

Il sottoscritto Architetto Massimo Ferioli, nato a Busto Arsizio in data 19/11/1968 ed ivi residente con studio in Busto Arsizio Via Mentana n° 20, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Varese col n° 1632, al fine di assolvere l'incarico affidatogli dal G.U. Dr. Marco Lualdi in data 24/07/2019 nel procedimento in oggetto, produce la seguente

relazione peritale

I quesiti

" Esaminati gli atti ed i documenti di causa, assunta dalle parti ogni informazione, acquisito presso i pubblici uffici ogni documento ritenuto utile, ispezionati i luoghi, esperito il tentativo di conciliazione, proceda il CTU:

- alla descrizione dei beni in comunione tra le parti procedendo alla individuazione dei medesimi (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo ove necessario la certificazione ipocatastale aggiornata.
- accerti la conformità degli immobili alle prescrizioni urbanistiche ed edilizi vigenti.
- indichi se gli immobili siano comodamente divisibili procedendo all'eventuale frazionamento in singole e distinte unità.
- In caso di divisibilità in natura, individui quali siano i lavori eventualmente necessari per il frazionamento indicandone i relativi costi.
- Accerti il valore dei beni immobili eventualmente tenendo conto di iscrizioni ipotecarie iscritte sull'intero compendio immobiliare .
- In caso di impossibilità di procedere al frazionamento in natura, individui la migliore formazione dei lotti al fine della collocabilità sul mercato."

Termini assegnati dal Giudice

E' stato concesso termine al CTU fino al 21/10/2019 per il deposito del proprio elaborato, alle parti, e termine di giorni 8 (otto) alle stesse dalla consegna dell'elaborato per il deposito delle proprie osservazioni,

Svolgimento operazioni

- In data **24/07/2019** il CTU presta giuramento
- In data **03/09/2019** viene nominato CTP di parte attrice
- In data **03/09/2019**, presso lo studio dello scrivente si è dato inizio alle operazioni peritali.
Nessuna parte compare e non viene indicato alcun consulente di parte.
- In data **03/10/2019** il CTU procede all'inoltro alle parti costituite dell'elaborato peritale completo di allegati.
- In data 15/10/2019 Il CTU, riscontrando l'assenza di osservazioni delle parti, procede al deposito.

Premesso che a causa dell'assenza delle parti all'inizio delle operazioni peritali e alla mancata nomina di consulenti di parte non è stato possibile intraprendere qualsivoglia tentativo di conciliazione, il CTU ha proceduto a rispondere ai quesiti sottoposti utilizzando lo schema utilizzato dalla piattaforma Tribu Office per la valutazione immobili. al fine di restituire un elaborato di chiara e immediata comprensione.

Si specifica che, esaminati i luoghi, benchè siano presenti quattro subalterni, la conformazione del sedime sul quale insistono e la loro collocazione al suo interno, non permettono una comoda divisione dei beni per quote in quanto l'accesso comune è presente sull'unico lato confinante con la via Vicinale del Ponte e non è possibile creare percorsi di accesso dedicati ai singoli subalterni.

Di fatto l'intera proprietà è da considerarsi un'unica entità appetibile per un unico acquirente.



LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A- appartamento a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **95,44** mq per la quota di piena proprietà:

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica tra il centro cittadino ed il rione Sant'Anna e con facile raggiungimento dello svincolo autostradale. Nelle vicinanze è presente una strutturata zona commerciale completa di tutte le attività comune fruizione.

Gli edifici sono tutti di fattura economica senza finiture di pregio. Si fa notare la presenza di un ampio giardino piantumato .

L'accesso carraio e pedonale su via del Ponte è unico e serve a tutte le unità.

Nello specifico l'appartamento è situato a piano terra , addossato al confinante edificio industriale, con i restanti affacci sul cancello di accesso, sull'autorimessa, e sul giardino.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno , un ampio bagno, una camera da letto singola ed una matrimoniale. Completano la parte abitativa alcuni ripostigli con il locale lavanderia e il locale caldaia, tutti con accesso diretto dall'esterno in un unico corpo di fabbrica addossato all'appartamento e al confinante edificio industriale, e un porticato addossato all'edificio industriale all'angolo verso sud del giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un contesto bifamigliare con ampio giardino ed autorimessa comune.

La struttura è in laterizio portante, mentre i solai sono in laterocemento. La finitura interna e quella esterna sono ad intonaco.

Le finiture interne sono di discreta fattura. I pavimenti sono in gres ceramica e i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in ceramica.

Si segnala la presenza di un camino nel locale giorno.

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciati, i serramenti esterni dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e tapparella in pvc, mentre quelli dei ripostigli e della lavanderia sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano con produzione di acqua calda sanitaria e corpi radianti (termosifoni) in ghisa.

Si rileva la presenza di impianto videocitofonico non funzionante. L'immobile risulta collegato alla fognatura comunale.

A completamento del Corpo A nella porzione Sud del giardino si trova un porticato aperto in muratura con pavimentazione in pietra.

I percorsi di accesso all'appartamento, ai ripostigli, e al portico sono in pietra, come nell'area compresa tra i tre corpi di fabbrica.

Le condizioni generali manutentive sono da considerarsi discrete.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N° 6, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: giardino comune, part. 6832 Portico :

giardino comune, part. 6832, part. 1522

B - sottotetto non abitabile a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **35,06** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica tra il centro cittadino ed il rione Sant'Anna e con facile raggiungimento dello svincolo autostradale. Nelle vicinanze è presente una strutturata zona commerciale completa di tutte le attività comune fruizione.

Gli edifici sono tutti di fattura economica senza finiture di pregio. Si fa notare la presenza di un ampio giardino piantumato .

L'accesso carraio e pedonale su via del Ponte è unico e serve a tutte le unità.

L'unità è inserita all'interno di un contesto bifamiliare con ampio giardino ed autorimessa comune. Nello specifico l'unità è situata a piano primo , sopra il subalterno 3.

L'unità è composta da un ingresso a piano terra che porta ad una scala rettilinea che sbarca al primo piano dove si trovano due vani comunicanti con altezza minima a 160 cm e altezza massima a 250 cm.

Oltre ai due vani descritti, non accessibile, si trova un altro vano attualmente al rustico con medesime altezze.

La struttura è in laterizio portante, il solaio è in laterocemento mentre la copertura con orditura in legno è finita con lastre in fibro cemento di cui in una parte si sospetta la presenza di amianto. La finitura esterna è ad intonaco mentre l'interno risulta completamente perlinato.

Non si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento

Le finiture interne sono di scarso pregio. I pavimenti sono coperti da moquette

I serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo e veneziana esterna oscurante.

I percorsi esterni di accesso sono in pietra, come nell'area compresa tra i tre corpi di fabbrica. Le condizioni generali manutentive sono da considerarsi sufficienti.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N°6, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Piano terra: da Nord in senso orario: Cortile comune, part . 6832, sub. 3 Nella visura non viene indicato il piano Primo, però presente in scheda.

C - casa signorile a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **157,65** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

La struttura è in laterizio portante, mentre i solai sono in laterocemento. La finitura interna e quella esterna sono ad intonaco e la copertura è con struttura lignea e manto di copertura in tegole in cotto.

Le finiture interne sono di discreta fattura e risalenti agli anni 80 del secolo scorso. Al piano terra e primo i pavimenti sono in ceramica e i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in ceramica, mentre al piano interrato i pavimenti sono in battuto di cemento parzialmente rivestiti con doghe in legno e perlinatura alle pareti.

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciati con riquadratura in vetro , i serramenti esterni sono in alluminio con finitura dorata con vetrocamera e tapparella in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano con produzione di acqua calda sanitaria situata al piano interrato e corpi radianti (termosifoni) in ghisa.

Si rileva la presenza di impianto videocitofonico non funzionante. L'immobile risulta collegato alla fognatura comunale.

I percorsi di accesso all'unità sono in pietra, come nell'area compresa tra i tre corpi di fabbrica principali presenti.

Le condizioni generali manutentive sono da considerarsi buone.

L'unità è inserita all'interno di un contesto bifamiliare con ampio giardino ed autorimessa comune.

Nello specifico l'unità è una casa indipendente con un'unica unità abitativa disposta su tre livelli collegati da scala interna.

Al piano interrato si trova un locale cantina ed un locale caldaia dove è presente una datata Hoval a pavimento con bruciatore a gas. Al piano terra si trovano il soggiorno, un'ampia cucina abitabile ed un servizio igienico ricavato dal sottoscala. Al primo piano sono presenti due ampie camere da letto e un bagno a cui si accede tramite un'ulteriore rampa di scale. Completa il piano un ballatoio lungo tutto il prospetto sud.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N° 6, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED] Coerenze: Da nord in senso orario: corte comune con affaccio su via del Ponte, corte comune a confine con part.6828, corte comune su sub. 6, altra proprietà.

D - box doppio a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **53,13** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Struttura in laterizi portanti con copertura piana in laterocemento con manto di copertura in guaina bituminosa. La pavimentazione interna è in ceramica. Si rileva la mancanza dei portoncini/ basculanti di chiusura.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 73 mq, rendita 28,76 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N°6, piano: T, intestato a [REDACTED] Coerenze: Da nord in senso orario: corte comune in affaccio su sub.5, corte comune in affaccio su sub. 3 e 4, giardino comune, altra proprietà.

E - terreno residenziale a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **37,03** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Area comune a tutti i subalterni costituita in parte da superficie pavimentata in pietra e parte a giardino con presenza di essenze e alberature ad alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6829 (catasto terreni), partita 1, qualità/classe ente urbano, superficie 1150 Coerenze: Da nord in senso orario: Via del Ponte, part.6828, part.1522, part. 1521

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	378,31 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.463,56
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 294.463,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 235.570,85
Data della valutazione:	02/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sub. 3 : Occupato da terzi residenti in loco senza contratto di locazione o comodato d'uso

Sub. 4 : Nella disponibilità dell'esecutato, del comproprietario fratello e dei loro genitori facenti partedi un unico stato famiglia con residenza in loco.

Sub. 5 : Occupato dell'esecutato e del suo nucleo famigliare come sopra descritto.

Sub. 6 : Nella disponibilità dell'esecutato e del suo nucleo famigliare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si riscontra in atti nella procedura esecutiva immobiliare 555/2017:

1- intervento dell'Agenzia delle Entrate per € 52760.60 in data 27/12/2017 per la quota pignorata di 1/3 relativa a [REDACTED] con successiva rinuncia agli atti in data 15/10/2018

2- intervento dell'Agenzia delle Entrate per € 27894,47 in data 17/04/2019 per la quota pignorata di 1/3 relativa a [REDACTED]

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca legale, stipulata il 29/09/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 12509/117 di repertorio, iscritta il 08/10/2009 a MILANO 2 ai nn. 132545/26654, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA, contro [REDACTED] Importo ipoteca: 24796,82 EURO. Importo capitale: 12398,41 EURO. La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/3 di [REDACTED] (esecutato in procedura esecutiva 555/2017)

Ipoteca volontaria, stipulata il 15/10/1997 a firma di Notaio Baldi Giovanni ai nn. 90247 di repertorio, iscritta il 17/10/1997 a MILANO 2 ai nn. 76764/17870, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca: 120.000.000 lire. Durata ipoteca: fino al 15/04/2000. La formalità è riferita solamente a quota di proprietà di [REDACTED] per 1/3 cadauno..Da ispezione non risulta cancellazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 11/07/2017 a firma di UFF.GIUDIZIARIO - TRIB.BUSTO ARSIZIO ai nn. 6987 di repertorio, trascritto il 02/08/2017 a MILANO 2 ai nn. 99286/63872, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a quota di proprietà pari a 1/3 di [REDACTED] (esecutato in procedura esecutiva 555/2017)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto di citazione, stipulata il 11/04/2019 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 555 di repertorio, trascritta il 17/06/2019 a MILANO 2 ai nn. 77010/50167, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da domanda giudiziale. Divisione giudiziale ai sensi degli artt. 1113 e 2646 C.C.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non è costituito condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 20/03/1987 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 33543/835 di repertorio, trascritto il 16/04/1987 a milano 2 ai nn. 31940/23825, in forza di atto di donazione

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 20/03/1987 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 33543/835 di repertorio, trascritto il 16/04/1987 a milano 2 ai nn. 31940/23825, in forza di atto di donazione.

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione (dal 14/01/2006), con atto stipulato il 14/01/2006 a firma di Notaio Fenaroli Guido ai nn. 22461/3094 di repertorio, registrato il 06/02/2006 a milano, in forza di atto di donazione.

QUOTA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di atto di donazione (fino al 14/01/2006), con atto stipulato il 20/03/1987 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 33543/835 di repertorio, trascritto il 16/04/1987 a milano 2 ai nn. 31940/23825, in forza di atto di donazione.

QUOTA NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **330/81**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di autorimessa, presentata il 04/09/1981 con il n. 20342 di protocollo, rilasciata il 26/09/1981

Concessione edilizia N. **121/1984**, intestata a ██████████ per lavori di trasformazione autorimessa in vani di abitazione, presentata il 22/03/1984 con il n. 8517 di protocollo, rilasciata il 22/06/1984

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **41/1987**, intestata a ██████████ per lavori di manutenzione straordinaria di fabbricato uso abitazione, sottotetto uso accessorio, difformità prog. 330/1981, nuovo ripostiglio e tettoia, rilasciata il 03/07/1999, agibilità del 29/09/1999

Autorizzazione N. **151/1988** L.E., intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE DI PORTICO APERTO, presentata il 12/04/1988, rilasciata il 04/05/1988

Concessione edilizia N. **89/1999** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di AMPLIAMENTO, presentata il 03/06/1999 con il n. 23267 di protocollo, rilasciata il 30/11/1999.

Le opere sono state eseguite in conformità al progetto, ma manca l'agibilità e l'aggiornamento catastale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera Elaborato modificato a seguito di rettifica degli atti di PGT (D.C.C. n. 94 del 06/10/2016), l'immobile ricade in zona Sottozona B3/B - ambiti residenziali complessi a densità media (1 mq/mq). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 delle Norme del Piano delle Regole I beni insistono all'interno di area indicata quale "Ambiti di riqualificazione". E' attualmente in corso la procedura di aggiornamento dello strumento urbanistico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sub. 3 : Diversa distribuzione delle forometrie e delle tramezzature dei vani accessori al piano terreno rispetto a quanto in P.E. 89/1999 Sub. 4 : Presenza di un'apertura al piano primo sul

prospetto sud del fabbricato costruito in ampliamento e non indicata in P.E. 89/1999. Sub. 5 : nessuna Sub. 6 : Presenza di un piccolo servizio igienico nel sottoscala al piano terra in luogo di un ripostiglio
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sub. 3 : Predisposizione di P.E. in sanatoria Sub. 4 : Predisposizione di P.E. in sanatoria Sub. 5 : nessuna Sub. 6 : Rimozione allestimento servizio igienico e P.E. in sanatoria A conclusione presentazione di Scia per agibilità di tutti subalterni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Diritti, oneri e sanzioni comunali (di massima): €1.000,00
- Predisposizione della Pratica Edilizia (di massima al lordo di oneri di legge): €3.000,00
- Presentazione Scia per agibilità (al lordo di diritti ed oneri di legge): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Le diverse difformità riscontrate si possono regolarizzare con un'unica pratica edilizia.

Si prevede, altresì la bonifica dell'amianto in copertura al sub.4 valutando i seguenti costi:

- oneri per predisposizione adempimenti e pratiche di smaltimento: € 800,00
- rimozione e smaltimento materiale amiantifero: € 1200,00
- sostituzione manto di copertura : € 4500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al sub. 3 e sub. 4 si rileva il mancato aggiornamento delle schede catastali a seguito delle opere eseguite in forza della pratica edilizia n° 89/1999 e n° 151/88 L.E.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione di n° 2 procedure DOCFA e n° 1 tipo mappale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- n°2 procedure Docfa al lordo di oneri e diritti: €1.000,00
- n° 1 tipo mappale per ampliamento al lordo di oneri e diritti: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese Questa situazione è riferita solamente a sub. 3 e sub.4.

Il CTU non ha proceduto ad effettuare tali operazioni, rimandando all'aggiudicatario, in compartecipazione alle altre parti proprietarie di quote non coinvolte nella presente procedura, la regolarizzazione dei beni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: L'immobile risulta

conforme.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica generale di tutti gli impianti esistenti e successiva certificazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- opere di manutenzione puntuale (di massima al lordo degli oneri di legge): €4.000,00
- Produzione delle certificazioni di legge (di massima al lordo degli oneri di legge): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

In questa fase si prevede una generica revisione con eventuali interventi puntuali manutentivi.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VICINALE DEL PONTE 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **95,44** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica tra il centro cittadino ed il rione Sant'Anna e con facile raggiungimento dello svincolo autostradale. Nelle vicinanze è presente una strutturata zona commerciale completa di tutte le attività comune fruizione.

Gli edifici sono tutti di fattura economica senza finiture di pregio. Si fa notare la presenza di un ampio giardino piantumato.

L'accesso carraio e pedonale su via del Ponte è unico e serve a tutte le unità.

Nello specifico l'appartamento è situato a piano terra, addossato al confinante edificio industriale, con i restanti affacci sul cancello di accesso, sull'autorimessa, e sul giardino.

L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un ampio bagno, una camera da letto singola ed una matrimoniale. Completano la parte abitativa alcuni ripostigli con il locale lavanderia e il locale caldaia, tutti con accesso diretto dall'esterno in un unico corpo di fabbrica addossato all'appartamento e al confinante edificio industriale, e un porticato addossato all'edificio industriale all'angolo verso sud del giardino.

L'appartamento è inserito all'interno di un contesto bifamiliare con ampio giardino ed autorimessa comune.

La struttura è in laterizio portante, mentre i solai sono in laterocemento. La finitura interna e quella esterna sono ad intonaco.

Le finiture interne sono di discreta fattura. I pavimenti sono in gres ceramica e i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in ceramica.

Si segnala la presenza di un camino nel locale giorno.

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciati, i serramenti esterni dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e tapparella in pvc, mentre quelli dei ripostigli e della lavanderia sono in alluminio con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano con produzione di acqua calda sanitaria e corpi radianti (termosifoni) in ghisa.

Si rileva la presenza di impianto videocitofonico non funzionante. L'immobile risulta collegato alla fognatura comunale.

A completamento del Corpo A nella porzione Sud del giardino si trova un porticato aperto in muratura con pavimentazione in pietra.

I percorsi di accesso all'appartamento, ai ripostigli, e al portico sono in pietra, come nell'area compresa tra i tre corpi di fabbrica.

Le condizioni generali manutentive sono da considerarsi discrete.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N°6, piano: T, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Da Nord in senso orario Appartamento: giardino comune, part. 6832 Portico: giardino comune, part. 6832, part. 1522

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante	15 KM	eccellente
autostrada distante	3 KM	ottimo
ferrovia distante	4 KM	nella media
autobus distante	500 MT	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

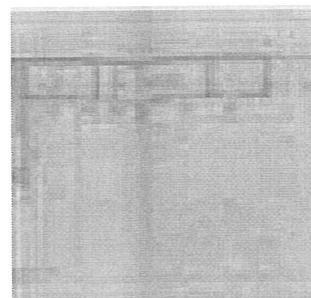
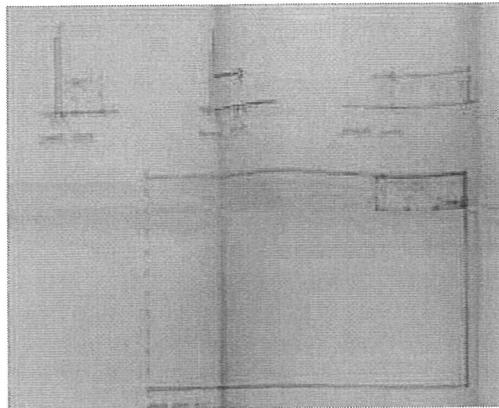
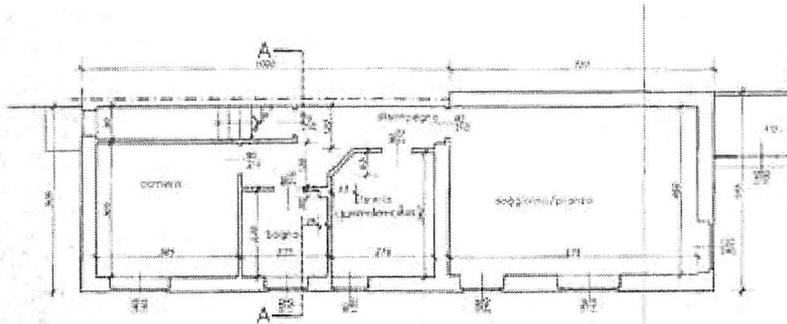
livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	al di sotto della media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,06	x	100 %	=	85,06
ripostigli	20,52	x	25 %	=	5,13
portico	17,50	x	30 %	=	5,25
Totale:	123,08				95,44



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento: $(10.00 \times 5,05) + (7.20 \times 5.45) - (0.90 \times 5.20) = 85.06 \text{ mq}$

Vani accessori : $11.40 \times 1.80 = 20.52 \text{ mq}$

Portico : $7.00 \times 2.50 = 17.50 \text{ mq}$

La quota parte delle aree esterne pertinenziali sono quantificate separatamente nel Corpo E

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,44 x 850,00 = € 81.124,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 81.124,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VICINALE DEL PONTE 6 SOTTOTETTO NON AGIBILE DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **35,06 mq** per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica tra il centro cittadino ed il rione Sant'Anna e con facile raggiungimento dello svincolo autostradale. Nelle vicinanze è presente una strutturata zona commerciale completa di tutte le attività comune fruizione.

Gli edifici sono tutti di fattura economica senza finiture di pregio. Si fa notare la presenza di un ampio giardino piantumato .

L'accesso carraio e pedonale su via del Ponte è unico e serve a tutte le unità.

L'unità è inserita all'interno di un contesto bifamiliare con ampio giardino ed autorimessa comune.

Nello specifico l'unità è situata a piano primo , sopra il subalterno 3.

L'unità è composta da un ingresso a piano terra che porta ad una scala rettilinea che sbarca al primo piano dove si trovano due vani comunicanti con altezza minima a 160 cm e altezza massima a 250 cm.

Oltre ai due vani descritti, non accessibile, si trova un altro vano attualmente al rustico con medesime altezze.

La struttura è in laterizio portante, il solaio è in laterocemento mentre la copertura con orditura in legno è finita con lastre in fibro cemento di cui in una parte si sospetta la presenza di amianto. La finitura esterna è ad intonaco mentre l'interno risulta completamente perlinato.

Non si riscontra la presenza di impianto di riscaldamento

Le finiture interne sono di scarso pregio. I pavimenti sono coperti da moquette

I serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo e veneziana esterna oscurante.

I percorsi esterni di accesso sono in pietra, come nell'area compresa tra i tre corpi di fabbrica. Le condizioni generali manutentive sono da considerarsi sufficienti.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N°6, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: Piano terra: da Nord in senso orario: Cortile comune, part . 6832, sub. 3
Nella visura non viene indicato il piano Primo, però presente in scheda.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante	15 KM	eccellente
autostrada distante	3 KM	ottimo
ferrovia distante	4 KM	nella media
autobus distante	500 MT	nella media

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VICINALE DEL PONTE 6

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO C

casa signorile a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **157,65** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

La struttura è in laterizio portante, mentre i solai sono in laterocemento. La finitura interna e quella esterna sono ad intonaco e la copertura è con struttura lignea e manto di copertura in tegole in cotto.

Le finiture interne sono di discreta fattura e risalenti agli anni 80 del secolo scorso. Al piano terra e primo i pavimenti sono in ceramica e i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno in ceramica, mentre al piano interrato i pavimenti sono in battuto di cemento parzialmente rivestiti con doghe in legno e perlinatura alle pareti.

I serramenti interni sono in legno tamburato impiallacciati con riquadratura in vetro, i serramenti esterni sono in alluminio con finitura dorata con vetrocamera e tapparella in pvc.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano con produzione di acqua calda sanitaria situata al piano interrato e corpi radianti (termosifoni) in ghisa.

Si rileva la presenza di impianto videocitofonico non funzionante. L'immobile risulta collegato alla fognatura comunale.

I percorsi di accesso all'unità sono in pietra, come nell'area compresa tra i tre corpi di fabbrica principali presenti.

Le condizioni generali manutentive sono da considerarsi buone.

L'unità è inserita all'interno di un contesto bifamiliare con ampio giardino ed autorimessa comune.

Nello specifico l'unità è una casa indipendente con un'unica unità abitativa disposta su tre livelli collegati da scala interna.

Al piano interrato si trova un locale cantina ed un locale caldaia dove è presente una datata Hoval a pavimento con bruciatore a gas. Al piano terra si trovano il soggiorno, un'ampia cucina abitabile ed un servizio igienico ricavato dal sottoscala. Al primo piano sono presenti due ampie camere da letto e un bagno a cui si accede tramite un'ulteriore rampa di scale. Completa il piano un ballatoio lungo tutto il prospetto sud.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 6829 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: VIA VICINALE DEL PONTE N° 6, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Coerenze: Da nord in senso orario: corte comune con affaccio su via del Ponte, corte comune a confine con part.6828, corte comune su sub. 6, altra proprietà.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante	15 KM	eccellente
autostrada distante	3 KM	ottimo
ferrovia distante	4 KM	nella media
autobus distante	500 MT	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

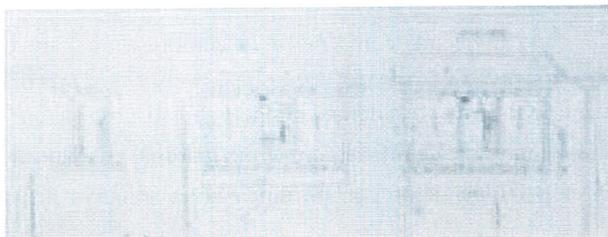
livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano interrato	19,30	x	50 %	=	9,65
piano terra	74,00	x	100 %	=	74,00
piano primo	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	167,30				157,65



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Piano interrato: $5.85 \times 3.30 = 19.30$ mq

Piano terra: $5.85 \times 12.65 = 74.00$ mq

Piano primo : $5.85 \times 12.65 = 74.00$ mq

La quota parte delle aree esterne pertinenziali sono quantificate separatamente nel Corpo E

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $157,65 \times 850,00 = \text{€ } 134.002,50$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

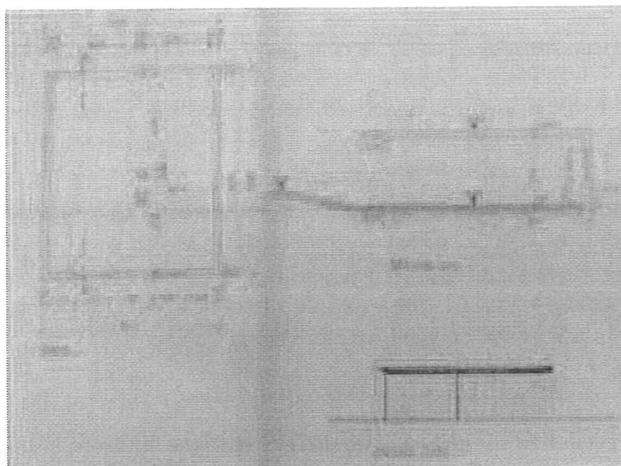
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 134.002,50

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	75,90	x	50 %	=	37,95
Totale:	75,90				37,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Autorimessa : $9,20 \times 8,25 = 75,90$ mq

La quota parte delle aree esterne pertinentziali sono quantificate separatamente nel Corpo E

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $37,95 \times 850,00 = \mathbf{\text{€ } 32.257,50}$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): $\mathbf{\text{€ } 32.257,50}$

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VICINALE DEL PONTE 6

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO E

terreno residenziale a BUSTO ARSIZIO VICINALE DEL PONTE 6, della superficie commerciale di **37,03** mq per la quota di piena proprietà

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

di 1/3 [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 6829 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe ente urbano, superficie 1150
Coerenze: Da nord in senso orario: Via del Ponte, part.6828, part.1522, part. 1521

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante	15 KM	eccellente
autostrada distante	3 KM	ottimo
ferrovia distante	4 KM	nella media
autobus distante	500 MT	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Parti comuni cortilizie sono con pavimentazione in pietra in buone condizioni manutentive. Il giardino è correttamente mantenuto e si rileva la presenza di alberatura ad alto fusto e di una voliera..



La consistenza viene desunta dalla superficie fondiaria a cui vencono sottratte le superfici degli edifici presenti sulla particella.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		Indice		commerciale
Aree a concorrenza della superficie abitabile complessiva	233,06	x	10 %	=	23,31
Aree eccedenti la superficie abitabile generale	686,38	x	2 %	=	13,73
Totale:	919,44				37,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione si provvede a calcolare con coefficiente al 10% la porzione di superficie fino alla concorrenza della superficie abitabile dei corpi. Mentre alla parte eccedente viene applicato un coefficiente pari al 2%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,03 x 850,00 = € 31.478,56

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.478,56

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo verifica puntuale rilevazione delle misure nette interne e dello spessore dei muri perimetrali si procede ad effettuare il calcolo della superficie commerciale lorda a cui verranno applicati i coefficienti correttivi per tipologia,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio quotazioni immobiliari; Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese, osservatorio Agenzia Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it, www.casa.it

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
A	appartamento	95,44	0,00	81.124,00
B	Sottotetto non abitabile	35,06	0,00	29.801,00
C	casa signorile	157,65	0,00	134.002,50
D	box doppio	37,95	0,00	32.257,50
E	terreno residenziale	37,03	0,00	31.478,56
TOTALE				€ 308.663,56

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Benchè siano presenti quattro subalterni, la conformazione del sedime sul quale insistono e la loro collocazione al suo interno, non permettono una comoda divisione dei beni per quote in quanto l'accesso comune è presente sull'unico lato confinante con la via Vicinale del Ponte e non è possibile creare percorsi di accesso dedicati ai singoli subalterni.

Di fatto l'intera proprietà è da considerarsi un'unica entità appetibile per un unico acquirente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 287.963,56**

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:	€ 287.963,56
Ulteriore riduzione del valore del 20% 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):	€ 57.592,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.370,85

Data 15/10/2019

Allegati

- 1- Documentazione catastale
- 2- Ispezioni Conservatoria e Ufficio del Registro
- 3- Rilievo fotografico
- 4- Pratiche edilizie
- 5- Atti di proprietà
- 6- Certificati di residenza
- 7- Bozza elaborato peritale e attestati di trasmissione.



il tecnico incaricato
MASSIMO FERIOLI

