

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO
UFFICIO DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
#

Il sottoscritto geom. Giovanni Pramma, con studio in Via Gavinana 8 di Busto Arsizio (VA), nominato Consulente Tecnico d' Ufficio dalla dr.ssa Manuela Foscarin, è cio come da dispositivo del 23.05.2023, veniva incaricato di *"redigere perizia di stima del compendio immobiliare oggetto della presente procedura"*,

Successivamente – in data 31.05.2023 alle ore 9.30 presso l' immobile di Via Gallazzi in Busto Arsizio (VA), erano presenti [REDACTED]

[REDACTED] e lo scrivente.

Si procedeva con i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

Il CTU effettuava anche le opportune ispezioni catastali, ipotecarie e comunali presso i competenti uffici, con il conseguente reperimento della relativa documentazione.

Alla luce di tutto quanto sopra ed anche sulla base delle opportune indagini di mercato, nonché sulla scorta delle osservazioni mosse alla bozza di

perizia redatta il 12.07.2023, lo scrivente si è posto in grado di formulare la seguente

RELAZIONE

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di porzione di fabbricato, posta all' interno di compendio cortilizio di vetusta realizzazione sito in Via Rodolfo Gallazzi al civico 2 di Busto Arsizio (VA),



in zona semi-centrale nel rispetto del tessuto urbano, comodamente asservita viariamente ed urbanizzata.

Alla data del sopralluogo la stessa è risultata non occupata e materialmente costituita da:

- **abitazione a piano terra e primo**, composta da (piano terra) ampio soggiorno, cucina, disimpegno e servizio igienico, rampa scala interna, (piano primo) tre vani, oltre disimpegno, due servizi igienici,

due balconi e terrazzo.



I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in piastrelle, parte in moquette e parte in graniglia, porte interne in legno del vecchio tipo con specchiature a vetro, serramenti finestre in legno con vetri semplici, protetti da tapparelle pure in legno. Il tutto ampiamente datato; sussiste poi locale tecnico posto nel sottoscala;

- abitazione a piano terra, composta da ingresso, cucina, servizio

igienico e due locali.

I finissaggi si raffigurano principalmente in: pavimenti parte in graniglia e parte in ceramica, porte interne in legno del vecchio tipo con specchiature a vetro, serramenti finestre in legno con vetri semplici protetti da tapparelle pure in legno. Unità questa che presenta tracce di avvenuta infiltrazione (presumibilmente dal terrazzo sovrastante)



serramenti finestre in legno con vetri semplici protetti da tapparelle pure in legno. Unità questa che presenta tracce di avvenuta infiltrazione (presumibilmente dal terrazzo sovrastante)



- area esclusiva, posta nel piu' ampio cortile, parzialmente piantumata



e con al suo interno un

- **manufatto** accessorio suddiviso al suo interno in tre vani (ripostiglio, latrina e box-auto),



con copertura ad una falda in pannelli coibentati in lamiera pre-verniciata, pavimento in cemento e serramenti in ferro.

* * *

IDENTIFICATIVI CATASTALI

A seguito di ispezioni catastali effettuate sull' Ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Varese è risultato che il bene di che trattasi risulta attualmente così identificato:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Comune Censuario di Busto Arsizio – sez. BU - Foglio 10

Via Rodolfo Gallazzi n. 2

* mapp. 4621 sub. 16 T-1 A/3 Cl.3 Vani 9,5 Rc=Euro 883,14

* mapp. 4621 sub. 18 T C/2 Cl.4 mq. 10 Rc=Euro 21,69

* mapp. 4621 sub. 19 T C/6 Cl.5 mq. 13 Rc=Euro 50,35

Ditta catastale intestata:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/3;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/3;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/3

e cio' tramite planimetrie catastali:

- scheda NCEU n. 358 di prot. del 27.05.1989 (relativa all' abitazione a piano terra e primo + abitazione a piano terra – mapp. 4621/16)
- scheda NCEU n. 357 di prot. del 27.05.1989 (relativa al ripostiglio + latrina – mapp. 4621/18)

- o scheda NCEU n. 357 di prot. del 27.05.1989 (relativa al box-auto – mapp. 4621/19).

Da un raffronto tra quanto rilevato in loco ed autorizzato e quanto invece raffigurato graficamente sugli elaborati catastali si puo' ritenere che:

- * la scheda NCEU relativa al mapp. 4621 sub. 16 ricomprende erroneamente entrambe le due porzioni abitative, ove – invece – le stesse dovrebbero essere censite separatamente e pertanto con due diversi subalterni;
- * anche le altre due schede relative ai mapp. 4621 sub. 18 e 19 andranno – eventualmente – ripresentate, con corretta raffigurazione ed indicazione anche delle altezze interne (in ordine proprio all' accessorio si rimanda poi a quanto esplicito nel paragrafo "DATI EDILIZIO-COMUNALI", ove lo stesso andrà – eventualmente – rimesso in pristino).

(Si dovrà inoltre predisporre anche elaborato planimetrico NCEU raffigurante i vari subalterni numerici ed i beni comuni).

In tutte le planimetrie sopra dette viene raffigurata / riportata l' "area esclusiva" (pertanto quale proprietà esclusiva, così come peraltro descritto testualmente nell' atto di divisione del 05,04,90, e precisamente "... con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva ..."; in tale atto – però – il grafico colorato allegato (Allegato B) riporta invece "area di godimento esclusivo".

* * *

Al Catasto Terreni l' intero compendio immobiliare all' interno del quale sono inserite le porzioni oggetto della presente stima insiste sul

Comune censuario di Busto Arsizio - sezione Busto Arsizio

Foglio logico 9

* mapp. 4621 Ente Urbano Ha=00.05.90



* * *

COERENZE

In base alla documentazione catastale reperita emerge che l'intero corpo oggetto di stima (mapp. 4621 sub. 16-18-19) risulta in corpo così coerenziato:

(piano terra)

- cortile comune con terzi, ancora cortile comune con terzi ed andito carraio comune, Via R. Gallazzi, altra proprietà mapp. 1599 e 7998, altra proprietà mapp. 4622, altra U.I. (in proprietà di terzi) facente parte dello stesso mapp. 4621.

(piano primo – per solo sub. 16)

- prospetto su area esclusiva, ancora prospetto su area esclusiva e su cortile comune con terzi, altra U.I. (in proprietà di terzi) facente parte dello stesso mapp. 4621, altra proprietà mapp. 1599 e 7998, altra proprietà mapp. 4622, prospetto su area esclusiva.

* * *

CRONISTORIA IPOTECARIA E TITOLI DI PROPRIETA'

Dopo le ispezioni ipotecarie effettuate nel ventennio, sulla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, alla data del 06.06.2023 (con reperimento elenchi formalità in capo ai soggetti) è risultato quanto segue:

* atto di divisione n. 9977 di rep. del 05.04.1990, a rogito dr. Marco Novara, registrato in Busto Arsizio (VA) il 24.04.1990 al n. 495 Mod. 2 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 04.05.1990 al n. 37132 generale e n. 27167 particolare, con il quale alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnato quanto segue:

Comune di Busto Arsizio – Fg. 10 – Via Gallazzi 2

mapp. 4621 sub. 16

mapp. 4621 sub. 18

mapp. 4621 sub. 19

(in merito all' area esclusiva si rimanda a quanto già descritto nel capitolo riguardante gli "IDENTIFICATIVI CATASTALI").

* Successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED] denuncia n. 114671/88888/19 di prot. del 09.05.2019, Ufficio Registro di Busto

Arsizio (VA), trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 10.05.2019 al n. 58959 generale e n. 38615 particolare, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai seguenti beni immobili:

Comune di Busto Arsizio – Fg. 10

mapp. 4621 sub. 16

mapp. 4621 sub. 18

mapp. 4621 sub. 19

* * *

Si evidenzia poi che nell'

* atto di divisione n. 5142 / 2953 di rep. del 18.09.1941, a rogito dr. Isnardo Visentini, registrato in Busto Arsizio (VA) il 23.09.1941 al n. 471 Mod. 1 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 03.11.1941 al n. 16863-16864-16865 generale e n. 12942-12943-12944 particolare,

venivano indicati i vari patti speciali, peraltro poi riportati anche nell' ultimo rogito anzi menzionato, e per i quali l' eventuale futuro assegnatario del bene dovrà fare riferimento.

* * *

ATTUALI INTESTATARI

Alla luce di quanto sopra accertato si evince che gli attuali intestatari delle unità di che trattasi risultano essere:

✓ [REDACTED]
[REDACTED] per 1/3

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] per 1/3;
 - ✓ [REDACTED]
[REDACTED] per 1/3;
- * * *

DATI PLANIMETRICI

Sulla base delle verifiche planimetriche effettuate nonché sulla scorta anche della documentazione grafica reperita, è emerso che le superfici lorde di proprietà assurgono indicativamente a:

- Abitazione a PT-1+ rip.sottoscala	= mq.	180.00 circa
- Balconi / terrazzo a P1	= mq.	33.00 circa
- Abitazione a PT	= mq.	79.00 circa
- Manufatto accessorio (box-rip.-latrina)	= mq.	30.00 circa
- Area scoperta esclusiva	= mq.	200.00 circa
	*	*

SUPERFICI RAGGUAGLIATE AI FINI COMMERCIALI

Le superfici ragguagliate da computarsi ai fini commerciali possono così computarsi:

- Abitazione a PT-1 + rip.sottoscala	mq. 180.00 x 100%	= mq.	180.00
- Balconi / terrazzo a piano primo	mq. 33.00 x 30%	= mq.	9.90
		Totale mq.	189.90
		arrotondabili in	<u>mq. 190.00 circa</u>
- Abitazione a PT	mq. 79.00 x 100%	= mq.	79.00
		Totale	<u>mq. 79.00 circa</u>

oltre poi a:

manufatto accessorio ed area scoperta esclusiva.

* * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

A seguito di ispezioni comunali effettuate sul portale telematico del Comune di Busto Arsizio (VA) è risultato che – sulla base degli Strumenti Urbanistici Vigenti e/o Adottati – il lotto ove insiste il bene in questione ricade in

- o Ambito residenziale – Sottozona B2/d – ambito residenziale composito a densità alta (1.2 mq. / mq.)



Per maggiori dati, dettagli, conferme, parametri, ecc. si rimanda comunque alla documentazione comunale.

* * *

DATI EDILIZIO-COMUNALI

Dopo le ispezioni effettuate presso gli Uffici Comunali di Busto Arsizio (VA),

con la richiesta di accesso agli atti inoltrata in data 24.05.2023 e la conseguente presa visione dei faldoni progettuali in data 06.07.2023, è risultato che l'immobile de quo (con riferimento alle porzioni oggetto di perizia) è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie

- P.E. n. 389/1951 del 06.09.1951, intestata a [REDACTED] relativa alla "costruzione di due locali ad uso abitazione + ripostiglio" e successiva abitabilità rilasciata con decorrenza dal 08.03.1952;
- P.E. n. 288/1955 del 14.10.1955, intestata a [REDACTED] relativa alla "costruzione di locali d'abitazione sopra laboratorio" e successiva abitabilità con decorrenza dal 09.06.1956;
- Condono Edilizio n. 3384/1986 rilasciato il 21.02.1990, intestato a [REDACTED] relativo a "box, ripostiglio, cambio d'uso da laboratorio a residenza al piano rialzato, formazione bagno e modifiche interne".

* * *

Da un raffronto tra la documentazione comunale reperita e l'effettivo stato dei luoghi si può ritenere che l'ultima tavola correlata al Condono Edilizio, raffiguri – in linea di massima – l'effettivo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune lievi discordanze interne connesse alle dimensioni dei locali; deve sottolinearsi però che il manufatto accessorio, nella realtà, risulta difforme dall'autorizzato, con particolare evidenza anche della copertura completamente diversa da quanto indicato nel condono suddetto, ove la falda inclinata risulta con pendenza opposta a quanto riportato sul grafico.

Per tale contesto si ritiene che andrà ripristinato correttamente lo stato autorizzato.

Al piano primo, inoltre, sul terrazzo è in essere una tettoia in ondolux con sottostante struttura metallica (che interessa anche l' altra porzione di terrazzo limitrofa ed in proprietà di terzi) che risulta priva di titolarità edilizia (nel caso andrà rimossa).

Pertanto la porzione abitativa costituita da zona giorno a piano terra e zona notte a piano primo (oggetto del succitato condono edilizio) risulta mancante di abitabilità / agibilità. La stessa andrà quindi richiesta avanti gli organi competenti, previa predisposizione di tutte le necessarie incombenze sanatoria /adeguamenti / allacciamenti / ecc., che possono – in linea del tutto sommaria, indicativa e non certa – essere così preventivati / quantificati:

- sanatoria edilizia	Euro	3.000,00
- rimesse in pristino (copertura box + rimozione tettoia a P1), ecc.	Euro	2.000,00
- certificazioni impianti (a carico del futuro acquirente)		
- collaudo strutturale	Euro	500,00
- aggiornamenti catastali	Euro	2.000,00
- attestato di prestazione energetica	Euro	250,00
	<u>Totale Euro</u>	<u>7.750,00</u>
- allacciamento fognario + opere interne alla proprietà + pratica	Euro	15.000,00
	<u>Totale Euro</u>	<u>15.000,00</u>
- eventuali ulteriori piccole opere / pratiche non previste (in arrotondamento)	Euro	250,00
	<u>Totale Euro</u>	<u>250,00</u>
	<u>Totale complessivo Euro</u>	<u>23.000,00</u>

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alle certificazioni energetiche (Attestati di Prestazione Energetica), dopo le ricerche effettuate sul portale del CENED della Regione Lombardia, nullà è risultato al riguardo.

* * *

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione immobiliare adottato dallo scrivente ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento:

- consistenza
- ubicazione
- destinazione d' uso
- destinazione urbanistica
- vetustà
- livello di piano
- stato d' uso, di conservazione e manutenzione
- grado di finissaggio
- classamento catastale
- regolarità e/o irregolarità edilizie
- presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro
- presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare
- scopo specifico per cui è richiesta la presente stima.

Per tale fattispecie precisasi che i valori sotto indicati sono derivati – oltre che da una precisa verifica dei fattori descritti già al paragrafo precedente, anche da un' analisi dei prezzi di mercato correnti reperiti in zona, da una

consultazione delle banche dati, nonché da una conseguente successiva ponderazione degli stessi.

* * *

VALUTAZIONE

Alla luce di tutto quanto sopra accertato e descritto, sulla base dell'esperienza acquisita, nonché anche con riferimento al preciso contesto cui' è riferita la presente stima, il sottoscritto espone la seguente presunta valutazione:

Abitazione a PT-1 + rip.sottoscala + balconi / terrazzo

a corpo = Euro 175.000,00

Abitazione a PT

a corpo = Euro 55.000,00

Manufatto accessorio + area esclusiva

a corpo = Euro 16.000,00

Totale complessivo Euro 246.000,00

* * *

Decurtando poi i presunti oneri / costi per adeguamenti, allacciamenti, pratiche / e quant' altro connesso all' agibilità (per il cui contesto si rimarca nuovamente che trattasi di voci assolutamente presuntive, ipotetiche e non certe) si ottiene un presunto valore finale di Euro 223.000,00

* * *

Giova evidenziarsi che il valore sopra ritrovato è ovviamente presunto / base d' asta e – come tale – potrà essere conseguentemente suscettibile di eventuale aumento e/o decremento verificabile / confermabile solo in fase di effettiva messa in vendita / assegnazione.

PRESUNTE QUOTE DI SPETTANZA

- [REDACTED]	(quota 1/3)	Euro	74.333,33
- [REDACTED]	(quota 1/3)	Euro	74.333,33
- [REDACTED]	(quota 1/3)	Euro	74.333,33
		<u>Totale Euro</u>	<u>223.000,00</u>

* * *

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI MOSSE ALLA BOZZA DI PERIZIA

Osservazioni mosse [REDACTED]

* in ordine a "... A Si chiede che venga esplicitata la condizione dell' immobile, sotto il profilo della Abitabilità / Agibilità, con indicazione delle attività da svolgere per la regolarizzazione" si precisa che lo scrivente CTU riteneva che l' immobile fosse regolarmente allacciato alla pubblica fognatura comunale e cio' in quanto il compendio in oggetto si trova in zona pressochè semi centrale, con la dotazione dei vari servizi; a seguito della corretta osservazione avanzata è stato conseguentemente interpellato [REDACTED] – per il tramite dei suoi legali – il quale ha riferito che il compendio di che trattasi non risulterebbe allacciato alla pubblica fognatura. Da cio' il sottoscritto si è attivato contattando i competenti uffici (Comune e Alfasi) riscontrando che – effettivamente – la proprietà de qua non è allacciata ed il tratto di Via Rodolfo Gallazzi antistante l' immobile in oggetto non è asservito da linea fognaria. Ne consegue pertanto che, per la richiesta / ottenimento dell' Agibilità (concernente la porzione di cui al condono edilizio n. 3384/86), oltre ai normali documenti quali: certificazioni impianti, APE, certificato di collaudo statico, aggiornamenti catastali, necessiterà anche l' idoneo allacciamento in fogna. Di tutto quanto sopra è stato dato atto nella presente stesura definitiva;

* in ordine a "... B Si chiede di precisare se sia stato tenuto conto di oneri / costi per l' ottenimento dell' abitabilità / agibilità, nonché di indicare a quanto

e precisamente:

- ❖ visione satellitare
- ❖ documentazione fotografica
- ❖ documentazione catastale
 - stralcio di mappa NCT
 - visure storiche
 - schede NCEU
- ❖ documentazione comunale
 - stralcio di PGT e relativa legenda
 - pratiche edilizie
- ❖ visure ipotecarie, atti e titoli di proprietà / provenienza
- ❖ bozza di perizia e relative osservazioni.

* * *

Nell' intento di aver meglio adempiuto all' incarico conferitogli e restando ovviamente disponibile per gli eventuali ulteriori chiarimenti e/o integrazioni che risultassero necessari, ringraziando nel contempo per la fiducia accordatagli, con stima porge i più distinti saluti.

Busto Arsizio 31.07.2023

IL CTU

geom. Giovanni Pramma