



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 404/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio "EMILIA MARGHERITA"

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Maria Elena BALLARINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2024

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](mailto:parianim@libero.it)  
PEC: [massimo.pariani@archiworldpec.it](mailto:massimo.pariani@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
404/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO VIALE CADORNA 13, quartiere Centro / San Michele, della superficie commerciale di **98,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di u.i. ad uso abitazione (alloggio), appartenente a complesso condominiale ultimato nel 1971 (vetustà di 53 anni) che si articola in due corpi di fabbrica uniti fra loro da un elemento cerniera costituito dall'ingresso / atrio condominiale.

L'edificio è ubicato nel centro di Busto Arsizio, fronte strada alla principale arteria di attraversamento della città. La zona in cui è ubicato l'edificio è interamente urbanizzata e ben servita.

Per quanto attinente alle peculiarità della zona urbana di appartenenza dell'edificio condominiale di V.le Luigi Cadorna n.13, in cui è inserita la u.i. oggetto di stima, si rimanda a quanto specificatamente descritto nelle apposite sezioni della presente relazione ed a quanto ulteriormente versato nel fascicolo allegati.

Il complesso condominiale cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (con contabilizzazione calore), è stato recentemente oggetto di intervento edilizio riqualificativo anche sotto il profilo energetico. Ciò attraverso l'esecuzione di opere appartenenti alla tipologia prevista dalla misura SUPERBONUS 110%. L'involucro è stato oggetto di incremento di isolamento termico, mediante realizzazione di sistema cappotto e la centrale termica è stata completamente rinnovata nel suo generatore (comprensivo di riscaldamento acqua calda sanitaria).

Tenuto conto dei lavori di efficientamento energetico, l'edificio è stato recentemente fornito di nuova certificazione energetica (A.P.E.). Si riportano qui di seguito le A.P.E. che si sono susseguite nel tempo.

1 - A.P.E. del solo alloggio, registrato il 24/06/2015, allegato all'atto di compravendita Notaio Dott. Flaviano Atzori del 02/08/2019, Rep. n.13.984, Racc. n.12.762 (versato nel fascicolo allegati) - Classe energetica EPH 406,96 kWh/m2anno - Certificato n.12026-000883 / 15 - Registrato il 24/06/2015.

2 - A.P.E. dell'intero stabile condominiale, emesso il 27/09/2022 (pre-lavori SUPERBONUS 110%), fornito da " [REDACTED] s." amministratore dello stabile nella persona della Signora [REDACTED] (versato nel fascicolo allegati) - Classe energetica: E - Indice prestazione: 196,15kWh/m2anno - Certificato n. ASID 01293995-01381763-Q6EFJ6 - P. 27 / 85 - Emesso il: 27/09/2022.

3 - A.P.E. dell'intero stabile condominiale, emesso il 27/02/2024 (post-lavori SUPERBONUS 110%), fornito da " [REDACTED] a.s." amministratore dello stabile nella persona della Signora [REDACTED] (versato nel fascicolo allegati) - Classe energetica: C - Indice prestazione: 118,25kWh/m2anno - Certificato n. ASID 01293995-01381763-Q6EFJ6 - P. 31 / 85 - Emesso il: 27/02/2024.

Le parti comuni / condominiali del complesso edilizio possono definirsi in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

Il complesso condominiale è dotato di ampio cortile comune posteriore (soprastante al reparto autorimessa) e di superfici scoperte destinate a verde e camminamenti condominiali.

Il complesso condominiale, dotato di ascensori (uno per ogni corpo di fabbrica) posti a servizio dei diversi piani dell'edificio, si caratterizza per un originale elemento di collegamento / smistamento di piano terra/rialzato (atrio condominiale) verso il quale si affacciava l'originaria portineria (oggi trasformata in alloggio privato). Da tale elemento di collegamento/smistamento di piano (che si affaccia sull'accesso pedonale verso via Cadorna) è possibile accedere al cortile interno ed ai corridoi laterali conducenti alle scale comuni condominiali di ciascun corpo di fabbrica.

Attraverso il predetto corridoio / disimpegno condominiale di piano rialzato si raggiunge l'unità abitativa oggetto di stima che condivide il medesimo livello di piano con altre due unità abitative.

Si forniscono le seguenti ulteriori sintetiche informazioni sulla composizione del complesso condominiale:

1. Ciascun corpo di fabbrica si articola su otto livelli di piano, di cui uno seminterrato;
2. Ogni corpo di fabbrica è dotato di ascensore e scala comune/condominiale (da quest'ultima è possibile accedere al cortile interno);
3. La copertura è a falde con bassa pendenza, con anche la presenza di pannelli fotovoltaici appena installati;
4. A piano seminterrato trovano collocazione, in due zone condominiali distinte, box auto e cantine;
5. A piano rialzato e superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;

A piano interrato trovasi un locale cantina, di piccole dimensioni (4 mq) che completa la dotazione e la consistenza dell'alloggio.

Per una più approfondita conoscenza ed una migliore comprensione degli aspetti che caratterizzano la zona di appartenenza e l'edificio condominiale cui appartengono i beni oggetto di stima si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati, nonché alle specifiche parti, anche di dettaglio, della presente relazione di stima. Ad esse si aggiungono le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle inserite nel Fascicolo Allegati (unito alla presente relazione) che ben e compiutamente rappresentano il contesto edilizio / urbano in cui è inserito l'edificio cui appartengono i beni oggetto di stima.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'alloggio, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (sia progettuale sia riferita alla restituzione grafica dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la composizione, l'articolazione / la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e di conservazione dell'alloggio, così come rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Rilievo Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (Rialzato), scala a destra rispetto al fronte su viale Cadorna, ha un'altezza interna di 280 - 310 cm - circa. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1633 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI CADORNA n.13, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento / Alloggio - Piano RIALZATO (Piano T) In senso orario da NORD: a NORD - cortile comune; a EST - cortile comune; a SUD - enti comuni; a OVEST - altra u.i. proprietà di terzi e scala comune. Cantina - Piano SEMINTERRATO (Piano S1) In senso orario da NORD: a NORD - corridoio comune / enti comuni; a EST - altra u.i. / cantina proprietà di terzi; a SUD - muro di tamponamento / enti comuni; a OVEST - altra u.i. / cantina proprietà di terzi.

Per una migliore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda sia alla documentazione grafica catastale (planimetria catastale ed elaborato planimetrico), sia all'ulteriore documentazione non solo grafica versata nel Fascicolo Allegati (atti di compravendita e di provenienza).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2023.

**A.1 posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1633 sub. 524 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Luigi Cadorna n.13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Coerenze / confini (vedi documentazione versata nel fascicolo allegati). In senso orario da NORD: a NORD - cortile comune; a EST - altra u.i. proprietà di terzi; a SUD - cinta di recinzione della proprietà; a OVEST - altra u.i. proprietà di terzi.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>98,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>4,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.571,30</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.571,30</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 126.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento ad uso abitazione), all'atto del sopralluogo, risulta occupato dalla debitrice [REDACTED]

## 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** cancellata, stipulata il 26/02/2010 a firma di Notaio Dott. ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE ai nn. 343/315 di repertorio, iscritta il 03/03/2010 a Milano 2 ai nn. 26828/5774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub. 6 (alloggio).

Cancellazione totale eseguita il 28/10/2016 per estinzione totale dell'obbligazione - Vedi pag. 4 ispezione ipotecaria del 22/02/2024 n.T1 283360 versata nel fascicolo allegati.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2015 a firma di Dott. Notaio ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE ai nn. 6108/5086 di repertorio, iscritta il 14/07/2015 a Milano 2 ai nn. 69814/12400, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 166.500,00.

Importo capitale: 92.500,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Sub. 6 (alloggio).

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 17/10/2006 a firma di Notaio Dott. IVALDI RICCARDO ai nn. 230172/11244 di repertorio, iscritta il 23/10/2006 a Milano 2 ai nn. 161580/39913, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 7.308.000,00.

Importo capitale: 4.060.000,00.

Durata ipoteca: 2 anni.

L'ipoteca volontaria di cui sopra è stata successivamente ANNOTATA PER RESTRIZIONE DI BENI, tra i quali è ricompresa l'unità abitativa oggetto della presente procedura. Il tutto eseguito tramite scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 26/02/2010, ai numeri di Rep. 341/313, Notaio Romanelli Luca Saverio Felice, annotata il 08/03/2010, ai numeri di Reg. Generale 28736, Reg. Particolare 4985. Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

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

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 6334 di repertorio, trascritta il 14/12/2023 a Milano 2 ai nn. 169080/118678, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Restrizione dei beni, stipulata il 26/02/2010 a firma di Dott. Notaio ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE ai nn. 341/313 di repertorio, trascritta il 08/03/2010 a Milano 2 ai nn. 28736/4985, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Annotazione ad

Iscrizione.

La formalità è riferita solamente a Sub. 6 (alloggio).

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 4.590,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 1.089,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 10.649,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>24,0534 (alloggio)</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: non sono presenti vincoli e/o particolari dotazioni condominiali	<b>+ 0,5324 (posto auto) = 24,5858</b>
Ulteriori avvertenze:	<b>(totali)</b>

Il condominio in cui sono inserite le uu.ii., oggetto di stima, ha le seguenti dotazioni condominiali (vedi dichiarazione dell'Amministratore di condominio versata nel fascicolo allegati):

1. locale stenditoio;
2. locale deposito biciclette;
3. locale centrale termica;
4. locali cabina ascensori;
5. cortile comune/condominiale.

Versato nel fascicolo allegati trovasi regolamento di condominio, cui si rimanda.

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 02/08/2019), con atto stipulato il 02/08/2019 a firma di Notaio Dott. ATZORI FLAVIANO ai nn. 13984/12762 di repertorio, trascritto il 12/08/2019 a Milano 2 ai nn. 109605/71784.

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 29/06/2006 fino al 18/07/2006), con atto stipulato il 29/06/2006 a firma di Notaio Dott. LAURINI FILIPPO ai nn. 31608 di repertorio, trascritto il 07/07/2006 a Milano 2 ai nn. 107016/55982.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio sub.6.

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 18/07/2006 fino al 29/11/2007), con atto stipulato il 18/07/2006 a firma di Notaio Dott. LAURINI FILIPPO ai nn. 31724 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a Milano 2 ai nn. 123025/64940.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio sub.6.

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/11/2007 fino al 02/02/2011), con atto stipulato il 29/11/2007 a firma di Notaio Dott. IVALDI RICCARDO ai nn. 234554/15411 di repertorio, trascritto il 10/12/2007 a Milano 2 ai nn. 184777/97309.

Il titolo è riferito solamente a Posto Auto sub.524.

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 26/02/2010 fino al 02/02/2011), con atto stipulato il 26/02/2010 a firma di Notaio Dott. ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE ai nn. 342/314 di repertorio, trascritto il 03/03/2010 a Milano 2 ai nn. 26827/16470.

Il titolo è riferito solamente a Alloggio sub.6.

Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/07/2015 fino al 02/08/2019), con atto stipulato il 10/07/2015 a firma di Dott. Notaio ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE ai nn. 6107/5085 di repertorio, trascritto il 14/07/2015 a Milano 2 ai nn. 68912/46087.

Nella Sezione D - Ulteriori Informazioni dell'ispezione ipotecaria eseguita compare la seguente annotazione utile ai fini della pubblicità immobiliare: ... CON VERBALE RICEVUTO DAL NOTAIO PATRIZIA LECCARDI DI MILANO IN DATA 2 FEBBRAIO 2011 REP. 7695/4095, REGISTRATO A MILANO 1 IL 7 FEBBRAIO 2011 AL N. 4676, LA SOCIETA' "ERIF SANT'ERASMO S.R.L." HA MODIFICATO LA DENOMINAZIONE SOCIALE IN "SAFE BRICKS S.R.L.". Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. **205/1968** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato uso abitazione + autorimesse + recinzione, presentata il 28/05/1968 con il n. 20135 di protocollo, rilasciata il 31/08/1968, agibilità del 29/10/1971.

Al titolo abilitativo edilizio di cui sopra, si aggiunge il seguente titolo successivamente emanato: Nulla osta del 14/09/1970 per le modifiche richieste il 18/06/1970 prot. n.021975 Vedi terza pagina della LICENZA EDILIZIA rilasciata versata nel fascicolo allegati. Circa la pratica edilizia di cui sopra, dalla lettura della domanda di autorizzazione in variante del giugno 1970 (versata nel fascicolo allegati) si evince che la stessa si è resa necessaria per le seguenti modifiche: 1 - distribuzione planimetrica interna dei locali di piano terra; 2 - sistemazione planimetrica per alcune cucine degli alloggi da piano secondo a sesto; 3 - distribuzione planimetrica interna del piano seminterrato; 4 - chiusura di alcune aperture dei vani scala (prospetti verso cortile); 5 - colore rivestimento di facciata. I grafici di progetto relativi alla pratica di variante presentano situazioni effettivamente differenti dal progetto originario. Tra queste situazioni (variate) è ricompreso anche l'alloggio oggetto di procedura.

Concessione edilizia N. **273/1977 L.E.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione locale immondizie in cantinato con tettoia fuori terra nel cortile, presentata il 14/10/1977 con il n. 021035 di protocollo, rilasciata il 21/01/1978.

La pratica edilizia in esame ha per oggetto la realizzazione di un nuovo locale / fabbricato accessorio ad uso deposito immondizie, in sostituzione di esistente analogo locale sito a piano interrato. Il tutto come da progetto concessionato. Trattasi di bene comune / condominiale. Vedi documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati.

Richiesta di Autorizzazione Edilizia N. **464/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione del manto di copertura, presentata il 19/07/1995 con il n. 028379 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Pratica edilizia decaduta.

Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.8 D.L. 25/11/1995 n.498 N. **786/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione manto di copertura, presentata il 21/12/1995 con il n. 047547 di protocollo.

Vedi documentazione acquisita versata nel fascicolo allegati.

Denuncia di Inizio Attività (ai sensi dell'art.41 L.R. n.12/2005) N. **329/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione canne fumarie (in sostituzione delle preesistenti relative alla centrale termica), presentata il 18/10/2010 con il n. 0073121 di protocollo.

La pratica si riferisce ad intervento afferente parti comuni/condominiali dello stabile cui appartiene l'unità abitativa oggetto di procedura. Vedi documentazione acquisita versata nel fascicolo allegati.

CILA-Superbonus N. **927/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riqualficazione energetica - superbonus 110%, presentata il 29/09/2022 con il n. 134797/2022 di protocollo.

L'intervento di cui alla pratica edilizia in esame ha comportato l'esecuzione di opere di maggior isolamento termico dell'involucro (realizzazione di cappotto termico) e di efficientamento energetico dell'impianto di riscaldamento (sostituzione generatore ed opere idro-termiche correlate). Tali interventi hanno determinato l'innalzamento di almeno due livelli dell'attuale classe energetica dell'edificio. Trattasi di intervento SUPEBONUS 110%. Allo stato non risulta però ancora rilasciato il nuovo attestato di prestazione energetica del complesso condominiale. Si fa rilevare che la pratica edilizia in questione sarebbe dovuta essere intestata al Condominio in qualità di avente titolo. Invece, Titolare della CILA-S risulta l'Amministratore di condominio. Vedi documentazione versata nel fascicolo allegati.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 59 del 20/06/2013, l'immobile ricade in zona B1/d - Ambiti residenziali omogenei a densità alta. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono porzioni del tessuto urbano di Busto Arsizio 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. La zona B1 viene suddivisa in quattro sub-ambiti in relazione agli indici di fabbricabilità massimi, redatti in coerenza alla densità e le morfotipologie esistenti. Per il caso di specie, sub ambito B1d sono vigenti i seguenti indici: a. Indice di fabbricabilità territoriale (It) = 0,55 mq/mq b. Indice fabbricabilità (If) = 1,2 mq/mq c. Rapporto copertura (RC) = 40% d. Parcheggio (P) = vedi tabella Art. 10 e. Verde filtrante (Vf) = 30% f. Verde piantumato (Vp) = 1/3 di Vf . Per una maggiore e più chiara comprensione delle norme di P.G.T. che si applicano al caso di specie si rimanda a quanto versato nel fascicolo allegati.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



Gli atti di compravendita a favore di [REDAZIONE] (Notaio Flaviano Atzori - rep. n.13984 del 02/08/2019) e il precedente a favore di [REDAZIONE] (Notaio Luca Saverio Felice Romanelli - rep. n.6107 del 10/07/2015) riportano dichiarazioni inesatte circa alcune pratiche edilizie che sarebbero da riferirsi all'unità abitativa oggetto di procedura.

Le verifiche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Busto Arsizio hanno consentito di constatare la loro estraneità.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dello stato dei luoghi dell'alloggio rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico di progetto (tav. 15) Piante afferente la variante del 18/06/1970: 1 - Altezza aperture / finestre esterne maggiore rispetto al progetto (non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); 2 - Larghezza corridoio di ingresso inferiore a quella di progetto (non contenute entro il limite di tolleranza di cui all'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%); porta collegante il corridoio d'ingresso col soggiorno, ora sostituita da sola apertura 3 - Differenze nel posizionamento e nel numero delle porte interne relative al soggiorno ed alla cucina; 4 - Differenze in pianta dovute alla mancata rappresentazione di elementi strutturali e cassonetti per il passaggio di condotte e/o canne fumarie. Altre lievi difformità di dimensioni dei locali ma comunque rientranti nelle tolleranze ammesse dall'art.34-bis del D.P.R. n.380/2001 (limite di tolleranza 2%) del DPR 380/2001. (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: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Alloggio sub.6

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi giudizio di conformità edilizia. (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: Rilievo e predisposizione pratica DOCEFA di aggiornamento / variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Presunto compenso professionale per restituzione grafica stato di fatto unità immobiliare - ipotesi: €380,00

- Presunti costi e oneri professionali per redazione pratica DOCFA di aggiornamento catastale, completa di nuova planimetria - ipotesi: €.500,00
- Diritti catastali per presentazione pratica DOCFA di aggiornamento - ipotesi: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub. 6 - Alloggio

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(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.)

L'immobile risulta **conforme**.

Fatta salva la regolarizzazione dell'alloggio sotto il profilo edilizio, per via delle anomalie/riscontrate.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Gli atti di compravendita a favore di [REDACTED] (Notaio Flaviano Atzori - rep. n.13984 del 02/08/2019) e il precedente a favore di [REDACTED] (Notaio Luca Saverio Felice Romanelli - rep. n.6107 del 10/07/2015) riportano dichiarazioni inesatte circa alcune pratiche edilizie che sarebbero da riferirsi all'unità abitativa oggetto di procedura. Le verifiche effettuate presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Busto Arsizio hanno consentito di constatare la loro estraneità.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non esibite / rinvenute regolari e complete dichiarazioni di conformità, ex Legge n°46/90 o D.M. 37/2008, dei singoli impianti privati. (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. 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 (D.I.R.I.) 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: €350,00
- Presunti costi di verifica impianto ELETTRICO da tecnico abilitato: €500,00
- Presunti costi di verifica impianto GAS da tecnico abilitato: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a impianti privati dell'unità immobiliare ad uso abitazione oggetto di stima.

Impianto di riscaldamento di tipo centralizzato, con caldaia a gas metano, attualmente oggetto di riqualificazione energetica in ragione di intervento Superbonus 110%.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE CADORNA 13, QUARTIERE CENTRO / SAN  
MICHELE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIALE CADORNA 13, quartiere Centro / San Michele, della superficie commerciale di **98,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di u.i. ad uso abitazione (alloggio), appartenente a complesso condominiale ultimato nel 1971 (vetustà di 53 anni) che si articola in due corpi di fabbrica uniti fra loro da un elemento cerniera costituito dall'ingresso / atrio condominiale.

L'edificio è ubicato nel centro di Busto Arsizio, fronte strada alla principale arteria di attraversamento della città. La zona in cui è ubicato l'edificio è interamente urbanizzata e ben servita.

Per quanto attinente alle peculiarità della zona urbana di appartenenza dell'edificio condominiale di V.le Luigi Cadorna n.13, in cui è inserita la u.i. oggetto di stima, si rimanda a quanto specificatamente descritto nelle apposite sezioni della presente relazione ed a quanto ulteriormente versato nel fascicolo allegati.

Il complesso condominiale cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato (con contabilizzazione calore), è stato recentemente oggetto di intervento edilizio riqualificativo anche sotto il profilo energetico. Ciò attraverso l'esecuzione di opere appartenenti alla tipologia prevista dalla misura SUPERBONUS 110%. L'involucro è stato oggetto di incremento di isolamento termico, mediante realizzazione di sistema cappotto e la centrale termica è stata completamente rinnovata nel suo generatore (comprensivo di riscaldamento acqua calda sanitaria).

Tenuto conto dei lavori di efficientamento energetico, l'edificio è stato recentemente fornito di nuova certificazione energetica (A.P.E.). Si riportano qui di seguito le A.P.E. che si sono susseguite nel tempo.

1 - A.P.E. del solo alloggio, registrato il 24/06/2015, allegato all'atto di compravendita Notaio Dott. Flaviano Atzori del 02/08/2019, Rep. n.13.984, Racc. n.12.762 (versato nel fascicolo allegati) - Classe energetica EPH 406,96 kWh/m2anno - Certificato n.12026-000883 / 15 - Registrato il 24/06/2015.

2 - A.P.E. dell'intero stabile condominiale, emesso il 27/09/2022 (pre-lavori SUPERBONUS 110%), fornito da [REDACTED] amministratore dello stabile nella persona della Signora [REDACTED] (versato nel fascicolo allegati) - Classe energetica: E - Indice prestazione: 196,15kWh/m2anno - Certificato n. ASID 01293995-01381763-Q6EFJ6 - P. 27 / 85 - Emesso il: 27/09/2022.

3 - A.P.E. de [REDACTED] iale, emesso il 27/02/2024 (post-lavori SUPERBONUS 110%), fornito da " [REDACTED] .s." amministratore dello stabile nella persona della [REDACTED]

██████████ (versato nel fascicolo allegati) - Classe energetica: C - Indice prestazione: 118,25kWh/m2anno - Certificato n. ASID 01293995-01381763-Q6EFJ6 - P. 31 / 85 - Emesso il: 27/02/2024.

Le parti comuni / condominiali del complesso edilizio possono definirsi in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

Il complesso condominiale è dotato di ampio cortile comune posteriore (soprastante al reparto autorimessa) e di superfici scoperte destinate a verde e camminamenti condominiali.

Il complesso condominiale, dotato di ascensori (uno per ogni corpo di fabbrica) posti a servizio dei diversi piani dell'edificio, si caratterizza per un originale elemento di collegamento / smistamento di piano terra/rialzato (atrio condominiale) verso il quale si affacciava l'originaria portineria (oggi trasformata in alloggio privato). Da tale elemento di collegamento/smistamento di piano (che si affaccia sull'accesso pedonale verso via Cadorna) è possibile accedere al cortile interno ed ai corridoi laterali conducenti alle scale condominiali di ciascun corpo di fabbrica.

Attraverso il predetto corridoio / disimpegno condominiale di piano rialzato si raggiunge l'unità abitativa oggetto di stima che condivide il medesimo livello di piano con altre due unità abitative.

Si forniscono le seguenti ulteriori sintetiche informazioni sulla composizione del complesso condominiale:

1. Ciascun corpo di fabbrica si articola su otto livelli di piano, di cui uno seminterrato;
2. Ogni corpo di fabbrica è dotato di ascensore e scala comune/condominiale (da quest'ultima è possibile accedere al cortile interno);
3. La copertura è a falde con bassa pendenza, con anche la presenza di pannelli fotovoltaici appena installati;
4. A piano seminterrato trovano collocazione, in due zone condominiali distinte, box auto e cantine;
5. A piano rialzato e superiori trovano collocazione unità immobiliari destinate solo ad abitazione;

A piano interrato trovasi un locale cantina, di piccole dimensioni (4 mq) che completa la dotazione e la consistenza dell'alloggio.

Per una più approfondita conoscenza ed una migliore comprensione degli aspetti che caratterizzano la zona di appartenenza e l'edificio condominiale cui appartengono i beni oggetto di stima si rimanda alla documentazione acquisita e versata nel fascicolo allegati, nonché alle specifiche parti, anche di dettaglio, della presente relazione di stima. Ad esse si aggiungono le riprese aeree e fotografiche qui riprodotte, nonché quelle inserite nel Fascicolo Allegati (unito alla presente relazione) che ben e compiutamente rappresentano il contesto edilizio / urbano in cui è inserito l'edificio cui appartengono i beni oggetto di stima.

Le riprese fotografiche eseguite all'interno dell'alloggio, unitamente all'ulteriore documentazione grafica reperita e prodotta (sia progettuale sia riferita alla restituzione grafica dei rilievi effettuati dallo scrivente), ben "descrivono", rappresentano e documentano la composizione, l'articolazione / la consistenza, le finiture e gli stati di manutenzione e di conservazione dell'alloggio, così come rinvenuti all'atto del sopralluogo (vedi Rilievo Fotografico versato nel Fascicolo Allegati).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra (Rialzato), scala a destra rispetto al fronte su viale Cadorna, ha un'altezza interna di 280 - 310 cm - circa. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1633 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE LUIGI CADORNA n.13, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Appartamento / Alloggio - Piano RIALZATO (Piano T) In senso orario da NORD: a NORD - cortile comune; a EST - cortile comune; a SUD - enti comuni; a OVEST - altra u.i. proprietà di terzi e scala comune. Cantina - Piano SEMINTERRATO (Piano S1) In senso

orario da NORD: a NORD - corridoio comune / enti comuni; a EST - altra u.i. / cantina proprietà di terzi; a SUD - muro di tamponamento / enti comuni; a OVEST - altra u.i. / cantina proprietà di terzi.

Per una migliore identificazione dell'immobile e delle sue coerenze si rimanda sia alla documentazione grafica catastale (planimetria catastale ed elaborato planimetrico), sia all'ulteriore documentazione non solo grafica versata nel Fascicolo Allegati (atti di compravendita e di provenienza).

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ristrutturato nel 2023.



*Vista dello stabile condominiale da V.le Luigi Cadorna*



*Vista dello stabile condominiale da V.le Luigi Cadorna - Alloggio evidenziato*



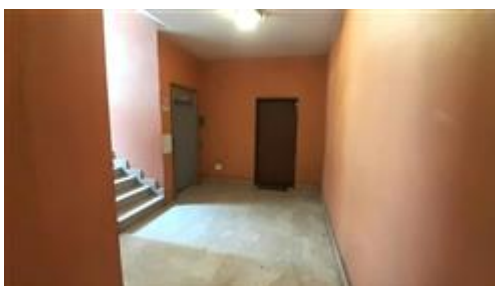
*Vista dello stabile condominiale dal cortile comune/condominiale - Alloggio evidenziato*



*Vista dello stabile condominiale dal cortile comune/condominiale*



*Vista dell'atrio di ingresso alla palazzina*



*Vista del disimpegno scala antistante la porta di ingresso all'alloggio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartengono le uu.ii. oggetto di stima



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartengono le uu.ii. oggetto di stima



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartengono le uu.ii. oggetto di stima -  
FRONTE NORD



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartengono le uu.ii. oggetto di stima -  
FRONTE EST



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartengono le uu.ii. oggetto di stima -  
FRONTE SUD



Vista aerea con localizzazione / identificazione della palazzina cui appartengono le uu.ii. oggetto di stima -  
FRONTE OVEST

SERVIZI

- biblioteca
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore





conoscenza delle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa in esame.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica con radiocomando. Trattasi del cancello carraio su via Damiano Chiesa

nella media 

*cancello*: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. Trattasi del cancello pedonale di accesso allo stabile condominiale su viale L. Cadorna.

nella media 

*infissi esterni*: doppia anta a battente realizzati in alluminio e PVC. Serramenti originari in alluminio a vetro semplice - sp.45 mm. Nuovi serramenti in PVC con triplo vetro termoisolante - sp.70 mm. Il giudizio espresso sulle condizioni dei serramenti è riferito a quelli preesistenti (mediocre).

mediocre 

*infissi interni*: a battente realizzati in legno tamburato

al di sopra della media 

*manto di copertura*: realizzato in lastra in lamiera grecata coibentata con coibentazione in strato in poliuretano. Di recente realizzazione. All'estradosso del manto di copertura, sulla falda di Sud-Ovest sono stati recentemente installati pannelli fotovoltaici.

buono 

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in cappotto termico esterno, il rivestimento è realizzato in Intonaco. Il cappotto termico esterno alle pareti di tamponamento è stato eseguito lo scorso anno in occasione di intervento di riqualificazione energetica dell'edificio in ambito di intervento SUPERBONUS 110%.

buono 

*pavimentazione interna*: realizzata in Pietra naturale + ceramica + parquet. Pietra naturale: ingresso + disimpegno notte + camera da letto + soggiorno Ceramica: bagno e cucina Parquet: camera da letto

nella media 

*plafoni*: realizzati in intonaco + controsoffitto in cartongesso. controsoffitto eseguito nei disimpegni ed in parte del soggiorno

nella media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in porta in ferro con pannelli di finitura in legno, gli accessori presenti sono: serrature di sicurezza. Trattasi della porta di sicurezza/blindata di accesso all'alloggio

nella media 

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in PVC. Trattasi degli avvolgibili originali

al di sotto della media 

*rivestimento esterno*: realizzato in cappotto termico in EPS rasato e tinteggiato. Ultimato

ottimo 



all'inizio del 2024 per intervento di riqualificazione energetica SUPERBONUS 110%  
*rivestimento interno*: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica

nella media 

*scale*: interna con rivestimento in pietra naturale. Scale comuni/condominiali.

al di sopra della media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva*: digitale terrestre conformità: non rinvenuta. impianto condominiale

nella media 

*citofonico*: NO videocitofono conformità: non rinvenuta

nella media 

*ascensore*: a fune conformità: conforme. impianto condominiale

nella media 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto privato

nella media 

*energia solare*: fotovoltaico utilizzato per autoproduzione e immissione in rete conformità: non rilevabile. Impianto condominiale

al di sopra della media 

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

nella media 

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Trattasi di impianto gas ad uso domestico

nella media 

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. Trattasi dell'impianto privato

nella media 

*termico*: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. Recentemente riqualificato energeticamente mediante sostituzione del generatore ed efficientamento energetico. L'impianto è dotato di contabilizzazione del calore per la ripartizione dei consumi.

ottimo 

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in non rilevabile

nella media 

*fondazioni*: continue e a plinto costruite in cemento armato

nella media 

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in cemento armato; il servoscala è no. Trattasi delle scale condominiali

nella media 

*solai*: solaio misto in laterocemento gettato in opera con nervature parallele

nella media 

*strutture verticali*: costruite in cemento armato. Pilastri e murature in c.a.

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

nella media 



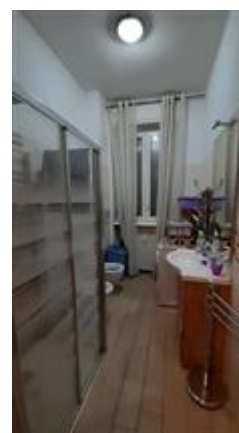
Vista del disimpegno d'ingresso



Vista del soggiorno-pranzo



Vista della cucina



Vista del bagno



Vista della camera da letto n.1



Vista della camera da letto n.2

CLASSE ENERGETICA:



[118,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ASID 01293995-01381763-Q6EFJ6 - P. 31 / 85  
registrata in data 27/02/2024

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	97,20	x	100 %	=	97,20
Cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>101,20</b>				<b>98,20</b>

## ACCESSORI:

### posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 1633 sub. 524 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Viale Luigi Cadorna n.13, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Coerenze / confini (vedi documentazione versata nel fascicolo allegati). In senso orario da NORD: a NORD - cortile comune; a EST - altra u.i. proprietà di terzi; a SUD - cinta di recinzione della proprietà; a OVEST - altra u.i. proprietà di terzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	12,00	x	40 %	=	4,80
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>4,80</b>



Vista del cortile sul retro comune/condominiale



Vista del posto auto scoperto (che all'atto del sopralluogo risultava occupato)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2024

Fonte di informazione: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)

Descrizione: Alloggio trilocale (ingresso + soggiorno + cucina + 2 camere + disimpegno + bagno completo + balcone + cantina + box + posto auto)

Indirizzo: Busto Arsizio - Viale Luigi Cadorna n.13 - Piano 5°

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.728,97 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2024

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: Alloggio trilocale - piano 3° servito da ascensore - ingresso + soggiorno + 2 camere da letto + cucina + bagno completo + disimpegno notte + ripostiglio + 2 balconi

Indirizzo: Busto Arsizio - Viale Luigi Cadorna n.15 - Piano 3°

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.519,23 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2024

Fonte di informazione: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)

Descrizione: Alloggio trilocale - piano 2° - disimpegno ingresso + soggiorno + cucina + disimpegno notte + ripostiglio + bagno + 2 camere da letto di cui una con bagno annesso + balcone + cantina

Indirizzo: Busto Arsizio - viale Luigi Cadorna n.11 - piano 2°

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.534,65 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/05/2024

Fonte di informazione: [www.Immobiliare.it](http://www.Immobiliare.it)

Descrizione: Alloggio quadrilocale - piano 2° - disimpegno ingresso + soggiorno con balcone + cucina con balcone + disimpegno notte + 2 camere singole + 1 camera doppia + bagno completo + 2 vani cantina + 1 box auto a P.T.

Indirizzo: Busto Arsizio - viale Luigi Cadorna n.11 - piano 2°

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.330,28 Euro/mq

Distanza: 30.00 m

#### 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 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 trovano i beni immobili oggetto di valutazione / stima. 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 delle unità immobiliari oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui esse e le relative parti comuni / condominiali effettivamente si trovano.

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 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 del prezzo / valore medio / ordinario di mercato (di riferimento), per unità di superficie commerciale, relativo ad alloggi in condominio analoghi a quello oggetto di stima;

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

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 nello stesso stabile e/o nelle immediate vicinanze (stabili vicini), che sono stati recentemente oggetto di compravendita e/o che sono allo stato oggetto di proposta di vendita, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fatta eccezione per aspetti legati alla recente riqualificazione energetica che hanno interessato il complesso condominiale cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima) e di analoga vetustà, in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

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 che lo distinguono dagli immobili presi a riferimento per la presente stima.

Ad ogni modo, per un maggior controllo sulla fondatezza delle assunte ipotesi di stima, ed in particolare sulla individuazione del valore di riferimento per la presente valutazione immobiliare, sono state svolte ulteriori ricerche ed indagini di mercato inerenti proposte di vendita di altre unità immobiliari simili a quella oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti nella medesima zona e negli edifici vicini a quello di appartenenza. Tali ricerche sono state svolte sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Milano), ed in particolare attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare / locale ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.casa.it](http://www.casa.it) ... ). **Queste ricerche di mercato hanno consentito di individuare il seguente valore medio di mercato (per alloggi da piano 1° a piano 2°): €1.500,00/mq.**

Date le considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie è stato preso a riferimento il seguente VALORE di mercato (per unità di superficie lorda commerciale): **€1.430,00/mq (euro millequattrocentotrenta/00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale).**

Come si evince qui di seguito, il sopra indicato valore è stato successivamente ricondotto / rapportato al caso di specie; ciò attraverso l'utilizzo e l'applicazione di specifici coefficienti di riduzione e/o amplificazione del valore di riferimento, in ragione delle specifiche caratteristiche intrinseche che caratterizzano e differenziano il bene oggetto di stima dalle unità immobiliari prese a riferimento (presenti nel medesimo stabile).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,20	x	1.430,00	=	<b>140.426,00</b>
Valore superficie accessori:	4,80	x	1.430,00	=	<b>6.864,00</b>
					<b>147.290,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Apprezzamento - opere di ristrutturazione e riqualificazione energetica - SUPERBONUS110%	14.729,00
Deprezzamento - per la scarsa qualità di alcuni i serramenti preesistenti	-7.364,50
Deprezzamento - Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa rispetto all'ordinarietà del mercato	-8.837,40
Deprezzamento - Per l'appetibilità / interesse generale delle unità immobiliari oggetto di stima rispetto alla media della zona e del mercato - inferiore alla media	-2.945,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 142.871,30</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 142.871,30</b>

## 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 trovano le unità immobiliari oggetto di stima, l'edificio cui appartengono le stesse (nel suo complesso), nonché in ragione delle particolari ed apprezzabili dotazioni condominiali precedentemente elencate e descritte.

I valori individuati per le unità immobiliari 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 nel medesimo fabbricato / complesso condominiale e/o nelle immediate vicinanze / nella medesima zona e/o località, 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, utilizzabile quale riferimento per la stima da eseguire, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ai beni oggetto di stima (vetustà, finiture, dotazioni anche condominiali, categoria catastale, localizzazione, accessibilità, stato di manutenzione e conservazione ...).

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 inerenti il mercato immobiliare locale di

Busto arszio

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	98,20	4,80	142.871,30	142.871,30
				<b>142.871,30 €</b>	<b>142.871,30 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non ricade il caso di specie, in quanto l'u.i. non permette una comoda divisione in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.571,30**

**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: **€. 137.571,30**

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 insolte 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 insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 10.649,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 22,30**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.900,00**

data 29/05/2024

il tecnico incaricato  
Massimo Pariani