



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

CONTENZIOSO CIVILE

**3869/2023**

PROMOSSO DA:

CONTRO

GIUDICE

Dott. Nicolò Grimaudo

**PERIZIA**

del 02/11/2023

TECNICO INCARICATO

**Arch. Sonia Frulla**

CF: FRLSNO68B55B300G  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3  
telefono: 00390531679587  
fax: 0331679587  
email: arches@alice.it  
PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - CONTENZIOSO CIVILE 3869/2023

## INDICE

	Pag. n.
PREMESSA	3
RILIEVO FOTOGRAFICO	
LOTTO I	4
1. Identificazione dei beni immobili oggetto di vendita	4
2. Descrizione sommaria e riepilogo valutazione	5
3. Stato di possesso al momento del sopralluogo	5
4. Vincoli ed oneri giuridici	5
4.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura	
5. Altre informazioni per l'acquirente	7
6. Attuali e precedenti propri proprietari	7
7. Pratiche edilizie e situazioni urbanistica	11
8. Giudizi di conformità	14
descrizione sommaria	19
descrizione della zona	21
descrizione dettagliata	22
classe energetica	26
Consistenza	27
valutazione	27
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	31
ELENCO ALLEGATI	32



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – CONTENZIOSO CIVILE 3869/2023

## PREMESSA

In data 03.04.2023 il Giudice ha nominato la sottoscritta Sonia Frulla - architetto con studio in Busto Arsizio in Piazza Venzaghi 3, iscritta all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Varese al n. 1631 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Busto Arsizio – quale esperto per la stima del compendio pignorato nell'esecuzione immobiliare n. 41/2023 R. Es. Imm. e più precisamente: appartamento con cantina situato nel Comune di Busto Arsizio, via San Gregorio n. 4.

In data 26.07.2023 il Giudice, con ordinanza di sospensione del succitato procedimento esecutivo, ha contestualmente introdotto il giudizio di divisione a norma del codice civile al quale è stato successivamente assegnato R.G. n. 3869/2023 disponendo le seguenti attività all'esperto stimatore:

- i. [...] verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra indicati;
- ii. A redigere una NUOVA perizia del bene immobile identificato in premessa (eventualmente apportando, all'elaborato già depositato nel fascicolo dell'esecuzione, le necessarie modifiche in ordine al diritto caduto in divisione e al valore, che debbono essere qui rapportati all'intero), dando atto che il diritto caduto in divisione, e come tale tale oggetto della nuova stima e della vendita, è L'INTERO DIRITTO DI PROPRIETÀ sull'immobile (e la quota pignorata in sede di esecuzione), e ciò al fine di evitare fraintendimenti degli interessati all'acquisto in ordine all'oggetto della vendita:

*DISPONE che detta perizia sia depositata entro 30 giorni dalla predetta udienza [...]*"

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – CONTENZIOSO CIVILE 3869/2023

## RILIEVO FOTOGRAFICO

Si rimanda allo specifico allegato alla perizia.



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - CONTENZIOSO CIVILE 3869/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO via San Gregorio 4, della superficie commerciale di 153,99 mq per l'intero diritto di proprietà e più precisamente:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

Nel centro storico pedonale del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, si trova il condominio che, costruito nella prima metà degli anni '60, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina oggetto della presente perizia immobiliare.

Il condominio, costituito da due ali servite da corpo scala, ascensore e pianerottoli distinti, presenta quattro piani fuori terra e uno interrato. L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo e affaccia esclusivamente sulla via San Gregorio (strada principale e sua laterale a fondo chiuso) lungo la quale si trovano anche gli accessi carrabile e pedonale.

L'appartamento a nord è in aderenza con un altro interno, a est e a sud si affaccia sulla via pedonale San Gregorio, a ovest si atesta su spazi comuni interni.

L'unità è costituita da cinque locali, tre servizi igienici, una cucina abitabile, tre balconi e tre disimpegni ed è alternativamente raggiungibile dal vano scala o dall'ascensore interni. Una piccola porzione di quanto sopra descritto, benché adiacente alla parte principale, è fisicamente indipendente e accessibile dal pianerottolo comune mediante portoncino. Al piano interrato si trova l'ampia cantina.

Gli accessi pedonale e carraio ad anta con azionamento elettrico a distanza si trovano lungo la via San Gregorio in corrispondenza del numero civico 4, strada pedonale pavimentata con elementi in pietra naturale e decorata con vasche d'acqua e airole.

L'intera proprietà è completamente recintata/delimitata.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 391 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 910,26 Euro, indirizzo catastale: via San Gregorio n. 4. piano: 2 - S1, intestato a F nato a F )  
Cod. fiscale. \*\*\*\*\* (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni).  
nata in \*\*\*\*\* (EE) il \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*  
(proprietà 1/2), derivante da variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); variazione del 28/10/2011 pratica n. VA0466383 in atti dal 28/10/2011 (bonifica identificativo catastale n. 236511.1/2011)  
Coerenze: dell'appartamento: proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi, via San Gregorio. Del vano cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, cortile.  
Superficie totale mq 154 (totale escluse aree scoperte mq. 150: si intendono escluse le



superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). Ex foglio 29 mapp 391 sub. 506 ex mapp. 391 sub. 21 e mapp 391 sub. 67 ex sub. 22. Mappali terreni correlati: C.T. sez. A Busto Arsizio foglio 9 mapp. 391 ente urbano are 12,00. Si sono ricavati i presenti dati dalle visure storiche catastali allegate al fascicolo telematico del presente procedimento, messi a confronto con quanto indicato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 31.03.2023 a firma Dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,99 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.837,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.837,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.120,00
Data della valutazione:	03/11/2023

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

alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In occasione dell'accesso ai beni in trattazione del 24.04.2023 l'immobile appariva disabitato. Si allega il verbale di sopralluogo.

Con l'occasione la sottoscritta aveva trasmesso alla parte convenuta una richiesta preliminare di documentazione (atti di provenienza, regolamento condominiale e ultimi bilanci approvati, concessioni edilizie o altri titoli autorizzativi, eventuali contratti di locazione, certificazioni degli impianti, cause in corso, ecc. ) e alla data del deposito della presente perizia nulla è pervenuto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

i dati riportati in questa sezione sono stati desunti dalla certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 31.03.2023 a firma dott. Francesca Romana Giordano, notaio in Milano e relativi allegati (depositata nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare RG n. 41/2023) nonché dalle ispezioni ipotecarie del 19.05.2023 e del 04.09.2023 effettuate dalla scrivente; documenti uniti alla presente perizia cui si rimanda integralmente.

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2016 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 29530 di repertorio, iscritta il 03/01/2020 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 287 / 57, a favore di ( ) nata il ( ) - codice fiscale ( )

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro ( ) nato a ( ) - codice fiscale ( )

diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 18000.

Importo capitale: 10031,65.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) contraddistinto al catasto fabbricati sez. BU foglio 16 particella 391 sub. 506 cat. A/2 - 7,5 vani - via San Gregorio n. 4 - piano 2-S1

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO -TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 58 di repertorio, trascritta il 22/02/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 23193 / 15732, a favore di ( ) nata il ( ) a ( ) (FG) - codice fiscale ( )

il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro ( ) nato a ( ) - codice fiscale ( )

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da ATTO GIUDIZIARIO: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) contraddistinto al catasto fabbricati sez. BU foglio 16 particella 391 sub. 506 cat. A/2 - 7,5 vani - via San Gregorio n. 4 - piano 2-S1

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

atto giudiziario, ordinanza divisionale ai sensi dell'art. 1113 e 2646 C.C. del 28/09/2023 del Tribunale di Busto Arsizio, n. 41 di repertorio, trascritta il 16/10/2023 a ufficio provinciale di Milano - servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 138007/96369, a favore di ( )

contro ( ) Il tribunale di Busto Arsizio ufficio esecuzioni immobiliari R.G. numero 41/2023 dispone la sospensione del presente procedimento esecutivo sino alla definizione del giudizio di divisione. Dispone procedersi al giudizio di divisione a norma del codice civile con riferimento all'immobile oggetto della presente formalità. Per specifiche e dettagli si consulti la nota di trascrizione allegata alla presente perizia.

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





## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 3.757,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.717,00
Millesimi condominiali:	33,40
Ulteriori avvertenze:	

la somma di euro 6.717,00 si riferisce alle spese condominiali ordinarie insolute come comunicato in data 04.09.2023 dall'amministrazione condominiale pro tempore nella persona del rag. Massimo Catozza.

Più precisamente sono stati comunicati i seguenti dati:

" a) quota millesimale di proprietà pari a 33,40;

b) spese annue € 3.757,00 circa;

c) risultano deliberate le spese relative alla riqualificazione della centrale termica, in corso di esecuzione, il cui costo verrà ripartito nel contratto di gestione pluriennale della durata di dieci anni a far tempo dalla prossima stagione termica;

d) posizione debitoria alla data odierna:

conguaglio gestione 2020/2021 € 344,71 (a credito)

rate gestione 2021/2022 € 3.758,00

acconto gestione 2022/2023 € 939,00

debito alla data del 31.08.2023 € 6.717,00

e) non vi sono cause in corso".

Non è presente il regolamento condominiale.

N.B.: il valore delle spese condominiali scadute insolute da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle riportate in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione è stata compilata sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata al fascicolo dell'esecuzione RG 41/2023 e redatta dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano notaio in Milano riferita a tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo ricerche ipotecarie al 19.05.2023, al 04.09.2023 e atto di acquisto (si rimanda integralmente ai relativi allegati in perizia).

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA RISALE SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (pignoramento trascritto il 22.02.2023).

I DATI DEGLI IMMOBILI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO TROVANO CORRISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI E SONO STATE ACQUISITE LE PLANIMETRIE CATASTALI DI RIFERIMENTO (allegate alla perizia).

IL DEBITORE ESECUTATO NON HA POSTO IN ESSERE CONDOTTE TALI DA RITARDARE LE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



\_\_\_\_\_ nato a F \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita in autentica  
(dal 13/12/2018), con atto stipulato il 13/12/2018 a firma di Federica Nardo Notaio in Concorezzo ai  
nn. 463/383 di repertorio, trascritto il 19/12/2018 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano  
2 ai nn. 162625/106805.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - Catasto  
Fabbricati sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1

\_\_\_\_\_ nata a I \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata di compravendita in autentica  
(dal 13/12/2018), con atto stipulato il 13/12/2018 a firma di Federica Nardo Notaio in Concorezzo ai  
nn. 463/383 di repertorio, trascritto il 19/12/2018 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano  
2 ai nn. 162625/106805.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - Catasto  
Fabbricati sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ nato a I \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2009), con  
atto stipulato il 24/10/1970 a firma di Giulio Cesare Scarpini Notaio in Busto Arsizio ai nn. 23071 di  
repertorio, registrato il 30/10/1970 a UR di Busto Arsizio - atti privati ai nn. 21505 vol. 259 mod. II,  
trascritto il 31/10/1970 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 67082/50806.  
Il titolo è riferito solamente a acquisto foglio 29 mappale 391 sub. 21

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 14/12/2016), con atto stipulato il  
29/03/1989 a firma di dott. Alberto Vitali Notaio in Busto Arsizio ai nn. 37147 di repertorio,  
registrato il 10/04/1989 a UR di Busto Arsizio - atti privati ai nn. 621, serie 2V, trascritto il  
18/04/1989 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 31816/23547.  
Il titolo è riferito solamente a acquisto appartamento individuato con il subalterno 67 (residua  
porzione dell'odierno subalterno 506)

\_\_\_\_\_ nata a I \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 14/12/2016), con atto stipulato il  
24/10/1970 a firma di Giulio Cesare Scarpini Notaio in Busto Arsizio ai nn. 23071 di repertorio,  
registrato il 30/10/1970 a UR di Busto Arsizio - atti privati ai nn. 21505, vol. 259, mod. II, trascritto il  
31/10/1970 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 67082/50806.  
Il titolo è riferito solamente a acquisto foglio 29 mappale 391 sub. 21

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 20/03/2009), con  
atto stipulato il 29/03/1989 a firma di dott. Alberto Vitali Notaio in Busto Arsizio ai nn. 37147 di  
repertorio, registrato il 10/04/1989 a UR di Busto Arsizio - atti privati ai nn. 621 serie 2v, trascritto il  
18/04/1989 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 31816/23547.  
Il titolo è riferito solamente a acquisto appartamento individuato con il subalterno 67 (residua  
porzione dell'odierno subalterno 506)

\_\_\_\_\_ A nata a \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
in morte di F \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6, in forza di  
denuncia di successione (dal 20/03/2009 fino al 14/12/2016), registrato il 09/12/2009 a Ufficio del  
Registro DP VA UT di Busto Arsizio ai nn. 109/9990/9, trascritto il 10/02/2010 a Uff. Provinciale di  
Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16314/9751.  
Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO





FABBRICATI foglio 29, mapp. 391 sub. 506 vani 7,5 piano 2-S1 - A/2.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383  
Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162622/106802.

..... O nato a ..... codice fiscale ..... (in morte di ..... ) per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2009 fino al 13/12/2018), registrato il 09/12/2009 a Ufficio del Registro DP VA UT di Busto Arsizio ai nn. 109/9990/9, trascritto il 10/02/2010 a Uff. Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16314/9751.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383  
Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162622/106802.

..... F. .... nata a ..... codice fiscale F ..... (in morte di ..... ) per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2009 fino al 13/12/2018), registrato il 09/12/2009 a Ufficio del Registro DP VA UT di Busto Arsizio ai nn. 109/9990/9, trascritto il 10/02/2010 a Uff. Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16314/9751.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383  
Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162622/106802.

..... O nato a ..... codice fiscale F ..... (in morte di ..... ) per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2009 fino al 13/12/2018), registrato il 09/12/2009 a Ufficio del Registro DP VA UT di Busto Arsizio ai nn. 109/9990/9, trascritto il 10/02/2010 a Uff. Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16314/9751.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383  
Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162622/106802.

..... nato a ..... codice fiscale I ..... (in morte di ..... ) per la quota di 1/12, in forza di denuncia di successione (dal 20/03/2009 fino al 07/12/2009), registrato il 09/12/2009 a Ufficio del Registro DP VA UT di Busto Arsizio ai nn. 109/9990/9, trascritto il 10/02/2010 a Uff. Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 16314/9751.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383  
Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162622/106802.

..... A nata a M ..... codice fiscale M ..... (in morte di ..... ) per la quota di 1/36, in forza di denuncia di successione (dal 07/12/2009 fino al 13/12/2018), registrato il 20/10/2010 a Ufficio del Registro DP MII UT di Magenta ai nn. 845/9990/10, trascritto il 28/01/2011 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 9379/5400.



Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162623/106803.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162623/106803.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162623/106803.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162623/106803.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.



FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

... nata a Novara il ... codice fiscale ... (in morte di C ... A) per la quota di 8/48, in forza di denuncia di successione - certificato denunciata successione (dal 14/12/2016 fino al 13/12/2018), registrato il 09/05/2017 a UR di Magenta ai nn. 389/9990/17, trascritto il 14/06/2017 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 ai nn. 71331/45862.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

... O nato a ... 7 codice fiscale ... (in morte di C ... per la quota di 8/48, in forza di denuncia di successione (dal 14/12/2016 fino al 13/12/2018), registrato il 09/05/2017 a UR di Magenta ai nn. 389/9990/17, trascritto il 14/06/2017 a Conservatoria dei reg. Immob. di Milano 2 ai nn. 71331/45862.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Busto Arsizio (VA) via San Gregorio n. 4 - CATASTO FABBRICATI sez. BU foglio 16 mapp. 391 sub. 506 (ex foglio 29 mapp. 391 sub. 506) cat. A/2 vani 7,5 piano 2-S1.

Accettazione tacita di eredità in forza di scrittura privata in autentica del 13.12.2018 rep. 463/383 Notaio Federica Nardo in Concorezzo trascritta in data 19.12.2018 ai nn. 162624/106804.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 75/1964 e successive varianti, intestata a ... A ... S., per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO USO ABITAZIONE E NEGOZI - mappali n. 391-392/a del Catasto di Busto Arsizio, presentata il 04/02/1964 con il n. 6824 di protocollo, rilasciata il 17/11/1964, agibilità del 15/12/1965.

Licenza edilizia rinnovata a partire dal giorno 01.12.1965. Domanda di licenza di abitabilità-agibilità prot. generale n. 36725 del 27.10.1966 rilasciata a decorrere dal 09.11.1966 per n. 67 locali a uso abitazione, oltre a 34 servizi, 10 negozi, 6 autorimesse costruiti sui mappali 391-392/a in seguito a licenza edilizia del 17.11.1964 rinnovata il 01.12.1965: rilasciata in data 26.11.1964 - 15.12.1965 per l'esecuzione del progetto n. 75 anno 1964. Pratica VV.F. n. 10133 - N.O.P. 1017/86 - VV.F. n. 10133 del 23.06.1994.

LICENZA EDILIZIA N. 375/1966, intestata a ... I. ... s.a.s., per lavori di COSTRUZIONE DI EDIFICIO USO ABITAZIONE, NEGOZI E UFFICI sui mappali 381-382-383-384-485-386-387-388-389-390 del catasto di Busto Arsizio siti in via Milano/San Gregorio, presentata il 07/11/1966 con il n. 37594 di protocollo, rilasciata il 01/06/1967, agibilità del 18/12/1968.

Il titolo è riferito solamente a accesso carraio e piano cantina.

LICENZA DI AGIBILITA' - ABITABILITA' di cui alla domanda prot. generale n. 46662 del 05.12.1968 rilasciata a decorrere dal 18.12.1968 per n. 57 locali a uso abitazione, 33 servizi, 8 negozi, 10 uffici, 6 servizi, 22 autorimesse costruiti in via San Gregorio n. 4 su mappali nn. 381-382-383-384-485-386-387-388-389-390 in seguito a licenza edilizia del 29.08.1968 modificata



01.06.1967 - 21.10.1967, rilasciata in data 06.06.1967 - 24.10.1967 - 03.09.1968 del progetto n. 375/1966.

CONDONO - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI SENSI DELLE NORME DEL CAPO IV DELLA LEGGE N. 47 DEL 28.02.1985 N. **3649/1986**, intestata a **CONDONO EDILIZIO** - 4°, per lavori di difformità degli enti comuni condominiali (ingressi, disimpegno, portineria e alloggio portiere, cabina Enel, centrale termica, ecc.) rispetto alle Licenze Edilizie n. 75/1964 e 375/1966, realizzate in sede di costruzione de condominio, presentata il 30/09/1986 con il n. 30466 di protocollo, rilasciata il 31/03/2009, agibilità del 31/03/2009.

In data 31.03.2009 il Comune di Busto Arsizio ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria. Si rileva all'interno del fascicolo della pratica edilizia in oggetto un documento del 9 luglio 2001 contenente una risposta del dirigente del settore edilizia privata in riferimento agli atti d'ufficio relativi alla pratica di Condono Edilizio n. 3649/86 con la quale veniva dichiarato "che a tutt'oggi la suddetta pratica di Condono Edilizio non ha avuto definizione". In data 24.10.1994 il Comune di Busto Arsizio comunicava all'intestatario della pratica di condono che, da controlli effettuati, non si era ancora pervenuti al rilascio della relativa concessione edilizia a sanatoria. In data 13.03.1989 il Comune di Busto Arsizio, vista la richiesta del 08.03.1989 e la pratica di condono edilizio n. 3649/86, certificava che in data 28.08.1987 è stata spedita raccomandata prot. n. 30466 del 04.09.1986 per la richiesta di produzione di dichiarazione sostitutiva di atto notorio dalla quale risulti la data, mese (o mesi) ed anno in cui è stato commesso l'abuso e che a tutt'oggi la pratica di condono non ha avuto definizione non essendo pervenuti gli elementi a completamento della pratica (ex art. 35 Legge 47/85). In data 18.07.1988 l'Amministratore dell'intestataria del condono n. 3649/86 trasmetteva al Comune di Busto Arsizio dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con dichiarazione delle date di esecuzione delle opere oggetto di condono.

CONDONO - Legge n. 47 del 28.02.1985 e successive modificazioni N. **3890/1986**, intestata a **CONDONO EDILIZIO** - 4°, per lavori di appartamento al secondo piano di via San Gregorio n. 4 - opere interne, varianti di superficie, diverso posizionamento cantina, presentata il 29/11/1986 con il n. 37261 di protocollo, rilasciata il 07/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a appartamento attiguo a quello oggetto di perizia.

In data 22.10.1987 l'intestataria della pratica ha trasmesso al Comune di Busto Arsizio dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con comunicazione della data di esecuzione delle opere di cui alla pratica di condono 3890/1986. In data 08.03.1989 l'intestataria della pratica chiedeva al Comune di Busto Arsizio il rilascio di copia autentica della Concessione in Condono e una dichiarazione che la suddetta pratica non ha ancora avuto definizione. In data 13.03.1989 il Comune di Busto Arsizio con prot. gen. 8607 certificava che in data 19.10.1987 è stata effettuata richiesta di dichiarazione sostitutiva di atto notorio e che la pratica di condono non ha avuto definizione non essendo pervenuti gli elementi a completamento della pratica. In data 25.10.1991 l'intestataria integra la pratica con tavole grafiche per l'evidenza delle modifiche. In data 07.11.1991 il Comune di Busto Arsizio rilascia la concessione in sanatoria all'intestataria e inoltra al responsabile igiene pubblica ambientale per i successivi provvedimenti finalizzati alla licenza di abitabilità/agibilità.

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **156/2002 L.E.**, intestata a **CONDONO EDILIZIO**, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER SOSTITUZIONE COPERTURA IN AMIANTO DEL CONDOMINIO, presentata il 20/03/2002

C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 DPR 380/2001 N. **914/2018**, intestata a **CONDONO EDILIZIO** - 4°, per lavori di MODIFICA INTERNA - mappale 391 sub. 506: interventi di manutenzione straordinaria per fusione di due unità immobiliari per mezzo di apertura di una porta, presentata il 05/12/2018 con il n. 00128915 di protocollo.  
Contiene dichiarazione della data dell'intervento realizzato il 03.11.2007.





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20.06.2013 per approvazione definitiva, efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi 18.12.2013, adottato con delibera immediatamente esecutiva C.C. n. 139 del 18.12.2012, l'immobile ricade in zona A1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - sottozona A1- nucleo storico di Busto Arsizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: If = If esistente (con possibilità di recupero di superfici coperte anche se non completamente chiuse a condizione che non si tratti di manufatti avulsi dal contesto quali superfetazioni (volumi aggiunti e/o incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici). Rc = Rc esistente. H = H esistente. La zona A1 coincide con il nucleo di antica formazione principale della città di Busto Arsizio, ben riconoscibile dal punto di vista dell'impianto urbano, in quanto delimitato da una rete viabilistica di matrice storica. Al suo interno sono compresi edifici, singoli o aggregati, che costituiscono emergenze di carattere monumentale o di rilievo storico-architettonico, che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti. La restante parte del nucleo di antica formazione è costituito da un tessuto storico riconducibile a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con gli spazi pubblici, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Include edifici o complessi di edifici che, benché ricadenti all'interno dell'ambito del nucleo di antica formazione, costituiscono emergenze con caratteristiche tipologiche e di impianto differenti rispetto al tessuto storico nei quali sono inseriti: sono infatti riconducibili a tipologie insediative singolari. Per lo più derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione di interi isolati o di parti di essi. Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione attraverso l'insediamento di attività in grado di esaltare appieno il valore dei luoghi. Gli interventi previsti dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria. - Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale. - Particolare importanza viene attribuita all'attuazione dei due ambiti di recupero di piazza Venzaghi e San Michele, individuati nella Tavola C6 che costituiranno occasione per riqualificare e riorganizzare parti significative del tessuto storico. Il Piano delle regole individua come "Nuclei di Antica Formazione" le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati. Gli obiettivi fondamentali che il piano propone riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea. L'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal piano è finalizzata al perseguimento dei seguenti obiettivi: - la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso interventi di eliminazione delle superfetazioni (quali aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con i suoi ampliamenti organici, le occlusioni di logge e balconi, i manufatti di carattere accessorio aggiunti nei cortili quali autorimesse, magazzini, ...) - la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché il mantenimento e il rafforzamento del tessuto artigianale e commerciale che in misura significativa è presente - il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che assumono nella struttura urbana; - la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico ed architettonico, siano essi parti strutturali o decorative inserite in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi; - la tutela e la valorizzazione delle aree a verde pubbliche e private, quali elementi che svolgono una fondamentale funzione ecologico-ambientale e



paesaggistica; - la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, marciapiedi, porticati, ...) e interni agli edifici (cortili, orti, parcheggi, ...); - la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, e il ridisegno degli spazi aperti. Per tali ambiti il PGT individua specifiche politiche mirate, primariamente alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e documentale, nonché al rinnovo e alla riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale dei tessuti che li compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, anche in relazione al ruolo di polo urbano di riferimento per il territorio circostante. Si rinvia alla consultazione integrale dei documenti di piano per una più ampia trattazione a livello urbanistico- edilizio. Si allegano estratti del P.G.T. e Piano delle Regole.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

il presente paragrafo esclude verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale; verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili pignorati fanno parte (dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco); analisi afferenti alle strutture degli immobili (non è stata condotta la verifica statica sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia) e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nell'incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia; verifiche circa la presenza (all'interno di tutto il compendio immobiliare, sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia (salvo trattarsi di rifiuti immediatamente visibili e riconoscibili presenti nell'unità pignorata).

Le indicazioni, prescrizioni ed i costi saranno calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione delle pratiche.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato oggetto di perizia risulta interessato da opere eseguite in difformità rispetto ai progetti, con particolare riferimento alla CILA 914/2018 (la più recente inerente all'unità immobiliare in oggetto); tali discrepanze, con ogni probabilità per la maggior parte risalenti al momento della edificazione (in ogni caso non è dato definire la data di realizzazione), sono state individuate e confermate anche a seguito di verifiche e confronti con il tecnico referente dello S.U.E. – Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio e sono:

- 1) la porta che mette in comunicazione l'appartamento con i due locali indipendenti (accesso diretto dal pianerottolo), denunciata con la comunicazione di inizio lavori n. 914/2018, non è più visibile in loco;
- 2) i due locali indipendenti presentano la medesima posizione e proporzione geometrica, ma si rileva una discrepanza soprattutto circa la lunghezza della stanza maggiore;
- 3) il locale più ampio fra quelli descritti al precedente punto 2) contiene un servizio igienico cieco, realizzato con l'aggiunta di pareti in cartongesso, privo di antibagno;





- 4) dalla camera di maggiori dimensioni, attraverso la costruzione di un tavolato divisorio, sono stati ricavati due locali;
- 5) per il resto l'appartamento presenta il medesimo impianto distributivo, tuttavia molte delle quote riportate nella pratica edilizia dell'anno 2018 non coincidono con quanto rilevato in loco;
- 6) la realizzazione del tavolato di cui al precedente punto 4) ha comportato la separazione della finestra esistente in due serramenti distinti, così come hanno fatto altri condomini, seppur con proporzioni differenti, ai propri serramenti rispettivamente allineati ai piani superiori e inferiori;
- 7) i balconi minori, di simile entità (quello più grande posto d'angolo non era accessibile al momento dei rilievi), hanno dimensioni e geometria che paiono discostarsi da quelle indicate nella pratica edilizia n. 75/1964, ma sono più simili alle rappresentazioni della planimetria catastale, inclusa quella presentata in data 11.08.1969 (scheda n. 433176 sub. 22). I balconi sono sovrapponibili per geometria a quelli delle unità immobiliari vicine;
- 8) il piano cantinato (rif. variante alla P.E. 75/1964) non è quotato nel dettaglio delle singole cantinole così da poter avere un riferimento per un confronto, anche se la geometria e le proporzioni paiono simili. Differente invece l'altezza interna utile che risulta maggiore (255 cm anziché 250 cm).

N.B.: la pratica edilizia 375/66 con la quale si è costruita la seconda parte dell'edificio (angolo via Milano) specifica che i parapetti dei balconi debbono avere altezza di 110 cm, i parapetti dei balconi misurati nell'appartamento oggetto di perizia, edificato con licenza n. 75/64, hanno altezza inferiore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

esposti la situazione dello stato dei luoghi e il raffronto con le tavole progettuali assentite al tecnico referente del S.U.A.P. – Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio, valutati la normativa vigente in materia di abusi edilizi ed urbanistici nonché il regolamento locale di igiene, riscontrata la mancata verifica della cosiddetta “doppia conformità” ex art. 37 T.U.E. ovvero la rispondenza dell'abuso alle norme vigenti al momento ipotizzato della realizzazione e al momento della verifica (nel caso specifico la data dell'abuso è solo ipotizzata e il confronto è eseguito in concomitanza dello svolgimento delle operazioni peritali) su alcune porzioni dell'unità immobiliare, indagati gli strumenti ed i regolamenti di riferimento, i costi e le tempistiche presumibili, si è giunti a individuare per la regolarizzazione, una pluralità di iter percorribili.

Stante le suddette argomentazioni il sottoscritto estimatore ha ritenuto di considerare, per le opere rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/2001, l'incarico a un tecnico abilitato che asseveri lo stato legittimo. Per le sole difformità che rispondono al requisito della cosiddetta “doppia conformità” si prevede la presentazione di pratica edilizia in sanatoria con dichiarazione di doppia conformità firmata da un tecnico abilitato da incaricarsi.

Per le difformità che invece non garantiscono la doppia conformità si è ritenuto di considerare l'ipotesi più sfavorevole prevedendo, ove materialmente possibile senza pregiudizio dell'esistente, previ i necessari adempimenti documentali, la messa in pristino dei luoghi allo stato legittimo relativamente alle discrepanze sopra elencate ai punti 1 (apertura del vano porta) e 3 (rimozione del servizio igienico).

Qualora necessario (parti comuni e proprietà private) occorrerà, preventivamente alle attività correlate alla regolarizzazione, prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale con condivisione da parte di tutti i proprietari.

La regolarizzazione comporta costi per il pagamento di maestranze cui affidare le opere edili e impiantistiche per la messa in pristino, oltre al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e



diritti di segreteria, al compenso ai tecnici abilitati incaricati per la presentazione delle istanze, per le verifiche ed eventuale collaudo statico, per le certificazioni e dichiarazioni di conformità, per la direzione lavori, per il coordinamento della sicurezza ai sensi del D. Lgs 81/2008 e s.m.i. con ogni probabilità dovuto prevedendo la presenza di più di una Impresa esecutiva, spese, IVA e altri contributi di legge. Da valutarsi la necessità di ripresentazione, successivamente alle regolarizzazioni, nuova agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Saranno decurtati dal valore dei beni in perizia i relativi costi.

Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali.

La scrivente invita gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Busto Arsizio, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (sanzioni, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze.

Gli oneri sono riferiti al costo per i compensi professionali per la presentazione della pratica e per le sanzioni amministrative valutate allo stato attuale.

È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti ad opere e a sanzioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti.

Si è pertanto indicata l'entità economica indicativa più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene in esame. Non si escludono vizi occulti.

Si precisa ulteriormente che la possibilità di sanatoria edilizia, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili, con successiva restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate).

Pertanto si sottolinea che l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo attraverso l'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria depositata presso la P.A. competente. Si specifica inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, nè dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.). Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti connessi ripristini e/o per pratiche edilizie, verifiche aggiuntive connesse con altre problematiche edilizie urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni pignorati e/o richieste dalle PP.AA. competenti in sede di istruttoria, e/o relative all'intero stabile condominiale e sue parti comuni, ecc. non risultano allo stato tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre quanto già menzionato. In ogni caso resta ferma la necessità di successiva verifica di variazioni/ difformità che richiedono il coinvolgimento dell'intero condominio (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte (senza in questa sede entrare nel merito di



variazioni/ difformità afferenti a eventuali altre proprietà nello stabile): ogni ulteriore più approfondita analisi sulla questione non è in questa sede precisamente determinabile (una quantificazione economica più dettagliata non può prescindere dal coinvolgimento di soggetti terzi, stante la necessità di esperire verifiche afferenti anche ad altre proprietà nel condominio, correlativo necessario contraddittorio, da instaurare con le competenti pubbliche amministrazioni, attività che esula dall'incarico ricevuto). I costi di regolarizzazione qui ipotizzati, fermo restando le considerazioni riportate, può considerarsi comunque attendibile. (Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.)

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

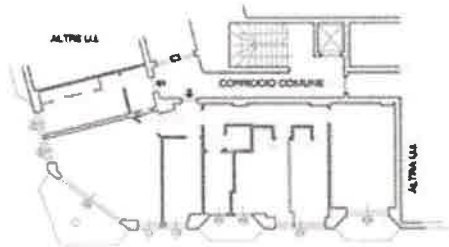
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia per sanatoria, sanzioni/oblazioni, oneri professionali, opere edili per messa in pristino, coordinatori sicurezza, si stimano indicativamente: €.13.313,00.

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Busto Arsizio in data 06.04.2023. Nel corso delle ricerche, effettuate attraverso lo S.U.E. - Ufficio Tecnico, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione le seguenti pratiche edilizie evase dal Comune di Busto Arsizio: la n. 75/1964 per la costruzione del fabbricato con la relativa variante, la n. 375/1966 per la porzione che si attesta sulla via Milano, il condono n. 3649/1986 per difformità inerenti enti comuni condominiali, il condono n. 3890/1986 per varianti in corso d'opera, la n. 156/2002 per opere di manutenzione straordinaria (sostituzione copertura in amianto), la CILA n. 914/2018 per regolarizzare l'apertura di un vano porta di collegamento con locali aventi accesso indipendente dal pianerottolo. Le succitate pratiche sono state visionate presso i pubblici uffici e ne è stata fornita parziale scansione su supporto informatico della scrivente (chiavetta USB). Le tavole grafiche delle pratiche edilizie così ricevute sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro di arredi e oltre al fatto che in occasione dei rilievi l'impianto elettrico (unico sistema di azionamento della maggior parte degli avvolgibili dell'appartamento) era scollegato e pertanto non funzionante. Ciò ha reso difficoltosi i rilievi per via della parziale oscurità e impedito l'accesso alla maggior parte dei balconi. I balconi di esclusiva pertinenza al bene oggetto della presente esecuzione immobiliare non risultano quotati nel dettaglio nelle tavole di progetto e così dicasi per le cantinole al piano seminterrato: di conseguenza non è agevole confrontare l'estensione esistente con quella attribuita in progetto, né la stessa è computata nelle visure catastali. Pertanto complessivamente il tentativo di raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito e conseguentemente, in caso di discrepanze, la verifica della rispondenza alla cosiddetta "doppia conformità" e della tolleranza entro il 2% di volumi o superfici (art. 34, comma 2/ter del TUE) sono stati talvolta imprecisi e parziali. Si aggiunga che le quote indicate nelle tavole progettuali (ad esclusione della più recente pratica edilizia n. 914/2018) sono spesso riferite a più ampie porzioni ovvero alla intera estensione dell'intervento immobiliare e non anche al singolo bene oggetto di perizia; inoltre si ritiene incauto ricavare indirettamente dalle scansioni delle tavole le misure non espressamente riportate. Ancor più complesso l'iter per le regolarizzazioni qualora ad essere coinvolte da incongruenze fossero parti comuni e altre proprietà da coinvolgersi necessariamente. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale. Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata presso il Comune di Busto Arsizio e alle successive pratiche ricevute e visionate, come qui indicate, non può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelli effettivamente consegnate/ trasmesse alla scrivente dal medesimo ufficio. Si precisa infatti che la sottoscritta non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della pubblica



amministrazione, inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni ecc.. protocollate nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/proprietà/... e/o con riferimenti toponomastici/ catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.



RAFFRONTO DELLE PRINCIPALI DICREPANZE FRA STATO AUTORIZZATO E STATO DI FATTO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con la scheda catastale ultima in atti del 28/11/2007 prot. n. VA0389591 si rilevano le seguenti incongruenze,

- diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento;
- differenti altezze interne sia dell'appartamento che della cantina;
- la scheda catastale riporta indicato il subalterno 505 anziché 506 (l'unità ivi rappresentata inerisce quella oggetto di pignoramento).

Con ogni probabilità trattasi di errore di compilazione del tecnico. La cantina dovrà essere accatastata su scheda distinta rispetto all'appartamento, anche a seguito di quanto previsto dalla circolare 2/E del 01/02/2016 dell'Agenzia delle Entrate che prevede in complessi residenziali il censimento autonomo delle cantine (normativa di riferimento: L. 1249/39 e ss.mm.ii.)

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione da parte di professionista tecnico abilitato di Doc.f.a per variazione, inclusi oneri professionali e diritti, si stimano circa: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni circa.

Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere fatta dopo la regolarizzazione del bene sotto profilo urbanistico- edilizio, attraverso presentazione di opportuna Pratica Edilizia all'UTC del Comune di Busto Arsizio con pagamento delle dovute sanzioni/oblazioni. Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alla unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio



catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.).

### 8.3. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale), non sono state trovate né fornite dal convenuto le relative dichiarazioni di conformità e, anche qualora rilasciate, non debbono essere inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti. Per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti o se siano in toto equivalenti agli originari) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista, è considerata nella stima finale del bene. Non si escludono vizi occulti.

L'immobile risulta.

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da professionisti/maestranze abilitati, si stimano indicativamente: €.1.250,00

In occasione dei sopralluoghi gli impianti di riscaldamento e raffrescamento erano spenti, l'impianto elettrico era fuori servizio

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN GREGORIO 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO via San Gregorio 4, della superficie commerciale di **153,99** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (1/2 di piena proprietà (R. 1/2))
- 1/2 di piena proprietà (1/2 di piena proprietà (R. 1/2))

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

Nel centro storico pedonale del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, si trova il condominio che, costruito nella prima metà degli anni '60, si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina oggetto della presente perizia immobiliare.

Il condominio, costituito da due ali servite da corpo scala, ascensore e pianerottoli distinti, presenta quattro piani fuori terra e uno interrato. L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo e affaccia esclusivamente sulla via San Gregorio (strada principale e sua laterale a fondo chiuso) lungo la quale si trovano anche gli accessi carrabile e pedonale.





L'appartamento a nord è in aderenza con un altro interno, a est e a sud si affaccia sulla via pedonale San Gregorio, a ovest si atesta su spazi comuni interni.

L'unità è costituita da cinque locali, tre servizi igienici, una cucina abitabile, tre balconi e tre disimpegni ed è alternativamente raggiungibile dal vano scala o dall'ascensore interni. Una piccola porzione di quanto sopra descritto, benché adiacente alla parte principale, è fisicamente indipendente e accessibile dal pianerottolo comune mediante portoncino. Al piano interrato si trova l'ampia cantina.

Gli accessi pedonale e carraio ad anta con azionamento elettrico a distanza si trovano lungo la via San Gregorio in corrispondenza del numero civico 4, strada pedonale pavimentata con elementi in pietra naturale e decorata con vasche d'acqua e airole.

L'intera proprietà è completamente recintata/delimitata.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 391 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 910,26 Euro, indirizzo catastale: via San Gregorio n. 4, piano: 2 - S1, intestato a F. ( ) il Cod. fiscale. ( ) (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni). ( ) nata in ( ) il ( ) Codice fiscale (proprietà 1/2), derivante da variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie); variazione del 28/10/2011 pratica n. VA0466383 in atti dal 28/10/2011 (bonifica identificativo catastale n. 236511.1/2011)

Coerenze: dell'appartamento: proprietà di terzi, disimpegno comune, proprietà di terzi, via San Gregorio. Del vano cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, cortile.

Superficie totale mq 154 (totale escluse aree scoperte mq. 150: si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). Ex foglio 29 mapp 391 sub. 506 ex mapp. 391 sub. 21 e mapp 391 sub. 67 ex sub. 22. Mappali terreni correlati: C.T. sez. A Busto Arsizio foglio 9 mapp. 391 ente urbano are 12,00. Si sono ricavati i presenti dati dalle visure storiche catastali allegate al fascicolo telematico del presente procedimento, messi a confronto con quanto indicato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 31.03.2023 a firma Dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano.



L'INGRESSO CONDOMINIALE



PROSPETTO SULLA VIA SAN GREGORIO - LATERALE



PROSPETTO SULLA VIA SAN GREGORIO

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone





limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Varese, Milano). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono con parchimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: santuario di S. Maria in Piazza.



santuario di Santa Maria

SERVIZI

asilo nido	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante stazione Ferrovie Nord dista circa 1 km	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante stazione FF.SS. dista circa 1.5 km	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante circa 200 metri	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante aeroporto Milano Malpensa dista circa 17,5 km	00000	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dalle ricerche effettuate al CENED risulta depositato, per l'unità in esame, l'Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo 1202600073117 e valevole sino al 22.05.2027 dal quale si ricava che;

- l'immobile ricade in classe energetica E (164,19 kWh/mq anno);
- superficie utile riscaldata mq 128,20;
- superficie utile raffrescata mq 52,90;
- volume lordo riscaldato mc 510,60;
- volume lordo raffrescato mc 213,10;
- energia elettrica da rete 3,67 kWh;
- gas naturale, quantità annua consumata in uso standard 2016,06 mc.

Per dettagli si rimanda allo specifico allegato in perizia.

Si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a effettuare le opportune verifiche, mediante il supporto di un tecnico qualificato per lo specifico settore, atte a escludere eventuali cause che possano aver determinato la decadenza di detto Attestato di Prestazione Energetica.

Si premette che la descrizione di seguito riportata fa riferimento all'immobile oggetto di pignoramento il quale, unitamente alla certificazione notarile del 31.03.2023 a firma Dott. Francesca Romana Giordano, notaio in Milano, richiama espressamente i riferimenti catastali tra i quali le planimetrie che ne individuano la porzione.

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali: i rilievi eseguiti in loco sono stati talora parziali per via di arredi e ingombri a terra oltre che per la scarsa illuminazione dovuta all'assenza di collegamento alla fornitura elettrica (per l'illuminazione artificiale) e all'impossibilità di azionare i comandi elettrici degli avvolgibili esterni (per poter accedere a balconi e per illuminare con luce naturale). Si sono ricavate le quote in difetto da quanto indicato nelle pratiche edilizie autorizzative.

Tutto quanto sopra premesso, l'immobile oggetto della presente procedura, al momento dei sopralluoghi si presentava disabitato e così caratterizzato: si tratta di un appartamento situato al piano secondo fuori terra e da annessa cantina al piano interrato.

Varcato il portone pedonale posto lungo la pubblica via San Gregorio si attraversa l'ampio ingresso per poi giungere al corridoio comune di distribuzione.

Da qui si possono utilizzare le scale o l'ascensore sia per raggiungere l'appartamento al secondo piano che la cantina nell'interrato.

Un altro accesso, ma del tipo carraio, è posto lungo il lato adiacente in prosecuzione della via San Gregorio: esso conduce al cortile interno (anche da qui si entra nel condominio) e alle cantine al piano interrato.

Le facciate esterne del fabbricato sono, internamente al cortile, intonacate al civile e tinteggiate, mentre lungo i lati prospicienti le pubbliche vie sono rivestite con pietre naturali aventi tinte a contrasto sugli spigoli; la copertura è a falde con pannelli isolanti autoportanti, la struttura è del tipo a travi e pilastri, i muri esterni hanno uno spessore pari a circa cm 40.

Internamente l'appartamento al secondo piano, una volta ripulito ed effettuate le necessarie manutenzioni di tipo ordinario, si presenta complessivamente in condizioni manutentive molto buone, è intonacato e tinteggiato al civile sia per quanto riguarda i solai che le pareti (salvo le porzioni interessate da rivestimenti); i pavimenti e i relativi battiscopa a parete sono in larga prevalenza rivestiti con piastrelle in pietra naturale (plausibilmente coeva alla costruzione del condominio), altri in legno e altri ancora in ceramica; il riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale con pannelli radianti a pavimento; sono presenti altresì gli impianti elettrico, citofonico, idrico, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario con unità interne all'abitazione e per il condizionamento dell'aria con split interni e macchine esterne posate a pavimento sui balconi (al momento dei rilievi gli impianti erano fuori servizio e non è stato possibile verificarne il funzionamento).

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con doppia serratura; le porte interne sono del tipo in legno naturale con vetro goffrato ad anta battente talune dotate di sopraluce a tutta altezza, i



serramenti esterni sono in legno douglas con vetro singolo, gli avvolgibili esterni sono in PVC con cassonetto interno in legno smaltato con tinta bianca.

Internamente i pavimenti dei pianerottoli, dei percorsi e delle scale (alzata e pedata) e le spalle di porte e ascensore sono in pietra naturale di differente tipologia. Le pareti delle parti comuni hanno zoccolino in pietra naturale, sono intonacate e tinteggiate con tinta chiara in parte rivestite in legno a tutta altezza, i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati.

**PIU' PRECISAMENTE L'APPARTAMENTO È CARATTERIZZATO DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

**PIANO SECONDO:**

**INGRESSO/DISIMPEGNO cieco:** ha superficie netta di circa 5,55 mq, altezza interna utile di circa 298 cm, il pavimento è rivestito con piastrelle in pietra naturale di colore chiaro e forma rettangolare a posa sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Da qui si accede al soggiorno, alla cucina e al corridoio. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**DISIMPEGNO/CORRIDOIO cieco:** ha superficie netta di circa 9,95 mq, altezza interna utile di circa 298 cm, il pavimento è rivestito con piastrelle in pietra naturale di colore chiaro e forma rettangolare a posa sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati di colore chiaro. Sono presenti paraspigoli in legno. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione. Una parte dello zoccolino in pietra naturale posato a parete è mancante.

**CUCINA:** ha superficie netta di circa 9,80 mq, altezza interna utile di circa 298 cm, esposizione est; il pavimento è rivestito con grandi piastrelle quadrate in gres porcellanato di colore chiaro a posa diagonale, la cappa di aspirazione fumi di cottura è collegata a tetto, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica chiara a posa ortogonale sino ad un'altezza di cm 164; è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda a uso sanitario e una presa d'aria a parete. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**SOGGIORNO:** ha superficie netta di circa 18,30 mq, altezza interna utile di circa 299 cm, esposizione sud e est. Ha pavimento rivestito con piastrelle in pietra naturale a forma rettangolare e posa diagonale sfalsata, della stessa natura è lo zoccolino. Le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al civile e tinteggiati con colori a contrasto. È presente uno split a parete per il condizionamento dell'aria. Una grande portafinestra con avvolgibile esterno azionabile elettricamente conduce al balcone esclusivo. La porta interna è doppia, dotata di sopraluce e ante in vetro goffrato. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**BALCONE soggiorno:** ha una superficie di circa 10,40 mq (rilevata dalle tavole relative alle pratiche edilizie, non essendo stato possibile accedervi), è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore grigio a forma quadrata e a posa ortogonale con bordura esterna e soglia in pietra naturale, il parapetto alto 100 cm è in metallo (è consigliabile un intervento di ordinaria manutenzione) con pannelli in vetro armato per lo più danneggiati. È esposto a Sud-Est. Il succielo presenta degrado.

**RIPOSTIGLIO/W.C. cieco:** ha superficie netta di circa 1,85 mq, altezza interna utile di circa 298 cm. Le pareti sono per la maggior parte rivestite in ceramica a posa ortogonale di colore beige, l'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a forma rettangolare a posa ortogonale di colore a imitazione del legno naturale. È dotato di un lavabo sospeso in ceramica bianca e della predisposizione per un w.c. e per una lavabiancheria. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.



**SERVIZIO IGIENICO:** ha superficie netta di circa 5,46 mq, altezza interna utile di circa 298 cm, esposizione est. Le pareti sono rivestite in ceramica a posa ortogonale di forma rettangolare sino a un'altezza da terra di circa 205 cm, l'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a forma rettangolare a posa ortogonale di colore più chiaro. È dotato di una vasca da bagno idromassaggi attrezzata per l'utilizzo alternativo a doccia con rubinetteria esterna e doccino, wc a terra con cassetta esterna, bidet a terra, lavandino sopra-piano (entrambi in ceramica di colore bianco) con mobile contenitore in legno. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione. La portafinestra è apribile solo per la porzione superiore; il vetro opalino della porzione inferiore è rotto.

**CAMERA:** ha superficie netta di circa 21,55 mq, altezza interna di circa 299 cm, esposizione est, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati e tinteggiati con colori a contrasto, il pavimento è rivestito con parquet in listelli di legno massello in alcuni punti da doversi mantenere. La portafinestra è dotata di avvolgibile azionato elettricamente. È presente uno split a parete per il condizionamento dell'aria. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**BALCONE camera esclusivo:** ha una superficie di circa 4,57 mq, è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore grigio a forma quadrata e a posa ortogonale con bordura esterna e soglia in pietra naturale. Accoglie fissata a terra una macchina per il condizionamento a split. L'affaccio è contenuto da un parapetto alto 100 cm è in metallo (è consigliabile un intervento di ordinaria manutenzione) con pannelli in vetro armato per lo più danneggiati. È esposto a Est. Buone per il resto le condizioni di manutenzione.

**CAMERA:** ha superficie netta di circa 10,55 mq, altezza interna di circa 298 cm, esposizione est, pareti e intradosso del solaio intonacati e tinteggiati con colori a contrasto, il pavimento è rivestito con piastrelle in pietra naturale a posa ortogonale sfalsata. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione: come anticipato nelle premesse generali, necessitano opere di manutenzione ordinaria ad esempio la ripresa della tinteggiatura con puntuali stuccature.

**CAMERA:** ha superficie netta di circa 13,60 mq, altezza interna di circa 298 cm, esposizione est, pareti e intradosso del solaio intonacati e tinteggiati con colori a contrasto, il pavimento è rivestito con piastrelle in pietra naturale a posa ortogonale sfalsata. Complessivamente molto buone le condizioni di manutenzione.

**BALCONE condiviso da camera e servizio igienico:** ha una superficie di circa 4,57 mq, è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore grigio a forma quadrata e a posa ortogonale con bordura esterna e soglia in pietra naturale, il parapetto alto 100 cm è in metallo (è consigliabile un intervento di ordinaria manutenzione) con pannelli in vetro armato per lo più danneggiati. È esposto a Est. Buone per il resto le condizioni di manutenzione.





Con ingresso attiguo e indipendente posto sul pianerottolo si trovano ulteriori due locali i quali necessitano complessivamente di opere di ordinaria manutenzione:

**DISIMPEGNO** cieco avente superficie netta di circa 3,84 mq, altezza interna di circa 299 cm, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore azzurro a posa ortogonale sfalsata, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

**LOCALE** avente superficie netta complessiva (incluso servizio igienico) di circa 12,10 mq, altezza interna di circa 299 cm, esposizione sud, porta a soffietto, all'interno del quale, mediante pannelli in cartongesso, è stato ricavato un servizio igienico cieco avente superficie netta di circa 2,17 mq e contenente un piatto doccia, un lavabo sospeso in ceramica di colore bianco, un boiler per la produzione di acqua calda a uso sanitario, un w.c. a terra in ceramica bianca con cassetta esterna il cui pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a posa ortogonale sfalsata di colore beige stonalizzato effetto "cotto" e le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica con motivi aventi tinte cromatiche a contrasto.

**PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL PIANO INTERRATO È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:**

ha superficie netta di circa 5,47 mq, altezza interna di circa 255 cm, esposizione sud. Vi si accede mediante un'anta battente in metallo richiudibile a chiave, è dotata internamente di illuminazione elettrica. È garantita la possibilità di aerazione naturale mediante una piccola apertura esterna; ha pavimento in battuto di cemento lisciato, le pareti e il soffitto sono in cemento a vista, sono consigliabili opere di ordinaria manutenzione.



SOGGIORNO



CUCINA ABITABILE

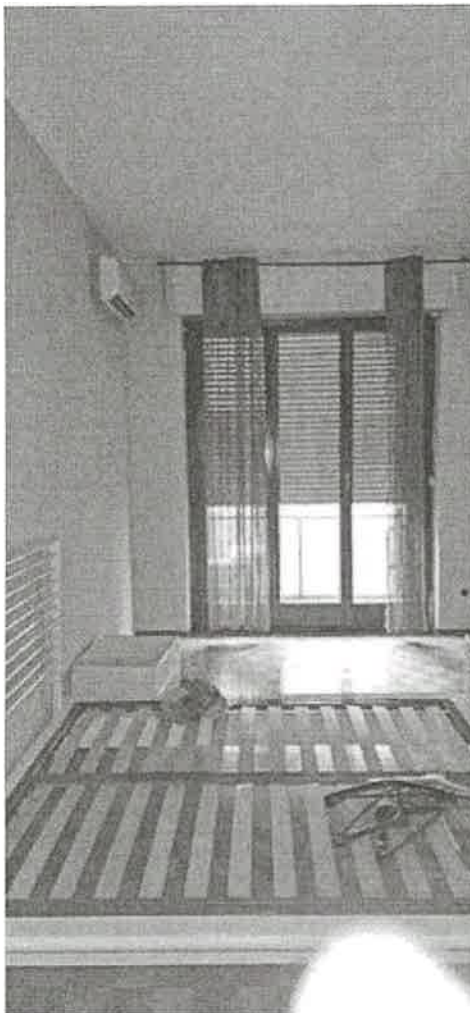




CAMERA



SERVIZIO IGIENICO



CAMERA



CAMERA

CLASSE ENERGETICA



[164,19 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. I202600073117 registrata in data 22/05/2017





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 AL SECONDO PIANO	145,00	x	100 %	=	145,00
BALCONI	20,80	x	30 %	=	6,24
CANTINA	11,00	x	25 %	=	2,75
<b>Totale:</b>	<b>176,80</b>				<b>153,99</b>



PLANIMETRIA APPARTAMENTO COME DA P.E. 914/2018

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE 324/2018

Descrizione: Appartamento composto da tre locali, cucina, doppi bagni al piano quarto e locale cantina al piano seminterrato. - autorimessa (box singolo) consistenza 15 mq. piano S1- autorimessa (box singolo) consistenza 13 mq, piano S1. 4

Indirizzo: via San Gregorio, 4 - 21052 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 186.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 186.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 6.00 m

Numero Tentativi: 1



**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 13/12/2018  
Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA  
Descrizione: MEDESIMO IN PERIZIA  
Indirizzo: VIA SAN GREGORIO N. 4 - BUSTO ARSIZIO  
Superfici principali e secondarie: 154  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.103,90 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - 13.10.2022 (23/10/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: unità abitative in Busto Arsizio centro abitabili in buono stato

AGENZIA DELLE ENTRATE - ANNO 2023 PRIMO SEMESTRE (12/05/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: ABITAZIONI CIVILI-RESIDENZIALE - BUSTO ARSIZIO - ZONA B1 - CENTRALE -  
ABITAZIONI CIVILI STATO NORMALE

IMMOBILIARE MAMELI 24 S.r.l. - codice annuncio V283

(12/05/2023) Valore massimo: 2.257,00

Note: quadrilocale in corso Europa n. 9 di 175 mq al piano 1 senza ascensore, box doppio, ampio  
terrazzo, classe F

GRECO'S HOUSE Gallarate- codice annuncio GF271 (12/05/2023)

Domanda: 370.000,00 euro

Valore massimo: 2.242,00

Note: quadrilocale a Busto Arsizio in piazza san Michele di 165 mq al piano 5 con ascensore, 2 wc,  
cantina, box/posto auto, classe C

CIVIS IMMOBILIARE - codice annuncio 403

(12/05/2023) Domanda: 345.000,00 euro

Valore massimo: 2.255,00

Note: quadrilocale a Busto Arsizio in piazza Trento e Trieste n. 2 angolo via Crespi di 153 mq al piano  
4 con ascensore, 2 wc, cantina, box auto 17 mq, classe G, ben tenuto

DUEMILACASE Legnano- codice annuncio BustoA180

(12/05/2023) Domanda: 180.000,00 euro

Valore massimo: 1.125,00



Note: quadrilocale a Busto Arsizio in via Cavallotti di 160 mq al piano 3 con ascensore, 2 wc, cantina, box /posto auto, classe G, ben tenuto, riscaldamento centralizzato a gas, anno costruzione 1960

TOPCASA PROPOSTE IMMOBILIARI - codice annuncio 350 (12/05/2023)

Domanda: 390.000,00 euro

Valore massimo: 2.932,00

Note: quadrilocale a Busto Arsizio in via Milano n. 2 di 133 mq commerciali al piano 1 senza ascensore, 2 wc, cantina, balcone, box /posto auto, classe B, riscaldamento centralizzato a gas, ristrutturato completamente nell'anno 2022, zona pedonale

BORSINO IMMOBILIARE - zona centrale di Busto Arsizio - abitazioni in stabili di fascia media di zona (23/10/2023) Valore minimo: 1.320,00

Valore massimo: 1.940,00

REQUOT - stima del medesimo immobile in perizia

(23/10/2023) Valore minimo: 1.076,00

Valore massimo: 1.237,00

TOPCASA PROPOSTE IMMOBILIARI Busto Arsizio- CODICE ANNUNCIO 401 (20/04/2023)

Domanda: 195.000 euro

Valore massimo: 1.413,00

Note: trilocale in vendita a Busto Arsizio in piazza Manzoni n. 18 (grattacielo) - 138 mq - 15° piano con ascensore - 2 bagni - balcone - garage/posto auto - cantina - anno costruzione 1970 - riscaldamento centralizzato - classe energetica E

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene è stato altresì ricercato in seguito a un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica (negli ultimi due anni il prezzo medio della zona centrale di Busto Arsizio ha raggiunto il massimo nel mese di settembre 2023, mentre il mese con il prezzo minore è stato maggio 2023. Fonte: "imobiliare.it"); successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri



quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. E' invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

Si è poi proceduto per un confronto ad applicare plurimi coefficienti di differenziazione percentuali al prezzo medio di immobili nuovi o ristrutturati a nuovo situati nella medesima regione geografica - coefficienti indicati nella Legge 392/1978, nel "Manuale dei coefficienti di differenziazione" EPC Editore, autori Flavio Paglia e Patrizia Carvelli" e dal borsino immobiliare-Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa (tipologia, classe demografica del Comune, livello di piano, luminosità, esposizione e vista, vetustà dell'edificio, riscaldamento, dimensione e presenza di parcheggi pubblici in zona, ecc..).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **192.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 192.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 176.837,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	153,99	0,00	192.000,00	192.000,00
				<b>192.000,00 €</b>	<b>192.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) bensì anche da valutazioni economiche e giuridiche, nel caso specifico non si apprezza l'ipotesi di frazionamenti omogenei che conservino proporzionalmente funzione e valore del tutto. Infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.163,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 176.837,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**  
**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 176.837,00**  
Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**  
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 epc: **€ 6.717,00**



**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 170.120,00**

data 02/11/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Sonia Frulla

**ELENCO ALLEGATI:**

A.P.E., ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA  
CATASTO  
CATASTO.SCHEDA  
COPIE ATTI PROVENIENZA E CERTIFICAZIONE NOTARILE  
IPOTEC. ESEC 41\_2023 ISPEZ IPOTECARIA SUB 506 AL 18\_05\_2023  
IPOTEC. ELENCO OMOCODICI PER ROSSOLATO  
IPOTEC. ISPEZIONE ROSSOLATO ESTESA A TUTTI I CODFISC TROVATI  
IPOTEC.ISPEZIONE LINCA ROXANA  
NOTA TRASCRIZIONE ORDINANZA DIVISIONALE  
PRATICA EDILIZIA 75\_64  
PRATICA EDILIZIA 156\_2002  
PRATICA EDILIZIA 375\_66  
PRATICA EDILIZIA 914\_18  
PRATICA EDILIZIA CONDONO 3649\_86  
PRATICA EDILIZIA CONDONO 3890\_86  
P.G.T. C13 NORME\_ALLEGATI  
RILIEVO FOTOGRAFICO  
STIMA CAMM COMM VA – 2022  
STIMA AGENZIA DELLE ENTRATE  
STIMA BORSINO IMMOBILIARE  
STIMA QUADRILOCALE C.SO EUROPA  
STIMA QUADRILOCALE P.ZA SAN MICHELE  
STIMA QUADRILOCALE P.ZA TRENTO E TRIESTE  
STIMA QUADRILOCALE VIA CAVALLOTTI  
STIMA QUADRILOCALE VIA MILANO  
STIMA REQUOT  
STIMA TRILOCALE P.ZA MANZONI  
VERBALE OPERAZIONI PERITALI 01

