



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

396/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO I GIARDINI DELLE MUSE LOTTO 2

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. D'Ambra Milton Cosimo Leonardo

CUSTODE:
G.I.V.G. - viale Sardegna n. 3 - Busto Arsizio (Varese)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sonia Frulla

CF:FRLSNO68B55B300G
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) P.ZZA VENZAGHI, 3
telefono: 00390331679587
fax: 0331679587
email: arches@alice.it
PEC: sonia.frulla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
396/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA DEI VILLINI 13/D, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **81,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento al piano terreno distinto con il numero interno D4 costituita da due servizi igienici, un soggiorno con angolo cottura con accesso diretto alla loggia, un disimpegno, una camera con accesso diretto al portico e a uno dei servizi igienici, un ulteriore locale; è annessa a un'area nuda a giardino in godimento esclusivo (costituente parte degli enti comuni identificati catastalmente con il subalterno quattro) e corrispondente all'unità immobiliare di cui alla planimetria individuata con il mappale 33982 sub. 6 foglio BU/5 allegata alla denuncia di variazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese Territorio, Servizi Catastali il 22 febbraio 2016 al n. VA0021302 di protocollo (con cui si variava per migliore identificazione grafica quanto già identificato col medesimo mappale e subalterno di cui alla denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 22 novembre 2007 al n. VA0383304 di protocollo. La proprietà si costituisce altresì del vano cantina al piano interrato distinto con il numero interno CD30 mappale 33982 sub. 91, foglio BU/5, pertinenziale all'appartamento e corrispondente alla planimetria individuata con il medesimo mappale e subalterno allegata alla denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 22 novembre 2007 al n. VA0383304 di protocollo.

La proprietà viene trasferita con il mappale 33982 sub. 141 che consta di posto auto a piano terreno distinto con il numero interno PA88, pertinenziale all'unità immobiliare di cui al sub. 6 (appartamento sopra descritto) di cui alla planimetria allegata alla denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 22 novembre 2007 al n. VA0383304 di protocollo.

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

All'interno del complesso residenziale denominato "I giardini delle Muse", nel comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, si trova il condominio che, costruito agli inizi degli anni 2000, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e accoglie l'appartamento con cantina e posto auto esterno scoperto oggetto di perizia immobiliare. Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra oltre interrato.

L'intera proprietà è completamente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 33982 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 546,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI 13/D, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 Pratica n. VA0021161 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4161.1/2017); VARIAZIONE del 22/02/2016 Pratica n. VA0021302 in atti dal 22/02/2016 VARIAZ TOPONOM- IDENTIFICAZ AREA USO ESCLUSIVO

Coerenze: dell'appartamento e dell'annessa area in godimento esclusivo: vano ascensore,

corridoio e vano scala comuni, enti comuni a parte del sub. 3 ed enti comuni a parte del sub. 2 per due tratte, area comune a parte del sub. 4 da concedersi in godimento esclusivo all'unità immobiliare al sub. 7, unità immobiliare al sub. 7

Totale: 91 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 72 m2 Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 33982

- foglio 5 particella 33982 sub. 91 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2019 Pratica n. VA0008215 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4655.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; VARIAZ NEL CLASSAM del 14/12/2007

Coerenze: del vano cantina: corridoio comune da cui si ha l'accesso a parte del sub. 3 e vano cantina al sub. 90, ancora vano cantina al sub. 90, boxes rimessa auto ai subb. 77 e 76, vano cantina al sub. 92.

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 33982

- foglio 5 particella 33982 sub. 141 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI n. 13, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2019 Pratica n. VA0008265 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 4705.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; VARIAZ NEL CLASSAM del 14/12/2007

Coerenze: del posto auto: area comune a parte del sub. 1, posto auto al sub. 140, area comune a parte del sub. 4 concessa in godimento esclusivo all'unità immobiliare al sub. 10 per due tratte.

la certificazione notarile del 06.02.2024 unita al fascicolo telematico riporta quale superficie catastale mq 4. Piena proprietà in regime di separazione dei beni. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 33982

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.310,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.310,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.310,00
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
come indicato nell'allegato certificato contestuale anagrafico di nascita, residenza, stato civile e stato di famiglia con rapporti di parentela rilasciato dal Comune di Busto Arsizio in data 20.03.2024, nell'anagrafe nazionale della popolazione residente iscritta all'indirizzo di via dei Villini n. 13 del Comune di Busto Arsizio (VA) il debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** risulta nato il *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** (JUGOSLAVIA), coniugato con *** DATO OSCURATO *** a BUSTO ARSIZIO (VA) il *** DATO OSCURATO *** e risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** ([REDACTED] DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO ***) ;

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] - *** DATO OSCURATO *** ;

*** DATO OSCURATO *** ([REDACTED] *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** .

Come indicato nell'allegato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Busto Arsizio - Ufficio Stato Civile - in data 20.03.2024, dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Busto Arsizio al n. 14 P. 1 anno 2004 risulta che il giorno 06.03.2004 hanno contratto matrimonio in Busto Arsizio (VA) *** DATO OSCURATO *** nato il *** DATO OSCURATO *** a [REDACTED] e *** DATO OSCURATO *** nata il *** DATO OSCURATO *** a [REDACTED]

[REDACTED] ANNOTAZIONI: con atto in data 24. 02. 2016 a rogito del notaio *** DATO OSCURATO *** dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese gli sposi *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** [REDACTED] DATO OSCURATO *** hanno scelto li regime della separazione dei beni.

GLI OCCUPANTI DEL BENE NON HANNO POSTO IN ESSERE CONDOTTE TALI DA RITARDARE LE OPERAZIONI DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

per specifiche e dettagli si rimanda al certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. del 6 febbraio 2024 a firma notaio *** DATO OSCURATO *** in Somma Lombardo e alle ispezioni ipotecarie, allegati al fascicolo telematico della procedura.

L'ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 in data 13.03.2004 ai nn. 33939/7876 per complessivi euro 26.000.000 (ventiseimilioni) a garanzia di mutuo di originari euro 13.000.000 (tredicimilioni), avente

ad oggetto tra le altre anche le particelle 33260 e 33262 a favore *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** a seguito di edificazione del fabbricato risulta annotata di frazionamento e gravante sulla sola particella 33861, estranea agli immobili in oggetto.

L'atto di compravendita del 24.02.2016 rep. 13996/8246 a rogito notaio *** DATO OSCURATO *** (che qui si allega integralmente in copia conforme) riporta le seguenti servitù incluse nel trasferimento "servitù attive e passive (apparenti e non apparenti), inerenti ed incumbenti (in particolare per quanto riguarda il passaggio di tubazioni e di cavi relativi ai servizi essenziali delle singole unità immobiliari quali, a titolo esemplificativo e non tassativo, scarichi fognari, acqua, gas metano, luce, telefono, antenna televisiva, ecc.), con patti, diritti e obblighi e servitù di cui ai titoli di provenienza e segnatamente con patti, diritti e obblighi e servitù:

- di cui alla convenzione (Lottizzazione n. 6/1993 - Quartiere Beata Giuliana) con il Comune di Busto Arsizio stipulata con atto in data 19 novembre 1997 n. 126351/11733 di repertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Legnano, ivi registrato il 9 dicembre 1997 al n. 2388 serie IV e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2 in data 15 dicembre 1997 ai n.ri 93598/68210, 93599/68211 e 93600/68212, successivamente modificata ed integrata con atto in data 11 settembre 2007 n. 175214/21509 di repertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Legnano, ivi registrato in data 1 ottobre 2007 al n. 4449 serie IT e trascritto presso il medesimo Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2 in data 2 ottobre 2007 ai n.ri 146998/77840 ed ai n.ri 146999/77481 (precisandosi che eventuali residui oneri finanziari derivanti dalla sopra citata convenzione con il Comune di Busto Arsizio, come pure eventuali obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria resteranno comunque a carico della società venditrice secondo le modalità stabilite dalla convenzione stessa);

- di cui all'atto in data 15 dicembre 2006 n.173451/20780 di repertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** Notaio in Legnano, ivi registrato il 5 gennaio 2007 al n. 41 serie IT e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2 in data 8 gennaio 2007 ai n.ri 2774/1427 per quanto riguarda le servitù in esso costituite (passaggio ed interrimento di tubazioni relative ai servizi tecnologici a carico del mappale 33861 fogli 4/5; uso comune delle aree a verde e dei vialetti di accesso, con esclusione delle aree destinate e da destinarsi a giardini concessi in godimento esclusivo e relativa ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria; utilizzo dell'autoclave a parte degli enti comuni identificati col mappale 33861 sub. 10 e relative spese di gestione; passaggio sulla rampa di accesso boxes a parte del mappale 33861 sub. 10 posta verso ovest ed utilizzo del relativo cancello a favore dei mappali 33982, 34198 e 34199, tutti fogli 4/5; servitù di cabina Enel a carico dei mappali 33861 sub. 585 e 33862 graffiati foglio 5; servitù di passaggio pedonale e carraio e di interrimento di tubazioni di servizi tecnologici sulle porzioni di terreno identificate in tinta rossa ed in tinta gialla nella planimetria al medesimo allegata sotto la lettera "C",

- di cui all'atto in data 7 luglio 2008 n. 177538/22417 di repertorio pure a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Legnano, registrato a Legnano il 9 luglio 2008 al n. 3933 Serie IT,

- di cui all'atto in data 3 agosto 2010 n. 181871/24088 di repertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Legnano, ivi registrato il 6 agosto 2010 al n. 444 Serie IT;

- di cui all'atto 15 marzo 2011 al n. 11347/6519 di repertorio a mio rogito, registrato a Busto Arsizio in data 1 aprile 2011 al n. 1870 serie IT e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2 il 4 aprile 2011 ai n.ri 36756/21270 (...).

Per ulteriori servitù si rimanda alla lettura integrale dell'atto di cui sopra del 24.02.2016 rep n. 13996/8246.

Il succitato atto di compravendita del 24.02.2016 rep. 13996/8246 riporta altresì che "Le porzioni di area nuda a giardino in catasto identificate a parte del sub. 4 e contraddistinte con le lettere A, B, C, D ed E, sull'elaborato planimetrico (...omissis...) , pur restando di proprietà condominiale, sono state e verranno assegnate in godimento esclusivo perpetuo ai proprietari attuali e futuri delle unità immobiliari poste a piano terreno ed in Catasto identificate coi subb. 6, 7, 8, 9 e 10. Sulle porzioni delle sopra citate aree nude a giardino sovrastanti a porzioni di fabbricato interrate potranno essere posti a dimora unicamente arbusti e cespugli, con esclusione di qualsiasi essenza arborea a medio e

alto fusto, al fine di evitare danni ai manufatti sottostanti. Le medesime aree assegnate in godimento esclusivo dovranno essere mantenute a giardino in modo decoroso e con regolare manutenzione (taglio manto erboso, potatura e regolazione siepi mantenendo un'altezza massima di mt. 2,00 dalla quota naturale) a cura e spese di coloro che ne usufruiscono. Drante i lavori di messa a dimora delle piante e i lavori di manutenzione dei giardini dovrà essere posta massima cura ed attenzione per gli impianti tecnologici, tra cui condutture gas, acqua ed energia elettrica, che transitano nell'immediato sottosuolo, nonché alle opere di impermeabilizzazione e di fondazione dei muri perimetrali e del solaio del piano interrato. Le spese per eventuali riparazioni all'impermeabilizzazione del solaio di copertura delle unità immobiliari edificate a piano interrato e per le conseguenti opere di ripristino dei giardini concessi in godimento esclusivo, non dipendenti da dolo o colpa grave dei soggetti che ne usufruiscono, saranno a carico di tutti i condomini in base a quanto previsto dalla tabella generale dell'intero condominio. Eventuali spese di disinfestazione da ambrosia e piante simili saranno invece sostenute per 1/3 (un terzo) dai soggetti che ne usufruiscono e per 2/3 (due terzi) da tutti i condomini in base alla tabella generale. Nei giardini concessi in godimento esclusivo non si potrà usare concimi maleodoranti, innalzare capanni e/o costruzioni anche se prefabbricate, tenere orti, depositare biciclette, motorini e altro, installare allevamenti di animali, effettuare lavori non strettamente connessi alla cura e manutenzione degli stessi. Nei giardini concessi in godimento si potrà provvedere:

** alla pavimentazione comunque di una superficie fino a metri quadrati 16 (sedici) oppure di una superficie non superiore al 15% (quindici per cento) dell'intera superficie del giardino concesso in godimento esclusivo. L'eventuale pavimentazione dovrà essere uniforme per tipo e colore e preventivamente sottoposta all'approvazione della società costruttrice;*

** ad erigere pergolati ed installare tende con le stesse modalità di cui sopra.*

Dovrà comunque essere sempre consentita la possibilità di accesso ai giardini per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei servizi tecnologici.

Tempi e modalità dell'irrigazione dei giardini dovranno essere definite annualmente in sede di assemblea generale."

Sempre il succitato atto riporta che l'Amministratore Unico e legale rappresentante della società venditrice "presta garanzie per l'evizione ai sensi di legge e dichiara che le porzioni immobiliari in contratto sono di esclusiva proprietà e completa disponibilità della società venditrice, libere da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio ad eccezione, esclusivamente per quanto attiene al mappale 33982 sub. 6 foglio BU/5 della sopra citata ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 in data 19 luglio 2006 ai n.ri 115066/28094 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta Spa (ora Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), dando atto che il debito relativo all'unità immobiliare identificata col mappale 33982 sub. 6 foglio BU/5 (costituente il lotto 3 del frazionamento di cui all'atto in data 5 giugno 2009 n. 179635/23157 di repertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** , Notaio in Legnano, ivi registrato il 19 giugno 2009 al n. 2692 Serie 1T ed annotato a margine della predetta ipoteca in data 6 luglio 2009 ai n.ri 83181/15673, con un debito capitale originario di euro 132.500,00 e relativa iscrizione ipotecaria di Euro 265.000,00) viene estinto in data odierna. La cancellazione della sopra citata ipoteca iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Milano Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione 2 in data 19 luglio 2006 ai n.ri 115066/28094, sempre relativamente al citato sub. 6, secondo gli accordi intercorsi tra le parti, dovrà avvenire secondo la procedura di cui all'art. 40 bis T.U.B. trattandosi di porzione immobiliare facente parte di un complesso edilizio edificato in base a permesso di costruire richiesto in data 13 aprile 2005 (Pratica Edilizia n. 95/2005) e pertanto precedente all'entrata in vigore del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122. La parte acquirente dichiara di essere stata edotta dal Notaio rogante che l'Istituto Mutuante qualora ricorra un giustificato motivo ostativo può nei trenta giorni successivi all'estinzione dell'obbligazione comunicarne all'Agenzia del Territorio il permanere dell'ipoteca. "

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 24/02/2016 a firma di Susanna FARIOLI notaio in Busto Arsizio ai nn. 13997/8247 di repertorio, iscritta il 26/02/2016 a Milano 2 ai nn. 19761/3397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 216000.

Importo capitale: 108000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Busto Arsizio di cui al C.F. foglio 5, mappale 33982 subb. 6-91-141

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6945 di repertorio, trascritta il 06/12/2023 a Milano 2 ai nn. 165685/116127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento Ufficiale giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio

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: **€. 1.560,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 5.687,51**

Millesimi condominiali: **27,23**

Ulteriori avvertenze:

da quanto risulta dal prospetto delle spese condominiali (esercizio ordinario 01/01/2023-31/12/2023) restituito dall'amministrazione condominiale pro tempore *** DATO OSCURATO *** in data 21.02.2024 risultano insoluti relativi all'anno 2023 pari a euro 1.557,27 e insoluti relativi al termine del precedente esercizio pari a euro 4.130,24.

Il valore delle spese condominiali scadute insolte da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni, considerato altresì che il creditore precedente ha promosso la presente procedura per oneri/contributi di gestione condominiale insoluti.

Come riportato nell'atto di compravendita del 24.02.2016 rep. 13996/8246 a rogito *** DATO OSCURATO *** , notaio in Busto Arsizio, "per l'amministrazione del complesso edilizio, il godimento delle parti comuni, i diritti di proprietà e gli oneri a carico dei singoli condomini, in

*relazione alle spese generali di esercizio e al loro riparto, infine per i rapporti fra i condomini, anche per quanto riguarda i rispettivi diritti di godimento sulle porzioni in comproprietà, si fa riferimento alle disposizioni inderogabili del Codice Civile, al Regolamento di Condominio ed alle annesse Tabelle Millesimali di comproprietà e riparto spese che in un unico fascicolo trovansi allegati sotto la lettera "G" al ridetto atto in data 7 luglio 2008 n. 177538/22417 di tepertorio a rogito *** DATO OSCURATO *** , notaio in Legnano."*

Si invitano gli interessati all'acquisizione del bene a richiedere all'Amministrazione condominiale e prendere visione del citato regolamento condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione è stata compilata sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. allegata al fascicolo telematico della procedura e redatta dalla Dott.ssa *** DATO OSCURATO *** notaio in Somma Lombardo in data 6 febbraio 2024 redatta a tutto il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, integrata con le verifiche della sottoscritta a mezzo atto di acquisto reperito in copia autentica e alle ispezioni ipotecarie (per specifiche e dettagli si rimanda integralmente ai relativi allegati in perizia).

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SU INDICATA RISALE SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (pignoramento trascritto il 06.12.2023).

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).

Come specificato nella succitata certificazione notarile, le particelle catastali 30330, 30331 e 30335, giusti frazionamenti del 16/03/2004 prot. VA0072635 e del 02/10/2006 prot. VA0212644, sono state soppresse originando le particelle 33260 di are 10,00, 33261 di are 6,00, 33262 di are 64,80, 33263 di are 2,70 e 33845 di are 11,90; le particelle 33260, 33261, 33262 e 33263 sono state ulteriormente frazionate originando, tra le altre, le p.lle 33838 di are 0,50, 33844 di are 5,76, 33835 di are 0,30 e 33842 di are 2,47, giusto frazionamento del 14/06/2006 prot VA0169129; a seguito di tipo mappale e tabella di variazione dell'11/05/2007 prot. VA0165375 le p.lle 33845, 33835, 33838, 33842 e 33844 sono state fuse nell'unica particella 33982 di are 21,35, arca sulla quale sorge l'attuale complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Le aree sulle quali è edificato il complesso immobiliare risultano comprese nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Busto Arsizio giusto atto a rogito notaio *** DATO OSCURATO *** in Legnano del 19.11.1997 rep. 126351, registrato a Legnano il 09.12.1997 al n. 2388 serie IV e trascritto a Milano 2 il 15.12.1997 ai nn. 93598/68210 - 93599/68211 - 93600/38212, successivamente modificata e integrata con atto dello stesso notaio in data 11.09.2007, rep. 175214 registrato a Legnano il giorno 01.10.1997 al n. 4449 serie IT e trascritto a Milano 2 in data 02.10.2007 ai nn. 146998/77840 e 146999/77481.

Per quanto concerne l'atto di provenienza con il quale la parte debitrice ha acquistato i beni oggetto della presente procedura esecutiva in data 24.02.2016 si annota che:

"IL MAPPALE 33982 SUB.6 FOGLIO BU/5 CONSTA DI APPARTAMENTO A PIANO TERRENO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO D4 COMPOSTO DA TRE LOCALI, COTTURA, SERVIZI, DISIMPEGNO, LOGGIA E PORTICO, CON ANNESSA AREA NUDA A GIARDINO IN GODIMENTO ESCLUSIVO (COSTITUENTE PARTE DEGLI ENTI COMUNI IDENTIFICATI COL SUB. 4) CORRISPONDENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALLA PLANIMETRIA INDIVIDUATA CON IL MEDESIMO MAPPALE E SUBALTERNO ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE REGISTRATA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI VARESE TERRITORIO, SERVIZI CATASTALI IL 22 FEBBRAIO 2016 AL N. VA0021302 DI PROTOCOLLO (CON CUI SI VARIAVA PER MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICA QUANTO GIA' IDENTIFICATO COL MEDESIMO MAPPALE E

SUBALTERNO DI CUI ALLA DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE REGISTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 22 NOVEMBRE 2007 AL N. VA0383304 DI PROTOCOLLO). IL MAPPALE 33982 SUB.91 FOGLIO BU/5 CONSTA DI VANO CANTINA A PIANO INTERRATO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO CD30, PERTINENZIALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL SUB. 6 E CORRISPONDE ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALLA PLANIMETRIA INDIVIDUATA CON IL MEDESIMO MAPPALE E SUBALTERNO ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE REGISTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 22 NOVEMBRE 2007 AL N. VA0383304 DI PROTOCOLLO. IL MAPPALE 33982 SUB.141 CONSTA DI POSTO AUTO A PIANO TERRENO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO PA88, PERTINENZIALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE AL SUB. 6 E CORRISPONDE ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI ALLA PLANIMETRIA INDIVIDUATA CON IL MEDESIMO MAPPALE E SUBALTERNO ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE REGISTRATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE IL 22 NOVEMBRE 2007 AL N. VA0383304 DI PROTOCOLLO. ALLE SOPRA DESCRITTE UNITA' IMMOBILIARI, COME RISULTA DALLE TABELLE MILLESIMALI, COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO, QUALI INDICATI ALL'ART. 1117 CODICE CIVILE, QUALI MEGLIO SPECIFICATI NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E COMUNQUE TALI PER LEGGE O PER DESTINAZIONE, PARI A COMPLESSIVI 27,23/1000 (DI CUI 26,19/1000 RELATIVI ALL'APPARTAMENTO, 0,06/1000 RELATIVI AL VANO CANTINA E 0,98/1000 RELATIVI AL POSTO AUTO). LA TRASCRIVENDA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI LE PORZIONI IMMOBILIARI CONTRATTUALI E L'INTERO COMPLESSO CONDOMINIALE DI CUI SONO PARTE SI TROVANO ATTUALMENTE, CON LE RAGIONI, AZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE (APPARENTI E NON APPARENTI), INERENTI ED INCOMBENTI (IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA IL PASSAGGIO DI TUBAZIONI E DI CAVI RELATIVI AI SERVIZI ESSENZIALI DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI, QUALI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO E NON TASSATIVO, SCARICHI FOGNARI, ACQUA, GAS METANO, LUCE, TELEFONO, ANTENNA TELEVISIVA, ECC. ECC.), CON PATTI, DIRITTI E OBBLIGHI E SERVITU': - DI CUI ALLA CONVENZIONE (LOTTIZZAZIONE N. 6/1993 - QUARTIERE BEATA GIULIANA) CON IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO STIPULATA CON ATTO IN DATA 19 NOVEMBRE 1997 N. 126351/11733 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO, SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA ED INTEGRATA CON ATTO IN DATA 11 SETTEMBRE 2007 N. 175214/21509 DI REPERTORIO A ROGITO *** DATO OSCURATO *** (PRECISANDOSI CHE EVENTUALI RESIDUI ONERI FINANZIARI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, COME PURE EVENTUALI OBBLIGHI INERENTI ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RESTERANNO COMUNQUE A CARICO DELLA SOCIETA' VENDITRICE SECONDO LE MODALITA' STABILITE DALLA CONVENZIONE STESSA); - DI CUI ALL'ATTO IN DATA 15 DICEMBRE 2006 N. 173451/20780 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO, PER QUANTO RIGUARDA LE SERVITU' IN ESSO COSTITUITE (PASSAGGIO ED INTERRAMENTO DI TUBAZIONI RELATIVE AI SERVIZI TECNOLOGICI A CARICO DEL MAPPALE 33861 FOGLI 4/5; USO COMUNE DELLE AREE A VERDE E DEI VIALETTI DI ACCESSO, CON ESCLUSIONE DELLE AREE DESTINATE E DA DESTINARSI A GIARDINI CONCESSI IN GODIMENTO ESCLUSIVO E RELATIVA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA; UTILIZZO DELL'AUTOCLAVE A PARTE DEGLI ENTI COMUNI IDENTIFICATI COL MAPPALE 33861 SUB. 10 E RELATIVE SPESE DI GESTIONE; PASSAGGIO SULLA RAMPA DI ACCESSO BOXES A PARTE DEL MAPPALE 33861 SUB. 10 POSTA VERSO OVEST ED UTILIZZO DEL RELATIVO CANCELLO A FAVORE DEI MAPPALI 33982, 34198 E 34199, TUTTI DEI FOGLI 4/5; SERVITU' DI CABINA ENEL A CARICO DEI MAPPALI 33861 SUB. 585 E 33862 GRAFFATI FOGLIO 5; SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO E DI INTERRAMENTO DI TUBAZIONI DI SERVIZI TECNOLOGICI SULLE PORZIONI DI TERRENO IDENTIFICATE IN TINTA ROSSA ED IN TINTA GIALLA NELLA PLANIMETRIA AL MEDESIMO ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "C"), - NONCHE' DI CUI ALL'ATTO IN DATA 7 LUGLIO 2008 N. 177538/22417 DI

REPERTORIO PURE A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO. NEL TRASCRIVENDO ATTO SONO STATI RIPORTATI I SEGUENTI PATTI SPECIALI: IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI SONO PARTE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN CONTRATTO NONCHE' GLI ALTRI COMPLESSI EDILIZI GIA' REALIZZATI E CHE VERRANNO REALIZZATI SULLE AREE OGGETTO DELLA LOTTIZZAZIONE N. 6/1993 COSTITUIRANNO AUTONOMI CONDOMINII. SI E' DATO ATTO CHE NELLA CONVENZIONE IN DATA 19 NOVEMBRE 1997 N. 126351/11733 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO, MODIFICATA ED INTEGRATA CON ATTO IN DATA 11 SETTEMBRE 2007 N. 175214/21509 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO, E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI "PUBBLICO PARCHEGGIO" E DI "PUBBLICO TRANSITO" SU PARTE DELLE AREE IN CATASTO IDENTIFICATE COI MAPPALI 33836, 33839, 33852, 33853, 33854, 33850 E 30333 TUTTI DEI FOGLI 4/5 DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, AREE RICOMPRESSE NELLA PROPRIETA' DEL PRIMO LOTTO DEL COMPLESSO "I GIARDINI DELLE MUSE" (CASE A, B E C), IL TUTTO COME ALTRESI' PREVISTO E CON LE MODIFICHE APPORTATE IN SEDE DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DATA 26 LUGLIO 2006 (PRATICA EDILIZIA N. 49/06) RELATIVO ALL'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE. TUTTE LE SPESE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVE ALLA GESTIONE E ALLA PULIZIA DELLE DETTE AREE SONO A CARICO DELL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO "I GIARDINI DELLE MUSE" (CASE A - B - C) NONCHE' DEL PRESENTE SECONDO LOTTO DEL MEDESIMO COMPLESSO CONDOMINIALE (CASA D). SI E' PRECISATO CHE LA COMPIUTA EDIFICAZIONE DEGLI ULTERIORI CONDOMINII RICOMPRESI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 6/1993 (ORIGINARI MAPPALI 30335, 30333, 30331, 1060, 1063, 30330, 30337, 24450, 24446, 22534, 24451, 30340, 24452, 22540) COMPORTERA' LA SUDDIVISIONE E COMPARTICIPAZIONE ALLE PREDETTE SPESE DI TUTTI I CONDOMINII FACENTI PARTE DELLA LOTTIZZAZIONE. DEL PARI IL COMPLESSO EDILIZIO "I GIARDINI DELLE MUSE" (CASE A - B - C) NONCHE' IL SECONDO LOTTO DEL MEDESIMO COMPLESSO CONDOMINIALE (CASA D) PARTECIPERANNO ALLE SPESE PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA RELATIVE ALLA GESTIONE E ALLA PULIZIA DELLE ALTRE AREE ASSOGGETTATE A SERVITU' DI USO PUBBLICO CON FRONTE SU VIALE STELVIO E SU NUOVA VIA DI P.R. G. IN VIRTU' DELLA CONVENZIONE CON IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO. CONSEGUENTEMENTE LA PARTE ACQUIRENTE HA CONFERITO APPOSITO MANDATO ALLA *** DATO OSCURATO *** ER LA PREDISPOSIZIONE E/O AGGIORNAMENTO DELLE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI DI RIPARTO DELLE SPESE DI GESTIONE. IDENTICO MANDATO E' STATO CONFERITO DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA SOCIETA' VENDITRICE PER LA PREDISPOSIZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI RELATIVE ALLE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLE AREE A VERDE E DEI VIALETTI DI ACCESSO (A CARICO DI TUTTE LE AREE RICOMPRESSE NELLA LOTTIZZAZIONE). LA PARTE ACQUIRENTE HA RILASCIATO ALLA SOCIETA' VENDITRICE, IN PERSONA DEL SUO LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE, AMPIA ED IRREVOCABILE PROCURA, CON L'ESPRESSA AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 1395 C.C., AFFINCHE' INTERVENGA A TUTTI GLI ATTI EVENTUALMENTE RICHIESTI DALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, RELATIVAMENTE AL P.L. DI CUI FA PARTE L'AREA SULLA QUALE E' STATO EDIFICATO IL COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI E' PARTE QUANTO IN CONTRATTO, QUALI, A TITOLO MERAMENTE ESEMPLIFICATIVO, VINCOLI VOLUMETRICI, RETTIFICHE, MODIFICHE, INTEGRAZIONI, DICHIARANDO FIN D'ORA DI AVERE PER RATO E VALIDO L'OPERATO DELLA PROCURATRICE. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA IL DIRITTO DI UTILIZZARE ED OCCUPARE, ANCHE PER IL TRANSITO E LA SOSTA DI MEZZI, PER IL CARICO E LO SCARICO DI MATERIALI, GLI ENTI E SPAZI COMUNI DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NONCHE' I GIARDINI CONCESSI IN GODIMENTO ESCLUSIVO (CON MACCHINARI, ATTREZZI, MATERIALI E QUANT'ALTRO) ALLO SCOPO DI CONTINUARE I LAVORI DI EDIFICAZIONE DEGLI ULTERIORI CONDOMINII PREVISTI DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE, CON OBBLIGO DI RIPRISTINARE NELLO STATO DI FATTO LE AREE SUDDETTE. LE PORZIONI DI AREA NUDA A GIARDINO IN CATASTO IDENTIFICATE A

PARTE DEL SUB. 4 E CONTRADDISTINTE CON LE LETTERE A, B, C, D ED E, SULL'ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B", PUR RESTANDO DI PROPRIETA' CONDOMINIALE, VERRANNO ASSEGNATE IN GODIMENTO ESCLUSIVO PERPETUO AI PROPRIETARI ATTUALI E FUTURI DELLE UNITA' IMMOBILIARI POSTE A PIANO TERRENO ED IN CATASTO IDENTIFICATE COI SUBB. 6, 7, 8, 9 E 10. SULLE PORZIONI DELLE AREE NUDE A GIARDINO SOVRASTANTI A PORZIONI DI FABBRICATO INTERRATE POTRANNO ESSERE POSTI A DIMORA UNICAMENTE ARBUSTI E CESPUGLI, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI ESSENZA ARBOREA A MEDIO E ALTO FUSTO, AL FINE DI EVITARE DANNI AI MANUFATTI SOTTOSTANTI. LE MEDESIME AREE ASSEGNATE IN GODIMENTO ESCLUSIVO DOVRANNO ESSERE MANTENUTE A GIARDINO IN MODO DECOROSO E CON REGOLARE MANUTENZIONE (TAGLIO MANTO ERBOSO, POTATURA E REGOLAZIONE SIEPI MANTENENDO UN'ALTEZZA MASSIMA DI MT. 2,00 DALLA QUOTA NATURALE) A CURA E SPESE DI COLORO CHE NE USUFRUISCONO. DURANTE I LAVORI DI MESSA A DIMORA DELLE PIANTE E I LAVORI DI MANUTENZIONE DEI GIARDINI DOVRA' ESSERE POSTA MASSIMA CURA ED ATTENZIONE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI, TRA CUI CONDUTTURE GAS, ACQUA ED ENERGIA ELETTRICA, CHE TRANSITANO NELL'IMMEDIATO SOTTOSUOLO, NONCHE' ALLE OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE E DI FONDAZIONE DEI MURI PERIMETRALI E DEL SOLAIO DEL PIANO INTERRATO. LE SPESE PER EVENTUALI RIPARAZIONI ALL'IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SOLAIO DI COPERTURA DELLE UNITA' IMMOBILIARI EDIFICATE A PIANO INTERRATO E PER LE CONSEGUENTI OPERE DI RIPRISTINO DEI GIARDINI CONCESSI IN GODIMENTO ESCLUSIVO, NON DIPENDENTI DA DOLO O COLPA GRAVE DEI SOGGETTI CHE NE USUFRUISCONO, SARANNO A CARICO DI TUTTI I CONDOMINI IN BASE A QUANTO PREVISTO DALLA TABELLA GENERALE DELL'INTERO CONDOMINIO. EVENTUALI SPESE DI DISINFESTAZIONE DA AMBROSIA E PIANTE SIMILI SARANNO INVECE SOSTENUTE PER 1/3 (UN TERZO) DAI SOGGETTI CHE NE USUFRUISCONO E PER 2/3 (DUE TERZI) DA TUTTI I CONDOMINI IN BASE ALLA TABELLA GENERALE. NEI GIARDINI CONCESSI IN GODIMENTO ESCLUSIVO NON SI POTRA' USARE CONCIMI MALEODORANTI, INNALZARE CAPANNI E/O COSTRUZIONI ANCHE SE PREFABBRICATE, TENERE ORTI, DEPOSITARE BICICLETTE, MOTORINI E ALTRO, INSTALLARE ALLEVAMENTI DI ANIMALI, EFFETTUARE LAVORI NON STRETTAMENTE CONNESSI ALLA CURA E MANUTENZIONE DEGLI STESSI. NEI GIARDINI CONCESSI IN GODIMENTO ESCLUSIVO SI POTRA' PROVVEDERE: * ALLA PAVIMENTAZIONE COMUNQUE DI UNA SUPERFICIE FINO A METRI QUADRATI 16 (SEDICI) OPPURE DI UNA SUPERFICIE NON SUPERIORE AL 15% (QUINDICI PER CENTO) DELL'INTERA SUPERFICIE DEL GIARDINO CONCESSO IN GODIMENTO ESCLUSIVO. L'EVENTUALE PAVIMENTAZIONE DOVRA' ESSERE UNIFORME PER TIPO E COLORE E PREVENTIVAMENTE SOTTOPOSTA ALL'APPROVAZIONE DELLA SOCIETA' COSTRUTTRICE; * AD ERIGERE PERGOLATI ED INSTALLARE TENDE CON LE STESSE MODALITA' DI CUI SOPRA. DOVRA' COMUNQUE ESSERE SEMPRE CONSENTITA LA POSSIBILITA' DI ACCESSO AI GIARDINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEI SERVIZI TECNOLOGICI. TEMPI E MODALITA' DELL'IRRIGAZIONE DEI GIARDINI DOVRANNO ESSERE DEFINITE ANNUALMENTE IN SEDE DI ASSEMBLEA GENERALE. IL MAPPALE 33982 FOGLI 4/5 CON ATTO IN DATA 7 LUGLIO 2008 N. 177538/22417 DI REPERTORIO A ROGITO *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** NOTAIO IN LEGNANO, E' STATO GRAVATO DA SERVITU' DI PASSAGGIO ED INTERRAMENTO DI TUBAZIONI RELATIVE AI SERVIZI TECNOLOGICI (QUALI A MERO TITOLO ESEMPLIFICATIVO GAS, ACQUA, TELEFONO, ANTENNA TELEVISIVA, LINEE ELETTRICHE E FOGNARIE, SCARICHI, POZZI PERDENTI) A FAVORE DEI COMPLESSI EDILIZI ANCORA DA ERIGERSI SULLE RESIDUE AREE RICOMPRESE NELLA LOTTIZZAZIONE ED IDENTIFICATE COI MAPPALI 33840, 33843, 33849, 33259, 33847, 34198, 34199, 34200, 34201, 34202, 34203, 34204, 34205, 34206, 34207, 34208, 34209, 34210, 34211, 34212, 34213, 34214, 34215, 34216, 34217, 34218, 34219, 34220 E 24446, TUTTI DEI FOGLI 4/5. L'AREA A VERDE (A PARTE DEL MAPPALE 33982 SUB. 4 ED

IDENTIFICATA COL N. 1 NELLA PLANIMETRIA COME SOPRA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "B") E I VIALETTI DI ACCESSO AL FABBRICATO (MAPPALE 33982 SUB. 2) NONCHE' LA ZONA DESTINATA A VERDE E I RELATIVI VIALETTI DI ACCESSO DI COMPENDIO DEI COMPLESSI EDILIZI ANCORA DA ERIGERSI SULL'INTERA AREA PREVISTA DAL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 6/1993, CON ESPRESSA ESCLUSIONE DELLE AREE DESTINATE E DA DESTINARSI A GIARDINI CONCESSI IN GODIMENTO ESCLUSIVO, SARANNO DI USO COMUNE FRA TUTTI I CONDOMINII FACENTI PARTE DELLA LOTTIZZAZIONE ESSENDO STATE COSTITUITE LE CORRISPONDENTI E RECIPROCHE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE (SPECIFICANDOSI CHE LA RELATIVA RIPARTIZIONE DELLE SPESE AVVERRA' CON LE MODALITA' RIPORTATE NEL GIA' CITATO ATTO IN DATA 15 DICEMBRE 2006 N. 173451/20780 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO). LA STRISCIA DI TERRENO COMPRESA TRA VIALE STELVIO ED IL MAPPALE 33982 SUB. 1 NONCHE' IL MAPPALE 33861 SUB. 1 INTERESSANTE IL LATO OVEST DELL'AREA INTERNA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 6/1993 E COLORATA IN TINTA ROSSA, IN TINTA GIALLA PER IL MAPPALE 33861 SUB. 1 ED IN TINTA VERDE (QUEST'ULTIMA CORRISPONDENTE AL MAPPALE 33982 SUB.1 FOGLIO 5) SUL TIPO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "C", NONCHE' PARTE DELLE AREE IN CATASTO IDENTIFICATE COI MAPPALI 33852, 33839 E 33836, TUTTI DEI FOGLI 4/5 COSTITUIRANNO ACCESSO COMUNE A TUTTI I FABBRICATI EDIFICATI E DA EDIFICARSI SUI MAPPALI OGGETTO DELLA LOTTIZZAZIONE DANDOSI ATTO CHE CON ATTO IN DATA 15 DICEMBRE 2006 N. 173451/20780 DI REPERTORIO A ROGITO *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** NOTAIO IN LEGNANO, GLI STESSI SONO STATI GRAVATI DALLE CORRISPONDENTI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO NONCHE' DI INTERRAMENTO DELLE TUBAZIONI DEI SERVIZI TECNOLOGICI ESSENZIALI (QUALI A MERO TITOLO ESEMPLIFICATIVO GAS, ACQUA, TELEFONO, LINEE ELETTRICHE E FOGNARIE, SCARICHI, POZZI PERDENTI), SERVITU' ATTIVE E PASSIVE RIBADITE CON ATTO IN DATA 7 LUGLIO 2008 N. 177538/22417 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO, PER QUANTO RIGUARDA LE AREE IDENTIFICATE IN TINTA ROSSA ED IN TINTA VERDE SUL TIPO PLANIMETRICO COME ALLEGATO SOTTO LA LETTERA "C" AL TRASCRIVENDO ATTO. LE RELATIVE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SARANNO RIPARTITE TRA TUTTI I CONDOMINII FACENTI PARTE DELLA LOTTIZZAZIONE. SULLA STRISCIA DI TERRENO IDENTIFICATA COL MAPPALE 33982 SUB. 1 FOGLIO 5, COL MEDESIMO ATTO IN DATA 7 LUGLIO 2008 N. 177538/22417 DI REPERTORIO A ROGITO DOTTOR *** DATO OSCURATO *** , NOTAIO IN LEGNANO, E' STATA COSTITUITA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO NONCHE' DI INTERRAMENTO DELLE TUBAZIONI DEI SERVIZI TECNOLOGICI ESSENZIALI (QUALI A MERO TITOLO ESEMPLIFICATIVO GAS, ACQUA, TELEFONO, ANTENNA TELEVISIVA, LINEE ELETTRICHE E FOGNARIE, SCARICHI, POZZI PERDENTI) A FAVORE DEI TERRENI ESTERNI ALLA LOTTIZZAZIONE, ANCORA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' VENDITRICE, NEL VIGENTE CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO IDENTIFICATI COME SEGUE: * MAPPALE 30339 DI MQ. 8510; * MAPPALE 30336 DI MQ. 5290; * MAPPALE 9049 DI MQ. 100; * MAPPALE 24440 DI MQ. 360, TUTTI DEI FOGLI FISICI 4/5 - FOGLIO LOGICO 9. LA PARTE ACQUIRENTE, ANCHE PER PROPRI AVENTI CAUSA, HA CONFERITO ALLA SOCIETA' VENDITRICE MANDATO IRREVOCABILE PER LA PREDISPOSIZIONE DI UN REGOLAMENTO DI RELAZIONE TRA I VARI CONDOMINII CHE VERRANNO EDIFICATI SUI MAPPALI OGGETTO DELLA SOPRA CITATA LOTTIZZAZIONE, REGOLAMENTO CHE DOVRA' ESSERE APPROVATO AI SENSI DI LEGGE. LA PARTE ACQUIRENTE, ANCHE PER PROPRI AVENTI CAUSA, HA CONFERITO INFINE ALLA SOCIETA' VENDITRICE MANDATO IRREVOCABILE PERCHE' LA STESSA, ANCHE IN SUO NOME, VECE E RAPPRESENTANZA, ABBAIA AD ESEGUIRE TUTTE LE FORMALITA' E A PRESENTARE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER OTTENERE IL RILASCIO DA PARTE DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'. LA SOCIETA' VENDITRICE SI E' RISERVATA LA POSSIBILITA' DI APPORTARE MODIFICHE ALLE UNITA' IMMOBILIARI ANCORA INVENDUTE,

EFFETTUANDO LE RELATIVE ED EVENTUALI MODIFICHE ALLE FACCIATE ED AGLI INGRESSI, IL TUTTO SENZA ARRECARRE PREGIUDIZIO ALCUNO ALLE PORZIONI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA GIA' ALIENATE A TERZI. LA SOCIETA' VENDITRICE POTRA' FAR APPORRE TARGHE O INSEGNE PUBBLICITARIE DA AGENZIE IMMOBILIARI SUE MANDATARIE SINO AL COMPLETAMENTO DELLA VENDITA DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI SUA PROPRIETA'. IL SIGNOR *** DATO OSCURATO *** E' NATO A *** DATO OSCURATO *** (REPUBBLICA SERBA - EX IUGOSLAVIA)."

Si unisce alla perizia l'atto di provenienza a rogito *** DATO OSCURATO *** notaio in Busto Arsizio rep. 13996/8246 del 24.02.2016 in copia conforme, comprensivo degli allegati con il quale il debitore esecutato acquistava dalla società *** DATO OSCURATO *** cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

Il succitato atto specifica:

- che i mappali 30331-30335 e 30330 sono stati soppressi originando i mappali 33260 di mq 1000 e 33261 di mq 600 (derivanti dal 30331), i mappali 33262 di mq 6480 e 33263 di mq 270 (derivanti dal 30335) ed il mappale 33845 di mq 1198 (derivante, unitamente ad altri mappali, dal 30330) in forza di frazionamenti approvati dall'Agenzia del Territorio di Varese il 16.03.2004 protocollo VA0072635 e il 2.10.2006 protocollo VA212644;
- che i mappali 33260, 33261, 33262 e 33263 sono stati ulteriormente frazionati originando, tra gli altri, rispettivamente i mappali 33838 di mq. 5, 33844 di mq. 576, 33835 di mq 30 e 33842 di mq 247, giusta frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Varese in data 14.09.2006 protocollo n. VA0169129;
- che a seguito di tabella di variazione e tipo mappale registrati all'Agenzia del Territorio di Varese il 11.05.2007 al n. VA0165375 di protocollo, i sopra citati mappali 33845, 33835, 33838, 33842 e 33844 sono stati fusi nell'unico mappale 33982 della superficie reale di mq 2135 (...);
- che su detta area è stato edificato un complesso edilizio costituito da un'unica palazzina a otto piani fuori terra oltre interrato che risulta catastalmente identificato alla sezione BU, foglio 5, mappale 33982.

Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/02/2016), con atto stipulato il 24/02/2016 a firma di Susanna FARIOLI notaio in Somma Lombardo ai nn. 13996/8246 di repertorio, trascritto il 26/02/2016 a Servizio Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 19759/12564.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili di cui al C.F. di Busto Arsizio, mappale 33982 subalterni 6-91-141

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1997 fino al 24/02/2016), con atto stipulato il 03/12/1997 a firma di Mario FUGAZZOLA notaio in Legnano ai nn. 126571/11777 di repertorio, registrato il 19/12/1997 a Legnano ai nn. 1128 serie 2V, trascritto il 20/12/1997 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 96245/70212.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili di cui al C.F. di Busto Arsizio, mappale 33982 subalterni 6-91-141 - già mappali 30335 e 30331

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 07/11/2003 fino al 24/02/2016), con atto stipulato il 07/11/2003 a firma di Aldo BELLOMO notaio in Monza ai nn. 123868/17791 di repertorio, registrato il 18/11/2003 a Monza ai nn. 6273 serie 1,

trascritto il 06/12/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 177053/104036.
Il titolo è riferito solamente a beni immobili di cui al C.F. di Busto Arsizio, mappale 33982 subalterni 6-91-141 - già mappale 30330

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 19/02/2024 fino al 07/11/2003), con atto stipulato il 28/10/1994 a firma di Antonio SORGATO notaio in Busto Arsizio ai nn. 61969 rep di repertorio, registrato il 17/11/1994 a Busto Arsizio ai nn. 959 serie IV, trascritto il 26/11/1994 a Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 96820/60050.

Il titolo è riferito solamente a beni immobili di cui al C.F. di Busto Arsizio, mappale 33982 subalterni 6-91-141 - già mappale 30330

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Busto Arsizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale (C.C.) n. 59 del 20.06.2013 ed efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 51 – serie avvisi e concorsi - del 18.12.2013; vigente Variante parziale al P.G.T. approvata con deliberazione di C.C. n. 2 del 15.01.2019 ed efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 16 – serie Avvisi e Concorsi - del 17.04.2019: PIANI ATTUATIVI ATTUATI - Classe 2

IN DATA 4 GIUGNO 2008 PROT. N. 36488 E' STATA PRESENTATA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' RELATIVO ALL'INTERO COMPLESSO RESIDENZIALE "I GIARDINI DELLE MUSE LOTTO 2", CERTIFICATO RILASCIATO DAL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 27 APRILE 2011 A FAR DATA DAL 5 APRILE 2011 (protocollo n. 0029388 del 28 aprile 2011).

IN DATA 11.09.2007 CON N. REP. 175214/21509 E' STATO STIPULATO DAL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA INTEGRATIVA FRA IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO E LA SOCIETA' *** DATO OSCURATO *** . PER LA 2° VARIANTE MORFOLOGICA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE P.L. N. 6/1993 UBICATO IN VIALE STELVIO . P.L. N. 6/2006 - QUARTIERE BEATA GIULIANA E CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO DI AREE NUDE DESTINATE AD ALLARGAMENTO STRADALE/SEDIME STRADALE ED AREE NUDE DESTINATE A PUBBLICI SERVIZI (si allega il documento).

IN DATA 3.08.2010 CON N. REP. 181871/24088 E' STATO STIPULATO DAL NOTAIO *** DATO OSCURATO *** ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER IL COMPLETAMENTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 6/93 E N. 6/06 UBICATO TRA LA STATALE DEL SEMPIONE E VIALE STELVIO - QUARTIERE BEATA GIULIANA, COMUNE DI BUSTO ARSIZIO, LOTTIZZANTE SOCIETA' IMMOBILIARE *** DATO OSCURATO *** (si allega il documento).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE - art. 10 DPR 6 giugno 2001 n. 380 **N. 95/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO A USO RESIDENZIALE QUALE SECONDO LOTTO IN ATTUAZIONE PARZIALE DEL P.L. 6/93 dell'immobile ubicato in Busto Arsizio in S. S. Sempione, presentata il 13/04/2005 con il n. 21168 di protocollo, rilasciata il 20/01/2006, agibilità del 05/04/2011 con il n. 0029388 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a area identificata al NCT con i mappali nn. 30330/30331/30335 - foglio n. 4-5 zona censuaria di Busto Arsizio.

La domanda presentata il 13.04.2005 è stata successivamente integrata in data 02.08.2005 prot. 43738 e in data 19/09/2005 prot. n. 50568. Con prot. n. 37192 del 29.06.2006 è stato rilasciato permesso di costruire per una variante per rettifica superficie fondiaria e nuova sistemazione esterna degli spazi a parcheggio. Con prot. n. 055993 del 10.09.2008 il Comune di Busto Arsizio, vista la D.I.A. presentata ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 e successive modifiche e integrazioni, in data

14.04.2008 prot. 24524 e la relativa asseverazione tecnica concernenti i lavori riguardanti l'immobile sito in S.S.Sempione/viale Stelvio - mappa. 33982 censuaria di Busto Arsizio, viste le successive integrazioni pervenute spontaneamente il 22.05.2008 e pervenute il 17.07.2008 prot. 46613, considerata la regolarità dell'intervento e superata la precedente comunicazione del 20.06.2008 prot. 40295, attesta la chiusura del procedimento. Fine lavori del 30.05.2008 prot. 35721. Certificato di collaudo statico pervenuto al Comune di Busto Arsizio in data 04.06.2008 prot. n. 036488

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La presente perizia esclude:

1. 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;
2. verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili pignorati fanno parte;
3. Verifiche inerenti all'intero mappale n. 33982 su cui gli immobili pignorati ricadono;
4. analisi afferenti alle strutture degli immobili 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 nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia.

Non è oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa (all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale n.33982, 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) la presenza 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).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti altezze nette interne dei locali o parte di essi nell'appartamento di cui al mappale 33982 sub. 6 (circa 269 cm anziché 270 cm).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 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. 36 T.U.E. (ovvero la rispondenza dell'abuso alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'abuso e al momento delle verifiche) su alcune porzioni dell'immobile, indagati gli strumenti ed i regolamenti di riferimento, i costi e le tempistiche presumibili 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: abbassamento della quota di pavimento nei locali soggiorno e camere. Per le difformità interne che rispondono al requisito della cosiddetta "doppia conformità" (altezza interna netta utile di cm 269 nel disimpegno e

nei servizi igienici) si prevede la presentazione di pratica edilizia per sanatoria e pagamento della sanzione). La regolarizzazione comporta costi per il pagamento di maestranze cui affidare le opere edili per la messa in pristino, oltre al pagamento delle dovute sanzioni amministrative e diritti di segreteria, al compenso ai tecnici abilitati incaricati per la presentazione delle istanze, per la direzione lavori, spese, IVA e altri contributi di legge. Saranno decurtati dal valore dei beni in perizia i relativi costi. 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/difficoltà che richiedano 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/difficoltà afferenti a eventuali altre proprietà nello stabile), dato che non sono emerse, negli archivi comunali, pratiche di regolarizzazione inerenti la consistenza dell'intero fabbricato e da una sommaria verifica tra lo stato di fatto del fabbricato e quello licenziato. Ogni ulteriore più approfondita relativa analisi sulla questione, non è questa sede precisamente quantificabile (una quantificazione più dettagliata degli oneri economici connessi alle difficoltà sopra riportate appare in questa sede non determinabile senza il 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. 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 la regolarizzazione e sui costi effettivi da affrontare (sanzioni amministrative, 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 pratica e per le sanzioni amministrative valutate allo stato attuale. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcella 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 pignorato. Non si escludono vizi occulti.

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

Costi di regolarizzazione:

- messa in pristino delle altezze nel locale soggiorno e nelle due camere mediante sostituzione della pavimentazione esistente e relativo sottofondo, si stimano indicativamente : €2.000,00
- pratica edilizia per sanatoria e compensi professionali, sanzione amministrativa, si stimano indicativamente: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili contraddistinti al N.C.E.U. alla sez. BU, foglio 5-mappale 33982 subalterni 6-91-141.

L'esperto estimatore precisa che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie,

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 pignorati, con successiva sua 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, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, 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 dall'amministrazione comunale a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. Si precisa inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, né dell'intero fabbricato condominiale (edificio nel suo complesso/ vano scale/ parti comuni/ecc.). Anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto/ area scoperta in godimento dei beni. 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, attività che non sono state eseguite in quanto non precisamente richieste dall'incarico. Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Busto Arsizio in data 22.02.2024. Nel corso delle ricerche, effettuate a mezzo informatico dai referenti dello S.U.E. – Ufficio Tecnico, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione: la pratica per la costruzione del complesso residenziale (Concessione edilizia n. 95/2005) e le relative varianti, rilasciate dal Comune di Busto Arsizio. Le succitate pratiche sottoposte a scansione dall'Ente sono state trasmesse alla scrivente a mezzo posta elettronica. La sottoscritta, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata 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 eccetera, 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. 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 ostacoli presenti. L'area esterna di esclusiva pertinenza al bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è solo parzialmente quotata nelle tavole di progetto e solo nella planimetria generale riguardante l'intero complesso residenziale: di conseguenza non è agevole confrontare l'estensione esistente con quella attribuita in progetto, né la stessa è computata nell'atto di provenienza. La superficie del posto auto non è precisamente misurabile non essendo più leggibili, se non in parte, le linee di delimitazione disegnate a terra. Sono auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con la scheda catastale ultima in atti del 22/02/2016 prot. n. VA0021302 si rilevano incongruenze nelle altezze nette interne all'appartamento di cui al mappale 33982 sub. 6

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte di professionista tecnico abilitato di Doc.f.a per variazioni.

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

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili contraddistinti al N.C.E.U. alla sez. BU, foglio 5-mappale 33982 subalterni 6-91-141.

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 immobiliare 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.). Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere fatta dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico- edilizio, attraverso presentazione di opportuna Pratica Edilizia all'UTC del Comune di Busto Arsizio con eventuale pagamento delle relative sanzioni stabilite. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili contraddistinti al N.C.E.U. alla sez. BU, foglio 5-mappale 33982 subalterni 6-91-141

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili contraddistinti al N.C.E.U. alla sez. BU, foglio 5-mappale 33982 subalterni 6-91-141

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

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 (come quelle unite alle pratiche edilizie di costruzione dell'intero fabbricato), 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

csterna, 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: €.1.550,00

Questa situazione è riferita solamente a beni immobili contraddistinti al N.C.E.U. alla sez. BU, foglio 5-mappale 33982 subalterni 6-91-141.

In occasione dei sopralluoghi non si ha avuto modo di verificare il funzionamento degli impianti. Dovrà altresì essere verificata la rispondenza alla norma della cappa di aspirazione dei fumi e dei vapori provenienti dalla cottura degli alimenti (e relativo collegamento all'esterno) e, se del caso, dovrà essere adeguata. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA DEI VILLINI 13/D, QUARTIERE BEATA GIULIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA DEI VILLINI 13/D, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **81,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento al piano terreno distinto con il numero interno D4 costituita da due servizi igienici, un soggiorno con angolo cottura con accesso diretto alla loggia, un disimpegno, una camera con accesso diretto al portico e a uno dei servizi igienici, un ulteriore locale; è annessa a un'area nuda a giardino in godimento esclusivo (costituente parte degli enti comuni identificati catastalmente con il subalterno quattro) e corrispondente all'unità immobiliare di cui alla planimetria individuata con il mappale 33982 sub. 6 foglio BU/5 allegata alla denuncia di variazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese Territorio, Servizi Catastali il 22 febbraio 2016 al n. VA0021302 di protocollo (con cui si variava per migliore identificazione grafica quanto già identificato col medesimo mappale e subalterno di cui alla denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 22 novembre 2007 al n. VA0383304 di protocollo. La proprietà si costituisce altresì del vano cantina al piano interrato distinto con il numero interno CD30 mappale 33982 sub. 91, foglio BU/5, pertinenziale all'appartamento e corrispondente alla planimetria individuata con il medesimo mappale e subalterno allegata alla denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 22 novembre 2007 al n. VA0383304 di protocollo.

La proprietà viene trasferita con il mappale 33982 sub. 141 che consta di posto auto a piano terreno distinto con il numero interno PA88, pertinenziale all'unità immobiliare di cui al sub. 6 (appartamento sopra descritto) di cui alla planimetria allegata alla denuncia di nuova costruzione registrata all'Agenzia del Territorio di Varese il 22 novembre 2007 al n. VA0383304 di protocollo.

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

All'interno del complesso residenziale denominato "I giardini delle Muse", nel comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, si trova il condominio che, costruito agli inizi degli anni 2000, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione e accoglie l'appartamento con cantina e posto auto esterno scoperto oggetto di perizia immobiliare. Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra oltre interrato.

L'intera proprietà è completamente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 33982 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 546,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI 13/D, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/02/2017 Pratica n. VA0021161 in atti dal 22/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4161.1/2017); VARIAZIONE del 22/02/2016 Pratica n. VA0021302 in atti dal 22/02/2016 VARIAZ TOPONOM- IDENTIFICAZ AREA USO ESCLUSIVO

Coerenze: dell'appartamento e dell'annessa area in godimento esclusivo: vano ascensore, corridoio e vano scala comuni, enti comuni a parte del sub. 3 ed enti comuni a parte del sub. 2 per due tratte, area comune a parte del sub. 4 da concedersi in godimento esclusivo all'unità immobiliare al sub. 7, unità immobiliare al sub. 7

Totale: 91 m2 Totale: escluse aree scoperte**: 72 m2 Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 33982

- foglio 5 particella 33982 sub. 91 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 6, consistenza 4 mq, rendita 11,98 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI n. 13, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2019 Pratica n. VA0008215 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 4655.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; VARIAZ NEL CLASSAM del 14/12/2007

Coerenze: del vano cantina: corridoio comune da cui si ha l'accesso a parte del sub. 3 e vano cantina al sub. 90, ancora vano cantina al sub. 90, boxes rimessa auto ai subb. 77 e 76, vano cantina al sub. 92.

Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 33982

- foglio 5 particella 33982 sub. 141 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI n. 13, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2019 Pratica n. VA0008265 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 4705.1/2019); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.; VARIAZ NEL CLASSAM del 14/12/2007

Coerenze: del posto auto: area comune a parte del sub. 1, posto auto al sub. 140, area comune a parte del sub. 4 concessa in godimento esclusivo all'unità immobiliare al sub. 10 per due tratte.

la certificazione notarile del 06.02.2024 unita al fascicolo telematico riporta quale superficie catastale mq 4. Piena proprietà in regime di separazione dei beni. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B300 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 33982

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano, Varese, Milano, Como). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: santuario di Santa Maria in Piazza, museo del tessile e della tradizione industriale, parco Alto Milanese, teatro Sociale, chiesa di San Giovanni Battista, chiesa di San Michele Arcangelo..



Santa Maria in piazza



basilica di San Giovanni



museo del tessile



chiesa di San Michele Arcangelo

SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- cinema
- piscina



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante Stazione Ferrovie Nord dista circa 4,4 km
- ferrovia distante stazione FF.SS. dista circa 3,9 km
- autobus distante fermate a 500 metri circa



aeroporto distante aeroporto Milano Malpensa
dista circa 11 km

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica prot. n. 12026-000431-09 valido sino alla data del 19/08/2019, e pertanto scaduto, il quale indica l'immobile oggetto di perizia in classe energetica E (126,2 Kwh/mq/anno).

Dalla visura al Catasto Energetico l'APE non risulta rinnovato.

Si tratta di un appartamento situato al piano terra, da annessa cantina al piano interrato ed a posto auto esterno scoperto al piano terra.

Varcato il cancelletto pedonale che introduce alla palazzina, si percorre un breve tratto pedonale per poi giungere al portoncino di ingresso principale del fabbricato.

Da qui si possono utilizzare le scale o l'ascensore per raggiungere la cantina nell'interrato.

Un altro accesso, ma del tipo carraio, è situato lungo la Via dei Villini (sbarra azionabile elettricamente a distanza): esso conduce a un parcheggio scoperto interno e ai posti auto.

Le facciate esterne del fabbricato sono prevalentemente intonacate e tinteggiate; la copertura è piana, la struttura del tipo a travi e pilastri; i muri esterni hanno uno spessore pari a circa 30 cm, il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale esterna di marca Baxi e corpi scaldanti in metallo smaltato di colore chiaro. Sono presenti altresì gli impianti elettrico, citofonico, idrico, per la produzione di acqua calda a uso sanitario, split a parete per il condizionamento dell'aria nel locale soggiorno.

Davanzali e soglie sono in pietra naturale.

Internamente l'appartamento al piano terra necessita di ordinarie opere di manutenzione, le porte interne (ad anta battente), così come il portoncino di ingresso (del tipo blindato con serratura a doppia mappa e serratura di servizio), sono rovinati e in gran parte da sostituire, anche parte dei rivestimenti ceramici risulta maldestramente rappezzato e in parte rotto, le finiture debbono essere in buona parte ripristinate. I serramenti esterni sono dotati di doppio vetro, gli avvolgibili esterni sono in PVC con cassonetto interno in legno smaltato con tinta bianca.

Il fabbricato, come comunicato dall'ufficio tecnico, è allacciato alla fognatura comunale.

L'intradosso dei solai e parte delle pareti sono intonacate e tinteggiate, parte finite a stucco colorato e parte rivestite con piastrelle ceramiche (servizi igienici e angolo cottura).

Il giardino (a copertura del piano interrato) è in parte pavimentato con piastrelle quadrate finite con sasso di fiume, la maggior parte è a prato piantumato con arbusti e siepe di Photinia tutto attorno alla recinzione di delimitazione, i camminamenti attorno all'abitazione sono finiti con piastrelle e ceramiche di forma rettangolare a posa retta sfalsata (in parte rotte o mancanti).

Il posto auto scoperto è asfaltato.

PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE E' CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI.

PIANO TERRA

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA: ha superficie netta di circa 22 mq, altezza interna utile di circa 269 cm, esposizione sud-est; il pavimento è rivestito con grandi piastrelle in gres di colore chiaro di forma quadrata a posa ortogonale, la cappa di aspirazione fumi di cottura non è collegata a tetto, la zona cottura con fornelli a gas presenta una porzione di rivestimento di piastrelle in ceramica chiara a posa ortogonale; buona parte delle restanti pareti è finita con stucco colorato. Un'ampia vetrata conduce alla loggia. Sono necessarie opere di manutenzione.

LOGGIA: ha una superficie di circa 12 mq, è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore

chiaro a forma rettangolare e posa sfalsata, di analogo materiale la zoccolatura a parete; è presente l'illuminazione esterna. È esposta a sud-est. Discrete complessivamente le condizioni di manutenzione.

DISIMPEGNO: ha superficie netta di circa 2,90 mq, altezza interna di circa 269 cm, pareti in parte finite a stucco, intradosso del solaio intonacato e tinteggiato, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro in soluzione di continuità con il soggiorno. Sono necessarie opere di manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di 4 mq circa, altezza interna utile di circa 269 cm, privo di aperture esterne. Le pareti sono per lo più rivestite in ceramica a posa ortogonale di doppio colore, l'intradosso del solaio e le restanti porzioni delle pareti sono intonacati al civile e tinteggiate. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica a forma quadrata posa ortogonale di colore chiaro. E' dotato di un piatto doccia in ceramica con rubinetteria, wc a terra, lavandino sospeso con rubinetto miscelatore. Accoglie una lavatrice. Sono necessarie opere di manutenzione.

CAMERA: ha superficie netta di circa 14 mq, altezza interna di circa 269 cm, esposizione nord est, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro, forma quadrata, posa ortogonale, in soluzione di continuità con il disimpegno. Sono necessarie opere di manutenzione.

PORTICO con accesso dalla camera: ha una superficie di circa 7 mq, è pavimentato con piastrelle in ceramica di colore chiaro a forma rettangolare a posa sfalsata, di analogo materiale la zoccolatura parete, è presente l'illuminazione esterna. È esposto a nord est. Discrete le condizioni di manutenzione.

CAMERA: ha superficie netta di circa 10,80 mq, altezza interna di circa 269 cm, esposizione nord est, il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro, forma quadrata, posa ortogonale, in soluzioni di continuità con il disimpegno. Sono necessarie opere di manutenzione.

SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di circa 4 mq circa, altezza interna utile di circa 269 cm, finestra con vetro goffrato. Le pareti sono perlopiù rivestite con piastrelle in ceramica posa ortogonale di colore chiaro, 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 quadrata, posa ortogonale di colore azzurro. È dotato di una vasca da bagno con rubinetteria e doccia, wc a terra con cassetta interna, bidet a terra, lavandino sopra piano con mobile contenitore. Complessivamente discrete le condizioni di manutenzione (arredi esclusi).

PIANO INTERRATO

CANTINA: ha superficie netta di circa 3,50 mq, altezza interna media di circa 285 cm. Vi si accede mediante un'anta battente in metallo con chiusura a chiave, è dotata internamente dell'impianto elettrico. Ha pavimento in cemento liscio, le pareti e il soffitto sono in cemento a vista.

PIANO TERRA

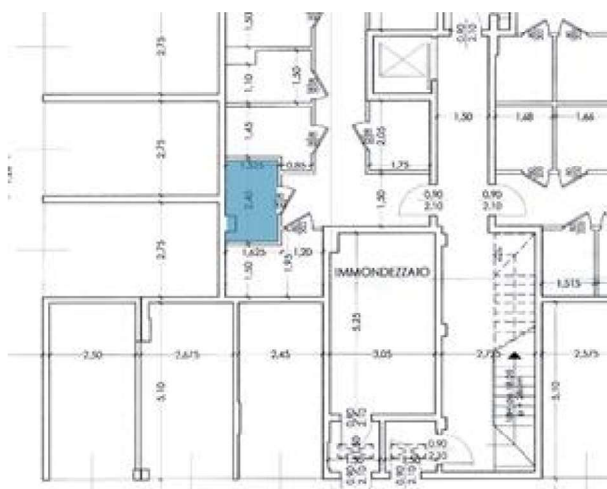
POSTO AUTO: ha superficie di circa 12 mq ed è asfaltato.

CONSISTENZA:

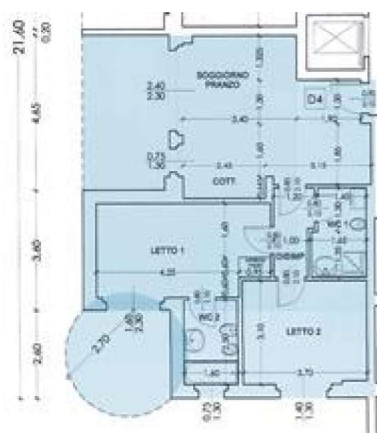
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

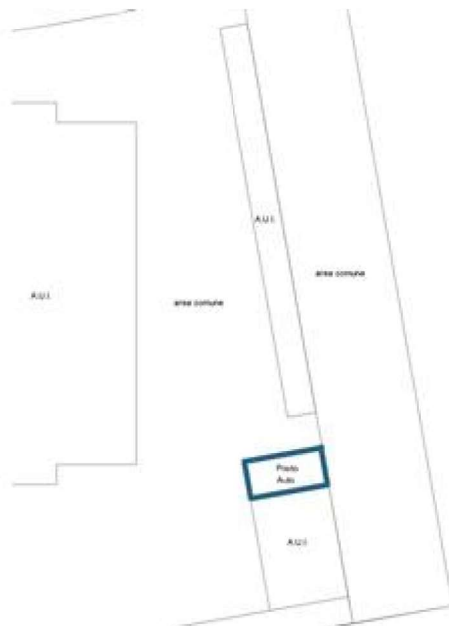
descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento al piano terra escluse aree scoperte	72,00	x	100 %	=	72,00
cantina al piano interrato	4,00	x	25 %	=	1,00
posto auto al piano terra	12,00	x	20 %	=	2,40
portici/terrazzi	19,00	x	30 %	=	5,70
Totale:	107,00				81,10



planimetria cantina al piano interrato



planimetria appartamento al piano terra



planimetria posto auto al piano terra

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 12/2021

Descrizione: Abitazione al piano quinto composta da soggiorno, cucina, un disimpegno, due camere e due bagni (di cui uno cieco) dotata di un balcone e di una loggia di pertinenza oltre che di cantina al piano interrato. L'immobile è arredato e in buono stato conservativo sviluppato su una superficie commerciale complessiva di circa mq.79.

Indirizzo: Via Madre Teresa di Calcutta , 7 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 101.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 12/2021

Descrizione: Abitazione al piano primo composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno cieco dotata di una loggia di pertinenza ed un posto auto scoperto situato al piano terra. L'immobile è arredato ed in buono stato conservativo sviluppato su una superficie commerciale di circa mq.49

Indirizzo: Via Madre Teresa di Calcutta , 7 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 66.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2023

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 12/2021

Descrizione: Abitazione al piano settimo composta da ingresso, soggiorno, cucina, un disimpegno, due camere e un bagno dotata di due balconi e una loggia di pertinenza in condivisione con altro appartamento oltre cantina al piano interrato. L'immobile è arredato ed in buono stato conservativo sviluppato su una superficie commerciale complessiva di circa mq. 60.

Indirizzo: Via Madre Teresa di Calcutta , 7 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 58.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 155/2020

Descrizione: all'interno del complesso condominiale "Balbo 10" appartamento situato al secondo piano, composto da corridoio/ingresso che disimpegna i locali principali, camera da letto, bagno, soggiorno dal quale si accede al cucinino dotato di piccolo balcone, con cantina pertinenziale posta al piano seminterrato

Indirizzo: Via Cesare Balbo, 10 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 26.182,24 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 255.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: GABETTI BUSTO ARSIZIO - via Cavallotti n. 4

Descrizione: posto auto

Indirizzo: via Villini 11 a Busto Arsizio

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: TECNORETE - BUSTO CASE s.a.s. - via Piemonte n. 2 - rif. annuncio 60793153

Descrizione: bilocale al piano 7° di 55 mq con soggiorno con cucina a vista, ampio balcone, camera da letto, bagno, ascensore, buone condizioni, classe energetica F, riscaldamento autonomo, climatizzatore caldo/freddo, inclusa cantina e posto auto interno

Indirizzo: via Villini 15 a Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.527,27 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2024

Fonte di informazione: GABETTI BUSTO ARSIZIO

Descrizione: bilocale al piano 1° di 50 mq con soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno con aerazione forzata, terrazzo, ascensore, ottime condizioni, classe en. G, riscaldamento autonomo, inclusa cantina

Indirizzo: via Villini 11 a Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2023

Fonte di informazione: GABETTI BUSTO ARSIZIO - annuncio WP127

Descrizione: trilocale al piano 6° di 83 mq con soggiorno con cucinotto separato, una camera matrimoniale con balcone, un bagno padronale con vasca, terrazzino coperto, ascensore, buone condizioni, classe en. E, riscaldamento autonomo, inclusa cantina e box auto

Indirizzo: via Villini 11 a Busto Arsizio

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 127.000,00 pari a 1.530,12 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI - approvato 16.11.2023 (25/03/2023)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 800,00

Note: unità abitative abitabili in buono stato

POSTO AUTO - CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI - approvato 16.11.2023 (25/03/2023)

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: POSTO AUTO SINGOLO

AGENZIA DELLE ENTRATE - 2 SEMESTRE 2023 - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI (25/03/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE ovvero quello più frequente di Zona

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (25/03/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: ZONA D4-PERIFERICA LOCALITA' BEATA GIULIANA, DESTINAZIONE RESIDENZIALE, CATEGORIA ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

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 pertinenti esterne e si è altresì tenuto conto del giardino in godimento esclusivo benché parte degli enti comuni. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad 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; 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. È 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 Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate 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: **132.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 132.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 132.960,00

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	81,10	0,00	132.960,00	132.960,00
				132.960,00 €	132.960,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico non si apprezza l'ipotesi di frazionamenti, 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): **€. 5.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.310,00**

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: **€. 127.310,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.310,00**

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla