



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Bruno Nicola Arcuri

CF:RCRBNN60T03C139K

con studio in MARNATE (VA) VIA SESIA 274

telefono: 00390331367051

email: bruno.arcuri@tin.it

PEC: bruno.nicola.arcuri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via G. Tell 21, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **95,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa posta al piano primo, composta da tre locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato , box al piano terreno .

Quanto sopra è parte integrante di corpo di fabbrica edificato in forza di Piano di Lottizzazione presentato con istanza di attuazione depositata in data 30 giugno 1980 di edilizia l' iter di formazione PL si è concluso con la stipula di CONVENZIONE URBANISTICA E CESSIONE D'AREA a Magistero dott. ANTONIO SORGATO al n° 26106 e n° di raccolta 3762 in data 10 maggio 1984 , registrato a Busto Arsizio il 30/05/1984 al n° 1061.

il Fabbricato è stato edificato con CONCESSIONE EDILIZIA 16/83 rilasciata dal comune di Busto ail 30/06/1984., l'operazione immobiliare ha costruita una fabbricato a cortina diviso in più porzioni autonome tra di loro “ quattro unità residenziali caduno disposte su due piani (P1° -P 2°) con al piano terreno destinato al parcheggio degli autoveicoli e cantine al piano interrato .

Sono comuni a tutte le unità abitative della “ corte “ gli ingressi (pedonale e carraio) le scale , il verde le aree di manovra e di parcheggio nel cortile e il porticato.

Il corpo di fabbrica ha le strutture di elevazione del piano cantinato in muratura in CA. con solai in latero cemento per tutti i piani , gronde e balconi in CA , vani scala , scale in CA che assolvono le funzione di irrigidimento della struttura , manto di copertura in tegole in cotto su struttura lignea e canali di raccolta acque in lamiera di rame..

Il tanponamento dell'involucro edilizio è stata eseguita con muratura in laterizio , le specchiature delle facciate sono intonacate con le strutture portanti a vista ultimata con intonaco " Plastico " , manto di copertura in tegole di cotto su struttura in lignea , canali in Ku e pluviali in PVC , balconi in CA con parapetto in muratura e cappello in marmo con impennata in ferro verniciato , forometria con soglie ,contorni e cappelli in marmo chiaro e oscuranti a tapparella in PVC e serramenti in legno verniciato .

Al piano terreno abbiamo:

il cortile comune finito a terra bianca e ghiaia

parti a verde

le autorimesse, con accesso diretto dal cortile chiuse da bascule in lamiera di ferro verniciata .

- il vano di accesso alle scale condominiali è protetto da un a porta in alluminio color testa di moro il vano ha il piano di calpestio in lastre di granito sardo come anche le alzate e le pedate e gli sbarchi della scala , le pareti hanno la finitura con materiale plastico e i soffitti sono ultimati al civile con idropittura , la luce e l'aria delle scale comuni è garantita dalla finestra a nastro.

Appartamento sito al piano primo, composto da tre locali, cucina e doppi servizi, con annesso vano

cantina al piano S/1

- l'unità abitativa ha pareti e soffitti ultimati al civile, pavimentazione eseguita con piastrelle ceramiche ad eccezione delle camere dove il piano di calpestio è in legno (mosaico), bagno e locale lavanderia hanno pavimenti ceramici e pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

il bagno è completo con sanitari e relativa rubinetteria, le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 1.80 ml.

il bagno di servizio ha attacco lavatrice e piatto doccia

il locale cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1.60 con piastrelle ceramiche, I serramenti esterni sono in legno verniciato di basso spessore con vetro doppio, non hanno gole

e/o guarnizioni contro gli spifferi d'aria, come oscuranti hanno tapparelle in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato impellicciate color noce

La climatizzazione invernale è garantita da radiatori in alluminio alimentati da caldaia alimentata a gas Metano posta sul balcone

Gli impianti elettrici, idraulici e idrotermosanitari sono stati eseguiti in epoca antecedente alla L 46/91

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S/1, interno 1, scala a, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 25596 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO TELL. n°21, piano: 1/S/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento: da nord in senso orario, vuoto su area cortilizia comune, vano scale comune altra u.i. abitativa, vuoto su area di terzi. cantina: da nord in senso orario, altro vano cantina, terrapieno della corte comune, vano scale comune e corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

A.1 box singolo, identificato con il numero 6.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 25596 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 144,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO TELL. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: altra autorimessa, area cortilizia comune, vano di accesso al porticato e a chiudere porticato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,64 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.519,12
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.193,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.193,16
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/07/2016, con scadenza il 14/07/2024, registrato il 26/07/2016 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 002089 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/11/2002 a firma di NOTAIO CESARIO MASSIMO ai nn. 5206 di repertorio, iscritta il 29/11/2002 a MILANO II ai nn. 150679/34593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca attiva, iscritta il 23/11/2022 a MILANO II ai nn. 165826/33426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE DA IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale**, stipulata il 31/08/2012 a firma di RUOLO EQUITALIA NORD ai nn. 452/11712 di repertorio, iscritta il 06/09/2012 a MILANO II ai nn. 90253/15440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da NASCENTE RUOLO .

Importo ipoteca: 173904.30.

Importo capitale: 86952.15.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI BUSTO ARSIZIO FG.8 PART. 2161 SUB.3- BU FG.4 PART.25596 SUB. 9 E SUB. 6

ipoteca **legale**, stipulata il 08/04/2016 a firma di RUOLO EQUITALIA NORD ai nn. 1996/11716 di repertorio, iscritta il 13/04/2016 a MILANO II ai nn. 40124/7033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E ADDEBITO ESECUTIVI.

Importo ipoteca: 30214.35.

Importo capitale: 60428.70.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI BUSTO ARSIZIO SA FG.8 PART. 2161 SUB.3- BU

FG.4 PART.25596 SUB. 9 E SUB. 6

ipoteca **legale**, stipulata il 05/05/2016 a firma di RUOLO EQUITALIA NORD ai nn. 2023/11716 di repertorio, iscritta il 06/05/2016 a MILANO II ai nn. 50116/8912, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLE RISCOSSIONI.

Importo ipoteca: 34032.37.

Importo capitale: 68064.74.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI BUSTO ARSIZIO SA FG.8 PART. 2161 SUB.3- BU FG.4 PART.25596 SUB. 9 E SUB. 6

ipoteca **legale**, stipulata il 17/02/2022 a firma di RUOLO A.D.E. ai nn. 4107/11722 di repertorio, iscritta il 18/02/2022 a MILANO II ai nn. 20455/3807, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLE RISCOSSIONI -RUOLO AVVISO DI ACCERTAMENTO .

Importo ipoteca: 146729.45.

Importo capitale: 293458.90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI BUSTO ARSIZIO - SEZ BU FG.4 PART.25596 SUB. 9 E SUB. 6

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/11/2002 a firma di CESARIO MASSIOMO NOTAIO ai nn. 5206 di repertorio, iscritta il 29/11/2002 a MILANO II ai nn. 150679/34593, derivante da concessione a GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale**, stipulata il 20/01/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 682/117 di repertorio, iscritta il 26/01/2009 a MILANO II ai nn. 6853/1377, a favore di *** DATO OSCURATO ***

ipoteca **legale**, stipulata il 05/05/2016 a firma di EQUITALIA NORD SPA. ai nn. 2023/11716 di repertorio, iscritta il 06/05/2016 a MILANO II ai nn. 50116/8912, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7622 di repertorio, trascritta il 15/02/2024 a MILANO II ai nn. 18647/13313, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO TRIB. BUSTO ARSIZIO .

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI BUSTO ARSIZIO - SEZ.BU FG.4 PART.25596 SUB. 9 E PART.25596 SUB. 6

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SCRITTURA PRIVATA , con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di NOTAIO CESARIO MASSIMO ai nn. 5205 di repertorio, trascritto il 29/11/2002 a MILANO II ai nn. 150678/87340

*** DATO OSCURATO *** , in forza di SCRITTURA PRIVATA , con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di CESARIO MASSIMO NOTAIO ai nn. 5205 di repertorio, trascritto il 29/11/2002 a MILANO II ai nn. 150678/87340

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **16/83** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE, presentata il 07/02/1983 con il n. 3020 di protocollo, rilasciata il 30/06/1984, agibilità del 08/05/1989 con il n. XXXXX di protocollo.

Variante pag 66 allegato Doc comune prot 016871 del 22/05/84

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona B1/C . Norme tecniche di attuazione ed indici: AMBITI RESIDENZIALI OMOGENEI A DENSITA' MEDIA (1MQ/MQ). -- INDIFFERENTE--- PARTE CONDOMINIO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato è stato eseguito con dimensioni geometriche superiori al consentito e supera del 2% la superficie ... (normativa di riferimento: dpr 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: art 34 del dpr 380/01 altre u.i.potrebbero essere coinvolte

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria: €1.150,00
- Fiscalizzazione : €3.200,00
- Rilievo , Restituzione grafica , progetto di fiscalizzazione , disquisizione tecnici comunali , predisposizione PDC: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: art. 29 comma 1 bis L. 52/85)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- PLANIMETRIE CATASTALI E DOCFA DELLE DUE NUOVE U.I.: €1.000,00
- DIRITTI CATASTALI X N° 2 U.I.: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: .

LA NORMATIVA CATASTALE CI OBBLIGA A STACCARE L'ACCESSORIO CANTINA DALL'UNITA' RESIDENZIALE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'U.I. HA DIMENSIONI GEOMETRICHE MAGGIORI

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: ART 34 DPR 380/01.

COINVOLGE TUTTO IL COMPARTO EDILIZIO OGGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Il fabbricato è antecedente alla L 46/91

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Il fabbricato è antecedente alla L 46/91

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Il fabbricato è antecedente alla L 46/91

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA G. TELL 21, QUARTIERE BEATA GIULIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via G. Tell 21, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **95,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa posta al piano primo, composta da tre locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato , box al piano terreno .

Quanto sopra è parte integrante di corpo di fabbrica edificato in forza di Piano di Lottizzazione presentato con istanza di attuazione depositata in data 30 giugno 1980 di edilizia l' iter di formazione PL si è concluso con la stipula di CONVENZIONE URBANISTICA E CESSIONE D'AREA a Magistero dott. ANTONIO SORGATO al n° 26106 e n° di raccolta 3762 in data 10 maggio 1984 , registrato a Busto Arsizio il 30/05/1984 al n° 1061.

il Fabbricato è stato edificato con CONCESSIONE EDILIZIA 16/83 rilasciata dal comune di Busto ail 30/06/1984., l'operazione immobiliare ha costruita una fabbricato a cortina diviso in più porzioni autonome tra di loro “ quattro unità residenziali caduno disposte su due piani (P1° -P 2°) con al piano terreno destinato al parcheggio degli autoveicoli e cantine al piano interrato .

Sono comuni a tutte le unità abitative della “ corte “ gli ingressi (pedonale e carraio) le scale , il verde le aree di manovra e di parcheggio nel cortile e il porticato.

Il corpo di fabbrica ha le strutture di elevazione del piano cantinato in muratura in CA. con solai in latero cemento per tutti i piani , gronde e balconi in CA , vani scala , scale in CA che assolvono le funzione di irrigidimento della struttura , manto di copertura in tegole in cotto su struttura lignea e canali di raccolta acque in lamiera di rame..

Il tanponamento dell'involucro edilizio è stata eseguita con muratura in laterizio , le specchiature delle facciate sono intonacate con le strutture portanti a vista ultimata con intonaco " Plastico " , manto di copertura in tegole di cotto su struttura in lignea , canali in Ku e pluviali in PVC , balconi in CA con parapetto in muratura e cappello in marmo con impennata in ferro verniciato , forometria con soglie ,contorni e cappelli in marmo chiaro e oscuranti a tapparella in PVC e serramenti in legno verniciato .

Al piano terreno abbiamo:

il cortile comune finito a terra bianca e ghiaia

parti a verde

le autorimesse, con accesso diretto dal cortile chiuse da bascule in lamiera di ferro verniciata .

- il vano di accesso alle scale condominiali è protetto da un a porta in alluminio color testa di moro il vano ha il piano di calpestio in lastre di granito sardo come anche le alzate e le pedate e gli sbarchi della scala , le pareti hanno la finitura con materiale plastico e i soffitti sono ultimati al civile con idropittura , la luce e l'aria delle scale comuni è garantita dalla finestra a nastro.

Appartamento sito al piano primo, composto da tre locali, cucina e doppi servizi, con annesso vano cantina al piano S/1

- l'unità abitativa ha pareti e soffitti ultimati al civile, pavimetazione eseguita con piastrelle ceramiche ad eccezione delle camere dove il piano di calpestio è in legno (mosaico) , bagno e locale lavanderia hanno pavimenti ceramici e pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

il bagno è completo con sanitari e relativa rubinetteria , le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 1.80 ml.

il bagno di servizio ha attacco lavatrice e piatto doccia

il locale cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1.60 con piastrelle ceramiche , I serramenti esterni sono in legno verniciato di basso spessore con vetro doppio ,non hanno gole

e/o guarnizioni contro gli spiffari d'aria, come oscuranti hanno tapparelle in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato impellicciate color noce

La climatizzazione invernale è garantita da raditori in alluminio alimentati da caldaietta alimentata a gas Metano posta sul balcone

Gli impianti ,elettrici , idraulici e idrotermosanitari sono stati eseguiti in epoca antecedente alla L 46/91

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S/1, interno 1, scala a, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 25596 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO TELL. n°21, piano: 1/S/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: appartamento : da nord in senso orario , vuoto su area cortilizia comune , vano scale comune altra u.i . abitativa , vuoto sa area di terzi . cantina :da nord in senso orario , altro vano cantina , terrapieno della corte comune , vano scale comune e corridoio comune .

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 14 km
- autostrada distante 5
- ferrovia distante 5 km gallarate
- autobus distante 2 km
- superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa posta al piano primo, composta da tre locali, cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato , box al piano terreno .

Quanto sopra è parte integrante di corpo di fabbrica edificato in forza di Piano di Lottizzazione presentato con istanza di attuazione depositata in data 30 giugno 1980 di edilizia l' iter di formazione PL si è concluso con la stipula di CONVENZIONE URBANISTICA E CESSIONE D'AREA a Magistero dott. ANTONIO SORGATO al n° 26106 e n° di raccolta 3762 in data 10 maggio 1984 , registrato a Busto Arsizio il 30/05/1984 al n° 1061.

il Fabbricato è stato edificato con CONCESSIONE EDILIZIA 16/83 rilasciata dal comune di Busto ail 30/06/1984., l'operazione immobiliare ha costruita una fabbricato a cortina diviso in più porzioni autonome tra di loro “ quattro unità residenziali caduno disposte su due piani (P1° -P 2°) con al piano terreno destinato al parchemento degli autoveicoli e cantine al piano interrato .

Sono comuni a tutte le unità abitative della “ corte “ gli ingressi (pedonale e carroia) le scale , il verde le aree di manovra e di parcheggio nel cortile e il porticato.

Il corpo di fabbrica ha le strutture di elevazione del piano cantinato in muratura in CA. con solai in latero cemento per tutti i piani , gronde e balconi in CA , vani scala , scale in CA che assolvono le funzione di irrigidimento della struttura , manto di copertura in tegole in cotto su struttura lignea e canali di raccolta acque in lamiera di rame..

Il tanponamento dell'involucro edilizio è stata eseguita con muratura in laterizio , le specchiature delle facciate sono intonacate con le strutture portanti a vista ultimata con intonaco " Plastico " , manto di copertura in tegole di cotto su struttura in lignea , canali in Ku e pluviali in PVC , balconi in CA con parapetto in muratura e cappello in marmo con impennata in ferro verniciato , forometria con soglie ,contorni e cappelli in marmo chiaro e oscuranti a tapparella in PVC e serramenti in legno verniciato .

Al piano terreno abbiamo:

il cortile comune finito a terra bianca e ghiaia

parti a verde

le autorimesse, con accesso diretto dal cortile chiuse da bascule in lamiera di ferro verniciata .

- il vano di accesso alle scale condominiali è protetto da un a porta in alluminio color testa di moro il vano ha il piano di calpestio in lastre di granito sardo come anche le alzate e le pedate e gli sbarchi della scala , le pareti hanno la finitura con materiale plastico e i soffitti sono ultimati al civile con idropittura , la luce e l'aria delle scale comuni è garantita dalla finestra a nastro.

Appartamento sito al piano primo, composto da tre locali, cucina e doppi servizi, con annesso vano cantina al piano S/1

- l'unità abitativa ha pareti e soffitti ultimati al civile, pavimetazione eseguita con piastrelle ceramiche ad eccezione delle camere dove il piano di calpestio è in legno (mosaico) , bagno e locale lavanderia hanno pavimenti ceramici e pareti rivestite con piastrelle ceramiche.

il bagno è completo con sanitari e relativa rubinetteria , le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche per un'altezza pari a 1.80 ml.

il bagno di servizio ha attacco lavatrice e piatto doccia

il locale cucina ha le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1.60 con piastrelle ceramiche , I serramenti esterni sono in legno verniciato di basso spessore con vetro doppio ,non hanno gole

e/o guarnizioni contro gli spiffari d'aria, come oscuranti hanno tapparelle in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato impellicciate color noce

La climatizzazione invernale è garantita da radiatori in alluminio alimentati da caldaietta alimentata a gas Metano posta sul balcone

Gli impianti ,elettrici , idraulici e idrotermosanitari sono stati eseguiti in epoca antecedente alla L 46/91

Delle Componenti Edilizie:

cancello: CARRAIO realizzato in FERRO al di sotto della media  VERNICIATO

cancello: PEDONALE realizzato in FERRO al di sotto della media  VERNICIATO con apertura EKETTRICA

infissi esterni: CONDOMINILAI realizzati in AL. al di sotto della media  ANODIZZATO

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi al di sopra della media  svizzeri con coibentazione in COME L373/76 , il rivestimento è realizzato in INTONACO

+PLASTICO

<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in BATTUTO IN TERRA BIANCA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in GRANITO SARDO X VANO SCALE	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in CERAMICA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in GESSO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> PORTA BLINDATA realizzato in FE +LEGNO , gli accessori presenti sono: SERRATURA DI SICUREZZA	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in PVC	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in INYONACO PLASTICO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in APPARTAMENTO realizzato in GESSO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> con rivestimento in GRANITO SARDO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antifurto:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 V. ANTECEDENTE 46/90	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in COMUNALE con recapito in collettore o rete comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a CH4	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> CALDAIETTA INDIVIDUALE con alimentazione in CH4 i diffusori sono in termosifoni in alluminio. NON PRESENTE IL BOLLO DI CONTROLLO (CURIT)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in CA	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> LIGNEA costruita in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> C.A costruite in CALCESTRUZZO E FERRO	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> CA realizzate in CA	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in CA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in CA	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



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
residenziale	87,44	x	100 %	=	87,44
cantinola	9,88	x	30 %	=	2,96
balcone	9,44	x	50 %	=	4,72
Totale:	106,76				95,12



ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero 6.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 25596 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 7, consistenza 14 mq, rendita 144,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO TELL. 21, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO: altra autorimessa , area cortilizia comune , vano di accesso al porticato e a chiudere porticato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA A PARCAMENTO	9,28	x	50 %	=	4,64
Totale:	9,28				4,64



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri di stima

Il mercato delle compravendite di beni immobiliari, da OLTRE un decennio, sta affrontando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza previsione di attenuazione a breve medio termine (superiore al decennio), con conseguente diminuzione delle transazioni di compravendita di immobili, la stagnazione del mercato immobiliare, ha di fatto ridotto in maniera drastica il volume della compravendita di immobili, facendone crollare il valore e precisamente : - Il Valore Richiesto per l'acquisto di un immobile in fase cantierizzazione con consegna 2023/24 nel Comune di BUSTO ARSIZIO di classe energetica "A 3" con superfici pertinenziali non superiori al 30% in un contesto condominiale formato da 8 /12 unità immobiliari è assestato da anni in circa € 2400,00 a € 2600,00 al mq.), fuori mercato (qualche €3000,00 al mq) valore sicuramente influenzabile dall'evolversi della situazione politica/economica del paese e dalla forza economica del Gruppo Immobiliare .

Il valore proposto dalle Agenzie Immobiliari che operano sul territorio del paese e nei paesi limitrofi non è frutto di una valutazione oggettiva ma corrisponde con l'aspettativa dettata dalla proprietà , che per immobili edificati negli anni 60/80 richiedono un valore medio di € 1050,00 al metro quadrato ,

L'Agenzia delle Entrate , tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI , fornisce per il Comune di BUSTO ARSIZIO- secondo semestre 2023 -CODICE DI ZONA D4 (Periferica/LOC.TA S.ANNA,LOC.TA B.GIULIANA,LOC.TA CATTABRIGHETTA;L.TE SUD:V.DELLA PIANA,VIA AMENDOLA) inerente ad abitazioni DI TIPO CIVILE in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 700,00/ m² a un massimo di € 890,00 / m² ,

Box in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 700,00/ m² a un massimo di € 1000,00 / m² ,

IMMOBILIARE .IT , fornisce per il Comune di BUSTO ARSIZIO - LA QUOTAZIONE inerente Unità abitative le quotazioni hanno accusato una ripresa di circa il 13,14% negli ultimi 12 mesi.

Fascia media val.med. 1700,00

Da quanto sopra esposto si evidenzia che la forbice del valore immobiliare è molto ampia , lo stesso inoltre non differenzia i beni per il contesto in cui si trovano e per l'intero contesto immobiliare, da ciò nasce l'esigenza di introdurre una serie di criteri di riferimento specifici agli indicatori di superficie ,di ubicazione, di conservazione e di servizi .

Metodologia estimativa

La metodologia estimativa utilizzata è incentrata sulla media del valore al nuovo di un fabbricato di nuova costruzione , valore poi omogenizzato con i correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392

media dei valori di un bene di nuova costruzione

(€2400,00 + € 2600,00) / 2 = € 2500,00 / mq (valore assestato da indagine di mercato nelle zone limitrofe all'immobile svolta)

correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392 e precisamente :

TIPOLOGIA (classe A/3) 1,05 (civile)

UBICAZIONE 1,00 (periferico)

LIVELLO DI PIANO PRIMO 0,90 (senza ascensore)

VETUSTA' 42 anni 0,715

CONSERVAZIONE 0,80

CLASSE DEMOGRAFICA 0,95 (circa 83340 ab. nel Comune)

CLASSE ENERGETICA 0,75 (l'immobile non è termicamente efficiente)

valore di omogenizzazione 0,38513474

valore al metro quadrato omogenizzato = € 2500,00x 0,38513474= € 962,83 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,12	x	962,00	=	91.505,44
Valore superficie accessori:	4,64	x	962,00	=	4.463,68
					95.969,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.969,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.969,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO, agenzie: BUSTO ARSIZIO E LIMITROFI, osservatori del mercato immobiliare BUSTO ARSIZIO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	95,12	4,64	95.969,12	95.969,12
				95.969,12 €	95.969,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

UNITA' NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.519,12**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.325,96**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.193,16**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.193,16**

data 15/05/2024

il tecnico incaricato
Bruno Nicola Arcuri