



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## PROCEDURE CONCORSUALI

### 15/2025

DEBITORE:

EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI)

GIUDICE:

Dott.ssa BALLARINI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Pietro Moretti**

CF:MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 3382039648

email: [pietro@studiorm.net](mailto:pietro@studiorm.net)

PEC: [pietro.moretti@archiworldpec.it](mailto:pietro.moretti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera centrale a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **138,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva, box e cantina a piano interato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 575 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 5, piano: S1-T-1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Ps1: terrapieno mapp.512, mapp.576 sub.1, mapp.575 sub.2 (box di pertinenza), mapp.574. Pt: mapp.512, mapp.576, mapp.576 sub.1, mapp.581 benc, mapp.574, mapp.324. P1-P2: affaccio su cortile di proprietà, mapp.576 sub.1, affaccio su cortile di proprietà, mapp.574.
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** box singolo, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 575 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 31 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.575 sub.1 (appartamento associato), mapp.576 sub.1, mapp.576 sub.2, corsello box mapp.582 sub.1 bcnc, mapp.574.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>138,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>16,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Alla data del sopralluogo le unità risultavano inutilizzate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

**SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.**

- **L'UNITÀ È STATA OGGETTO DI ATTO DI TRANSAZIONE** del 15 dicembre 2017 n.102195/20486 di repertorio notaio Germano Zinni di Castano Primo, trascritto a Milano 2 il 10 gennaio 2018 n.3818/2486, a favore e contro, tra gli altri, della società venditrice, avente ad oggetto la regolazione dei rapporti di vicinato.

- **L'UNITÀ È PARTE DI UN INTERVENO IMMOBILIARE SOTTOPOSTO A CONVENZIONE** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878. **DI CONSEGUENZA L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA È VINCOLATA ALLE CONDIZIONI INDICATE NELLA CONVENZIONE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8- 9 - 10 - 11- 12**, che qui si riportano letteralmente:

**Convenzione** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n.26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878, facendo particolare riferimento agli articoli 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12, che qui si riportano letteralmente:

**ART. 5 - REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI**

**Gli assegnatari in proprietà degli alloggi devono, al momento dell'assegnazione, avere i seguenti requisiti:**

a) avere la cittadinanza italiana;

b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nella provincia di Milano, con priorità per i primi sei mesi successivi alla stipula della presente convenzione per i residenti nel Comune di Buscate. Qualora risulti (e ciò sia verificato dal Comune) la mancanza di soggetti di cui sopra, gli alloggi realizzandi potranno essere assegnati anche a soggetti residenti o che prestino la propria attività lavorativa nelle altre provincie della Regione Lombardia.

c) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, o uso abitazione, nel territorio regionale, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizio, ingresso e disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre ad un massimo di cinque;

d) di non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico;

e) fruire di reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima dell'assegnazione, non superiore a quello fissato (alla data di assegnazione stessa) per il conseguimento di mutui agevolati per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Per quanto riguarda i nubendi, per nucleo familiare non si intende quello di provenienza, ma quello dagli stessi costituendo. Il reddito complessivo è diminuito di Lire 1.000.000 (unmilione) per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato per i soli redditi di lavoro dipendente - nella misura del 60% (sessanta per cento) dopo avere effettuato la suddetta detrazione.

**ART. 6 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE**

Il prezzo di prima cessione di ogni alloggio è stabilito in Lire 1.970.000 (unmilionenovecentosettantamila) per ogni metri quadrato di superficie commerciale oltre a Lire 22.000.000 (ventiduemilioni) per il box singolo e Lire 32.000.000 (trentaduemilioni) per il box doppio, il tutto come dal prospetto redatto con riferimento al Piano Finanziario relativo all'intervento in programma che trovasi allegato sotto B alla delibera di Giunta Comunale n. 058 del 25 settembre 1998 allegata al presente atto sotto "C".

**ART. 7 - REVISIONE PREZZO DI CESSIONE**

Il prezzo di cui al punto 6) sarà oggetto di aggiornamento e/o revisione dalla data di approvazione del progetto in Commissione Edilizia fino alla data di ultimazione lavori. Gli stessi dovranno essere ultimati entro il periodo di validità della concessione edilizia.

**ART. 8 - REVISIONE DEL PREZZO DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Fermo restando per gli assegnatari il divieto, salva l'autorizzazione regionale, di cessione degli alloggi per un periodo di cinque anni dalla assegnazione dello stesso, i trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al

primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: il prezzo di cessione di cui ai punti 6 e 7 è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori.

**ART. 9 - CANONE DI LOCAZIONE**

Gli alloggi potranno essere locati ad un canone determinato ai sensi della Legge n. 359 del giorno 8

agosto 1992 art. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, diminuito del 3% (tre per cento) (o in caso di agevolazioni regionali quanto stabilito dalla normativa regionale in riguardo).

#### **ART. 10 TRASFERIMENTO E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

In forza del trasferimento degli alloggi, gli assegnatari, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi, nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite le clausole, da riporre nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute: Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile. Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile, con assunzione a carico del locatario, ed in solido al sub-locatario, delle sanzioni previste dall'articolo 12 lettera d) della presente convenzione. La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni. I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'art. 8, con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

#### **ART. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

La durata della presente convenzione è fissata in anni 25 (venticinque), a partire dalla data di abitabilità degli alloggi, rilasciata dal Comune di Buscate; in caso di finanziamenti regionali quanto disposto dal Decreto regionale.

#### **ART. 12 - SANZIONI**

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico dei responsabili, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva con ogni altra responsabilità:

##### **SANZIONI PECUNARIE**

- a) penale pari al 30% (trenta per cento) del prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso);
- b) per il ritardo del pagamento del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione verranno applicate le penali previste dall'art. 15, comma 1, della legge 10/77 e successive modifiche;
- c) penale d'importo pari a due volte la differenza fra i due prezzi, nel caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato ai precedenti punti 6 - 7 e 8;
- d) penale d'importo pari a dieci volte la differenza fra il canone di locazione dell'alloggio percepito a quelli indicati al punto 9".

#### **REGIONE LOMBARDIA**

Con riferimento a:

Regione Lombardia - Protocollo U1.2016.0009250 del 22/12/2016

Regione Lombardia - Protocollo U1.2018.0002655 del 03/04/2018

**Si riporta di seguito sintesi comunicazione della Regione Lombardia in merito a finanziamento agevolato/procedura concorsuale (vedi allegati).**

Oggetto : procedura di concordato preventivo della Soc Cooperativa Est-Ticino di Castano Primo (MI)

"• Comune di Buscate: la Società ha beneficiato di un'agevolazione regionale per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente, di cui il 50% soggetto a restituzione con obbligo di restituzione in 15 rate annuali, senza oneri di interessi, a partire dal trentunesimo anno dall'erogazione avvenuta a completamento dell'intervento (avvenuto nel 2003). Gli alloggi oggetto

*d'intervento sono soggetti a un vincolo temporale compatibile rispetto al termine finale di esecuzione del piano concordatario (dicembre 2022 più possibile proroga di un ulteriore anno). La Società prospetta la riconduzione del termine del vincolo entro i tempi del piano concordatario con restituzione anticipata alla*

*Regione e in unica soluzione del 50% del contributo ricevuto, mantenendo comunque inalterato il rapporto e trattamento con i soggetti assegnatari degli alloggi.*

*Tutto quanto premesso e in estrema sintesi rappresentato, consente alla scrivente Amministrazione di potersi esprimere in via favorevole all'accoglimento delle proposte del Piano concordatario, tenuto presente che i profili della salvaguardia dell'interesse pubblico sono di assoluto e primario rilievo nella politica di settore. Fondamentale è la considerazione dell'impatto che un possibile fallimento avrebbe su numerose famiglie, e dei grossi svantaggi che seguirebbero al fallimento. Infine, tutti gli acconti già versati dagli assegnatari degli alloggi sarebbero da iscrivere al passivo aggravando il dissesto, e gli stessi diventerebbero creditori chirografari e non potrebbero risultare adeguatamente soddisfatti. Pertanto, anche alla luce dell'indizione dell'adunanza dei creditori fissata per il 24/01/2017, si comunica che è intenzione della Direzione Generale scrivente, procedere entro il prossimo 15 gennaio 2017, all'emanazione di un decreto dirigenziale di accettazione dei contenuti e tempistiche del Piano concordatario, come si evince dall'allegata nota."*

#### **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:*

Transazione, stipulata il 15/12/2017 a firma di Notaio Zinni ai nn. 102195-20486 di repertorio, trascritta il 10/01/2018 a Milano 2 ai nn. 3818-2486, a favore di Vedi allegati, contro Vedi allegati, derivante da Transazione - Definizione confini

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/11/1997 a firma di Notaio Cantù ai nn. 24491-6617 di repertorio, iscritta il 02/10/2017 a Milano 2 ai nn. 115550-21531, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO - S.C. A R.L., derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2362584.

Importo capitale: 787528.

Durata ipoteca: -.

ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11919 Registro generale n. 123018 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. Comunicazione n. 6567 del 08/03/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2003 a firma di Notaio Cantù ai nn. 38934-16163 di repertorio, iscritta il 29/04/2003 a Milano 2 ai nn. 67486-12499, a favore di REGIONE LOMBARDIA, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da

**COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.**

Importo ipoteca: 462879,66.

Importo capitale: 462879,66.

Durata ipoteca: -.

L'IPOTECA E' STATA COSTITUITA A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 462.879,66 DA RESTITUIRSI COME INDICATO NELL'ISCRIVENDO ATTO E DOVRA' CONSEGUIRE IL PRIMO GRADO, OBBLIGANDOSI ESPRESSAMENTE IN TAL SENSO LA COOPERATIVA COSTITUENTE, UNA VOLTA GIUNTO AD ESTINZIONE IL MUTUO CITATO NELLE PREMESSE CONTENUTE IN ATTO.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 17/12/2002 a firma di Notaio Cantù ai nn. 36979 di repertorio, trascritta il 10/12/2002 a Milano 2 ai nn. 156420-29739, a favore di ISTITUO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO -SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L., derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi allegati per "Annotazioni-Restrizioni".

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/1998 a firma di Notaio Cantù ai nn. 26824-7769 di repertorio, trascritta il 20/11/1998 a Milano 2 ai nn. 93186-66878, a favore di Comune di Buscate, contro Cooperativa Est Ticino, derivante da Convenzione Urbanistica.

VEDI NOTE

Atto Giudiziario, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA TRASCRIVENDA SENTENZA IN DATA 12 MARZO 2025 HA DICHIARATO LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (P.IVA 04093530154) CON SEDE LEGALE IN CASTANO PRIMO (MI), VIA DEL POZZO N. 15.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Studio Maria Grazia Graziano Via XXV	

Aprile, 8 - 20029 Turbigo (MI) - [info@mgcondomini.it](mailto:info@mgcondomini.it) – 02/40136276:

I millesimi sono attualmente in fase di elaborazione.

L'importo annuo indicativo delle spese è di circa €.600 per ogni singola unità abitativa.

Al momento non sono presenti spese condominiali non pagate.

Negli ultimi due anni non sono state contabilizzate spese condominiali.

È stato recentemente deliberato l'incarico per la definizione dei millesimi e dei lavori sull'impianto elettrico.

Dovrà essere incaricato un tecnico per il certificato di prevenzione incendi.

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

**SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.**

Alla data del sopralluogo le unità risultavano inutilizzate.

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

Est Ticino Società Cooperativa Arl per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 17/04/1996), con atto stipulato il 17/04/1996 a firma di Notaio Cantù ai nn. 21088-5037 di repertorio, trascritto il 24/04/1996 a Milano 2 ai nn. 36093-22299

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

C.E. N. **3**, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Piano di Recupero S. Pietro - Intervento 6 e 9, rilasciata il 23/01/1998 con il n. 80-1997 - prot.7314 di protocollo, agibilità del 31/05/2002 con il n. 80-1997 - prot.4525 di protocollo

D.I.A. N. **67**, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Variante a C.E. 3-98, presentata il 27/06/2001 con il n. prot.6584 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona Perimetro ASC - Ambito Storico Originario Consolidato - Art.14 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle pratiche analizzate: - P2 sottotetto: Nelle pratiche edilizie il sottotetto presenta due pareti basse lati Nord e Sud NON realizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino pareti basse Nord e Sud: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - P2 sottotetto: La planimetria catastale presenta due pareti basse lati Nord e Sud NON realizzate. A seguito di ripristino delle pareti la planimetria catastale risulterà coincidente con lo stato di fatto. Vedi "regolarità edilizia".

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSCATE VIA GUGLIELMO MARCONI 35, FRAZIONE -, QUARTIERE -

**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **138,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva, box e cantina a piano interato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 575 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 5, piano: S1-T-1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Ps1: terrapieno mapp.512, mapp.576 sub.1, mapp.575 sub.2 (box di pertinenza), mapp.574. Pt: mapp.512, mapp.576, mapp.576 sub.1, mapp.581 bnc, mapp.574, mapp.324. P1-P2: affaccio su cortile di proprietà, mapp.576 sub.1, affaccio su cortile di proprietà, mapp.574.

- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio / Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola media inferiore  
scuola media superiore  
farmacie



negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato tipo abitazione a schiera oggetto di nuova costruzione realizzata nel 1998, distribuita su tre livelli di cui due fuori terra e uno interrato collegati da scala interna, con ingresso sul lato Sud in corrispondenza dell'area recintata ad uso esclusivo oltre a box a piano interrato. Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Cantina costituita da un unico locale con accesso da scala interna all'unità. Box singolo di elevata profondità (ca. mt.7.45), posto a piano interrato, raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Marconi, corsello e rampa di accesso sul mapp.582.

PT: Piccolo cortile di pertinenza esclusiva lato Sud, ingresso/soggiorno, bagno, cucina, scala di accesso ai piani superiori.

P1: Scala di accesso, disimpegno, una camera, un bagno, un locale sgombero.

Allo stato attuale la scala interna consente l'accesso a piano secondo sottotetto. Come indicato nella sezione "regolarità edilizia/catastale" la porzione sottotetto risulta irregolare in quanto NON indicata nelle planimetrie delle pratiche edilizie autorizzate e di conseguenza NON indicata nelle planimetrie catastali. Per la regolarizzazione sarà necessario ripristino con rimozione scala di accesso e chiusura solaio.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente discrete con un grado di manutenzione complessivo discreto. L'appartamento presenta un grado manutentivo generale scarso con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi. Il box a piano interrato presenta buona fruibilità e buone condizioni complessive. Sono state reperite le certificazioni per impianto elettrico e di riscaldamento, NON sono state fornite/reperite le restanti certificazioni. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso con evidenti necessità di intervento. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale.

Sono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni Beni Comuni Non Censibili mapp.580, mapp.581-702, mapp.582/1.

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di

oggetti/materiali all'interno del box.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: condominiale realizzato in metallo con apertura comandata

nella media

*cancello*: privato realizzato in metallo con apertura comandata

nella media

*infissi esterni*: Finestre realizzati in Legno/vetrocamera

nella media

*infissi esterni*: porta di ingresso realizzati in legno massello

nella media

*manto di copertura*: realizzato in struttura in legno / copertura con tegole in cotto

nella media

*pareti esterne*: costruite in condominiale con coibentazione in elementi autobloccanti

nella media

*pavimentazione interna*: realizzata in gres di ceramica

nella media

*protezioni infissi esterni*: persiane oscuranti realizzate in legno

nella media

*rivestimento esterno*: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata

nella media

*rivestimento interno*: realizzato in muratura intonacata e tinteggiata / gres di ceramica per bagno

nella media

*scale*: interne con rivestimento in PT-P1 granito / P1-P2 struttura in legno massello

nella media

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: prot.1343 del 15/02/2002

scarso

*gas*: autonomo con alimentazione a metano

scarso

*idrico*: autonomo con alimentazione in rete comunale conformità: prot.1343 del 15/02/2002

nella media

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: prot.1343 del 15/02/2002

scarso

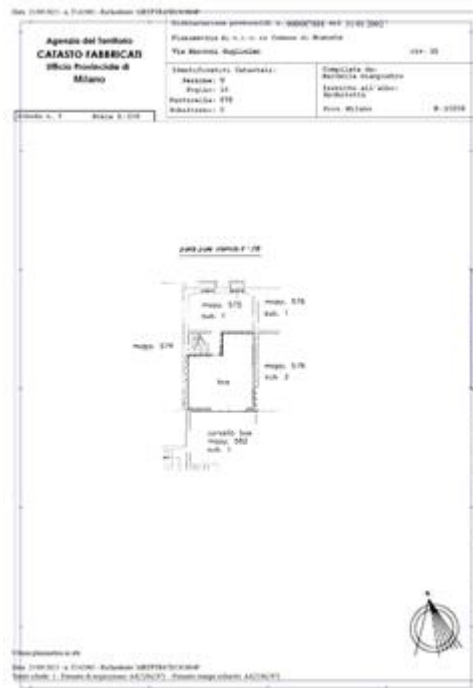
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ps1 - Cantina	20,00	x	25 %	=	5,00
Pt - Abitazione	62,00	x	100 %	=	62,00
P1-Abitazione	55,00	x	100 %	=	55,00
P1 - Sottotetto	25,00	x	50 %	=	12,50
Pt - Giardino	35,50	x	10 %	=	3,55

<b>Totale:</b>	<b>197,50</b>	<b>138,05</b>
----------------	---------------	---------------



**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.  
 Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 575 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 31 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
 Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.575 sub.1 (appartamento associato), mapp.576 sub.1, mapp.576 sub.2, corsello box mapp.582 sub.1 bcnc, mapp.574.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Box singolo - Ps1	33,00	x 50 %	= 16,50
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>		<b>16,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Trilocale / box  
Indirizzo: Buscate - via Roma 22  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.102,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Comparabilitalia  
Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box  
Indirizzo: Buscate - via Marconi n.35  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 210.000,00 pari a 1.448,28 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Comparabilitalia  
Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box  
Indirizzo: Buscate - via Marconi n.49  
Superfici principali e secondarie: 158  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 185.000,00 pari a 1.170,89 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.200,00  
Borsino Immobiliare  
Valore minimo: 927,00  
Valore massimo: 1.241,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **APPROCCIO ESTIMATIVO**

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

## **METODOLOGIA APPLICATA**

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell’Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell’Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Due comparabili derivanti da compravendite,
- Un comparabile offerto in vendita tramite siti di pubblicità immobiliare.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperiti gli atti di vendita / offerte immobiliari con le relative planimetrie.
- Vengono calcolate le superfici commerciali.

In merito ai comparabili reperiti da offerte immobiliare il prezzo indicato viene scontato in considerazione di un presumibile “sconto per trattativa”.

## **CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI**

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati ai sei livelli qualitativi DEI, con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute negli atti di compravendita su quanto desumibile tramite strumenti informatici. Nell’offerta di mercato l’analisi si basa su quanto indicato nell’annuncio di vendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, dall’atto notarile e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo- si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Si rimanda a quanto indicato precedentemente in merito alle condizioni e requisiti per assegnazione e cessione indicate nella CONVENZIONE stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l’Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8- 9 - 10 - 11 -12.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **167.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	villetta a schiera centrale	138,05	16,50	167.000,00	167.000,00
				<b>167.000,00 €</b>	<b>167.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.000,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.000,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 164.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

## LOTTO 2

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

**A** villetta a schiera centrale a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **119,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva e box a piano interrato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 571 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 2, piano: T-1-2, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - c.f.: 04093530154, derivante da VARIAZIONE del 15/06/2004 Pratica n. MI0406269 in atti dal 15/06/2004 ATTRIBUZIONE SUB ALL'INTERO (n. 406108.1/2004)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.536, mapp.572, mapp.581 benc, mapp.570.  
PLANIMETRIA CATASTALE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO
- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** box singolo, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 582 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1,

intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) -  
p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti  
dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.6, corsello comune mapp.582 sub.1 bcnc, sub.4,  
terrapieno mapp.160.

PLANIMETRIA CATASTALE IN FASE DI AGGIORNAMENTO

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,80 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

**SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.**

- **L'UNITÀ È STATA OGGETTO DI ATTO DI TRANSAZIONE** del 15 dicembre 2017 n.102195/20486 di repertorio notaio Germano Zinni di Castano Primo, trascritto a Milano 2 il 10 gennaio 2018 n.3818/2486, a favore e contro, tra gli altri, della società venditrice, avente ad oggetto la regolazione dei rapporti di vicinato.

- **L'UNITÀ È PARTE DI UN INTERVENO IMMOBILIARE SOTTOPOSTO A CONVENZIONE** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878. **DI CONSEGUENZA L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA È VINCOLATA ALLE CONDIZIONI INDICATE NELLA CONVENZIONE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8- 9 - 10 - 11- 12**, che qui si riportano letteralmente:

**Convenzione** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n.26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878, facendo particolare riferimento agli articoli 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12, che qui si riportano letteralmente:

**ART. 5 - REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI**

**Gli assegnatari in proprietà degli alloggi devono, al momento dell'assegnazione, avere i seguenti requisiti:**

a) avere la cittadinanza italiana;

b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nella provincia di Milano, con priorità per i primi sei mesi successivi alla stipula della presente convenzione per i residenti nel Comune di Buscate. Qualora risulti (e ciò sia verificato dal Comune) la mancanza di soggetti di cui sopra, gli alloggi realizzandi potranno essere assegnati anche a soggetti residenti o che prestino la propria attività lavorativa nelle altre provincie della Regione Lombardia.

c) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, o uso abitazione, nel territorio regionale, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizio, ingresso e disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre ad un massimo di cinque;

d) di non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico;

e) fruire di reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima dell'assegnazione, non superiore a quello fissato (alla data di assegnazione stessa) per il conseguimento di mutui agevolati per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Per quanto riguarda i nubendi, per nucleo familiare non si intende quello di provenienza, ma quello dagli stessi costituendo. Il reddito complessivo è diminuito di Lire 1.000.000 (unmilione) per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato per i soli redditi di lavoro dipendente - nella misura del 60% (sessanta per cento) dopo avere effettuato la suddetta detrazione.

**ART. 6 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE**

Il prezzo di prima cessione di ogni alloggio è stabilito in Lire 1.970.000 (unmilionenovecentosettantamila) per ogni metri quadrato di superficie commerciale oltre a Lire 22.000.000 (ventiduemilioni) per il box singolo e Lire 32.000.000 (trentaduemilioni) per il box doppio, il tutto come dal prospetto redatto con riferimento al Piano Finanziario relativo all'intervento in programma che trovasi allegato sotto B alla delibera di Giunta Comunale n. 058 del 25 settembre 1998 allegata al presente atto sotto "C".

**ART. 7 - REVISIONE PREZZO DI CESSIONE**

Il prezzo di cui al punto 6) sarà oggetto di aggiornamento e/o revisione dalla data di approvazione del progetto in Commissione Edilizia fino alla data di ultimazione lavori. Gli stessi dovranno essere ultimati entro il periodo di validità della concessione edilizia.

**ART. 8 - REVISIONE DEL PREZZO DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Fermo restando per gli assegnatari il divieto, salva l'autorizzazione regionale, di cessione degli alloggi per un periodo di cinque anni dalla assegnazione dello stesso, i trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al

primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: il prezzo di cessione di cui ai punti 6 e 7 è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori.

**ART. 9 - CANONE DI LOCAZIONE**

Gli alloggi potranno essere locati ad un canone determinato ai sensi della Legge n. 359 del giorno 8

agosto 1992 art. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, diminuito del 3% (tre per cento) (o in caso di agevolazioni regionali quanto stabilito dalla normativa regionale in riguardo).

#### **ART. 10 TRASFERIMENTO E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

*In forza del trasferimento degli alloggi, gli assegnatari, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi, nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite le clausole, da riporre nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute: Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile. Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile, con assunzione a carico del locatario, ed in solido al sub-locatario, delle sanzioni previste dall'articolo 12 lettera d) della presente convenzione. La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni. I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'art. 8, con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.*

#### **ART. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

*La durata della presente convenzione è fissata in anni 25 (venticinque), a partire dalla data di abitabilità degli alloggi, rilasciata dal Comune di Buscate; in caso di finanziamenti regionali quanto disposto dal Decreto regionale.*

#### **ART. 12 - SANZIONI**

*La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico dei responsabili, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva con ogni altra responsabilità:*

##### **SANZIONI PECUNARIE**

*a) penale pari al 30% (trenta per cento) del prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso);*

*b) per il ritardo del pagamento del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione verranno applicate le penali previste dall'art. 15, comma 1, della legge 10/77 e successive modifiche;*

*c) penale d'importo pari a due volte la differenza fra i due prezzi, nel caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato ai precedenti punti 6 - 7 e 8;*

*d) penale d'importo pari a dieci volte la differenza fra il canone di locazione dell'alloggio percepito a quelli indicati al punto 9".*

#### **REGIONE LOMBARDIA**

Con riferimento a:

Regione Lombardia - Protocollo U1.2016.0009250 del 22/12/2016

Regione Lombardia - Protocollo U1.2018.0002655 del 03/04/2018

**Si riporta di seguito sintesi comunicazione della Regione Lombardia in merito a finanziamento agevolato/procedura concorsuale (vedi allegati).**

Oggetto : procedura di concordato preventivo della Soc Cooperativa Est-Ticino di Castano Primo (MI)

*"• Comune di Buscate: la Società ha beneficiato di un'agevolazione regionale per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente, di cui il 50% soggetto a restituzione con obbligo di restituzione in 15 rate annuali, senza oneri di interessi, a partire dal trentunesimo anno dall'erogazione avvenuta a completamento dell'intervento (avvenuto nel 2003). Gli alloggi oggetto*

*d'intervento sono soggetti a un vincolo temporale compatibile rispetto al termine finale di esecuzione del piano concordatario (dicembre 2022 più possibile proroga di un ulteriore anno). La Società prospetta la riconduzione del termine del vincolo entro i tempi del piano concordatario con restituzione anticipata alla*

*Regione e in unica soluzione del 50% del contributo ricevuto, mantenendo comunque inalterato il rapporto e trattamento con i soggetti assegnatari degli alloggi.*

*Tutto quanto premesso e in estrema sintesi rappresentato, consente alla scrivente Amministrazione di potersi esprimere in via favorevole all'accoglimento delle proposte del Piano concordatario, tenuto presente che i profili della salvaguardia dell'interesse pubblico sono di assoluto e primario rilievo nella politica di settore. Fondamentale è la considerazione dell'impatto che un possibile fallimento avrebbe su numerose famiglie, e dei grossi svantaggi che seguirebbero al fallimento. Infine, tutti gli acconti già versati dagli assegnatari degli alloggi sarebbero da iscrivere al passivo aggravando il dissesto, e gli stessi diventerebbero creditori chirografari e non potrebbero risultare adeguatamente soddisfatti. Pertanto, anche alla luce dell'indizione dell'adunanza dei creditori fissata per il 24/01/2017, si comunica che è intenzione della Direzione Generale scrivente, procedere entro il prossimo 15 gennaio 2017, all'emanazione di un decreto dirigenziale di accettazione dei contenuti e tempistiche del Piano concordatario, come si evince dall'allegata nota."*

#### **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:*

Transazione, stipulata il 15/12/2017 a firma di Notaio Zinni ai nn. 102195-20486 di repertorio, trascritta il 10/01/2018 a Milano 2 ai nn. 3818-2486, a favore di Vedi allegati, contro Vedi allegati, derivante da Transazione - Definizione confini

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/11/1997 a firma di Notaio Cantù ai nn. 24491-6617 di repertorio, iscritta il 02/10/2017 a Milano 2 ai nn. 115550-21531, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO - S.C. A R.L., derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2362584.

Importo capitale: 787528.

Durata ipoteca: -.

ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11919 Registro generale n. 123018 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. Comunicazione n. 6567 del 08/03/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2003 a firma di Notaio Cantù ai nn. 38934-16163 di repertorio, iscritta il 29/04/2003 a Milano 2 ai nn. 67486-12499, a favore di REGIONE LOMBARDIA, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da

**COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.**

Importo ipoteca: 462879,66.

Importo capitale: 462879,66.

Durata ipoteca: -.

L'IPOTECA E' STATA COSTITUITA A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 462.879,66 DA RESTITUIRSI COME INDICATO NELL'ISCRIVENDO ATTO E DOVRA' CONSEGUIRE IL PRIMO GRADO, OBBLIGANDOSI ESPRESSAMENTE IN TAL SENSO LA COOPERATIVA COSTITUENTE, UNA VOLTA GIUNTO AD ESTINZIONE IL MUTUO CITATO NELLE PREMESSE CONTENUTE IN ATTO.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 17/12/2002 a firma di Notaio Cantù ai nn. 36979 di repertorio, trascritta il 10/12/2002 a Milano 2 ai nn. 156420-29739, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO -SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L., derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi allegati per "Annotazioni-Restrizioni".

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/1998 a firma di Notaio Cantù ai nn. 26824-7769 di repertorio, trascritta il 20/11/1998 a Milano 2 ai nn. 93186-66878, a favore di Comune di Buscate, contro Cooperativa Est Ticino, derivante da Convenzione Urbanistica.

VEDI NOTE

Atto Giudiziario, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA TRASCRIVENDA SENTENZA IN DATA 12 MARZO 2025 HA DICHIARATO LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (P.IVA 04093530154) CON SEDE LEGALE IN CASTANO PRIMO (MI), VIA DEL POZZO N. 15.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Studio Maria Grazia Graziano Via XXV	

Aprile, 8 - 20029 Turbigo (MI) - [info@mgcondomini.it](mailto:info@mgcondomini.it) – 02/40136276:

I millesimi sono attualmente in fase di elaborazione.

L'importo annuo indicativo delle spese è di circa €.600 per ogni singola unità abitativa.

Al momento non sono presenti spese condominiali non pagate.

Negli ultimi due anni non sono state contabilizzate spese condominiali.

È stato recentemente deliberato l'incarico per la definizione dei millesimi e dei lavori sull'impianto elettrico.

Dovrà essere incaricato un tecnico per il certificato di prevenzione incendi.

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

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

Est Ticino Società Cooperativa Arl per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 17/04/1996), con atto stipulato il 17/04/1996 a firma di Notaio Cantù ai nn. 21088-5037 di repertorio, trascritto il 24/04/1996 a Milano 2 ai nn. 36093-22299

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di oggetti/materiali all'interno del box.

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

C.E. N. **3**, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Piano di Recupero S. Pietro - Intervento 6 e 9, rilasciata il 23/01/1998 con il n. 80-1997 - prot.7314 di protocollo, agibilità del 31/05/2002 con il n. 80-1997 - prot.4525 di protocollo

D.I.A. N. **67**, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Variante a C.E. 3-98, presentata il 27/06/2001 con il n. prot.6584 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona Perimetro ASC - Ambito Storico Originario Consolidato - Art.14 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle pratiche analizzate: - NON risulta indicata la “bussola” di ingresso a piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - NON risulta indicata la “bussola” di ingresso a piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali / Nuovo elaborato planimetrico a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

PLANIMETRIA CATASTALE IN FASE DI AGGIORNAMENTO

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSCATE VIA GUGLIELMO MARCONI 35, FRAZIONE -, QUARTIERE -

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **119,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva e box a piano interrato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

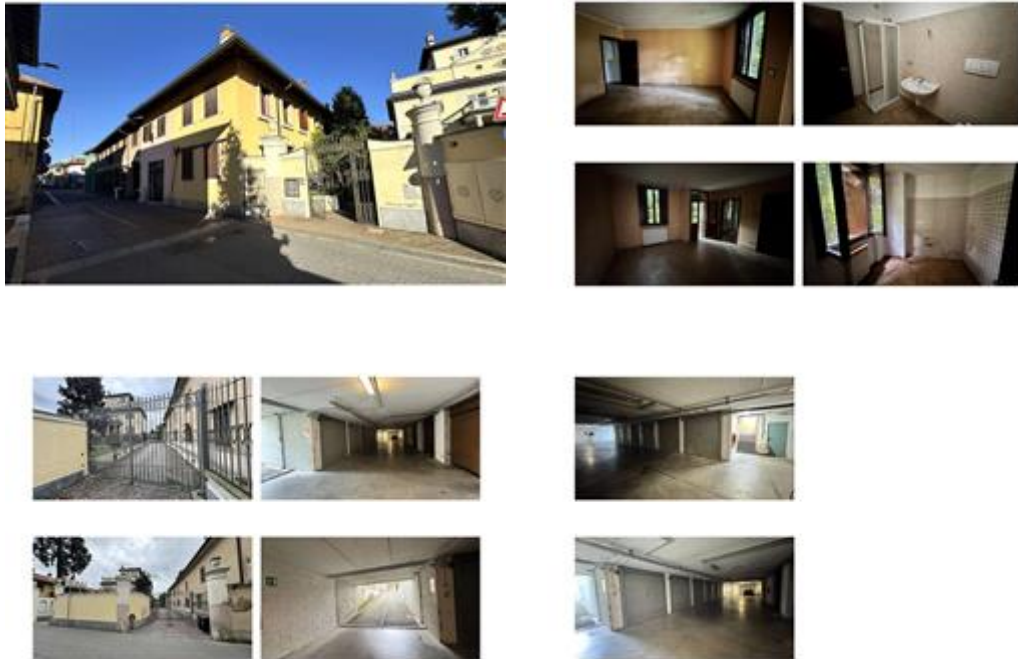
- foglio 10 particella 571 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 2, piano: T-1-2, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - c.f.: 04093530154, derivante da VARIAZIONE del 15/06/2004 Pratica n. MI0406269 in atti dal 15/06/2004 ATTRIBUZIONE SUB ALL'INTERO (n. 406108.1/2004)

Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.536, mapp.572, mapp.581 bcnc, mapp.570.

PLANIMETRIA CATASTALE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO

- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio / Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

scuola media inferiore  
scuola media superiore  
farmacie



negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato tipo abitazione a schiera oggetto di nuova costruzione realizzata nel 1998, distribuita su tre livelli fuori terra collegati da scala interna, con ingresso sul lato Sud in corrispondenza dell'area recintata ad uso esclusivo oltre a box a piano interrato. Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo posto a piano interrato, raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Marconi, corsello e rampa di accesso sul mapp.582.

PT: Piccolo cortile di pertinenza esclusiva, ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala, scala di accesso ai piani superiori.

P1: Scala di accesso, disimpegno, due camere, un bagno.

P2: Scala di accesso, unico locale sottotetto.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente discrete con un grado di manutenzione complessivo discreto. L'appartamento presenta un buon grado manutentivo generale con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi. Il box a piano interrato presenta buona fruibilità e buone condizioni complessive. Sono state reperite le certificazioni per impianto elettrico e di riscaldamento, NON sono state fornite/reperite le restanti certificazioni. Gli impianti presentano uno stato manutentivo sufficiente. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale.

Sono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni Beni Comuni Non Censibili mapp.580, mapp.581-702, mapp.582/1.

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di oggetti/materiali all'interno del box.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: condominiale realizzato in metallo con apertura comandata



*cancello*: privato realizzato in metallo con apertura comandata



*infissi esterni*: Finestre realizzati in Legno/vetrocamera



*infissi esterni*: porta di ingresso realizzati in legno



massello

*manto di copertura:* realizzato in struttura in legno / copertura con tegole in cotto

nella media

*pareti esterne:* costruite in condominiale con coibentazione in elementi autobloccanti

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in gres di ceramica

nella media

*protezioni infissi esterni:* persiane oscuranti realizzate in legno

nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in muratura intonacata e tinteggiata

nella media

*rivestimento interno:* realizzato in muratura intonacata e tinteggiata / gres di ceramica per bagno

nella media

*scale:* interne con rivestimento in PT-P1 granito / P1-P2 struttura in legno massello

nella media

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: prot.1343 del 15/02/2002

nella media

*gas:* autonomo con alimentazione a metano

nella media

*idrico:* autonomo con alimentazione in rete comunale conformità: prot.1343 del 15/02/2002

nella media

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: prot.1343 del 15/02/2002

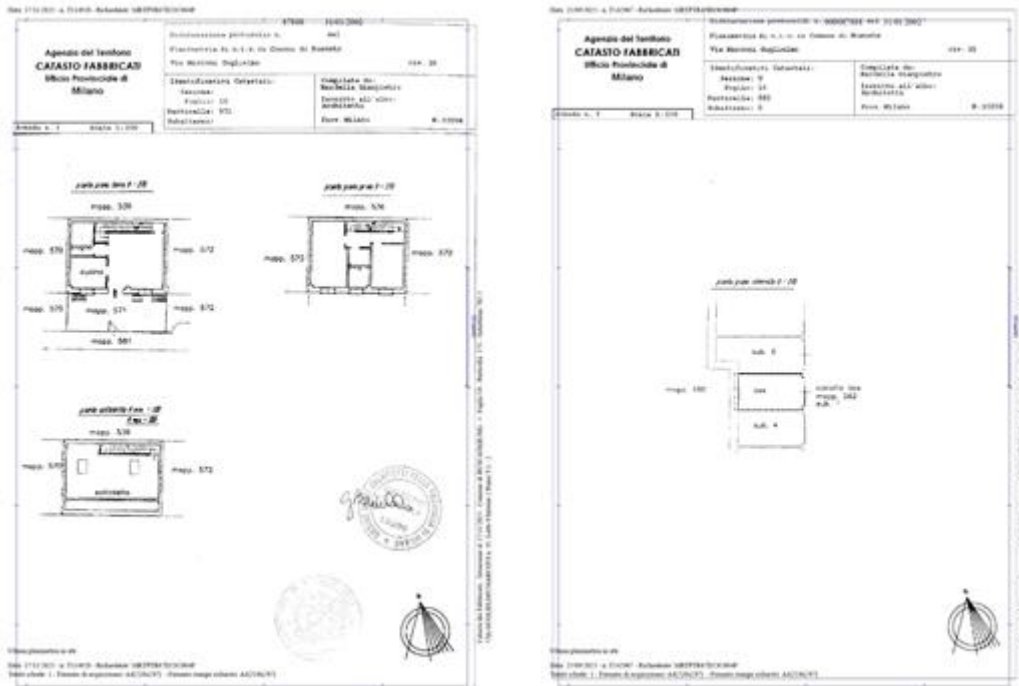
nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Abitazione	52,00	x	100 %	=	52,00
P1 - Abitazione	47,00	x	100 %	=	47,00
P2 - Sottotetto	36,00	x	50 %	=	18,00
PT - Giardino	28,00	x	10 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>163,00</b>				<b>119,80</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.  
 Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 582 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
 Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.6, corsello comune mapp.582 sub.1 bcnc, sub.4, terrapieno mapp.160.

**PLANIMETRIA CATASTALE IN FASE DI AGGIORNAMENTO**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo - Ps1	18,00	x	50 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Trilocale / box  
Indirizzo: Buscate - via Roma 22  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.102,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Comparabilitalia  
Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box  
Indirizzo: Buscate - via Marconi n.35  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 210.000,00 pari a 1.448,28 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Comparabilitalia  
Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box  
Indirizzo: Buscate - via Marconi n.49  
Superfici principali e secondarie: 158  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 185.000,00 pari a 1.170,89 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.200,00  
Borsino Immobiliare  
Valore minimo: 927,00  
Valore massimo: 1.241,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **APPROCCIO ESTIMATIVO**

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

##### **METODOLOGIA APPLICATA**

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell’Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell’Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Due comparabili derivanti da compravendite,
- Un comparabile offerto in vendita tramite siti di pubblicità immobiliare.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperiti gli atti di vendita / offerte immobiliari con le relative planimetrie.
- Vengono calcolate le superfici commerciali.

In merito ai comparabili reperiti da offerte immobiliare il prezzo indicato viene scontato in considerazione di un presumibile “sconto per trattativa”.

#### **CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI**

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati ai sei livelli qualitativi DEI, con riferimento alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI”- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute negli atti di compravendita su quanto desumibile tramite strumenti informatici. Nell’offerta di mercato l’analisi si basa su quanto indicato nell’annuncio di vendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, dall’atto notarile e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo- si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l’accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Si rimanda a quanto indicato precedentemente in merito alle condizioni e requisiti per assegnazione e cessione indicate nella CONVENZIONE stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l’Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8- 9 - 10 - 11 -12.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **143.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	villetta a schiera centrale	119,80	9,00	143.000,00	143.000,00
				<b>143.000,00 €</b>	<b>143.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.500,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.500,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

## LOTTO 3

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

**A** villetta a schiera centrale a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva e box a piano interrato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 572 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 3, piano: T-1-2, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - c.f.: 04093530154, derivante da VARIAZIONE del 15/06/2004 Pratica n. MI0406269 in atti dal 15/06/2004 ATTRIBUZIONE SUB ALL'INTERO (n. 406108.1/2004)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.536, mapp.573, mapp.581 bcnc, mapp.571.  
PLANIMETRIA CATASTALE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** box singolo, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 582 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) -

p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.5, corsello comune mapp.582 sub.1 benc, sub.3, terrapieno mapp.160.

PLANIMETRIA CATASTALE IN FASE DI AGGIORNAMENTO

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 139.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/11/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

**SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.**

- **L'UNITÀ È STATA OGGETTO DI ATTO DI TRANSAZIONE** del 15 dicembre 2017 n.102195/20486 di repertorio notaio Germano Zinni di Castano Primo, trascritto a Milano 2 il 10 gennaio 2018 n.3818/2486, a favore e contro, tra gli altri, della società venditrice, avente ad oggetto la regolazione dei rapporti di vicinato.

- **L'UNITÀ È PARTE DI UN INTERVENO IMMOBILIARE SOTTOPOSTO A CONVENZIONE** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878. **DI CONSEGUENZA L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA È VINCOLATA ALLE CONDIZIONI INDICATE NELLA CONVENZIONE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8- 9 - 10 - 11- 12**, che qui si riportano letteralmente:

*Convenzione stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n.26824/7769, registrata*

a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878, facendo particolare riferimento agli articoli 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12, che qui si riportano letteralmente:

#### **ART. 5 - REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI**

**Gli assegnatari in proprietà degli alloggi devono, al momento dell'assegnazione, avere i seguenti requisiti:**

- a) avere la cittadinanza italiana;
- b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nella provincia di Milano, con priorità per i primi sei mesi successivi alla stipula della presente convenzione per i residenti nel Comune di Buscate. Qualora risulti (e ciò sia verificato dal Comune) la mancanza di soggetti di cui sopra, gli alloggi realizzandi potranno essere assegnati anche a soggetti residenti o che prestino la propria attività lavorativa nelle altre provincie della Regione Lombardia.
- c) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, o uso abitazione, nel territorio regionale, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizio, ingresso e disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre ad un massimo di cinque;
- d) di non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- e) fruire di reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima dell'assegnazione, non superiore a quello fissato (alla data di assegnazione stessa) per il conseguimento di mutui agevolati per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Per quanto riguarda i nubendi, per nucleo familiare non si intende quello di provenienza, ma quello dagli stessi costituendo. Il reddito complessivo è diminuito di Lire 1.000.000 (unmilione) per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato per i soli redditi di lavoro dipendente – nella misura del 60% (sessanta per cento) dopo avere effettuato la suddetta detrazione.

#### **ART. 6 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE**

Il prezzo di prima cessione di ogni alloggio è stabilito in Lire 1.970.000 (unmilionenovecentosettantamila) per ogni metri quadrato di superficie commerciale oltre a Lire 22.000.000 (ventiduemilioni) per il box singolo e Lire 32.000.000 (trentaduemilioni) per il box doppio, il tutto come dal prospetto redatto con riferimento al Piano Finanziario relativo all'intervento in programma che trovasi allegato sotto B alla delibera di Giunta Comunale n. 058 del 25 settembre 1998 allegata al presente atto sotto "C".

#### **ART. 7 - REVISIONE PREZZO DI CESSIONE**

Il prezzo di cui al punto 6) sarà oggetto di aggiornamento e/o revisione dalla data di approvazione del progetto in Commissione Edilizia fino alla data di ultimazione lavori. Gli stessi dovranno essere ultimati entro il periodo di validità della concessione edilizia.

#### **ART. 8 - REVISIONE DEL PREZZO DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Fermo restando per gli assegnatari il divieto, salva l'autorizzazione regionale, di cessione degli alloggi per un periodo di cinque anni dalla assegnazione dello stesso, i trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al

primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: il prezzo di cessione di cui ai punti 6 e 7 è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori.

#### **ART. 9 - CANONE DI LOCAZIONE**

Gli alloggi potranno essere locati ad un canone determinato ai sensi della Legge n. 359 del giorno 8 agosto 1992 art. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, diminuito del 3% (tre per cento) (o in caso di agevolazioni regionali quanto stabilito dalla normativa regionale in riguardo).

#### **ART. 10 TRASFERIMENTO E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

*In forza del trasferimento degli alloggi, gli assegnatari, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi, nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite le clausole, da riporre nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute: Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile. Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile, con assunzione a carico del locatario, ed in solido al sub-locatario, delle sanzioni previste dall'articolo 12 lettera d) della presente convenzione. La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni. I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'art. 8, con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.*

#### **ART. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

*La durata della presente convenzione è fissata in anni 25 (venticinque), a partire dalla data di abitabilità degli alloggi, rilasciata dal Comune di Buscate; in caso di finanziamenti regionali quanto disposto dal Decreto regionale.*

#### **ART. 12 - SANZIONI**

*La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico dei responsabili, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva con ogni altra responsabilità:*

##### **SANZIONI PECUNARIE**

- a) penale pari al 30% (trenta per cento) del prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso);*
- b) per il ritardo del pagamento del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione verranno applicate le penali previste dall'art. 15, comma 1, della legge 10/77 e successive modifiche;*
- c) penale d'importo pari a due volte la differenza fra i due prezzi, nel caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato ai precedenti punti 6 - 7 e 8;*
- d) penale d'importo pari a dieci volte la differenza fra il canone di locazione dell'alloggio percepito a quelli indicati al punto 9".*

#### **REGIONE LOMBARDIA**

Con riferimento a:

Regione Lombardia - Protocollo U1.2016.0009250 del 22/12/2016

Regione Lombardia - Protocollo U1.2018.0002655 del 03/04/2018

**Si riporta di seguito sintesi comunicazione della Regione Lombardia in merito a finanziamento agevolato/procedura concorsuale (vedi allegati).**

Oggetto : procedura di concordato preventivo della Soc Cooperativa Est-Ticino di Castano Primo (MI)

*"• Comune di Buscate: la Società ha beneficiato di un'agevolazione regionale per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente, di cui il 50% soggetto a restituzione con obbligo di restituzione in 15 rate annuali, senza oneri di interessi, a partire dal trentunesimo anno dall'erogazione avvenuta a completamento dell'intervento (avvenuto nel 2003). Gli alloggi oggetto d'intervento sono soggetti a un vincolo temporale compatibile rispetto al termine finale di esecuzione del piano concordatario (dicembre 2022 più possibile proroga di un ulteriore anno). La Società*

*prospetta la riconduzione del termine del vincolo entro i tempi del piano concordatario con restituzione anticipata alla*

*Regione e in unica soluzione del 50% del contributo ricevuto, mantenendo comunque inalterato il rapporto e trattamento con i soggetti assegnatari degli alloggi.*

*Tutto quanto premesso e in estrema sintesi rappresentato, consente alla scrivente Amministrazione di potersi esprimere in via favorevole all'accoglimento delle proposte del Piano concordatario, tenuto presente che i profili della salvaguardia dell'interesse pubblico sono di assoluto e primario rilievo nella politica di settore. Fondamentale è la considerazione dell'impatto che un possibile fallimento avrebbe su numerose famiglie, e dei grossi svantaggi che seguirebbero al fallimento. Infine, tutti gli acconti già versati dagli assegnatari degli alloggi sarebbero da iscrivere al passivo aggravando il dissesto, e gli stessi diventerebbero creditori chirografari e non potrebbero risultare adeguatamente soddisfatti. Pertanto, anche alla luce dell'indizione dell'adunanza dei creditori fissata per il 24/01/2017, si comunica che è intenzione della Direzione Generale scrivente, procedere entro il prossimo 15 gennaio 2017, all'emanazione di un decreto dirigenziale di accettazione dei contenuti e tempistiche del Piano concordatario, come si evince dall'allegata nota."*

#### **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:*

Transazione, stipulata il 15/12/2017 a firma di Notaio Zinni ai nn. 102195-20486 di repertorio, trascritta il 10/01/2018 a Milano 2 ai nn. 3818-2486, a favore di Vedi allegati, contro Vedi allegati, derivante da Transazione - Definizione confini

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/11/1997 a firma di Notaio Cantù ai nn. 24491-6617 di repertorio, iscritta il 02/10/2017 a Milano 2 ai nn. 115550-21531, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO - S.C. A R.L., derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2362584.

Importo capitale: 787528.

Durata ipoteca: -.

ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11919 Registro generale n. 123018 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. Comunicazione n. 6567 del 08/03/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2003 a firma di Notaio Cantù ai nn. 38934-16163 di repertorio, iscritta il 29/04/2003 a Milano 2 ai nn. 67486-12499, a favore di REGIONE LOMBARDIA, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: 462879,66.

Importo capitale: 462879,66.

Durata ipoteca: -.

L'IPOTECA E' STATA COSTITUITA A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 462.879,66 DA RESTITUIRSI COME INDICATO NELL'ISCRIVENDO ATTO E DOVRA' CONSEGUIRE IL PRIMO GRADO, OBBLIGANDOSI ESPRESSAMENTE IN TAL SENSO LA COOPERATIVA COSTITUENTE, UNA VOLTA GIUNTO AD ESTINZIONE IL MUTUO CITATO NELLE PREMESSE CONTENUTE IN ATTO.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 17/12/2002 a firma di Notaio Cantù ai nn. 36979 di repertorio, trascritta il 10/12/2002 a Milano 2 ai nn. 156420-29739, a favore di ISTITUO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO -SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L., derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi allegati per "Annotazioni-Restrizioni".

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/1998 a firma di Notaio Cantù ai nn. 26824-7769 di repertorio, trascritta il 20/11/1998 a Milano 2 ai nn. 93186-66878, a favore di Comune di Buscate, contro Cooperativa Est Ticino, derivante da Convenzione Urbanistica.

VEDI NOTE

Atto Giudiziario, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA TRASCRIVENDA SENTENZA IN DATA 12 MARZO 2025 HA DICHIARATO LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (P.IVA 04093530154) CON SEDE LEGALE IN CASTANO PRIMO (MI), VIA DEL POZZO N. 15.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 600,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Studio Maria Grazia Graziano Via XXV Aprile, 8 - 20029 Turbigo (MI) - [info@mgcondomini.it](mailto:info@mgcondomini.it) - 02/40136276:

I millesimi sono attualmente in fase di elaborazione.

L'importo annuo indicativo delle spese è di circa €.600 per ogni singola unità abitativa.

Al momento non sono presenti spese condominiali non pagate.

Negli ultimi due anni non sono state contabilizzate spese condominiali.

È stato recentemente deliberato l'incarico per la definizione dei millesimi e dei lavori sull'impianto elettrico.

Dovrà essere incaricato un tecnico per il certificato di prevenzione incendi.

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

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

Est Ticino Società Cooperativa Arl per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 17/04/1996), con atto stipulato il 17/04/1996 a firma di Notaio Cantù ai nn. 21088-5037 di repertorio, trascritto il 24/04/1996 a Milano 2 ai nn. 36093-22299

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di oggetti/materiali all'interno del box.

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

C.E. N. 3, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Piano di Recupero S. Pietro - Intervento 6 e 9, rilasciata il 23/01/1998 con il n. 80-1997 - prot.7314 di protocollo, agibilità del 31/05/2002 con il n. 80-1997 - prot.4525 di protocollo

D.I.A. N. 67, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Variante a C.E. 3-98, presentata il 27/06/2001 con il n. prot.6584 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona Perimetro ASC - Ambito Storico Originario Consolidato - Art.14 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle pratiche analizzate: - NON risulta indicata la "bussola" di ingresso a piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - NON risulta indicata la “bussola” di ingresso a piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali / Nuovo elaborato planimetrico a seguito di sanatoria (vedi regolarità edilizia). Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

PLANIMETRIA CATASTALE IN FASE DI AGGIORNAMENTO

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSCATE VIA GUGLIELMO MARCONI 35, FRAZIONE -, QUARTIERE -

### VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **119,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva e box a piano interrato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 572 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 3, piano: T-1-2, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - c.f.: 04093530154, derivante da VARIAZIONE del 15/06/2004 Pratica n. MI0406269 in atti dal 15/06/2004 ATTRIBUZIONE SUB ALL'INTERO (n. 406108.1/2004)

Coerenze: Da Nord in senso orario: mapp.536, mapp.573, mapp.581 bcnc, mapp.571.

PLANIMETRIA CATASTALE IN CORSO DI AGGIORNAMENTO

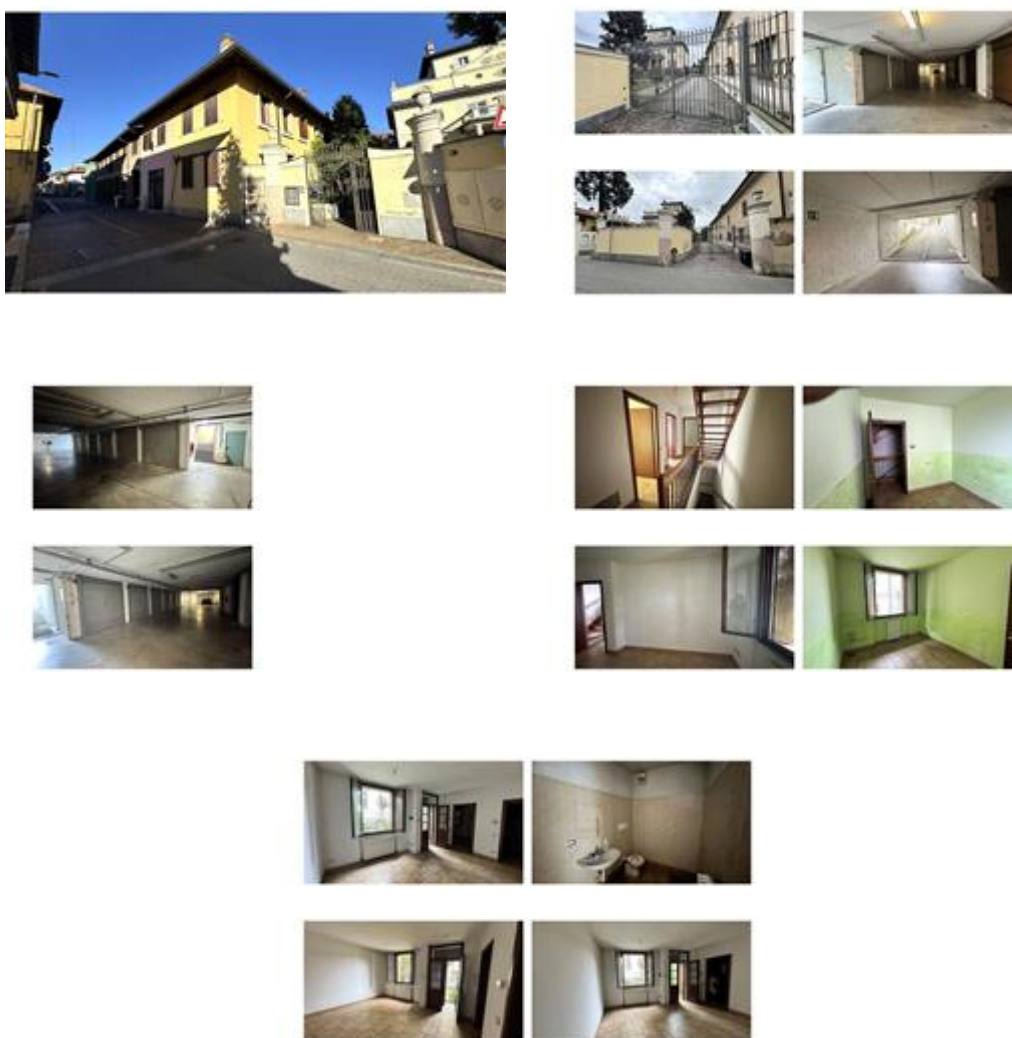
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002

Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)

Bene Comune Non Censibile

- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002) Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



#### 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 (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio / Legnano). Il

traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola media inferiore  
 scuola media superiore  
 farmacie  
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato tipo abitazione a schiera oggetto di nuova costruzione realizzata nel 1998, distribuita su tre livelli fuori terra collegati da scala interna, con ingresso sul lato Sud in corrispondenza dell'area recintata ad uso esclusivo oltre a box a piano interrato. Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Box singolo posto a piano interrato, raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Marconi, corsello e rampa di accesso sul mapp.582.

PT: Piccolo cortile di pertinenza esclusiva, ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala, scala di accesso ai piani superiori.

P1: Scala di accesso, disimpegno, due camere, un bagno.

P2: Scala di accesso, unico locale sottotetto.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente discrete con un grado di manutenzione complessivo discreto. L'appartamento presenta un buon grado manutentivo generale con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi. Il box a piano interrato presenta buona fruibilità e buone condizioni complessive. Sono state reperite le certificazioni per impianto elettrico e di riscaldamento, NON sono state fornite/reperite le restanti certificazioni. Gli impianti presentano uno stato manutentivo sufficiente. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale.

Sono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni Beni Comuni Non Censibili mapp.580, mapp.581-702, mapp.582/1.

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di oggetti/materiali all'interno del box.

Delle Componenti Edilizie:

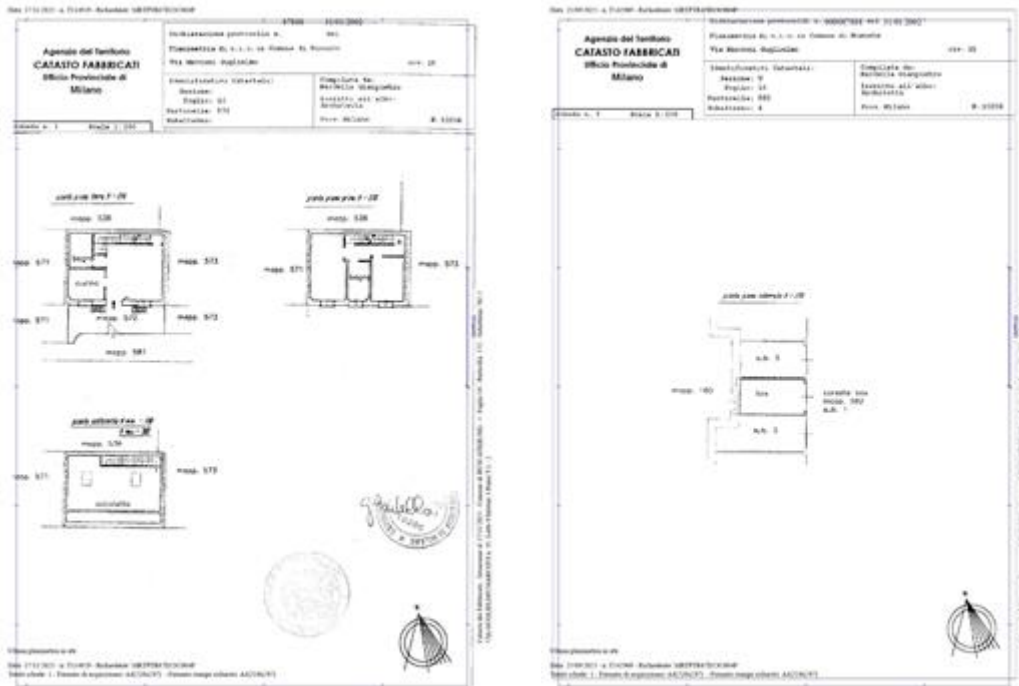
<i>cancello</i> : condominiale realizzato in metallo con apertura comandata	nella media	
<i>cancello</i> : privato realizzato in metallo con apertura comandata	nella media	
<i>infissi esterni</i> : Finestre realizzati in Legno/vetrocamera	nella media	
<i>infissi esterni</i> : porta di ingresso realizzati in legno massello	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura in legno / copertura con tegole in cotto	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in condominiale con coibentazione in elementi autobloccanti	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane oscuranti realizzate in legno	nella media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in muratura intonacata e tinteggiata	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in muratura intonacata e tinteggiata / gres di ceramica per bagno	nella media	
<i>scale</i> : interne con rivestimento in PT-P1 granito / P1-P2 struttura in legno massello	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: prot.1343 del 15/02/2002	nella media	
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a metano	nella media	
<i>idrico</i> : autonomo con alimentazione in rete comunale conformità: prot.1343 del 15/02/2002	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: prot.1343 del 15/02/2002	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
PT - Abitazione	52,00	x	100 %	=	52,00
P1 - Abitazione	47,00	x	100 %	=	47,00
P2 - Sottotetto	36,00	x	50 %	=	18,00
PT - Giardino	20,00	x	10 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>119,00</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.  
 Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 582 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
 Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.5, corsello comune mapp.582 sub.1 bcnc, sub.3, terrapieno mapp.160.

**PLANIMETRIA CATASTALE IN FASE DI AGGIORNAMENTO**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo - Ps1	18,00	x	50 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet  
Descrizione: Trilocale / box  
Indirizzo: Buscate - via Roma 22  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 118.000,00 pari a 1.102,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Comparabilitalia  
Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box  
Indirizzo: Buscate - via Marconi n.35  
Superfici principali e secondarie: 145  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 210.000,00 pari a 1.448,28 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Comparabilitalia  
Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box  
Indirizzo: Buscate - via Marconi n.49  
Superfici principali e secondarie: 158  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 185.000,00 pari a 1.170,89 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 1.200,00  
Borsino Immobiliare  
Valore minimo: 927,00  
Valore massimo: 1.241,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

##### **APPROCCIO ESTIMATIVO**

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

##### **METODOLOGIA APPLICATA**

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Due comparabili derivanti da compravendite,
- Un comparabile offerto in vendita tramite siti di pubblicità immobiliare.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperiti gli atti di vendita / offerte immobiliari con le relative planimetrie.
- Vengono calcolate le superfici commerciali.

In merito ai comparabili reperiti da offerte immobiliare il prezzo indicato viene scontato in considerazione di un presumibile "sconto per trattativa".

#### **CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI**

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati ai sei livelli qualitativi DEI, con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 - DEI". Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute negli atti di compravendita su quanto desumibile tramite strumenti informatici. Nell'offerta di mercato l'analisi si basa su quanto indicato nell'annuncio di vendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, dall'atto notarile e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.

- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo- si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.

- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Si rimanda a quanto indicato precedentemente in merito alle condizioni e requisiti per assegnazione e cessione indicate nella CONVENZIONE stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 -12.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **142.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	villetta a schiera centrale	119,00	9,00	142.000,00	142.000,00
				<b>142.000,00 €</b>	<b>142.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.500,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.500,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 500,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 139.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI  
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 15/2025

## LOTTO 4

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

**A** villetta a schiera centrale a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **111,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva, box e cantina a piano interato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 573 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 5, piano: S1-T-1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Ps1: terrapieno mapp.534 /mapp.324 / mapp.581 / mapp.572 / mapp.536. Pt-P1: mapp.534 / mapp.324, mapp.574, mapp.581 bcnc, mapp.572, mapp.536.
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

**A.1** box singolo, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.  
Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 582 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq,

rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.4, spazi comuni corsello mapp.582 sub.1 bcnc, sub.2, mapp.160.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>13,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 132.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>17/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo le unità risultavano inutilizzate.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

SI PRECISA QUANTO SEGUE:

**SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITÀ GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.**

- **L'UNITÀ È STATA OGGETTO DI ATTO DI TRANSAZIONE** del 15 dicembre 2017 n.102195/20486 di repertorio notaio Germano Zinni di Castano Primo, trascritto a Milano 2 il 10 gennaio 2018 n.3818/2486, a favore e contro, tra gli altri, della società venditrice, avente ad oggetto la regolazione dei rapporti di vicinato.

- **L'UNITÀ È PARTE DI UN INTERVENO IMMOBILIARE SOTTOPOSTO A CONVENZIONE** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878. **DI CONSEGUENZA L'UNITÀ OGGETTO DI STIMA È VINCOLATA ALLE CONDIZIONI INDICATE NELLA CONVENZIONE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11- 12**, che qui si riportano letteralmente:

**Convenzione** stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n.26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878, facendo particolare riferimento agli articoli 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 e 12, che qui si riportano letteralmente:

**ART. 5 - REQUISITI DEGLI ASSEGNATARI**

**Gli assegnatari in proprietà degli alloggi devono, al momento dell'assegnazione, avere i seguenti requisiti:**

a) avere la cittadinanza italiana;

b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa nella provincia di Milano, con priorità per i primi sei mesi successivi alla stipula della presente convenzione per i residenti nel Comune di Buscate. Qualora risulti (e ciò sia verificato dal Comune) la mancanza di soggetti di cui sopra, gli alloggi realizzandi potranno essere assegnati anche a soggetti residenti o che prestino la propria attività lavorativa nelle altre provincie della Regione Lombardia.

c) non essere titolare del diritto di proprietà, usufrutto, o uso abitazione, nel territorio regionale, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare. Per alloggio adeguato si intende l'abitazione composta da un numero di vani, esclusi gli accessori (cucina, servizio, ingresso e disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia, con un minimo di tre ad un massimo di cinque;

d) di non avere ottenuto l'assegnazione in proprietà, o con patto di futura vendita, di alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da altro Ente pubblico;

e) fruire di reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare prima dell'assegnazione, non superiore a quello fissato (alla data di assegnazione stessa) per il conseguimento di mutui agevolati per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Per quanto riguarda i nubendi, per nucleo familiare non si intende quello di provenienza, ma quello dagli stessi costituendo. Il reddito complessivo è diminuito di Lire 1.000.000 (unmilione) per ogni figlio che risulti essere a carico, ed è calcolato per i soli redditi di lavoro dipendente - nella misura del 60% (sessanta per cento) dopo avere effettuato la suddetta detrazione.

**ART. 6 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE**

Il prezzo di prima cessione di ogni alloggio è stabilito in Lire 1.970.000 (unmilionenovecentosettantamila) per ogni metri quadrato di superficie commerciale oltre a Lire 22.000.000 (ventiduemilioni) per il box singolo e Lire 32.000.000 (trentaduemilioni) per il box doppio, il tutto come dal prospetto redatto con riferimento al Piano Finanziario relativo all'intervento in programma che trovasi allegato sotto B alla delibera di Giunta Comunale n. 058 del 25 settembre 1998 allegata al presente atto sotto "C".

**ART. 7 - REVISIONE PREZZO DI CESSIONE**

Il prezzo di cui al punto 6) sarà oggetto di aggiornamento e/o revisione dalla data di approvazione del progetto in Commissione Edilizia fino alla data di ultimazione lavori. Gli stessi dovranno essere ultimati entro il periodo di validità della concessione edilizia.

**ART. 8 - REVISIONE DEL PREZZO DOPO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Fermo restando per gli assegnatari il divieto, salva l'autorizzazione regionale, di cessione degli alloggi per un periodo di cinque anni dalla assegnazione dello stesso, i trasferimenti di proprietà degli alloggi, successivi al

primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue: il prezzo di cessione di cui ai punti 6 e 7 è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo l'ultimazione dei lavori.

**ART. 9 - CANONE DI LOCAZIONE**

Gli alloggi potranno essere locati ad un canone determinato ai sensi della Legge n. 359 del giorno 8

agosto 1992 art. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, diminuito del 3% (tre per cento) (o in caso di agevolazioni regionali quanto stabilito dalla normativa regionale in riguardo).

#### **ART. 10 TRASFERIMENTO E LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

*In forza del trasferimento degli alloggi, gli assegnatari, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi, nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite le clausole, da riporre nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute: Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile. Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare parzialmente o totalmente l'immobile, con assunzione a carico del locatario, ed in solido al sub-locatario, delle sanzioni previste dall'articolo 12 lettera d) della presente convenzione. La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni. I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione del comma precedente e dell'art. 8, con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.*

#### **ART. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

*La durata della presente convenzione è fissata in anni 25 (venticinque), a partire dalla data di abitabilità degli alloggi, rilasciata dal Comune di Buscate; in caso di finanziamenti regionali quanto disposto dal Decreto regionale.*

#### **ART. 12 - SANZIONI**

*La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico dei responsabili, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva con ogni altra responsabilità:*

##### **SANZIONI PECUNARIE**

*a) penale pari al 30% (trenta per cento) del prezzo definitivo di prima cessione degli alloggi, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita, nel caso di violazione dell'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso);*

*b) per il ritardo del pagamento del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione verranno applicate le penali previste dall'art. 15, comma 1, della legge 10/77 e successive modifiche;*

*c) penale d'importo pari a due volte la differenza fra i due prezzi, nel caso di vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato ai precedenti punti 6 - 7 e 8;*

*d) penale d'importo pari a dieci volte la differenza fra il canone di locazione dell'alloggio percepito a quelli indicati al punto 9".*

#### **REGIONE LOMBARDIA**

Con riferimento a:

Regione Lombardia - Protocollo U1.2016.0009250 del 22/12/2016

Regione Lombardia - Protocollo U1.2018.0002655 del 03/04/2018

**Si riporta di seguito sintesi comunicazione della Regione Lombardia in merito a finanziamento agevolato/procedura concorsuale (vedi allegati).**

Oggetto : procedura di concordato preventivo della Soc Cooperativa Est-Ticino di Castano Primo (MI)

*"• Comune di Buscate: la Società ha beneficiato di un'agevolazione regionale per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente, di cui il 50% soggetto a restituzione con obbligo di restituzione in 15 rate annuali, senza oneri di interessi, a partire dal trentunesimo anno dall'erogazione avvenuta a completamento dell'intervento (avvenuto nel 2003). Gli alloggi oggetto*

*d'intervento sono soggetti a un vincolo temporale compatibile rispetto al termine finale di esecuzione del piano concordatario (dicembre 2022 più possibile proroga di un ulteriore anno). La Società prospetta la riconduzione del termine del vincolo entro i tempi del piano concordatario con restituzione anticipata alla*

*Regione e in unica soluzione del 50% del contributo ricevuto, mantenendo comunque inalterato il rapporto e trattamento con i soggetti assegnatari degli alloggi.*

*Tutto quanto premesso e in estrema sintesi rappresentato, consente alla scrivente Amministrazione di potersi esprimere in via favorevole all'accoglimento delle proposte del Piano concordatario, tenuto presente che i profili della salvaguardia dell'interesse pubblico sono di assoluto e primario rilievo nella politica di settore. Fondamentale è la considerazione dell'impatto che un possibile fallimento avrebbe su numerose famiglie, e dei grossi svantaggi che seguirebbero al fallimento. Infine, tutti gli acconti già versati dagli assegnatari degli alloggi sarebbero da iscrivere al passivo aggravando il dissesto, e gli stessi diventerebbero creditori chirografari e non potrebbero risultare adeguatamente soddisfatti. Pertanto, anche alla luce dell'indizione dell'adunanza dei creditori fissata per il 24/01/2017, si comunica che è intenzione della Direzione Generale scrivente, procedere entro il prossimo 15 gennaio 2017, all'emanazione di un decreto dirigenziale di accettazione dei contenuti e tempistiche del Piano concordatario, come si evince dall'allegata nota."*

#### **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:*

Transazione, stipulata il 15/12/2017 a firma di Notaio Zinni ai nn. 102195-20486 di repertorio, trascritta il 10/01/2018 a Milano 2 ai nn. 3818-2486, a favore di Vedi allegati, contro Vedi allegati, derivante da Transazione - Definizione confini

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 14/11/1997 a firma di Notaio Cantù ai nn. 24491-6617 di repertorio, iscritta il 02/10/2017 a Milano 2 ai nn. 115550-21531, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO - S.C. A R.L., derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 2362584.

Importo capitale: 787528.

Durata ipoteca: -.

ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2025 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 11919 Registro generale n. 123018 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI. Comunicazione n. 6567 del 08/03/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 08/03/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/04/2003 a firma di Notaio Cantù ai nn. 38934-16163 di repertorio, iscritta il 29/04/2003 a Milano 2 ai nn. 67486-12499, a favore di REGIONE LOMBARDIA, contro EST TICINO - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da

**COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.**

Importo ipoteca: 462879,66.

Importo capitale: 462879,66.

Durata ipoteca: -.

L'IPOTECA E' STATA COSTITUITA A GARANZIA DELLA RESTITUZIONE DELLA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 462.879,66 DA RESTITUIRSI COME INDICATO NELL'ISCRIVENDO ATTO E DOVRA' CONSEGUIRE IL PRIMO GRADO, OBBLIGANDOSI ESPRESSAMENTE IN TAL SENSO LA COOPERATIVA COSTITUENTE, UNA VOLTA GIUNTO AD ESTINZIONE IL MUTUO CITATO NELLE PREMESSE CONTENUTE IN ATTO.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 17/12/2002 a firma di Notaio Cantù ai nn. 36979 di repertorio, trascritta il 10/12/2002 a Milano 2 ai nn. 156420-29739, a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A., contro EST TICINO -SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 06/04/2016 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 24 di repertorio, trascritta il 28/07/2016 a Milano 2 ai nn. 89698-57191, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A.R.L., derivante da DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

Vedi allegati per "Annotazioni-Restrizioni".

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/11/1998 a firma di Notaio Cantù ai nn. 26824-7769 di repertorio, trascritta il 20/11/1998 a Milano 2 ai nn. 93186-66878, a favore di Comune di Buscate, contro Cooperativa Est Ticino, derivante da Convenzione Urbanistica.

VEDI NOTE

Atto Giudiziario, stipulata il 12/03/2025 a firma di Trib. Busto A. ai nn. 26-2025 di repertorio, trascritta il 17/07/2025 a Milano 2 ai nn. 104660-72097, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA TRASCRIVENDA SENTENZA IN DATA 12 MARZO 2025 HA DICHIARATO LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI EST TICINO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. (P.IVA 04093530154) CON SEDE LEGALE IN CASTANO PRIMO (MI), VIA DEL POZZO N. 15.

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Studio Maria Grazia Graziano Via XXV	

Aprile, 8 - 20029 Turbigo (MI) - [info@mgcondomini.it](mailto:info@mgcondomini.it) – 02/40136276:

I millesimi sono attualmente in fase di elaborazione.

L'importo annuo indicativo delle spese è di circa €.600 per ogni singola unità abitativa.

Al momento non sono presenti spese condominiali non pagate.

Negli ultimi due anni non sono state contabilizzate spese condominiali.

È stato recentemente deliberato l'incarico per la definizione dei millesimi e dei lavori sull'impianto elettrico.

Dovrà essere incaricato un tecnico per il certificato di prevenzione incendi.

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

**SONO STATE EFFETTUATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE SUL SITO AGENZIA DELLE ENTRATE/CATASTO. I VINCOLI/FORMALITA' GRAVAMI RAPPRESENTANO QUANTO DISPONIBILE SUL SITO. PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI SI RIMANDA IN SEDE NOTARILE.**

Alla data del sopralluogo le unità risultavano inutilizzate.

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

Est Ticino Società Cooperativa Arl per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 17/04/1996), con atto stipulato il 17/04/1996 a firma di Notaio Cantù ai nn. 21088-5037 di repertorio, trascritto il 24/04/1996 a Milano 2 ai nn. 36093-22299

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di oggetti/materiali all'interno del box.

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

C.E. N. 3, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Piano di Recupero S. Pietro - Intervento 6 e 9, rilasciata il 23/01/1998 con il n. 80-1997 - prot.7314 di protocollo, agibilità del 31/05/2002 con il n. 80-1997 - prot.4525 di protocollo

D.I.A. N. 67, intestata a Cooperativa Est Ticino, per lavori di Variante a C.E. 3-98, presentata il 27/06/2001 con il n. prot.6584 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona Perimetro ASC - Ambito Storico Originario Consolidato - Art.14 Nta

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle pratiche analizzate: - Pt: NON risulta indicata la “bussola” di ingresso a piano terra. - P2 sottotetto: Nelle pratiche edilizie il sottotetto NON è rappresentato. Allo stato attuale il sottotetto è accessibile tramite continuazione della scala interna. L'accessibilità e la fruibilità del sottotetto risulta NON regolare a livello edilizio. Difformità Pt: Pratica edilizia in Sanatoria / Sanzioni / Oneri professionali. Difformità P2 sottotetto: Ripristino opere come da pratiche edilizie rilasciate con rimozione scala di accesso / chiusura solaio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00
- Ripristini per eliminazione accesso diretto solaio: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Pt: NON risulta indicata la “bussola” di ingresso a piano terra.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali. Comprensivo di spese professionali e diritti.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSCATE VIA GUGLIELMO MARCONI 35, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a BUSCATE via Guglielmo Marconi 35, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **111,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI))

Oggetto della valutazione è costituito da un fabbricato cielo terra tipo abitazione a schiera oltre ad area pertinenziale esclusiva, box e cantina a piano interato, inserito in un complesso condominiale nella zona centrale storica del Comune di Buscate (MI) a breve distanza dall'ingresso di Buscate Nord della Superstrada SS336 dir Marcallo-Aeroporto Malpensa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, interno -, scala -, ha un'altezza

interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 573 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35 Lotto 9 Interno 5, piano: S1-T-1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Coerenze: Da Nord in senso orario: Ps1: terrapieno mapp.534 /mapp.324 / mapp.581 / mapp.572 / mapp.536. Pt-P1: mapp.534 / mapp.324, mapp.574, mapp.581 bcnc, mapp.572, mapp.536.
- foglio 10 particella 582 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 580 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
Bene Comune Non Censibile
- foglio 10 particella 581 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda BCNC, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: T, derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/11/2005 Pratica n. MI0781262 in atti dal 23/11/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 128414.1/2005)  
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



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 (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio / Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola media inferiore  
 scuola media superiore  
 farmacie  
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato tipo abitazione a schiera oggetto di nuova costruzione realizzata nel 1998, distribuita su tre livelli di cui due fuori terra e uno interrato collegati da scala interna, con ingresso sul lato Sud in corrispondenza dell'area recintata ad uso esclusivo oltre a box a piano interrato. Gli spazi interni sono distribuiti come segue:

Ps1: Cantina costituita da un unico locale con accesso da scala interna all'unità. Box singolo di elevata profondità (ca. mt.7.45), posto a piano interrato, raggiungibile attraverso il cancello carraio posto sulla via Marconi, corsello e rampa di accesso sul mapp.582.

PT: Piccolo cortile di pertinenza esclusiva lato Sud, ingresso/soggiorno, bagno, cucina, scala di accesso ai piani superiori.

P1: Scala di accesso, disimpegno, una camera, un bagno, un locale sgombero.

Allo stato attuale la scala interna consente l'accesso a piano secondo sottotetto. Come indicato nella sezione "regolarità edilizia/catastale" la porzione sottotetto risulta irregolare in quanto NON indicata nelle planimetrie delle pratiche edilizie autorizzate e di conseguenza NON indicata nelle planimetrie catastali. Per la regolarizzazione sarà necessario ripristino con rimozione scala di accesso e chiusura solaio.

L'intero fabbricato e gli accessori presentano condizioni generali complessivamente discrete con un grado di manutenzione complessivo discreto. L'appartamento presenta un grado manutentivo generale scarso con impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi. Il box a piano interrato presenta buona fruibilità e buone condizioni complessive. Sono state reperite le certificazioni per impianto elettrico e di riscaldamento, NON sono state fornite/reperite le restanti certificazioni. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso con evidenti necessità di intervento. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle

fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda e commerciale.

Sono comprese le quote di comproprietà delle parti comuni Beni Comuni Non Censibili mapp.580, mapp.581-702, mapp.582/1.

NON è stato possibile accedere al box associato all'unità in quanto la mancanza di corrente elettrica NON consente l'apertura delle basculanti. Sulla base di rilievi e verifiche esterne si desume la sostanziale regolarità edilizia e catastale. NON è stato possibile verificare la presenza di oggetti/materiali all'interno del box.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : condominiale realizzato in metallo con apertura comandata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : privato realizzato in metallo con apertura comandata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Finestre realizzati in Legno/vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porta di ingresso realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura in legno / copertura con tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in condominiale con coibentazione in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane oscuranti realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in muratura intonacata e tinteggiata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in muratura intonacata e tinteggiata / gres di ceramica per bagno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interne con rivestimento in PT-P1 granito / P1-P2 struttura in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

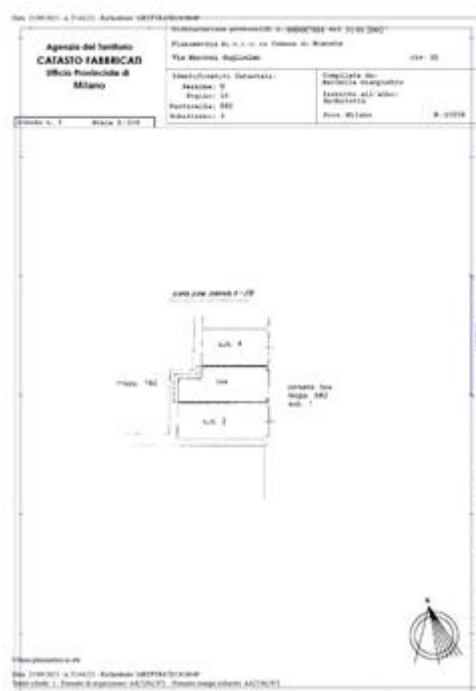
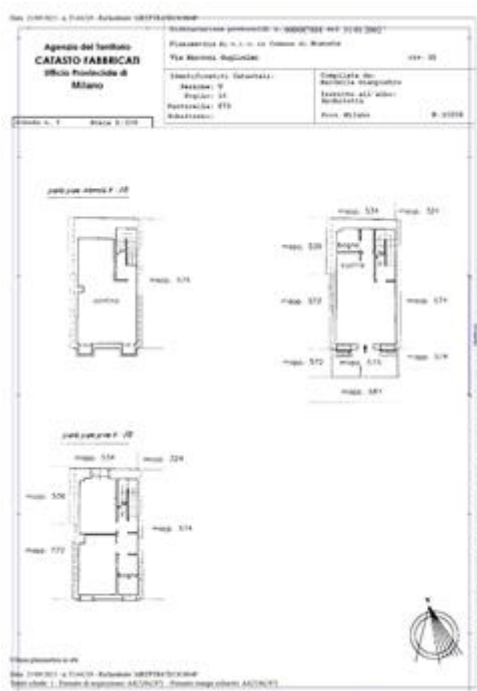
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: prot.1343 del 15/02/2002	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a metano	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : autonomo con alimentazione in rete comunale conformità: prot.1343 del 15/02/2002	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: prot.1343 del 15/02/2002	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ps1 - Cantina	46,00	x	25 %	=	11,50
Pt - Abitazione	58,00	x	100 %	=	58,00
P1-Abitazione	32,50	x	100 %	=	32,50
P1 - Sgombero	17,00	x	50 %	=	8,50
Pt - Giardino	13,00	x	10 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>166,50</b>				<b>111,80</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da Box singolo con elevata profondità, identificato con il numero -.  
 Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 582 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 20 mq, rendita 51,65 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 35, piano: S1, intestato a EST TICINO SOCIETA COOPERATIVA A RL sede in CASTANO PRIMO (MI) - p.iva: 04093530154, derivante da COSTITUZIONE del 31/01/2002 Pratica n. 87888 in atti dal 31/01/2002 COSTITUZIONE (n. 484.1/2002)  
 Coerenze: Da Nord in senso orario: sub.4, spazi comuni corsello mapp.582 sub.1 bcnc, sub.2, mapp.160.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo - Ps1	27,00	x	50 %	=	13,50
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>13,50</b>

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale / box

Indirizzo: Buscate - via Roma 22

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.102,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box

Indirizzo: Buscate - via Marconi n.35

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.448,28 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Abitazione cielo/terra a schiera - 4 locali/box

Indirizzo: Buscate - via Marconi n.49

Superfici principali e secondarie: 158

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.170,89 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 927,00

Valore massimo: 1.241,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## **APPROCCIO ESTIMATIVO**

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

#### **METODOLOGIA APPLICATA**

La valutazione è stata condotta attraverso la ricerca e analisi di immobili comparabili, rilevati mediante:

- Banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate
- Indagini di mercato dirette su operatori del settore e portali specializzati
- Analisi di offerte correnti, ove non disponibili compravendite recenti. In tali casi è stato applicato un fattore di sconto trattativa coerente con il contesto territoriale e la fase di mercato in corso, al fine di ricondurre le quotazioni offerte a valori di effettiva transazione.

Da una ricerca effettuata nella zona anche attraverso il sito ComparabilItalia (ricerca di compravendite collegata alla banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari) e attraverso siti di pubblicità immobiliare, sono emerse alcune compravendite ed offerte immobiliari di immobili simili, meglio individuate sul sito ForMaps, ritenute adeguate per un raffronto con il subject.

Per il confronto si utilizzano:

- Due comparabili derivanti da compravendite,
- Un comparabile offerto in vendita tramite siti di pubblicità immobiliare.

Per gli immobili selezionati

- Vengono reperiti gli atti di vendita / offerte immobiliari con le relative planimetrie.
- Vengono calcolate le superfici commerciali.

In merito ai comparabili reperiti da offerte immobiliare il prezzo indicato viene scontato in considerazione di un presumibile "sconto per trattativa".

#### **CRITERI DI AGGIUSTAMENTO DEI COMPARABILI**

Le quotazioni di mercato sono state normalizzate rispetto al subject, sulla base dei seguenti parametri di allineamento:

- Livello manutentivo, finiture e impiantistica: correttivi parametrati ai sei livelli qualitativi DEI, con riferimento alla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie 2024 – DEI"- Il coefficiente considera le caratteristiche generali del subject in base a quanto verificato in fase di sopralluogo e dei comparabili sulla base delle informazioni disponibili contenute negli atti di compravendita su quanto desumibile tramite strumenti informatici. Nell'offerta di mercato l'analisi si basa su quanto indicato nell'annuncio di vendita e su quanto desumibile tramite strumenti informatici. In merito ai comparabili, le considerazioni in merito al livello costruttivo/manutentivo si basa su quanto desumibile dai documenti catastali, dall'atto notarile e da quanto verificabile tramite strumenti informatici.
- Valenza commerciale: correttivo in funzione di appetibilità, accessibilità, contesto urbanistico e lay-out distributivo- si considera la diversa appetibilità commerciale rispetto alle altre unità utilizzate come comparabile, calcolando il prezzo marginale in percentuale sul valore finale. Le caratteristiche considerano in particolare la posizione urbana, l'accessibilità, la disponibilità di area esterna ad uso esclusivo, la fruibilità complessiva.
- Taglio dimensionale: correttivo percentuale sul valore finale in base alle dimensioni e alla

rispondenza alle richieste di mercato.

Non è stata applicata svalutazione annua, in considerazione della sostanziale stabilità dei valori immobiliari rilevata (rif. variazioni OMI 2024).

Si rimanda a quanto indicato precedentemente in merito alle condizioni e requisiti per assegnazione e cessione indicate nella CONVENZIONE stipulata tra il Comune di Buscate e la Cooperativa Est Ticino Soc. Coop. a r.l. con atto a rogito Notaio Cesare Cantù di Milano in data 4 novembre 1998 repertorio n. 26824/7769, registrata a Milano - Atti Pubblici in data 19 novembre 1998 al n. 41217 Serie 1A e trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliari di Milano 2 in data 20 novembre 1998 ai nn. 93186/66878 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI ARTICOLI 5 - 6 - 7 - 8- 9 - 10 - 11 -12.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **140.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 140.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 140.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### APPROCCIO ESTIMATIVO

È stato adottato il metodo di stima per comparazione – Market Comparison Approach (MCA), in quanto ritenuto il più idoneo a rappresentare il comportamento del mercato di riferimento e le dinamiche dei valori immobiliari comparabili. Il metodo di comparazione si fonda sull'analisi sistematica di immobili simili (comparabili) appartenenti al medesimo segmento di mercato del bene oggetto di valutazione, rilevandone i prezzi di compravendita e le caratteristiche qualitative e quantitative. L'immobile in oggetto viene quindi messo a confronto con i dati relativi a transazioni effettivamente concluse e a offerte correnti di unità analoghe per destinazione, localizzazione e caratteristiche edilizie, al fine di determinare un valore di mercato normalizzato, rappresentativo delle condizioni reali di scambio alla data di riferimento della stima. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	villetta a schiera centrale	111,80	13,50	140.000,00	140.000,00
				<b>140.000,00 €</b>	<b>140.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.500,00**

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 500,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 132.000,00**

data 17/11/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Pietro Moretti