Anta doppia a battente realizzato in ferro con apertura elettrica, automatica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio.

nella media 

infissi esterni: Fissi con un'anta apribile realizzati in alluminio. Con vetro stratificato. Trattasi dei serramenti del vano scala.

nella media 

infissi interni: Anta battente realizzati in legno tamburato. Trattasi delle porte interne.

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio + membrana bituminosa con coibentazione in non rilevabile. La copertura è composta da una parte piana (a lastrico) ed una parte a falde inclinate. La prima con manto impermeabile in membrane bituminose. La seconda con manto in tegole di laterizio.

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in pannello termo-isolante , il rivestimento è realizzato in intonaco . Trattasi di parete di tamponamento a doppio paramento con intercapedine isolante dotata di isolante termico.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione interna dei locali

nella media 

portone di ingresso: Anta singola a battente realizzato in struttura metallica con pannelli di finitura in legno. Trattasi della porta blindata di ingresso all'alloggio.

nella media 

protezioni infissi esterni: Avvolgibili realizzate in pvc

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati colorato in pasta

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica. Altezza rivestimento: h.180 cm cucina - h. 200 cm circa bagno

nella media 

scale: Interna con rivestimento in pietra naturale. Trattasi delle scale comuni/condominiali.

nella media 

cancello: Anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale.

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: Oleopneumatico conformità: Non

pessimo 

rilevabile. L'ascensore NON è funzionante e neppure collaudato.

elettrico: Sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

fognatura: Acque chiare e scure la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

gas: Sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

idrico: Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

Delle Strutture:

fondazioni: Plinti e travi continue costruite in cemento armato

scale interne: A doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi delle scale comuni / condominiali.

solai: Solaio misto in laterocemento gettato in opera con nervature parallele

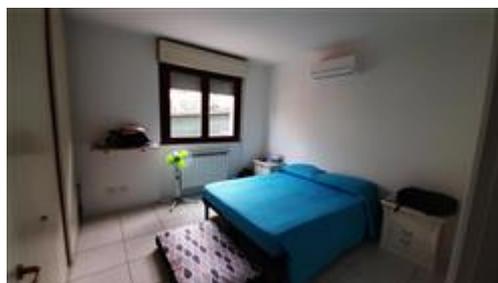
strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

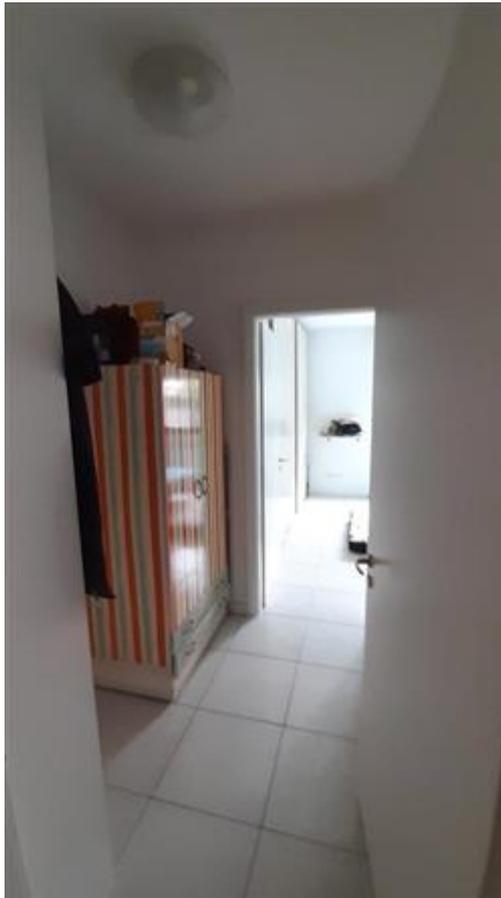
nella media ★★☆☆☆☆



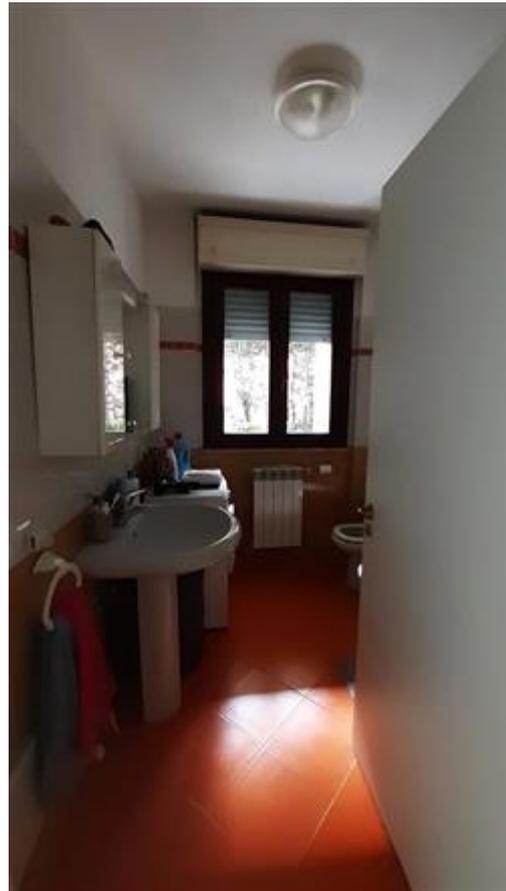
Vista del locale soggiorno-pranzo con angolo cottura



Vista della camera da letto



Vista del disimpegno



Vista del bagno



Vista del loggiato e della superficie esterna di pertinenza / esclusiva

CLASSE ENERGETICA:



[181,92 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12028 - 00057/11 registrata in data 03/05/2011

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Alloggio	51,30	x	100 %	=	51,30
Loggiato	10,20	x	35 %	=	3,57
Superficie scoperta a verde di pertinenza/esclusiva dell'alloggio	28,25	x	18 %	=	5,09
Totale:	89,75				59,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa si trova (sia nelle sue parti interne ed in quelle esterne, area pertinenziale/di proprietà compresa).

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quelli oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad alloggi simili a quello oggetto di stima, presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, appartenenti ad edifici condominiali.

Tale valore è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività dipendenti dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed

estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca del più probabile valore medio/ordinario di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare il seguente intervallo di valori: valore minimo €1.400,00/mq - valore massimo €2.000,00/mq

dai quali è scaturito il seguente valore medio ordinario di mercato per unità di superficie commerciale: €1.700,00/mq

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, considerata anche la tipologia dell'edificio cui appartiene e le caratteristiche dello stesso, tenuto altresì conto della propria vetustà, è stato ritenuto congruo ai fini della stima richiesta assumere il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale: **€1.700,00/mq (euro millesettecento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento, quando ritenuto necessario, è stato oggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano il bene oggetto di stima rispetto alla media / all'ordinarietà del mercato.

In particolare, è stato tenuto in considerazione il seguente "delicato" aspetto.

Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate dell'alloggio col fabbricato antistante (lato SUD-EST), ma anche con quello laterale (NORD-EST) è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2).

Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936, è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936).

Vedi tale documentazione versata nel fascicolo allegati e vedi anche Sezione D, pag.4, della Ispezione Ipotecaria acquisita e versata nel fascicolo allegati.

Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. comunale ed il predisposto elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra ed al momento, essendo a tutti gli effetti valido il titolo abilitativo edilizio emanato dal competente ufficio comunale e NON essendo intervenuta alcuna sentenza o provvedimento giudiziario di regolarizzazione di tale contrastante aspetto con la citata vigente normativa, NON NECESSITA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE, CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO ATTO DI TRANSAZIONE MA ANCHE DAI VICINI DI CUI ALLA LIMITROFA PROPRIETA' DI CUI ALLA PARTICELLA CATASTALE N.6350.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'immobile, si è

determinato l'indicato più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe all'attualità in una libera contrattazione di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,96 x 1.700,00 = **101.932,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per la collocazione con affaccio su strada privata e scarsa luminosità	-3.057,96
Deprezzamento - Per alloggio a piano terra.	-3.057,96
Deprezzamento - Per ascensore non in esercizio.	-2.038,64
Deprezzamento - Per il mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate ex art.9 D.M. 1444/68 - Opponibile da terzi.	-15.289,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.487,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.487,64**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località o che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quelli in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare + Agenzie Immobiliari e siti internet del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni

eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	59,96	0,00	78.487,64	78.487,64
				78.487,64 €	78.487,64 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il caso non ricade.

Riduzione del **7%** per lo stato di occupazione: **€. 5.494,13**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.870,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.123,51**

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: **€. 68.123,51**

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: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 23,51**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.100,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **41,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (monocale) collocato a piano primo di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano primo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale;
2. è così composta: soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice);
3. è dotata di balcone in loggia, accessibile dal soggiorno;
4. presenta un solo affaccio finestrato: sul balcone in loggia che si affaccia su via Bernina (con distacco da altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente

all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra U.I. al sub. 506; a EST: altra u.i. proprietà di terzi; a SUD: Via Bernina; a OVEST: vano scala comune/condominiale e altra U.I. al sub. 508.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	41,69 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.209,51
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.209,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.200,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 02/03/2020, con scadenza il 01/03/2024, registrato il 09/03/2020 a Ufficio Territoriale di LEGNANO ai nn. 000856 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €2.000,00 - euro duemila/00.

Il contratto di locazione indicato prevede il tacito rinnovo alle condizioni pattuite nello stesso (vedi contratto di locazione reperito da GIVG e qui versato nel fascicolo Allegati).

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE PATTUITO PER L'UNITA' ABITATIVA (Sub.507 della particella n.34260) - VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.

Circa la verifica di congruità del canone di locazione riscontrato (rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula, tenuto conto del comma 3 dell'art. 2923 Cod. civ.), come indicato nel contratto di cui sopra, a seguito di opportune e specifiche ricerche / verifiche di mercato inerenti

immobili simili a quello del lotto in esame, presenti nella medesima zona, in base alle valutazioni che seguono, **lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone annuo dichiarato nel contratto di locazione all'atto della stipula dello stesso.**

Contratto concluso il 02/03/2020.

Tipologia: Contratto di locazione ad uso abitativo durata 4+4 anni tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni pattuite nel contratto

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = 1° semestre 2020

Canone di locazione annuo concordato = €2.000,00

Canone di locazione semestrale concordato = €1.000,00

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al primo semestre 2020, per immobili simili a quello oggetto di stima, con identica destinazione d'uso, collocati nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno (semiperiferia di Busto Arsizio / zona Ospedale / Viale Stelvio / Viale Trentino), riferiti a immobili moderni di media qualità, ubicati in contesti condominiali ordinari, sono emersi i seguenti valori minimo e massimo di canone di locazione per unità di superficie utile: **minimo €4,50/mq mese = €54,00/mq anno - massimo €6,50/mq mese = €78,00/mq anno**

Effettuate le opportune considerazioni e rapportazioni al caso oggetto di stima, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare locata e del fabbricato condominiale cui la stessa appartiene, **è stato ritenuto congruo riferirsi al seguente valore medio annuo di canone di locazione per unità di superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima = €5,00/mq mese = €60,00/mq anno**

Tenuto conto della superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima (ai fini della determinazione del canone) e del valore annuo di canone ritenuto congruo per unità di superficie preso a riferimento per l'unità immobiliare in esame, nel caso di specie, **dalla seguente espressione:**

Superficie di riferimento dell'Alloggio (mq) x canone annuo per mq di sup. (€/mq anno)

scaturisce il seguente più probabile valore del canone di locazione: 35,20 mq x €60,00/mq anno = **€2.112,00**(Maggiore del canone di locazione indicato nel contratto in oggetto = €2.000,00/anno).

Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte / indicate, effettuata la verifica di congruità del canone di locazione pattuito rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula del relativo contratto (avvenuta il 02/03/2020), lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Dott. Notaio Tosi Andrea ai nn.

16725/8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590/30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 84508/59258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in Quota, stipulata il 31/03/2010 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 78333/7314 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a Milano 2 ai nn. 46361/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione ad Iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 578,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	50,694
Ulteriori avvertenze:	

Ascensore (ma non funzionante) + Ampio locale scoviglie + Locale autoclave.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2011), con atto stipulato il 15/11/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79699/8079 di repertorio, trascritto il 17/11/2011 a Milano 2 ai nn. 131486/80522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Dott. Notaio Andrea Tosi ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154/31589.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima. La sopra citata compravendita si riferisce al mappale n. 32033 (ex 8807/B) che corrisponde all'attuale mappale n. 34260.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire ex art.10 DPR 380/2001 N. **102/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiungono i seguenti titoli successivamente emanati: 1 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; 2 - Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/05 - Presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; 3 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010. Per una più approfondita disamina delle suddette pratiche edilizie, dei relativi titoli abilitativi o equipollenti emanati ed in particolare in relazione al mancato rispetto della costruzione della distanza tra pareti finestrate coi fabbricati vicini, di cui all'art.9 del DM 1444/68, data la delicatezza e la criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati ed in particolare a: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: sono riportati al art.24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati). 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. 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 presente di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. Per il sub ambito B1c: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del Piano delle Regole contenuto nel Fascicolo Allegati. . Unita alla presente relazione trovano: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT Vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di Legenda; 3 - Estratto PGT Vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole / Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'edificio è dotato di impianto ascensore comune/condominiale NON funzionante sin dal completamento dello stesso e neppure risulta collaudato. Trattasi di impianto al momento inattivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato: 1 - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - dimensioni del balcone in loggia non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 3 - porta finestra del soggiorno con dimensioni inferiori a quelle indicate in progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%). Vedi elaborato grafico di progetto, Tav. 1F del 14/02/2010, prot.010637, approvato il 07/10/2010 di cui al P.d.C. n.102/03, prot.1812 del 12/01/2010, rilasciato il 07/10/2010 per Opere di Completamento ex art.15 DPR 380/2001 e confronta con elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione. Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. del Comune di Busto Arsizio versata nel fascicolo allegati. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso in Sanatoria / Predisposizione Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del D.P.R. n.380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €516,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €2.554,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 15/11/2011, rep. n.79699 / 8079, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del

settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La spalletta in muratura contenente l'angolo cottura verso il soggiorno non è riportata sulla scheda planimetrica catastale. La parete di tamponamento esterna corrispondente alla posizione della caldaia murale ha un tracciato lineare differente. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010.)

L'immobile risulta **conforme**..

Le difformità rilevate / indicate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario / indispensabile l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia.

L'immobile risulta ..

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 15/11/2011, rep. n.79699 / 8079, la distanza tra pareti finestrate è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua

delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/206, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibite / rinvenute regolari e complete dichiarazione di conformità dei singoli impianti ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità degli impianti esistenti eseguita da tecnici abilitati/professionisti iscritti all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferiscono le dichiarazioni, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi di verifica impianto IDRICOSANITARIO da tecnico abilitato: €.300,00

- Presunti costi di verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto GAS da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto RISCALDAMENTO da tecnico abilitato: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che le verifiche degli impianti evidenzino criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza degli impianti. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità degli impianti.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, QUARTIERE OSPEDALE / SAN GIUSEPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **41,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (monolocale) collocato a piano primo di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carroia da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano primo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale;
2. è così composta: soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice);
3. è dotata di balcone in loggia, accessibile dal soggiorno;
4. presenta un solo affaccio finestrato: sul balcone in loggia che si affaccia su via Bernina (con

distacco da altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra U.I. al sub. 506; a EST: altra u.i. proprietà di terzi; a SUD: Via Bernina; a OVEST: vano scala comune/condominiale e altra U.I. al sub. 508.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo EST



*Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo NORD*



Vista dell'edificio - angolo SUD - via Bernina



*Vista dell'edificio - angolo EST - via Bernina - con evidenziata
l'u.i. in questione*



Vista dell'edificio - prospetto NORD-OVEST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estremità di uscita da via Bernina (Strada Privata) su via A. da Brescia



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo EST



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo NORTH

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 17 km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è posta a piano primo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale;
- internamente è così composta: soggiorno/pranzo/letto con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice);
- è dotata di un balcone in loggia, accessibile dal soggiorno;
- presenta un solo affaccio finestrato: sul balcone in loggia che si affaccia su via Bernina (con distacco da altro fabbricato);
- nel complesso si trova in ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- l'illuminazione naturale della zona giorno è assicurata da una porzione di parete in vetromattone, in sostituzione dell'originaria finestra per via del mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate (con l'antistante edificio - prevenuto) di cui all'art.9 del DM 1444/68);
- le dotazioni e le finiture interne sono ordinarie.

Per una completa e più esaustiva comprensione di consistenza, composizione e articolazione distributiva dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la prodotta planimetria predisposta dallo scrivente a seguito di specifico rilievo e lo specifico Allegato Fotografico).

Di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> Avvolgibili realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> Anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. Trattasi del portone d'ingresso allo stabile condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> Anta singola a battente realizzato in struttura metallica con pannelli di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

finitura in legno. Trattasi della porta blindata di ingresso all'alloggio.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione del loggiato. Anche la superficie scoperta esclusiva da mantenere a verde risulta pavimentata con quadrotti in cemento e ghiaietto posati a secco.

cancello: Anta doppia a battente realizzato in ferro con apertura elettrica, automatica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio.

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati colorato in pasta

infissi esterni: Doppia anta a battente realizzati in legno. Con vetrocamera

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in pannello termo-isolante , il rivestimento è realizzato in intonaco . Trattasi di parete di tamponamento a doppio paramento con intercapedine isolante dotata di isolante termico.

infissi esterni: Fissi con un'anta apribile realizzati in alluminio. Con vetro stratificato. Trattasi dei serramenti del vano scala.

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica. Altezza rivestimento: h.180 cm cucina - h. 200 cm circa bagno

infissi interni: Anta battente realizzati in legno tamburato. Trattasi delle porte interne.

scale: Interna con rivestimento in pietra naturale. Trattasi delle scale comuni/condominiali.

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio + membrana bituminosa con coibentazione in non rilevabile. La copertura è composta da una parte piana (a lastrico) ed una parte a falde inclinate. La prima con manto impermeabile in membrane bituminose. La seconda con manto in tegole di laterizio.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione interna dei locali

cancello: Anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale.

Degli Impianti:

idrico: Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

gas: Sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: Sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ascensore: Oleopneumatico conformità: Non rilevabile. L'ascensore NON è funzionante e neppure collaudato.

pessimo ★☆☆☆☆☆☆☆☆★

fognatura: Acque chiare e scure la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

fondazioni: Plinti e travi continue costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: A doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi delle scale comuni / condominiali.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: Solaio misto in laterocemento gettato in opera con nervature parallele

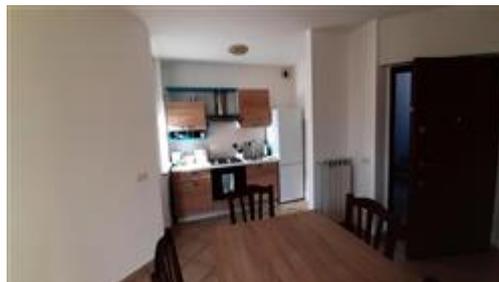
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista del Soggiorno-Pranzo-Letto con angolo cottura



Vista dell'angolo cottura nel locale soggiorno-letto



Vista del balcone in loggia



Vista del bagno

CLASSE ENERGETICA:

[122,4 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12026 - 001010/11 registrata in data 10/05/2011

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	38,40	x	100 %	=	38,40
Balcone in loggia	9,40	x	35 %	=	3,29
Totale:	47,80				41,69

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa si trova (sia nelle sue parti interne ed in quelle esterne, area pertinenziale/di proprietà compresa).

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quelli oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad alloggi simili a quello oggetto di stima, presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, appartenenti ad edifici condominiali.

Tale valore è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività dipendenti dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca del più probabile valore medio/ordinario di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare il seguente intervallo di valori: valore minimo €1.400,00/mq - valore massimo €2.000,00/mq

dai quali è scaturito il seguente valore medio ordinario di mercato per unità di superficie commerciale: €1.700,00/mq

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, considerata anche la tipologia dell'edificio cui appartiene e le caratteristiche dello stesso, tenuto altresì conto della propria vetustà, è stato ritenuto congruo ai fini della stima richiesta assumere il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per

unità di superficie lorda commerciale: **€1.700,00/mq (euro millesettecento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento, quando ritenuto necessario, è stato oggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano il bene oggetto di stima rispetto alla media / all'ordinarietà del mercato.

In particolare, è stato tenuto in considerazione il seguente "delicato" aspetto.

Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate dell'alloggio col fabbricato antistante (lato SUD-EST), ma anche con quello laterale (NORD-EST) è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2).

Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936, è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936).

Vedi tale documentazione versata nel fascicolo allegati e vedi anche Sezione D, pag.4, della Ispezione Ipotecaria acquisita e versata nel fascicolo allegati.

Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. comunale ed il predisposto elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra ed al momento, essendo a tutti gli effetti valido il titolo abilitativo edilizio emanato dal competente ufficio comunale e NON essendo intervenuta alcuna sentenza o provvedimento giudiziario di regolarizzazione di tale contrastante aspetto con la citata vigente normativa, NON NECESSITA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE, CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO ATTO DI TRANSAZIONE MA ANCHE DAI VICINI DI CUI ALLA LIMITROFA PROPRIETA' DI CUI ALLA PARTICELLA CATASTALE N.6350.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'immobile, si è determinato l'indicato più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe all'attualità in una libera contrattazione di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 41,69 x 1.700,00 = **70.873,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per la collocazione con affaccio su strada privata e scarsa luminosità	-2.126,19

Deprezzamento - Per ascensore non in esercizio.	-1.417,46
Deprezzamento - Per il mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate ex art.9 D.M. 1444/68 - Opponibile da terzi.	-10.630,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.698,40****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.698,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località o che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quelli in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare + Agenzie Immobiliari e siti internet del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	41,69	0,00	56.698,40	56.698,40
				56.698,40 €	56.698,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
il caso non ricade.

Riduzione del **7%** per lo stato di occupazione: **€. 3.968,89**
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.520,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.209,51**

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: **€. 48.209,51**
 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: **€. 0,00**
 Riduzione per arrotondamento: **€. 9,51**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **43,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (bilocale) collocato a piano secondo di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le proprie parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano secondo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale.
2. è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
3. esternamente è dotata di un loggiato accessibile dal soggiorno;
4. presenta tre affacci finestrati: il primo su balcone in loggia che si affaccia su corsello comune, il secondo su corsello comune dei box auto con distacco da altro fabbricato, il terzo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è

inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub. 501; a EST: altra u.i. al sub. 511; a SUD: altra u.i. al sub. 501, a OVEST: altra u.i. al sub. 501.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	43,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.720,62
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.720,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.700,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 23/03/2020, con scadenza il 22/03/2024, registrato il 23/03/2020 a Ufficio Territoriale di LEGNANO ai nn. 000957 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €2.500,00 - euro duemilacinquecento/00.

Il contratto di locazione indicato prevede il tacito rinnovo alle condizioni pattuite nello stesso (vedi contratto di locazione reperito da GIVG e qui versato nel fascicolo Allegati).

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE PATTUITO PER L'UNITA' ABITATIVA (Sub.510 della particella n.34260) - VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.

Circa la verifica di congruità del canone di locazione riscontrato (rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula, tenuto conto del comma 3 dell'art. 2923 Cod. civ.), come indicato nel

contratto di cui sopra, a seguito di opportune e specifiche ricerche / verifiche di mercato inerenti immobili simili a quello del lotto in esame, presenti nella medesima zona, in base alle valutazioni che seguono, **lo scrivente ritiene congruo l'importo del canone annuo dichiarato nel contratto di locazione all'atto della stipula dello stesso.**

Contratto concluso il 23/03/2020.

Tipologia: Contratto di locazione ad uso abitativo durata 4+4 anni tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni pattuite nel contratto

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = 1° semestre 2020

Canone di locazione annuo concordato = €2.500,00

Canone di locazione semestrale concordato = €1.250,00

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al primo semestre 2020, per immobili simili a quello oggetto di stima, con identica destinazione d'uso, collocati nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno (semiperiferia di Busto Arsizio / zona Ospedale / Viale Stelvio / Viale Trentino), riferiti a immobili moderni di media qualità, ubicati in contesti condominiali ordinari, sono emersi i seguenti valori minimo e massimo di canone di locazione per unità di superficie utile: **minimo €4,50/mq mese = €54,00/mq anno - massimo €6,50/mq mese = €78,00/mq anno**

Effettuate le opportune considerazioni e rapportazioni al caso oggetto di stima, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare locata e del fabbricato condominiale cui la stessa appartiene, **è stato ritenuto congruo riferirsi al seguente valore medio annuo di canone di locazione per unità di superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima = €5,00/mq mese = €60,00/mq anno**

Tenuto conto della superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima (ai fini della determinazione del canone) e del valore annuo di canone ritenuto congruo per unità di superficie preso a riferimento per l'unità immobiliare in esame, nel caso di specie, **dalla seguente espressione:**

Superficie di riferimento dell'Alloggio (mq) x canone annuo per mq di sup. (€/mq anno)

scaturisce il seguente più probabile valore del canone di locazione: 36 mq x €60,00/mq anno = €2.160,00 (Minore del canone di locazione indicato nel contratto in oggetto = €2.500,00/anno).

Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte / indicate, effettuata la verifica di congruità del canone di locazione pattuito rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula del relativo contratto (avvenuta il 23/03/2020), lo scrivente ritiene congruo l'importo del canone dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Dott. Notaio Tosi Andrea ai nn. 16725/8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590/30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 84508/59258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in Quota, stipulata il 31/03/2010 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 78333/7314 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a Milano 2 ai nn. 46361/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione ad Iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 586,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	51,553
Ulteriori avvertenze:	
Ascensore (ma non funzionante) + Ampio locale scoviglie + Locale autoclave.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2011), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Dott. Notaio Andrea Tosi ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154/31589.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima. La sopra citata compravendita si riferisce al mappale n. 32033 (ex

8807/B) che corrisponde all'attuale mappale n. 34260.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire ex art.10 DPR 380/2001 N. **102/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiungono i seguenti titoli successivamente emanati: 1 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; 2 - Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/05 - Presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; 3 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010. Per una più approfondita disamina delle suddette pratiche edilizie, dei relativi titoli abilitativi o equipollenti emanati ed in particolare in relazione al mancato rispetto della costruzione della distanza tra pareti finestrate coi fabbricati vicini, di cui all'art.9 del DM 1444/68, data la delicatezza e la criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati ed in particolare a: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: sono riportati al art.24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati). 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. 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 presente di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. Per il sub ambito B1c: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del Piano delle Regole contenuto nel Fascicolo Allegati. . Unita alla presente relazione travasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT Vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di Legenda; 3 - Estratto PGT

Vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole / Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'edificio è dotato di impianto ascensore comune/condominiale NON funzionante sin dal completamento dello stesso e neppure risulta collaudato. Trattasi di impianto al momento inattivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato: 1 - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - dimensioni del balcone in loggia non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 3 - conformazione balcone in loggia e della fioriera esterna non corrispondenti al progetto; 4 - non esatta corrispondenza della pianta del bagno rispetto a quella indicata in progetto. Vedi elaborato grafico di progetto, Tav. 1F del 14/02/2010, prot.010637, approvato il 07/10/2010 di cui al P.d.C. n.102/03, prot.1812 del 12/01/2010, rilasciato il 07/10/2010 per Opere di Completamento ex art.15 DPR 380/2001 e confronta con elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione. Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. del Comune di Busto Arsizio versata nel fascicolo allegati. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso in Sanatoria / Predisposizione Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del D.P.R. n.380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €516,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €2.554,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la

questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. ██████████ del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. ██████████ del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. ██████████ del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Forma del balcone in loggia e della muratura in cui è stata collocata la caldaia murale differiscono dal progetto e da quanto rappresentato sulla scheda planimetrica catastale; Lieve differenza nel tracciato della muratura del bagno a confine con il locale soggiorno (sia rispetto al progetto sia alla scheda planimetrica catastale). (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione pratica catastale di variazione con procedura DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunto compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare - ipotesi: €350,00
- Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria: €350,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento - ipotesi: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia.

L'immobile risulta ..

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 15/11/2011, rep. n.79699 / 8079, la distanza tra pareti finestrate è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/206, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibite / rinvenute regolari e complete dichiarazione di conformità dei singoli impianti ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità degli impianti esistenti eseguita da tecnici abilitati/professionisti iscritti all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui

si riferiscono le dichiarazioni, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi di verifica impianto IDRICOSANITARIO da tecnico abilitato: €300,00
- Presunti costi di verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto GAS da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto RISCALDAMENTO da tecnico abilitato: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che le verifiche degli impianti evidenzino criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza degli impianti. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità degli impianti.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, QUARTIERE OSPEDALE / SAN GIUSEPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **43,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (bilocale) collocato a piano secondo di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le proprie parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;

- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano secondo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale.
2. è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
3. esternamente è dotata di un loggiato accessibile dal soggiorno;
4. presenta tre affacci finestrati: il primo su balcone in loggia che si affaccia su corsello comune, il secondo su corsello comune dei box auto con distacco da altro fabbricato, il terzo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 510 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 303,42 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub. 501; a EST: altra u.i. al sub. 511; a SUD: altra u.i. al sub. 501, a OVEST: altra u.i. al sub. 501.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo EST

stima



*Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo NORD*



Vista dell'edificio - angolo SUD - via Bernina



Vista dell'edificio - angolo EST - via Bernina



*Vista dell'edificio - prospetto NORD-OVEST - con evidenziata
l'u.i. in questione*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estremità di uscita da via Bernina (Strada Privata) su via A. da Brescia



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo EST



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo NORTH

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



scuola media superiore
spazi verde
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km circa
aeroporto distante 17 km circa
autobus distante 250 m
autostrada distante 5 km circa
superstrada distante 3 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è posta a piano secondo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale.
- internamente è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
- esternamente è dotata di un balcone in loggia accessibile dal soggiorno;
- presenta tre affacci finestrati: il primo su balcone in loggia che si affaccia su corsello comune, il secondo su corsello comune dei box auto con distacco da altro fabbricato, il terzo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).
- nel complesso si trova in ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- le dotazioni e le finiture interne sono ordinarie.

Per una completa e più esaustiva comprensione di consistenza, composizione e articolazione distributiva dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la prodotta planimetria predisposta dallo scrivente a seguito di specifico rilievo e lo specifico Allegato Fotografico).

Di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità, sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: Avvolgibili realizzate in pvc
portone di ingresso: Anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. Trattasi del portone d'ingresso allo stabile condominiale
portone di ingresso: Anta singola a battente realizzato in struttura metallica con pannelli di finitura in legno. Trattasi della porta blindata di



ingresso all'alloggio.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione del loggiato. Anche la superficie scoperta esclusiva da mantenere a verde risulta pavimentata con quadrotti in cemento e ghiaietto posati a secco.

nella media 

cancello: Anta doppia a battente realizzato in ferro con apertura elettrica, automatica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati colorato in pasta

nella media 

infissi esterni: Doppia anta a battente realizzati in legno. Con vetrocamera

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in pannello termo-isolante, il rivestimento è realizzato in intonaco. Trattasi di parete di tamponamento a doppio paramento con intercapedine isolante dotata di isolante termico.

nella media 

infissi esterni: Fissi con un'anta apribile realizzati in alluminio. Con vetro stratificato. Trattasi dei serramenti del vano scala.

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica. Altezza rivestimento: h.180 cm cucina - h. 200 cm circa bagno

nella media 

infissi interni: Anta battente realizzati in legno tamburato. Trattasi delle porte interne.

nella media 

scale: Interna con rivestimento in pietra naturale. Trattasi delle scale comuni/condominiali.

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio + membrana bituminosa con coibentazione in non rilevabile. La copertura è composta da una parte piana (a lastrico) ed una parte a falde inclinate. La prima con manto impermeabile in membrane bituminose. La seconda con manto in tegole di laterizio.

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione interna dei locali

nella media 

cancello: Anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale.

nella media 

Degli Impianti:

idrico: Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media 

gas: Sottotraccia con alimentazione a metano

nella media 

conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

elettrico: Sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

ascensore: Oleopneumatico conformità: Non rilevabile. L'ascensore NON è funzionante e neppure collaudato.

fognatura: Acque chiare e scure la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

fondazioni: Plinti e travi continue costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

scale interne: A doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi delle scale comuni / condominiali.

solai: Solaio misto in laterocemento gettato in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista del soggiorno-pranzo con angolo cottura



Vista del balcone in loggia



Vista del disimpegno



Vista del bagno



Vista della camera da letto

CLASSE ENERGETICA:



[233,79 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12026 - 000960/11 registrata in data 03/05/2011

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Alloggio	43,05	x	100 %	=	43,05
Balcone in loggia	2,60	x	35 %	=	0,91
Totale:	45,65				43,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa si trova (sia nelle sue parti interne ed in quelle esterne, area pertinenziale/di proprietà compresa).

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quelli oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad alloggi simili a quello oggetto di stima, presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, appartenenti ad edifici condominiali.

Tale valore è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività dipendenti dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca del più probabile valore medio/ordinario di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare il seguente intervallo di valori: valore minimo €1.400,00/mq - valore massimo €2.000,00/mq

dai quali è scaturito il seguente valore medio ordinario di mercato per unità di superficie commerciale: €1.700,00/mq

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, considerata anche la tipologia dell'edificio cui appartiene e le caratteristiche dello stesso, tenuto altresì conto della propria vetustà, è stato ritenuto congruo ai fini della stima richiesta assumere il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale: **€1.700,00/mq (euro millesettecento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento, quando ritenuto necessario, è stato oggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano il bene oggetto di stima rispetto alla media / all'ordinarietà del mercato.

In particolare, è stato tenuto in considerazione il seguente "delicato" aspetto.

Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate dell'alloggio col fabbricato antistante (lato SUD-EST), ma anche con quello laterale (NORD-EST) è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2).

Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936, è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936).

Vedi tale documentazione versata nel fascicolo allegati e vedi anche Sezione D, pag.4, della Ispezione Ipotecaria acquisita e versata nel fascicolo allegati.

Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. comunale ed il predisposto elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra ed al momento, essendo a tutti gli effetti valido il titolo abilitativo edilizio emanato dal competente ufficio comunale e NON essendo intervenuta alcuna sentenza o provvedimento giudiziario di regolarizzazione di tale contrastante aspetto con la citata vigente normativa, NON NECESSITA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE, CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO ATTO DI TRANSAZIONE MA ANCHE DAI VICINI DI CUI ALLA LIMITROFA PROPRIETA' DI CUI ALLA PARTICELLA CATASTALE N.6350.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'immobile, si è determinato l'indicato più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe all'attualità in una libera

contrattazione di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,96 x 1.700,00 = **74.732,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per ascensore non in esercizio.	-2.241,96
Deprezzamento - Per il mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate ex art.9 D.M. 1444/68 - Opponibile da terzi.	-11.209,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.280,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.280,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera trattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località o che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quelli in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare + Agenzie Immobiliari e siti internet del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	43,96	0,00	61.280,24	61.280,24
				61.280,24 €	61.280,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il caso non ricade.

Riduzione del **7%** per lo stato di occupazione: **€. 4.289,62**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.270,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.720,62**

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: **€. 51.720,62**

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: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 20,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **61,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (bilocale) collocato a piano secondo di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le proprie parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano secondo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale.
2. è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
3. è dotata di balcone in loggia accessibile dal soggiorno;
4. presenta due affacci finestrati: il primo su via Bernina, tramite balcone, con distacco da altro fabbricato, il secondo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente) ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub. 511; a EST: altra u.i. al sub. 501 ; a SUD: altra u.i. al sub 501; a OVEST: altra u.i. al sub 501.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.956,88
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.956,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.950,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 08/07/2023, con scadenza il 16/07/2027, registrato il 21/07/2023 a Ufficio Territoriale di LEGNANO ai nn. 002234 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €3.000,00 - euro tremila/00.

Il contratto di locazione indicato prevede il tacito rinnovo alle condizioni pattuite nello stesso (vedi contratto di locazione reperito da GIVG e qui versato nel fascicolo Allegati).

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE PATTUITO PER L'UNITA' ABITATIVA (Sub.511 della particella n.34260) - VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.

Circa la verifica di congruità del canone di locazione riscontrato (rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula, tenuto conto del comma 3 dell'art. 2923 Cod. civ.), come indicato nel contratto di cui sopra, a seguito di opportune e specifiche ricerche / verifiche di mercato inerenti

immobili simili a quello del lotto in esame, presenti nella medesima zona, in base alle valutazioni che seguono, **lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone annuo dichiarato nel contratto di locazione all'atto della stipula dello stesso.**

Contratto concluso il 08/07/2023.

Tipologia: Contratto di locazione ad uso abitativo durata 4+4 anni tacitamente rinnovabile alle medesime condizioni pattuite nel contratto

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = 1° semestre 2023

Canone di locazione annuo concordato = €3.000,00

Canone di locazione mensile concordato = €250,00

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al primo semestre 2023, per immobili simili a quello oggetto di stima, con identica destinazione d'uso, collocati nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno (semiperiferia di Busto Arsizio / zona Ospedale / Viale Stelvio / Viale Trentino), riferiti a immobili moderni di media qualità, ubicati in contesti condominiali ordinari, sono emersi i seguenti valori minimo e massimo di canone di locazione per unità di superficie utile: **minimo €4,50/mq mese = €54,00/mq anno - massimo €6,50/mq mese = €78,00/mq anno**

Effettuate le opportune considerazioni e rapportazioni al caso oggetto di stima, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare locata e del fabbricato condominiale cui la stessa appartiene, **è stato ritenuto congruo riferirsi al seguente valore medio annuo di canone di locazione per unità di superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima = €5,30/mq mese = €63,60/mq anno**

Tenuto conto della superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima (ai fini della determinazione del canone) e del valore annuo di canone ritenuto congruo per unità di superficie preso a riferimento per l'unità immobiliare in esame, nel caso di specie, dalla seguente espressione:

Superficie di riferimento dell'Alloggio (mq) x canone annuo per mq di sup. (€/mq anno)

scaturisce il seguente più probabile valore del canone di locazione: 52,20 mq x €63,60/mq anno = **€3.319,92** (Maggiore del canone di locazione indicato nel contratto in oggetto = €3.000,00/anno).

Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte / indicate, effettuata la verifica di congruità del canone di locazione pattuito rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula del relativo contratto (avvenuta il 02/03/2020), lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Dott. Notaio Tosi Andrea ai nn.

16725/8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590/30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 84508/59258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in Quota, stipulata il 31/03/2010 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 78333/7314 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a Milano 2 ai nn. 46361/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione ad Iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 888,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	72,841
Ulteriori avvertenze:	

Ascensore (ma non funzionante) + Ampio locale scoviglie + Locale autoclave.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2011), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Dott. Notaio Andrea Tosi ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154/31589.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima. La sopra citata compravendita si riferisce al mappale n. 32033 (ex 8807/B) che corrisponde all'attuale mappale n. 34260.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire (P.d.C.) N. **102/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiungono i seguenti titoli successivamente emanati: 1 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; 2 - Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/05 - Presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; 3 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010. Per una più approfondita disamina delle suddette pratiche edilizie, dei relativi titoli abilitativi o equipollenti emanati ed in particolare in relazione al mancato rispetto della costruzione della distanza tra pareti finestrate coi fabbricati vicini, di cui all'art.9 del DM 1444/68, data la delicatezza e la criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati ed in particolare a: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: sono riportati al art.24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati). 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. 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 presente di edifici in contrasto ambientale con l'intorno. Per il sub ambito B1c: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del Piano delle Regole contenuto nel Fascicolo Allegati. . Unita alla presente relazione travasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT Vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di Legenda; 3 - Estratto PGT Vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole / Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'edificio è dotato di impianto ascensore comune/condominiale NON funzionante sin dal completamento dello stesso e neppure risulta collaudato. Trattasi di impianto al momento inattivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato: 1 - dimensioni dei locali non sempre contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - dimensioni del balcone in loggia non coerenti con il progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 3 - porta finestra del soggiorno con dimensioni inferiori a quelle indicate in progetto e non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%). Vedi elaborato grafico di progetto, Tav. 1F del 14/02/2010, prot.010637, approvato il 07/10/2010 di cui al P.d.C. n.102/03, prot.1812 del 12/01/2010, rilasciato il 07/10/2010 per Opere di Completamento ex art.15 DPR 380/2001 e confronta con elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione. Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. del Comune di Busto Arsizio versata nel fascicolo allegati. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso in Sanatoria / Predisposizione Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del D.P.R. n.380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di Sanatoria Edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità ex artt.36 o 37 D.P.R. n.380/2001 - ipotesi: €516,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €2.554,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del

settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La spalletta in muratura contenete l'angolo cottura verso il soggiorno non è riportata sulla scheda planimetrica catastale. La parete di tamponamento esterna corrispondente alla posizione della caldaia murale ha un tracciato lineare differente. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010.)

L'immobile risulta **conforme**..

Le difformità rilevate / indicate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario / indispensabile l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia.

L'immobile risulta ..

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra pareti finestrate è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua

delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibite / rinvenute regolari e complete dichiarazione di conformità dei singoli impianti ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008 (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità degli impianti esistenti eseguita da tecnici abilitati/professionisti iscritti all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferiscono le dichiarazioni, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi di verifica impianto IDRICOSANITARIO da tecnico abilitato: €300,00

- Presunti costi di verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto GAS da tecnico abilitato: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto RISCALDAMENTO da tecnico abilitato: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che le verifiche degli impianti evidenzino criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza degli impianti. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità degli impianti.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, QUARTIERE OSPEDALE / SAN GIUSEPPE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **61,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di alloggio (bilocale) collocato a piano secondo di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio condominiale (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le proprie parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà. Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano secondo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale.
2. è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
3. è dotata di balcone in loggia accessibile dal soggiorno;
4. presenta due affacci finestrati: il primo su via Bernina, tramite balcone, con distacco da altro

fabbricato, il secondo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente) ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 511 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub. 511; a EST: altra u.i. al sub. 501 ; a SUD: altra u.i. al sub 501; a OVEST: altra u.i. al sub 501.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo EST



*Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima
- angolo NORD*



Vista dell'edificio - angolo SUD - via Bernina



*Vista dell'edificio - angolo EST - via Bernina - con evidenziata
l'u.i. in questione*



Vista dell'edificio - prospetto NORD-OVEST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Estremità di uscita da via Bernina (Strada Privata) su via A. da Brescia



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo EST



Vista aerea dell'edificio di appartenenza dell'u.i. oggetto di stima - angolo NORTH

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 17 km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 250 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km circa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è posta a piano secondo, trae accesso dall'atrio del vano scale comune / condominiale.
- internamente è così composta: soggiorno/pranzo con angolo cottura + disimpegno + bagno (completo di n.4 apparecchi sanitari con attacco lavatrice) + camera da letto;
- è dotata di un balcone in loggia accessibile dal soggiorno;
- presenta due affacci finestrati: il primo su via Bernina con distacco da altro fabbricato, il secondo sulla rampa scivolo condominiale di accesso al reparto autorimessa (su distacco con altro fabbricato).
- nel complesso si trova in ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- l'illuminazione naturale della zona giorno è assicurata da una porzione di parete in vetromattone, in sostituzione dell'originaria finestra per via del mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate (con l'antistante edificio - prevenuto) di cui all'art.9 del DM 1444/68);
- le dotazioni e le finiture interne sono ordinarie.

Per una completa e più esaustiva comprensione di consistenza, composizione e articolazione distributiva dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la prodotta planimetria predisposta dallo scrivente a seguito di specifico rilievo e lo specifico Allegato Fotografico).

Di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità, sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> Avvolgibili realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> Anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. Trattasi del portone d'ingresso allo stabile condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> Anta singola a battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

realizzato in struttura metallica con pannelli di finitura in legno. Trattasi della porta blindata di ingresso all'alloggio.

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione del loggiato. Anche la superficie scoperta esclusiva da mantenere a verde risulta pavimentata con quadrotti in cemento e ghiaietto posati a secco.

cancello: Anta doppia a battente realizzato in ferro con apertura elettrica, automatica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio.

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati colorato in pasta

infissi esterni: Doppia anta a battente realizzati in legno. Con vetrocamera

pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in pannello termo-isolante , il rivestimento è realizzato in intonaco . Trattasi di parete di tamponamento a doppio paramento con intercapedine isolante dotata di isolante termico.

infissi esterni: Fissi con un'anta apribile realizzati in alluminio. Con vetro stratificato. Trattasi dei serramenti del vano scala.

rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura realizzato in piastrelle di ceramica. Altezza rivestimento: h.180 cm cucina - h. 200 cm circa bagno

infissi interni: Anta battente realizzati in legno tamburato. Trattasi delle porte interne.

scale: Interna con rivestimento in pietra naturale. Trattasi delle scale comuni/condominiali.

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio + membrana bituminosa con coibentazione in non rilevabile. La copertura è composta da una parte piana (a lastrico) ed una parte a falde inclinate. La prima con manto impermeabile in membrane bituminose. La seconda con manto in tegole di laterizio.

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi della pavimentazione interna dei locali

cancello: Anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale.

Degli Impianti:

idrico: Sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella presente relazione.

gas: Sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

elettrico: Sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

ascensore: Oleopneumatico conformità: Non rilevabile. L'ascensore NON è funzionante e neppure collaudato.

fognatura: Acque chiare e scure la reti di smaltimento è realizzata in separata con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

fondazioni: Plinti e travi continue costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

scale interne: A doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi delle scale comuni / condominiali.

solai: Solaio misto in laterocemento gettato in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Vista del soggiorno-pranzo



Vista dell'angolo cottura



Vista del balcone in loggia



Vista del bagno



Vista della camera da letto

CLASSE ENERGETICA:



[174,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1202600169723 registrata in data 19/07/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Alloggio	57,80	x	100 %	=	57,80

Balcone in loggia	9,20	x	35 %	=	3,22
Totale:	67,00				61,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa si trova (sia nelle sue parti interne ed in quelle esterne, area pertinenziale/di proprietà compresa).

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quelli oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà.

Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è riferito ad alloggi simili a quello oggetto di stima, presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, appartenenti ad edifici condominiali.

Tale valore è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività dipendenti dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca del più probabile valore medio/ordinario di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato

Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare il seguente intervallo di valori: valore minimo €1.400,00/mq - valore massimo €2.000,00/mq

dai quali è scaturito il seguente valore medio ordinario di mercato per unità di superficie commerciale: €1.700,00/mq

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, considerata anche la tipologia dell'edificio cui appartiene e le caratteristiche dello stesso, tenuto altresì conto della propria vetustà, è stato ritenuto congruo ai fini della stima richiesta assumere il seguente VALORE medio/ordinario di mercato, per unità di superficie lorda commerciale: **€1.700,00/mq (euro millesettecento/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Tale valore di riferimento, quando ritenuto necessario, è stato oggetto ad adeguamenti (mediante apprezzamenti e/o deprezzamenti) per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che contraddistinguono / differenziano il bene oggetto di stima rispetto alla media / all'ordinarietà del mercato.

In particolare, è stato tenuto in considerazione il seguente "delicato" aspetto.

Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate dell'alloggio col fabbricato antistante (lato SUD-EST), ma anche con quello laterale (NORD-EST) è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2).

Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936, è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936).

Vedi tale documentazione versata nel fascicolo allegati e vedi anche Sezione D, pag.4, della Ispezione Ipotecaria acquisita e versata nel fascicolo allegati.

Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. comunale ed il predisposto elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra ed al momento, essendo a tutti gli effetti valido il titolo abilitativo edilizio emanato dal competente ufficio comunale e NON essendo intervenuta alcuna sentenza o provvedimento giudiziario di regolarizzazione di tale contrastante aspetto con la citata vigente normativa, NON NECESSITA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE, CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO ATTO DI TRANSAZIONE ATTO DI TRANSAZIONE MA ANCHE DAI VICINI DI CUI ALLA LIMITROFA PROPRIETA' DI CUI ALLA PARTICELLA CATASTALE N.6350.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti e necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'immobile, si è determinato l'indicato più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe all'attualità in una libera contrattazione di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,02 x 1.700,00 = **103.734,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per ascensore non in esercizio.	-3.112,02
Deprezzamento - Per il mancato rispetto della distanza tra pareti finestrate ex art.9 D.M. 1444/68 - Opponibile da terzi.	-15.560,10
Deprezzamento - Per la collocazione con affaccio su strada privata e scarsa luminosità	-3.112,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.949,86**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.949,86**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferendosi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località o che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di immobili simili a quelli in esame, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare + Agenzie Immobiliari e siti internet del mercato immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	61,02	0,00	81.949,86	81.949,86
				81.949,86 €	81.949,86 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il caso non ricade.

Riduzione del 14% per lo stato di occupazione:	€. 11.472,98
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.520,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.956,88

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:	€. 65.956,88
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:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 6,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.950,00

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **32,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto doppio collocato a piano interrato di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, Via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà.

Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carroia da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione le unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano interrato, trae accesso dal corsello di manovra comune / condominiale.
2. trattasi di box doppio con sviluppo per il lungo
3. esternamente è dotata di un corsello di manovra accessibile dal cancello carroia;
4. presenta una sola comunicazione con l'esterno: basculante in lamiera.

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo

scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 280 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 517 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: enti comuni al sub 501; a EST: altra u.i. al sub 509; a SUD: altra u.i. al sub 506; a OVEST: altra U.I. al sub 518 e corseello comune.
Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.705,77
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.705,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.700,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4, stipulato il 14/03/2016, con scadenza il 13/03/2020, registrato il 13/05/2016 a Ufficio Territoriale di LEGNANO ai nn. 001841 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €1.800,00 - euro milleottocento/00.

Trattasi di contratto di locazione/affitto box auto apparentemente scaduto (contratto di locazione reperito da GIVG e qui versato nel fascicolo Allegati). Tuttavia, all'atto del sopralluogo il box auto risultava ancora occupato / utilizzato dall'inquilina.

Il contratto di locazione, al suo art.13., stabilisce quanto segue:

13. In caso di rinnovo fra quattro anni del contratto di abitazione stipulato insieme a questo, sempre in via Bernina 3, anche questo contratto di affitto del box verrà rinnovato di altrettanti anni quattro e così di seguito.

Da alcune verifiche effettuate in loco è emerso che la Signora Loggia Elena, all'atto del sopralluogo, risiedeva all'interno dell'edificio di via Bernina n.3, occupando in locazione un alloggio di proprietà ETRURIA Srl (non oggetto però della presente esecuzione immobiliare).

Pertanto, in ragione di quanto sopra, il contratto di affitto / locazione del box auto in questione è valido in quanto automaticamente rinnovatosi per la clausola 13. dello stesso.

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE PATTUITO PER IL BOX AUTO (Sub.517 della particella n.34260) - VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.

Circa la verifica di congruità del canone di locazione riscontrato (rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula, tenuto conto del comma 3 dell'art. 2923 Cod. civ.), come indicato nel contratto di cui sopra, a seguito di opportune e specifiche ricerche / verifiche di mercato inerenti immobili simili a quello del lotto in esame, presenti nella medesima zona, in base alle valutazioni che seguono, **lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone annuo dichiarato nel contratto di locazione all'atto della stipula dello stesso.**

Contratto concluso il 14/03/2016

Tipologia: Contratto di locazione box auto della durata di anni 4, tacitamente rinnovabile per lo stesso periodo ed alle medesime condizioni pattuite nel contratto, in caso di rinnovo del contratto di abitazione stipulato insieme ed in abbinamento a quello in esame.

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = 1° semestre 2016

Canone di locazione annuo concordato = €1.800,00

Canone di locazione mensile concordato = €150,00

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al primo semestre 2016, per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima, con identica destinazione d'uso, collocate nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno (semiperiferia di Busto Arsizio / zona Ospedale / Viale Stelvio / Viale Trentino), riferiti a box auto appartenenti a edifici di tipo condominiale, moderni, di media qualità / ordinari, sono emersi i seguenti valori minimo e massimo di canone di locazione per unità di superficie utile: **minimo €5,00/mq mese = €60,00/mq anno - massimo €7,50/mq mese = €90,00/mq anno**

Effettuate le opportune considerazioni e rapportazioni al caso oggetto di stima, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare locata e del fabbricato condominiale cui la stessa appartiene, **è stato ritenuto congruo riferirsi al seguente valore medio annuo di canone di locazione per unità di superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima = €5,00/mq mese = €60,00/mq anno**

Tenuto conto della superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima / della sua effettiva capacità di parcheggio (ai fini della determinazione del canone) e del valore annuo di canone ritenuto congruo per unità di superficie preso a riferimento per l'unità immobiliare in esame, nel caso di specie, **dalla seguente espressione:**

Superficie di riferimento del Box auto (mq) x canone annuo per mq di sup. (€/mq anno)

scaturisce il seguente più probabile valore del canone di locazione: 32,80 mq x €60,00/mq anno = **€1.968,00**(Maggiore del canone di locazione indicato nel contratto in oggetto = €1.800,00/anno).

Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte / indicate, effettuata la verifica di congruità del canone di locazione pattuito rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula del relativo contratto (avvenuta il 14/03/2016), lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Dott. Notaio Tosi Andrea ai nn. 16725/8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590/30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 84508/59258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in Quota, stipulata il 31/03/2010 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 78333/7314 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a Milano 2 ai nn. 46361/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione ad Iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 234,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	24,935
Ulteriori avvertenze:	
Ascensore (ma non funzionante) + Ampio locale scoviglie + Locale autoclave.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/11/2011),

con atto stipulato il 15/11/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79699/8079 di repertorio, trascritto il 17/11/2011 a Milano 2 ai nn. 131486/80522

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Dott. Notaio Andrea Tosi ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154/31589.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima. La sopra citata compravendita si riferisce al mappale n. 32033 (ex 8807/B) che corrisponde all'attuale mappale n. 34260.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire ex art.10 DPR 380/2001 N. **102/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiungono i seguenti titoli successivamente emanati: 1 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; 2 - Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/05 - Presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; 3 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010. Per una più approfondita disamina delle suddette pratiche edilizie, dei relativi titoli abilitativi o equipollenti emanati ed in particolare in relazione al mancato rispetto della costruzione della distanza tra pareti finestrate coi fabbricati vicini, di cui all'art.9 del DM 1444/68, data la delicatezza e la criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati ed in particolare a: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. ██████████ del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. ██████████ del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. ██████████ del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: sono riportati al art.24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati). 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. 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. Per il sub ambito B1c: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del Piano delle Regole contenuto nel Fascicolo Allegati.. Unità alla presente relazione travasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT Vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di Legenda; 3 - Estratto PGT Vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole / Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'edificio è dotato di impianto ascensore comune/condominiale NON funzionante sin dal completamento dello stesso e neppure risulta collaudato. Trattasi di impianto al momento inattivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato: 1 - altezza del box difforme dal progetto, non contenuto entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - presenza di porzione di un pilastro non indicato nei grafici di progetto. Vedi elaborato grafico di progetto, Tav. 1F del 14/02/2010, prot.010637, approvato il 07/10/2010 di cui al P.d.C. n.102/03, prot.1812 del 12/01/2010, rilasciato il 07/10/2010 per Opere di Completamento ex art.15 DPR 380/2001 e confronta con elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione. Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. del Comune di Busto Arsizio versata nel fascicolo allegati. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso in Sanatoria / Predisposizione Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art.36 o 37 del D.P.R. n.380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità edilizia ex artt.36 o 37 del D.P.R. n.380/2001: €516,00
- Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari: €1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 15/11/2011, rep. n.79699 / 8079, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in

autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. la planimetria catastale riporta un' altezza interna (h.260 cm) inferiore a quella rilevata (h.280 cm). 2. mancata indicazione di una sporgenza di un pilastro; (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010.)

L'immobile risulta **conforme**..

Le lievi difformità rilevate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessaria / indispensabile l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia.

L'immobile risulta ..

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 15/11/2011, rep. n.79699 / 8079, la distanza tra le pareti

finestate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008. (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M. n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un

impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi per verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzii criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, QUARTIERE OSPEDALE / SAN GIUSEPPE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **32,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto doppio collocato a piano interrato di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, Via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà.

Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione le unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano interrato, trae accesso dal corsello di manovra comune / condominiale.
2. trattasi di box doppio con sviluppo per il lungo
3. esternamente è dotata di un corsello di manovra accessibile dal cancello carraio;
4. presenta una sola comunicazione con l'esterno: basculante in lamiera.

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 280 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 517 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 149,98 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: enti comuni al sub 501; a EST: altra u.i. al sub 509; a SUD: altra u.i. al sub 506; a OVEST: altra U.I. al sub 518 e corsello comune.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Vista aerea del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista angolo EST del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista angolo NORD del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista angolo OVEST del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista corsello di manovra del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista corsello di manovra del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Accesso alla via Bernina (Strada Privata)



Individuazione edificio di via Bernina n.3



Angolo Nord dell'edificio di via Bernina n.3



Angolo Est dell'edificio di via Bernina n.3

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 3 km circa
- aeroporto distante 17 km circa
- autobus distante 250 m
- autostrada distante 5 km circa
- superstrada distante 3 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è posta a piano interrato, trae accesso dal corsello di manovra comune / condominiale.

- esternamente è dotata di un corsello di manovra che concede uno spazio di manovra utile per ogni tipologia di autovettura, accessibile dal cancello carraio;
- presenta una sola comunicazione con l'esterno: una basculante in lamiera priva di portoncino pedonale;
- nel complesso si trova in ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- è dotata di impianto elettrico al fine di poter avere luce artificiale al suo interno;
- le dotazioni e le finiture interne sono ordinarie.
- consente il ricovero / parcheggio di due autovetture con la possibilità anche di collocare una scaffalatura su uno dei due lati lunghi.

Per una completa e più esaustiva comprensione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la planimetria predisposta a seguito del rilievo effettuato e il relativo Allegato Fotografico).

Di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in lamiera preverniciata. Non dotata di portoncino pedonale

nella media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media

pavimentazione esterna: realizzata in Elementi autobloccanti. Trattasi della pavimentazione del corsello comune di manovra

nella media

infissi esterni: Fissi con un'anta apribile realizzati in alluminio. Con vetro stratificato. Trattasi dei serramenti del vano scala.

nella media

scale: Interna con rivestimento in pietra naturale. Trattasi delle scale comuni/condominali.

nella media

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio + membrana bituminosa con coibentazione in Non rilevabile. La copertura è composta da una parte piana (a lastrico) ed una parte a falde inclinate. La prima con manto impermeabile in membrane bituminose. La seconda con manto in tegole di laterizio.

nella media

cancello: Anta doppia a battente realizzato in ferro con apertura elettrica, automatica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio.

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati colorato in pasta

nella media

cancello: Anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale.

nella media

portone di ingresso: Anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. Trattasi del portone d'ingresso all'edificio

nella media

Delle Strutture:

scale interne: A doppia rampa realizzate in

nella media

cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi delle scale comuni / condominiali.

solai: Solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

strutture verticali: costruite in cemento armato

fondazioni: Plinti e travi continue costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

Degli Impianti:

ascensore: Oleopneumatico conformità: Non rilevabile. L'ascensore NON è funzionante e neppure collaudato.

elettrico: Con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media

nella media

nella media

nella media

pessimo

nella media



Vista da corsello di manovra



Vista del Box auto (internamente)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box Doppio	32,90	x	100 %	=	32,90
Totale:	32,90				32,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa si trova (sia nelle sue parti interne ed in quelle esterne, area pertinenziale/di proprietà compresa).

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima (box doppi), con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, appartenenti / inseriti in edifici condominiali. Tale valore, se necessario, è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività dipendenti dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca del più probabile valore medio/ordinario di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare, per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima, il seguente valore medio ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di box auto: **€.880,00/mq (euro ottocentoottanta/00 per mq di superficie utile/netta).**

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, considerata anche la tipologia dell'edificio cui appartiene e le caratteristiche dello stesso, tenuto altresì conto della propria vetustà, è stato ritenuto congruo, ai fini della stima richiesta, assumere quale valore di riferimento, il VALORE medio/ordinario di mercato sopra individuato, per box auto doppi.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti ed eventuali necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'immobile, si è determinato l'indicato più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe all'attualità in una libera contrattazione di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,90 x 880,00 = **28.952,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per ascensore non in esercizio.	-579,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.372,96**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.372,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, relativi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località o che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità immobiliari destinate a box auto, doppi, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare, siti internet del mercato immobiliare

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	32,90	0,00	28.372,96	28.372,96
				28.372,96 €	28.372,96 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il caso non ricade.

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 851,19**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.816,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.705,77**

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: **€. 24.705,77**

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: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,77**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
185/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **28,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box auto doppio collocato a piano interrato di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, Via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà.

Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano interrato, trae accesso dal corsello di manovra comune / condominiale;
2. trattasi di box doppio con sviluppo per il lungo;
3. è dotata di un corsello di manovra accessibile dal cancello carraio;
4. presenta una sola comunicazione con l'esterno: basculante in lamiera.

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo

scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 520 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub 519; a EST: muro perimetrale. a SUD: muro perimetrale; a OVEST: altra u.i. al sub 501.
- Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.858,13
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.858,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.800,00
Data della valutazione:	05/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4, stipulato il 01/04/2019, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 08/04/2019 a Ufficio Territoriale di LEGNANO ai nn. 001309 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €360,00 - euro trecentosessanta/00.

Trattasi di contratto di locazione/affitto box auto rinnovato il 08/03/2023, con validità sino al 31/03/2027 (vedi contratto di locazione e rinnovo reperiti da GIVG e qui versati nel fascicolo Allegati).

Il contratto comprende però due unità immobiliari: il sub.520 (box auto) oggetto della presente procedura ed il sub.523 (posto auto scoperto) escluso dalla presente procedura. Per la loro locazione/affitto è stato concordato un unico canone, pari a €360,00 annui. Considerata la diversa tipologia dei beni indicati, peraltro aventi medesima destinazione d'uso (parcheggio / ricovero autovetture), tenuto conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è da ritenersi congrua la seguente attribuzione dei canoni corrispondenti a ciascuna delle due unità immobiliari:

Box auto - sub.520 - 2/3 del canone convenuto, pari a €240,00

Posto auto - sub.523 - 1/3 del canone convenuto, pari a €120,00

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE PATTUITO PER IL BOX AUTO (Sub.520 della particella n.34260) - VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO.

Circa la verifica di congruità del canone di locazione riscontrato (rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula, tenuto conto del comma 3 dell'art. 2923 Cod. civ.), come indicato nel contratto di cui sopra, a seguito di opportune e specifiche ricerche / verifiche di mercato inerenti immobili simili a quello del lotto in esame, presenti nella medesima zona, in base alle valutazioni che seguono, **lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone annuo dichiarato nel contratto di locazione all'atto della stipula dello stesso.**

Contratto concluso il 01/04/2019

Tipologia: Contratto di locazione box auto della durata di anni 4

Periodo di riferimento per la verifica di congruità del canone = 1° semestre 2019

Canone di locazione annuo concordato = €360,00 per entrambi i beni oggetto del contratto di locazione

Importo parametrato del Canone di locazione annuo relativo alla u.i. oggetto di stima (sub.520) pari ad €240,00

Canone di locazione mensile concordato = €150,00 per entrambi i beni oggetto del contratto di locazione

Importo parametrato del Canone di locazione trimestrale relativo alla u.i. oggetto di stima (sub.520) pari ad €60,00

Effettuate le opportune ricerche di mercato circa i canoni medi di locazione applicati/riferiti al primo semestre 2019, per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima (box auto), con identica destinazione d'uso, collocate nella medesima zona urbana di appartenenza e/o nell'immediato intorno (semiperiferia di Busto Arsizio / zona Ospedale / Viale Stelvio / Viale Trentino), riferiti a box auto appartenenti a edifici di tipo condominiale, moderni, di media qualità / ordinari, sono emersi i seguenti valori minimo e massimo di canone di locazione per unità di superficie utile: **minimo €6,00/mq mese = €72,00/mq anno - massimo €8,60/mq mese = €103,20/mq anno**

Effettuate le opportune considerazioni e rapportazioni al caso oggetto di stima, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare locata e del fabbricato condominiale cui la stessa appartiene, **è stato ritenuto congruo riferirsi al seguente valore medio annuo di canone di locazione per unità di superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima = €6,00/mq mese = €72,00/mq anno**

Tenuto conto della superficie di riferimento dell'unità immobiliare oggetto di stima / della sua effettiva capacità di parcheggio (ai fini della determinazione del canone) e del valore annuo di canone ritenuto congruo per unità di superficie preso a riferimento per l'unità immobiliare in esame, nel caso di specie, **dalla seguente espressione:**

Superficie di riferimento del Box auto (mq) x canone annuo per mq di sup. (€/mq anno)

scaturisce il seguente più probabile valore del canone di locazione: 28,70 mq x €72,00/mq anno = **€2066,40** (Maggiore del canone di locazione relativo al sub.520 = €240,00/anno).

Alla luce delle considerazioni e delle valutazioni sopra espone / indicate, effettuata la verifica di congruità del canone di locazione pattuito rispetto ai valori medi di mercato riferiti all'epoca della stipula del relativo contratto (avvenuta il 14/03/2016), lo scrivente NON ritiene congruo l'importo del canone dichiarato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2006 a firma di Dott. Notaio Tosi Andrea ai nn. 16725/8249 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123590/30490, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2458 di repertorio, trascritta il 20/06/2023 a Milano 2 ai nn. 84508/59258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Frazionamento in Quota, stipulata il 31/03/2010 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 78333/7314 di repertorio, trascritta il 15/04/2010 a Milano 2 ai nn. 46361/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Annotazione ad Iscrizione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 211,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	23,367
Ulteriori avvertenze:	
Ascensore (ma non funzionante) + Ampio locale scoviglie + Locale autoclave.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2011), con atto stipulato il 06/07/2011 a firma di Dott. Notaio Zanini Giorgio ai nn. 79452/7953 di repertorio, trascritto il 11/07/2011 a Milano 2 ai nn. 78474/45419

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/2002 fino al 15/11/2011), con atto stipulato il 15/04/2002 a firma di Dott. Notaio Andrea Tosi ai nn. 5280 di repertorio, trascritto il 30/04/2002 a Milano 2 ai nn. 53154/31589.

Trattasi dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima. La sopra citata compravendita si riferisce al mappale n. 32033 (ex 8807/B) che corrisponde all'attuale mappale n. 34260.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire ex art.10 DPR 380/2001 N. **102/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio pluripiano ad uso residenziale, presentata il 18/06/2003 con il n. 35029 di protocollo, rilasciata il 18/05/2004, agibilità del 01/03/2011 con il n. 0016213 del 09/03/2011 di protocollo.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiungono i seguenti titoli successivamente emanati: 1 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 18/06/2007 ai nn. 35681 (35684) - Rilasciata il 24/11/2007; 2 - Denuncia di Inizio Attività per opere in Variante ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/05 - Presentata il 05/05/2008 ai nn. 29005 - con presa d'atto di conformità dell'intervento del 02/12/2008 - n.077295 del 03/12/2008; 3 - Permesso di Costruire ex art.33 L.R. n.12/05 - Nuovo titolo edilizio per opere di completamento - ex art.15 DPR 380/2001 - Presentata il 12/01/2010 ai nn. 1812 (oltre successive integrazioni) - Rilasciata il 07/10/2010. Per una più approfondita disamina delle suddette pratiche edilizie, dei relativi titoli abilitativi o equipollenti emanati ed in particolare in relazione al mancato rispetto della costruzione della distanza tra pareti finestrate coi fabbricati vicini, di cui all'art.9 del DM 1444/68, data la delicatezza e la criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati ed in particolare a: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019, l'immobile ricade in zona B1 - Sottozona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: sono riportati all'art.24 del Piano delle Regole (vedi Fascicolo Allegati). 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. 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 morfotopologica 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. Per il sub ambito B1c: 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. Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto del Piano delle Regole contenuto nel Fascicolo Allegati.. Unita alla presente relazione travasi: 1 - Documentazione relativa all'approvazione del PGT Vigente; 2 - Estratto PGT vigente completo di Legenda; 3 - Estratto PGT Vigente con evidenziato l'immobile cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di procedura; 4 - Estratto Piano delle Regole / Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del PGT vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'edificio è dotato di impianto ascensore comune/condominiale NON funzionante sin dal completamento dello stesso e neppure risulta collaudato. Trattasi di impianto al momento inattivo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto al progetto approvato: 1 - altezza del box difforme dal progetto, non contenuto entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - presenza di porzione di un pilastro non indicato nei grafici di progetto. Vedi elaborato grafico di progetto, Tav. 1F del 14/02/2010, prot.010637, approvato il 07/10/2010 di cui al P.d.C. n.102/03, prot.1812 del 12/01/2010, rilasciato il 07/10/2010 per Opere di Completamento ex art.15 DPR 380/2001 e confronta con elaborato grafico (stato dei luoghi) redatto a seguito di rilievo, versati nel fascicolo allegati alla presente relazione. Vedi e confronta documentazione progettuale acquisita presso S.U.E. del Comune di Busto Arsizio versata nel fascicolo allegati. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n°12/2005 e ss.mm.ii. - Regolamento Edilizio Comunale - Titolo III Regolamento Locale di Igiene Tipo Regione Lombardia - Piano delle Regole di cui al Vigente PGT.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso in Sanatoria / Predisposizione Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 o 37 del D.P.R. n.380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi / oneri di sanatoria edilizia delle difformità riscontrate. Accertamento di conformità edilizia ex artt.36 o 37 del D.P.R. n.380/2001: €516,00
- Presunti Diritti Amministrativi / Comunali e di segreteria - ipotesi: €100,00
- Presunti costi ed oneri professionali per rilievo stato dei luoghi e redazione pratica edilizia in sanatoria completa di grafici ed allegati complementari - ipotesi: €1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite

giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Avv. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. la planimetria catastale riporta una altezza interna (h.220 cm) lievemente inferiore a quella rilevata (h.230 cm). 2. mancata indicazione di una sporgenza di un pilastro; (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n°652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n°1249 del 11/08/1939 + Legge n°122 del 30/07/2010.)

L'immobile risulta **conforme**.

Le lievi difformità rilevate sono irrilevanti ai fini della irregolarità catastale in quanto ininfluenti sulla consistenza e sulla rendita catastale del bene. Non si rende quindi necessario / indispensabile l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia. (normativa di riferimento: Strumento urbanistico in vigore all'epoca di costruzione + Piano di Governo del Territorio (PGT) e Piano delle Regole + Normativa del Piano Vigente + DPR 380/2001 e ss.mm.ii. + L.R. n°12/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rimanda al giudizio di Conformità Edilizia.

L'immobile risulta ..

ATTENZIONE - Attraverso i sopralluoghi e come si evince nell'atto di compravendita a firma Notaio

Dott. G. Zanini, notaio in Busto A., del 06/07/2011, rep. n.79452 / 7953, la distanza tra le pareti finestrate del fabbricato e quelle degli edifici limitrofi è inferiore a quella minima legale prevista dal D.M. n.1444/68, art.9, comma 1, punto 2). Per tali particolarità, al fine di prevenire l'insorgere di lite giudiziaria coi proprietari del fondo di cui al mappale n.7936 è intervenuto atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711 (quanto al diritto per il fabbricato oggetto di contratto di mantenersi a distanza inferiore a quella legale indicata dal D.M. 1444 del 1968 rispetto al fabbricato eretto sul mappale 7936) e 108475 / 56712 (quanto al divieto di modificare in vedute o finestre le luci in vetrocemento ubicate nel fabbricato oggetto di contratto sulla facciata antistante l'edificio eretto sul mappale 7936). Tale atto è presente nel fascicolo allegati alla presente relazione. In proposito, data la questione in esame, la sua delicatezza e la relativa criticità ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'intervento edificatorio che ha condotto alla realizzazione dell'edificio in oggetto, nello stato in cui esso si trova, per maggiori dettagli si rimanda anche alla seguente documentazione versata nel fascicolo allegati: a - Ispezione Ipotecaria del 19/09/2023, pagg.3 e 4, Sezione D; b - lettera del settore edilizia privata del 05/05/2004, 12:55, riferita alla pratica edilizia n.102/03 contenuta nel allegato 13.P.E. 102-2003; c - parere legale Av. [REDACTED] del 20/04/2004, riferito alla medesima pratica edilizia; d - segnalazione a firma Geom. [REDACTED] del 20/07/2006, prot. 041802 del 21/07/2006; e - segnalazione a firma Avv. [REDACTED] del 13/09/2006, prot. 049633 del 15/09/2006; f - risposta del dirigente Settore Urbanistica / Edilizia Privata del 21/09/2006, prot. 051242 del 22/09/2006, alla segnalazione di cui al soprastante punto e.. Alla luce di quanto sopra esposto, al momento, **NON SI RENDE NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA MA AL CONTEMPO QUANTO SOPRA EVIDENZIATO COSTITUISCE UN ELEMENTO DI CRITICITA' E DI ATTENZIONE PER L'ACQUIRENTE CONSIDERATO CHE IN UN FUTURO TALE MANCATO RISPETTO DELLE CITATE DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE DI EDIFICI DIVERSI FRONTEGGIANTISI POTREBBE ESSERE FATTO VALERE DA TERZI CHE POTRANNO SUCCEEDERE AI SOGGETTI COI QUALI E' INTERVENUTO IL PREDETTO** atto di transazione in autentica Dott. M. Paolantonio, notaio in Busto A., in data 11/06/2007 n.145888 / 12078 di rep., registrato a Busto A. in data 06/07/2007 al n.3750 serie 1T e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2 il 10/07/2007 ai nn.108474 / 56711.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibita / rinvenuta regolare e completa dichiarazione di conformità dell'impianto ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008. (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + Norme CEI)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica dello stato di conformità dell'impianto esistente eseguita da tecnico abilitato/professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno 5 anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo e accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5, comma 2, del D.M.

n°37/2008, da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione. In esito a tali verifiche (se positive) rilascio Dichiarazione di Rispondenza (DI.RI.) come previsto dall'art. 7 del D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo si renderanno necessarie opere di adeguamento al momento non determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza dello stato di conformità dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunti costi per verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Non si esclude che la verifica dell'impianto evidenzierà criticità e/o difformità che dovranno essere eliminate/risolte con esecuzione di opere conformative, per l'esatta messa a norma ed in sicurezza dell'impianto. Tali eventuali opere non sono al momento determinabili proprio per assenza di esatta conoscenza sullo stato di conformità dell'impianto.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA BERNINA 3, QUARTIERE OSPEDALE / SAN GIUSEPPE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Bernina 3, quartiere Ospedale / San Giuseppe, della superficie commerciale di **28,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di box auto doppio collocato a piano interrato di edificio condominiale sito in Busto Arsizio, Via Bernina n.3 (strada privata).

Per quanto attiene la zona urbana ed il contesto nei quali è inserito l'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima (viabilità, servizi, ... ecc.) si rimanda a quanto riferito/riportato nelle apposite sezioni descrittive della presente relazione, nonché a quanto versato nel Fascicolo Allegati. Ciò vale anche per quanto concerne l'edificio condominiale cui appartiene la u.i. in esame.

L'edificio cui appartiene la u.i. oggetto di stima ha una vetustà di anni 13. Le parti comuni / condominiali si trovano in ordinario stato di manutenzione e conservazione, compatibilmente con la vetustà.

Il fabbricato in esame ha caratteristiche costruttive ed architettoniche ordinarie.

Lo stabile trae accesso pedonale e carraio da via Bernina, attraverso due cancelli distinti/separati (vedi riprese fotografiche versate nel Fascicolo Allegati).

L'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

- si articola su 4 livelli di piano fuori terra e uno interrato;
- è dotato di ascensore ma al momento non funzionante in quanto non collaudato e mai messo in esercizio;
- la copertura è in parte a lastrico ed in parte a falde;
- a piano interrato trovano collocazione i box auto e le cantine;
- ai piani superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;
- tra le parti comuni si indicano il locale immondizie e il locale autoclave.

Circa le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima si evidenzia quanto segue:

1. è posta a piano interrato, trae accesso dal corsello di manovra comune / condominiale;
2. trattasi di box doppio con sviluppo per il lungo;
3. è dotata di un corsello di manovra accessibile dal cancello carraio;
4. presenta una sola comunicazione con l'esterno: basculante in lamiera.

Le riprese aeree e quelle fotografiche qui riprodotte, quelle versate nel Fascicolo Allegati (vedi allegato fotografico) e l'ulteriore documentazione grafica raccolta presso i competenti uffici, ben e compiutamente rappresentano l'edificio di appartenenza, il contesto edilizio/urbano in cui lo stesso è inserito e le proprie caratteristiche costruttive / architettoniche e di finitura.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'unità immobiliare oggetto di stima, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (anche in ragione dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la sua composizione, l'articolazione/la consistenza, le finiture e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Allegato Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 230 cm circa. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 34260 sub. 520 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 131,80 Euro, indirizzo catastale: Via Bernina n.3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: In senso orario da NORD: a NORD: altra u.i. al sub 519; a EST: muro perimetrale. a SUD: muro perimetrale; a OVEST: altra u.i. al sub 501.

Per una maggiore ed ulteriore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda anche alla documentazione versata nel Fascicolo Allegati.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



Vista aerea del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista angolo EST del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista angolo NORD del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista angolo OVEST del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista corsello di manovra del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima



Vista corsello di manovra del fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di stima

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Accesso alla via Bernina (Strada Privata)



Individuazione edificio di via Bernina n.3



Angolo Nord dell'edificio di via Bernina n.3



Angolo Est dell'edificio di via Bernina n.3

SERVIZI

- asilo nido
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 3 km circa
- aeroporto distante 17 km circa
- autobus distante 250 m
- autostrada distante 5 km circa
- superstrada distante 3 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di stima, sinteticamente, si riferisce quanto segue:

- è posta a piano interrato, trae accesso dal corsello di manovra comune / condominiale;
- esternamente è dotata di un corsello di manovra che concede uno spazio di manovra utile per ogni tipologia di autovettura, accessibile dal cancello carraio;
- presenta una sola comunicazione con l'esterno: basculante in lamiera;
- nel complesso si trova in ordinario stato di manutenzione e conservazione;
- è dotata di impianto elettrico al fine di poter avere luce artificiale al suo interno;
- le dotazioni e le finiture interne sono ordinarie;
- consente il ricovero / parcheggio di due autovetture con la possibilità anche di collocare una scaffalatura su uno dei due lati lunghi.

Per una completa e più esaustiva comprensione delle dimensioni e delle caratteristiche dell'unità immobiliare si rimanda alla documentazione grafica e fotografica versata nel Fascicolo Allegati (tra cui la planimetria predisposta a seguito del rilievo effettuato e il relativo Allegato Fotografico).

Di seguito si forniscono alcune informazioni di particolare utilità, sia ai fini della stima sia ai fini della conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in esame.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Basculante realizzati in lamiera preverniciata. Non dotata di portoncino pedonale

nella media 

cancello: Anta doppia a battente realizzato in ferro con apertura elettrica, automatica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio.

nella media 

scale: Interna con rivestimento in pietra naturale. Trattasi delle scale comuni/condominiali.

nella media 

portone di ingresso: Anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro. Trattasi del portone d'ingresso all'edificio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

infissi esterni: Fissi con un'anta apribile realizzati in alluminio. Con vetro stratificato. Trattasi dei serramenti del vano scala.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco ai silicati colorato in pasta

nella media 

manto di copertura: realizzato in tegole di laterizio + membrana bituminosa con coibentazione in Non rilevabile. La copertura è composta da una parte piana (a lastrico) ed una parte a falde inclinate. La prima con manto impermeabile in membrane bituminose. La seconda con manto in tegole di laterizio.

nella media 

cancello: Anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale.

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in Elementi autobloccanti. Trattasi della pavimentazione del corsello comune di manovra

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: Con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Vedi dettaglio giudizio di conformità espresso nella presente relazione.

nella media ★★☆☆☆☆

ascensore: Oleopneumatico conformità: Non rilevabile. L'ascensore NON è funzionante e neppure collaudato.

pessimo ★☆☆☆☆

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

solai: Solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆

scale interne: A doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. Trattasi delle scale comuni / condominiali.

nella media ★★☆☆☆☆

fondazioni: Plinti e travi continue costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆



Vista da corsello di manovra



Vista del Box auto (esternamente)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box Doppio	28,90	x	100 %	=	28,90
Totale:	28,90				28,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima.

Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

1. Il valore di mercato (o valore venale);
2. Il valore di costruzione e/o di ricostruzione;
3. Il valore di trasformazione;
4. Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dell'unità immobiliare oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essa si trova (sia nelle sue parti interne ed in quelle esterne, area pertinenziale/di proprietà compresa).

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima (box doppi), con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione, appartenenti / inseriti in edifici condominiali. Tale valore, se necessario, è successivamente rapportato al caso di stima, attraverso l'applicazione di specifici e adeguati coefficienti correttivi, di apprezzamento e/o deprezzamento, per via delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo distinguono dalla situazione di ordinarietà presa a riferimento.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n°1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n°2 - individuazione dei prezzi di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n°3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività dipendenti dalle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato. Ciò al fine di ricondurre il tutto all'attualità, al reale stato dei luoghi ed al caso specifico oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte per la ricerca del più probabile valore medio/ordinario di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Varese), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare, per unità immobiliari simili a quella oggetto di stima, il seguente valore medio ordinario di mercato per unità di superficie commerciale di box auto: **€880,00/mq (euro ottocentoottanta/00 per mq di superficie utile/netta).**

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, considerata anche la tipologia dell'edificio cui appartiene e le caratteristiche dello stesso, tenuto altresì conto della propria vetustà, è stato ritenuto congruo, ai fini della stima richiesta, assumere quale valore di riferimento, il VALORE medio/ordinario di mercato sopra individuato, per box auto doppi.

Pertanto, eseguiti gli opportuni calcoli, effettuati i conseguenti ed eventuali necessari apprezzamenti e/o deprezzamenti di valore, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, ricondotto il tutto alla situazione di fatto ed alla tipologia edilizia dell'immobile, si è

determinato l'indicato più probabile valore venale/valore commerciale dell'immobile oggetto di stima, corrispondente al più probabile valore di mercato che si realizzerebbe all'attualità in una libera contrattazione di compravendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,90 x 880,00 = **25.432,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento - Per ascensore non in esercizio.	-508,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.923,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.923,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutazione estimativa effettuata secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto altresì conto dello stato in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

I valori individuati per l'unità immobiliare oggetto di stima sono rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, relativi ad immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tipologia e vetustà, presenti nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località o che sono state oggetto di recente compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio/ordinario di mercato per unità immobiliari destinate a box auto, doppi, utilizzabili quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione, necessità di opere manutentive...).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari + Camera di Commercio di Varese (Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese), ed inoltre: Il Borsino Immobiliare, siti internet del mercato immobiliare

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	28,90	0,00	24.923,36	24.923,36
				24.923,36 €	24.923,36 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il caso non ricade.

Riduzione del 1% per lo stato di occupazione:	€. 249,23
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.816,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.858,13

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:	€. 21.858,13
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:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 58,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.800,00

data 05/02/2024

il tecnico incaricato
Massimo Pariani