



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Cosimo Leonardo Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.- Varese - via Ghiberti n. 1

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

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
161/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO VIA VESPRI SICILIANI 79, della superficie commerciale di **105,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Questa area è caratterizzata da una buona accessibilità ai servizi principali e alle infrastrutture cittadine, rendendola una posizione strategica per chi desidera vivere in una zona residenziale tranquilla ma allo stesso tempo vicina al centro urbano e alle sue comodità; il contesto abitativo è tranquillo e ben servito, con negozi, servizi e infrastrutture nelle vicinanze, ideale per famiglie e professionisti che cercano un equilibrio tra vita privata e accessibilità ai servizi urbani.

Nelle vicinanze si trova la città di Gallarate situata a nord-est di Busto Arsizio, con una significativa importanza commerciale e industriale. È ben collegata tramite la rete ferroviaria e autostradale, e ospita numerose aziende e attività economiche. A sud-est di Busto Arsizio si trova Legnano: una città storica con un forte sviluppo industriale e commerciale, nota per il suo centro storico, eventi culturali e il Palio di Legnano, una rievocazione storica annuale. Situata a sud di Busto Arsizio, troviamo Castellanza: una città di dimensioni più piccole, ma rilevante per la presenza dell'Università Carlo Cattaneo (LIUC), che attrae studenti da tutta Italia e dall'estero. A est di Busto Arsizio si sviluppa Olgiate Olona: una città residenziale con una crescente presenza di piccole e medie imprese che offre un ambiente tranquillo e ben servito. A sud-ovest, Saronno è nota per la produzione del liquore Amaretto e ha un importante centro storico, oltre ad essere un nodo ferroviario significativo che collega diverse città della Lombardia.

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

In zona semiperiferica del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, al bivio tra la via Veroncorella e la via Vespri Siciliani, si trova il condominio che, costruito agli inizi degli anni '60, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina oggetto della presente perizia immobiliare. Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra oltre interrato. Il condominio è dotato di ascensore al piano rialzato accessibile da una breve rampa di scala dotata di montascale per il superamento delle barriere architettoniche. Al piano terra, accessibili anche da un cancello carraio, vi sono i box auto e altri locali comuni condominiali, come ad esempio il locale per il conferimento della raccolta differenziata dei rifiuti.

L'unità è costituita da un servizio igienico, due locali, un soggiorno con spazio per la cottura degli alimenti e l'ingresso oltre a un balcone che corre lungo i lati sud-est.

La proprietà consta altresì del vano cantina al piano interrato, pertinenziale all'unità immobiliare.

L'intera proprietà è completamente delimitata da recinzioni e cancelli.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 8462 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1025535, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VESPRI SICILIANI n. 79 BUSTO ARSIZIO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Variazione del 29/11/1986 in atti

dal 05/10/1998 P.F.1998 (n. 2761/1986)

Coerenze: proprietà di terzi, prospetto su via Vespri Siciliani, prospetto su via Veroncorella, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottoli comuni.

superficie catastale totale 105 mq; superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq. Mappali Terreni correlati: codice comune B300 - sezione A - Foglio 9 - particelle 8462-18604-35051-35360. Si sono ricavati i presenti dati dall'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024 cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

A.1 cantina, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 8462 sub. 79 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1025535, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VESPRI SICILIANI N. 79, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 29/11/1986 in atti dal 05/10/1998 FRAZ.-P.F.1998 (n. 2778/1986)

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 02.04.2021 rep 20510/18871 a rogito notaio Dott. Flaviano Atzori: corridoio comune e ripostiglio di proprietà di terzi.

SUPERFICIE CATASTALE 4 MQ. Mappali Terreni correlati: codice comune B300 - sezione A - Foglio 9 - particelle 8462-18604-35051-35360. Si sono ricavati i presenti dati dall'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024 cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

L'atto di provenienza, nell'annoverare i confini della cantina, non chiarisce inequivocabilmente la proprietà trasferita rispetto a quelle vicine, allega a migliore identificazione di quanto compravenduto la relativa scheda catastale la quale tuttavia non rappresenta lungo il corridoio comune tutte le cantine e relativi accessi ivi presenti, rendendo potenzialmente ambigua l'identificazione del vano in esame rispetto a quelli vicini. Da un confronto tra le tavole grafiche delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Busto Arsizio, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, considerato un nominativo scritto sulla porta di accesso di una cantina (differente dall'attuale e dai precedenti proprietari del bene in perizia), la cantina in oggetto è stata individuata per deduzione/esclusione; al momento dei sopralluoghi l'occupante ha accompagnato, concedendo l'accesso a mezzo apertura lucchetto, al vano cantina corrispondente con quello dedotto dal succitato raffronto. L'amministratore condominiale consultato in merito ha riferito di non possedere un abaco delle cantine con individuazione delle pertinenze.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.855,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.855,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 77.855,00

trova:

Data della valutazione:

13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/04/2021 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione.

In occasione del sopralluogo del 23.07.2024 presso i beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare in trattazione era presente il *** DATO OSCURATO *** il quale si qualificava quale figlio della conduttrice *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** , residente *** DATO OSCURATO *** a favore della quale è stato stipulato contratto di locazione (del quale forniva copia e registrazione) da parte del locatore *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***

In occasione del successivo sopralluogo del 05.09.2024 era presente *** DATO OSCURATO ***

Il contratto fornito riporta che "1. DURATA DEL CONTRATTO. *la durata del contratto è stabilita in anni quattro con inizio dal 01.04.2021 e termine il 31.03.2025. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per la durata di anni quattro qualora una delle parti non dia disdetta a mezzo lettera raccomandata tre mesi prima della scadenza.*

CANONE ANNUO. Il canone annuo per la locazione dell'immobile è stabilito immobili in € 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in 12 (dodici) rate di € 500,00 (cinquecento/00) mensile anticipate.

3. CAUZIONE. IL conduttore versa, al locatore, la somma di € 500,00 (cinquecento/00) pari a 1 mensilità a titolo di canone anticipato e € 1.000,00 (mille/00), pari a 2 mensilità a titolo di cauzione.

4. RECESSO ANTICIPATO DEL CONDUTTORE. Il conduttore, qualora ricorrano motivi personali, come previsti dall'art. 27, comma / L. 392/78, potrà recedere anticipatamente, previa comunicazione da inviarsi al locatore tramite raccomandata dei mesi prima del recesso.

6. MOROSITA'. Per morosità di pagamenti del canone o degli oneri accessori si applicano le disposizioni di cui agli articoli 5 e 55 della legge 392/78. Per il ritardo del pagamento di ogni somma dovuta in forza del presente contratto, i conduttori corrisponderanno interesse moratori al tasso dell'1% mensile.

7. SUBLOCAZIONE. I conduttori NON potranno sublocare o concedere in comodato totalmente o parzialmente l'immobile.

8. USO DEI LOCALI. L'immobile è locato ad uso esclusivo civile abitazione il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche parziale. Qualora il mutamento d'uso non sia autorizzato dal locatore con lettera raccomandata, questi potrà chiedere la risoluzione del contratto in qualsiasi momento anche oltre il termine di cui all'art. 80 legge 392/78 fermo restando il regime giuridico del presente contratto.

9. CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE. L'immobile viene riconosciuto dai conduttori in perfetto stato di conservazione, manutenzione ed abilità, salvo prova contraria da fornirsi entro 8 giorni dalla consegna e nello stesso stato dovrà essere lasciato al momento della riconsegna. I conduttori si obbligano di provvedere alla tinteggiatura dei locali al termine della locazione.

10. MIGLIORIE E ADDIZIONI. Le migliorie e le addizioni che i conduttori volessero apportare all'immobile, dovranno essere sempre autorizzate per iscritto dal locatore.

11. RESPONSABILITA'. I conduttori sono direttamente responsabili verso il locatore e verso terzi per qualsiasi danno causato da loro o dai loro conviventi o dai loro ospiti all'immobile locato o alle parti comuni. Il locatore è sollevato per qualsiasi danno arrecato da terzi al conduttore o ai suo conviventi e alle loro cose esistenti nell'immobile locato e ad ogni responsabilità per interruzione dei servizi.

12. OBBLIGO DI VISITA. Sei mesi prima della scadenza del contratto o in ogni tempo in caso di vendita o di manutenzione, previo avviso, i conduttori dovranno lasciare visitare quanto locato.

13. *REGOLAMENTO DELLO STABILE O CONDOMINIO. I conduttori sono obbligati al rigoroso rispetto del regolamento dello stabile o del condominio.*

14. *SPESE DI REGISTRAZIONE DI AMMINISTRAZIONE. Le spese di registrazione del presente contratto e quelle di amministrazione delle parti comuni, sono a carico dei conduttori e del locatore in parti uguali, le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.*

15. *RINVIO AD ALTRE NORME. Per quanto non pattuito con il presente contratto valgono le norme di legge e regolamenti in materia, del codice civile e degli usi locali.*

16. *In caso di mancato pagamento di n. 02 rate consecutive e/o in caso di ritardato pagamento di n. 2 rate consecutive, il presente contratto si intenderà risolto con effetto immediato. Con la firma del presente contratto il conduttore dichiara di accettare senza riserva la presente clausola."*

N.B.:

IL CONTRATTO RIGUARDA L'APPARTAMENTO E LA CANTINA come meglio identificati catastalmente nella presente procedura;

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO STIPULATO DAL *** DATO OSCURATO *** in qualità di legale rappresentante della società *** DATO OSCURATO *** , PROPRIETA' PRECEDENTE A QUELLA ATTUALE OVVERO AL DEBITORE ESECUTATO;

IL LOCATORE " *** DATO OSCURATO *** " E' DIVENUTO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO IN DATA 02.04.2021 (atto a rogito notaio Atzori Flaviano in Busto Arsizio del 02.04.2021 rep. 20510/18871), SUCCESSIVA ALLA DATA DELLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE;

IL CODICE FISCALE E IL COGNOME DEL CONDUTTORE RIPORTATI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE NON CORRISPONDONO ESATTAMENTE CON QUELLI INDICATI NELLA REGISTRAZIONE;

LA REGISTRAZIONE ALLEGATA AL CONTRATTO DI LOCAZIONE FORNITO DALL'OCCUPANTE RIPORTA LA DICITURA "UNO O PIU' CAMPI NON SONO STATI IMPOSTATI CORRETTAMENTE".

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE DALLA SCRIVENTE IN DATA 12.08.2024 PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-SEDE DI BUSTO ARSIZIO DI VIA FRATELLI D'ITALIA E DAL SUCCESSIVO RISCONTRO A MEZZO E-MAIL DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL 09.09.2024 E' RISULTATO CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' STATO REGISTRATO PRESSO L'UFFICIO TERRITORIALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 01.04.2021 CON N. REGISTRAZIONE 1038 SERIE 3T ED E' STATO RISOLTO IN DATA 01.04.2022 (si rimanda agli specifici allegati alla presente perizia).

IN OCCASIONE DEI SOPRALLUOGHI E DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI IL CUSTODE GIUDIZIARIO HA ACQUISITO LA COPIA DEL CONTRATTO FORNITA DAGLI OCCUPANTI COMUNICANDO LORO IL COMPORTAMENTO DA TENERSI PER QUANTO CONCERNE IL VERSAMENTO DEI CANONI.

IN DATA 11.09.2024 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, RILEVATO CHE IL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO E' OCCUPATO DA SOGGETTO PRIVO DI TITOLO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA IN QUANTO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE RISULTA RISOLTO IN DATA 01.04.2022, HA EMANATO ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE AL DEBITORE ESECUTATO, AL CONDUTTORE E A QUALUNQUE TERZO DETENTORE SINE TITOLO OPPONIBILE. ORDINE DI LIBERAZIONE DA ESEGUIRSI ENTRO TRE MESI DALLA COMUNICAZIONE DELLA PRESENTE ORDINANZA.

RISPONDEZZA DEL CANONE DI LOCAZIONE AL VALORE DI MERCATO AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (01.04.2021):

la banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - per il periodo di riferimento del PRIMO TRIMESTRE 2021, per abitazioni civili a destinazione residenziale in zona C2 semicentrale indica quale VALORE DI LOCAZIONE MINIMO (€/mq superficie lorda x mese) euro 3,8. Nel caso specifico, per quanto concerne l'appartamento, considerata la superficie massima indicata nella visura catastale ultima in atti incluse le aree scoperte pari a mq 105 si avrà un canone di locazione mensile minimo di euro $105 \times 3,8 = 399$ euro che, moltiplicati per dodici mensilità = euro 4.788 inferiore a euro 6.000 in contratto.

il Borsino immobiliare riporta quale valore di locazione all'attualità per abitazioni in stabili di fascia media di zona, un valore minimo di locazione di euro/mq /mese 3,24 per complessivi euro/anno 4.082,40 ($3,24 \times 105 \text{ mq} \times 12$) inferiore a euro 6.000 (canone pattuito).

L'osservatorio del mercato immobiliare Requot, per l'immobile oggetto del presente procedimento, ha stimato un valore di locazione all'attualità pari a €/mese 397 che, moltiplicato per 12 mensilità = euro 4.764 inferiore a euro 6.000 (canone in contratto).

L'OCCUPANTE NON HA MESSO IN ATTO CONDOTTE TALI DA OSTACOLARE LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente sezione è stata compilata sulla scorta delle informazioni ricavate dal certificato ipotecario n. MI 368577 del 2024 allegato al fascicolo telematico della procedura (per specifiche e dettagli si rimanda integralmente ai relativi documenti ipotecari).

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 21/03/2022 a firma di PINTO VITO notaio in Varese ai nn. 297572/20746 di repertorio, iscritta il 28/03/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 41628 / 7850, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 93.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU,

Foglio 15, Particella 8462 subalterni 46-79.

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO, AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1.09.1993, N. 385, ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA DI EURO 93.000,00 (NOVANTATREMILA VIRGOLA ZEROZERO). L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZEROZERO), DI CUI: - EURO 93.000,00 (NOVANTATREMILA VIRGOLA ZEROZERO) PER CAPITALE, - EURO 47.000,00 (QUARANTASETTEMILA VIRGOLA ZEROZERO) PER INTERESSI, ANCHE DI MORA, PER COMMISSIONI, SPESE, INCLUSE QUELLE DI CUI AL 1^ COMMA DELL'ART. 2855 C.C., EVENTUALI PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA DOVUTA IN VIRTU' DEL CONTRATTO O DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, D.LGS. 1.9.1993, N. 385, SINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. #SI RIPORTANO INTEGRALMENTE GLI ARTICOLI: #ART. 2 - INTERESSI SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA: A) PER LE RATE SCADENTI DAL 21 APRILE 2022 AL 21 MARZO 2026 L'INTERESSE IN RAGIONE DI UN TASSO ANNUO FISSO PARI AL 1,40% (UNO VIRGOLA QUARANTA PER CENTO). B) PER LA DURATA RESIDUA, QUINDI PER LE RATE SCADENTI DAL 21 APRILE 2026 AL 21 MARZO 2042, L'INTERESSE IN RAGIONE DEL TASSO ANNUO INDICIZZATO AL VALORE MEDIO DELL'EURIBOR A 3 MESI, BASE 360, ATTUALMENTE PARI AL -0,582% (MENO ZERO VIRGOLA CINQUECENTOOTTANTADUE PER CENTO), MAGGIORATO DI 1,75 (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI, RILEVATA SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" OVVERO, NEL CASO DETTO QUOTIDIANO NON FOSSE PIU' PUBBLICATO O NE OMETTESSE LA DIVULGAZIONE, SU ALTRO PRIMARIO FOGLIO ECONOMICO-FINANZIARIO OVVERO ANCORA, IN MANCANZA ANCHE DI QUEST'ULTIMO, SULL'APPOSITA PAGINA DEL CIRCUITO TELEMATICO "REUTERS" O IN UN ALTRO CIRCUITO TELEMATICO SIMILARE. LE VARIAZIONI DECORRERANNO, PER TUTTA LA DURATA DEL RAPPORTO, OGNI TRIMESTRE DI CIASCUN ANNO, SULLA BASE DELL'ANDAMENTO DEL PARAMETRO RIFERITO ALL'ULTIMO MESE SOLARE PRECEDENTE IL TRIMESTRE DI APPLICAZIONE. IL TASSO NOMINALE ANNUO APPLICATO AL FINANZIAMENTO, CONVENZIONALMENTE DENOMINATO CAP-FLOOR, NON POTRA' MAI ESSERE INFERIORE ALL'1,75% (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO) E SUPERIORE AL 4,50% (QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO). A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, SI PRECISA CHE AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO, IL TASSO D'INTERESSE CALCOLATO COME SOPRA INDICATO RISULTA ATTUALMENTE PARI A 1,168% (UNO VIRGOLA CENTOSESANTOTTO PER CENTO), PER CUI ESSENDO INFERIORE AL TASSO MINIMO CONSENTITO, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO AL PRESENTE CONTRATTO DI FINANZIAMENTO DAL 22 MARZO 2026 AL 21 MARZO 2042 SARA' PARI ALL'1,75% (UNO VIRGOLA SETTANTACINQUE PER CENTO). QUALORA NON FOSSE PIU' POSSIBILE FARE RIFERIMENTO AL SUDETTO PARAMETRO O QUALORA INTERVENISSERO SOSTANZIALI VARIAZIONI DELLO STESSO, NEI TERMINI INDICATI NEL PIANO INTERNO DELLA BANCA REDATTO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA, LE PARTI CONVENGONO CHE - A DECORRERE DALL'INIZIO DEL PRIMO TRIMESTRE SUCCESSIVO ALLA SCOMPARSA DEL PARAMETRO IN PAROLA - QUEST'ULTIMO SARA' SOSTITUITO DAL PARAMETRO INDIVIDUATO DALLA BANCA SECONDO LE MODALITA' E I CRITERI CONTENUTI NEL PREDETTO PIANO INTERNO. IN

TAL CASO LA BANCA COMUNICHERA' AL CLIENTE IL PARAMETRO SOSTITUTIVO PRESCELTO SECONDO LE MODALITA' DI CUI ALL'ART.13 DEL PRESENTE CONTRATTO ALLEGANDO UN PIANO DI AMMORTAMENTO AGGIORNATO SULLA BASE DEL NUOVO PARAMETRO. IL PREDETTO PIANO DI AMMORTAMENTO AVRA' COMUNQUE VALORE PURAMENTE INDICATIVO IN QUANTO SARA' ELABORATO IN BASE ALLA MISURA DEL NUOVO PARAMETRO DI RIFERIMENTO RILEVATO AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DELLO STESSO E IPOTIZZANDONE LA COSTANZA NEL TEMPO. IL PREDETTO PIANO INTERNO E' RESO NOTO DALLA BANCA NELL'APPOSITA SEZIONE DI TRASPARENZA PUBBLICATA SUL SITO INTERNET DELLA BANCA. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE DI 365 GIORNI ED ALL'EFFETTIVO NUMERO DEI GIORNI TRASCORSI. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE LA BANCA LE HA OFFERTO LA POSSIBILITA' DI STIPULARE IL MUTUO IN OGGETTO AL TASSO DI INTERESSE INDICIZZATO SULLE OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO PRINCIPALE DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA E DI AVER RINUNCIATO A TALE OPPORTUNITA', OPTANDO PER IL TASSO SOPRA INDICATO. #ART. 3 - INTERESSI DI MORA SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA, COMPRESSE QUELLE EVENTUALI DI PREAMMORTAMENTO, NON PAGATO O CHE NON POSSA ESSERE IN QUALSIASI MODO ADDEBITATO IN CAPO ALLA PARTE MUTUATARIA, ED ANCHE IN CASO DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, LA PARTE MUTUATARIA, SENZA NECESSITA' DI ALCUNA PREVENTIVA COSTITUZIONE IN MORA, E' TENUTA A CORRISPONDERE, IN LUOGO DELL'INTERESSE CORRISPETTIVO, L'INTERESSE DI MORA NELLA RAGIONE ANNUA DI 1,80 (UNO VIRGOLA OTTANTA) PUNTI IN PIU' DEL PREDETTO TASSO CORRISPETTIVO IN VIGORE AL MOMENTO DELL'INSORGENZA DELL'INADEMPIMENTO, A DECORRERE DA TALE ULTIMA DATA E FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA MISURA DI TALI INTERESSI NON POTRA' MAI ESSERE SUPERIORE AL LIMITE FISSATO AI SENSI DELL'ART. 2 COMMA 4 DELLA LEGGE N. 108/96, DOVENDOSI INTENDERE IN CASO DI TEORICO SUPERAMENTO DI DETTO LIMITE, CHE LA MISURA SIA PARI AL LIMITE MEDESIMO. #ART. 5 - TAEG IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONVENUTE E DEGLI ONERI FISCALI POSTI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG), CHE RAPPRESENTA IL COSTO DEL FINANZIAMENTO PER IL MUTUATARIO ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL CREDITO CONCESSO, E' PARI AL 3,36830% (TRE VIRGOLA TRENTASEIMILAOTTOCENTOTRENTA PER CENTO). IL TAEG POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DI VARIAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE, DELLE SPESE E DEGLI ONERI IN ESSO COMPRESI. #ART. 6 - AMMORTAMENTO DEL MUTUO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE' E PER I SUOI AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO A RESTITUIRE ALLA BANCA MUTUANTE LA SOMMA RICEVUTA NEL TERMINE DI ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE, INCASSO RATA, QUOTA INTERESSI, CALCOLATI QUESTI ULTIMI AL TASSO FISSATO A NORMA DELL'ART. 2, SCADENTI CONSECUTIVAMENTE DAL 21 APRILE 2022 AL 21 MARZO 2042, GIUSTO IL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE, REDATTO DALLA BANCA ED APPROVATO DALLA PARTE MUTUATARIA E SOTTOSCRITTO DAI COMPARENTI E DA ME NOTAIO, SI TROVA IN CALCE AL PROSPETTO DELLE CONDIZIONI PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. IL PAGAMENTO DELLE SINGOLE RATE DOVRA' AVVENIRE CON ADDEBITO DELL'IMPORTO DELLE RATE DI RIMBORSO E DEGLI EVENTUALI

ACCESSORI SUL CONTO CORRENTE 02/201217/39 INTESTATO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE SI IMPEGNA A PRECOSTITUIRVI I FONDI NECESSARI. IL PREDETTO PIANO DI AMMORTAMENTO HA VALORE PURAMENTE INDICATIVO, ESSENDO STATO ELABORATO IN BASE ALLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MOMENTO DELLA STIPULA DEL CONTRATTO ED IPOTIZZANDONE LA COSTANZA NEL TEMPO. LA PARTE MUTUATARIA HA DIRITTO DI RICEVERE IN QUALSIASI MOMENTO, SU SUA RICHIESTA E SENZA SPESE, UNA VERSIONE AGGIORNATA DEL PIANO DI AMMORTAMENTO. IN OGNI CASO, UNA TABELLA DI AMMORTAMENTO AGGIORNATA E' FORNITA AL MUTUATARIO ALMENO UNA VOLTA ALL'ANNO IN OCCASIONE DELLE COMUNICAZIONI PERIODICHE DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 13. #PER TUTTO QUANTO QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO SI RINVIA AL TITOLO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO BUSTO ARSIZIO (VA) ai nn. 3620 di repertorio, trascritta il 30/05/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 71049 / 50999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio 15, Particella 8462 subalterni 46-79.

LA PRESENTE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 91.796,64 OLTRE INTERESSI E SPESE.

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:	€. 3.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.437,68
Millesimi condominiali:	32,60

Ulteriori avvertenze:

come comunicato in data 04.07.2024 dall'Amministrazione condominiale pro tempore *** DATO OSCURATO *** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari a circa euro 3.400,00/anno, non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute, le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della comunicazione e anche precedentemente ammontano a euro 4.437,68.

Il regolamento condominiale prevede, tra le altre regole, che *"tutti gli appartamenti a partire da quello del piano rialzato dovranno essere destinati solo ed esclusivamente ad uso di abitazione civile, mentre gli immobili a piano terreno (con accessi esterni) sono adibiti a negozi).*

(...omissis...) E' pure vietato ad ognuno dei condomini: (...omissis...) di applicare targhe, fare mostre e pubblicità qualsiasi sulle scale, sulle facciate ed in qualsiasi altra parte del fabbricato, escluse le targhette indicative sulle singole porte di ingresso degli appartamenti."

Il predetto regolamento condominiale, all'art. 6 prevede inoltre che: *"Le spese comuni saranno ripartite come segue, in deroga anche ove occorra, al disposto dell'art. 1125 codice civile:*

a) tutte quelle di interesse generale, come l'assegno dell'amministratore, l'assicurazione dello stabile contro l'incendio e la responsabilità civile verso terzi, l'illuminazione delle scale, degli spazi e locali comuni, il consumo dell'acqua, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, le eventuali riparazioni occorrenti ai terrazzi ed al tetto e alla catramatura del cortile, nonchè le riparazioni della pavimentazione della rampa di accesso alle parti comuni, ed in genere tutte le spese di carattere generale, escluse solo quelle di cui ai due commi seguenti, saranno ripartite, in ragione dei millesimi di proprietà delle cose comuni.

b) le spese per l'esercizio del riscaldamento centrale saranno suddivise in base alla cubatura dei locali posseduti.

c) le spese per la manutenzione ordinaria dell'ascensore e per il suo funzionamento, saranno ripartite nella proporzione indicata dalla tabella in calce al seguente regolamento."

Si allega alla presente perizia il regolamento condominiale, costituito complessivamente da n. 15 articoli, cui si rimanda integralmente per ogni specifica e dettaglio.

N.B.: il valore delle spese condominiali scadute insolite 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.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione è stata compilata sulla scorta delle informazioni ricavate dal certificato ipotecario n. MI 368577 del 2024 allegato al fascicolo telematico della procedura messo a confronto con i seguenti atti di provenienza reperiti dalla sottoscritta e completi di allegati (per specifiche e dettagli si rimanda integralmente ai relativi documenti ipotecari e agli atti di provenienza allegati alla perizia):

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 21.03.2022 rep. n. 297571 raccolta 20745 a rogito *** DATO OSCURATO *** , notaio in Varese trascritto ai Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 41626 rg e 28080 rp, stipulato tra *** DATO OSCURATO *** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata semplificata unipersonale denominata *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (acquirente), avente ad oggetto appartamento in Busto Arsizio in via Vespri Siciliani numero 79, piano primo, composto da ingresso, tinello, cucina, bagno, una camera e balcone, confinante con proprietà di terzi, prospetto su via Vespri Siciliani, prospetto su via Veroncorella e prospetto sul cortile comune. Cantina pertinenza al piano seminterrato confinante con corridoio comune, ripostiglio e proprietà di terzi.

L'atto allega l'Attestato di Prestazione Energetica come già riportato nella specifica sezione della presente perizia.

N.B. : l'atto di provenienza nell'annoverare i confini della cantina non chiarisce inequivocabilmente la proprietà trasferita rispetto a quelle vicine, allega a migliore identificazione di quanto compravenduto la relativa scheda catastale la quale tuttavia non rappresenta lungo il corridoio comune tutte le cantine e relativi accessi ivi presenti, rendendo potenzialmente ambigua l'identificazione del vano in esame rispetto a quelli vicini. Da un confronto tra le tavole grafiche delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Busto Arsizio, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, considerato un nominativo scritto sulla porta di accesso di una cantina (differente dall'attuale e dai precedenti proprietari del bene in perizia), la cantina in oggetto è stata inizialmente individuata per deduzione/esclusione; al momento dei sopralluoghi l'occupante ha accompagnato, concedendo l'accesso a mezzo apertura lucchetto, al vano cantina corrispondente con quello dedotto dal succitato raffronto. L'Amministrazione condominiale consultata in merito ha riferito di non essere in possesso di alcun abaco delle pertinenze.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 02.04.2021 rep. n. 20510 raccolta n. 18871 a rogito *** DATO OSCURATO *** notaio in Busto Arsizio trascritto ai Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 48102 rg e 32432 rp, stipulato tra *** DATO OSCURATO *** e la società *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** (acquirente), avente ad oggetto l'appartamento in Busto Arsizio in via Vespri Siciliani numero 79, piano primo, composto da due locali e servizi, con

annesso vano cantina al piano seminterrato. Confini: dell'appartamento, proprietà di terzi, prospetto su via Vespri Siciliani, prospetto su via Veroncorella, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni; della cantina, corridoio comune e ripostiglio di proprietà di terzi.

L'atto allega l'Attestato di Prestazione Energetica come già riportato nella specifica sezione della presente perizia.

N.B. : per quanto concerne l'identificazione del vano cantina valgono le medesime considerazioni di cui sopra.

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.09.2019 rep. n. 14430 raccolta 13186 a rogito *** DATO OSCURATO *** , notaio in Busto Arsizio trascritto ai Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 124004 rg e 80701 rp, stipulato tra *** DATO OSCURATO *** (venditori) *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (acquirente), avente ad oggetto appartamento in Busto Arsizio in via Vespri Siciliani numero 79, piano primo, composto da due locali e servizi, con annesso vano cantina al piano seminterrato. Confini: dell'appartamento, proprietà di terzi, prospetto su via Vespri Siciliani, prospetto su via Veroncorella, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottolo comuni; della cantina, corridoio comune e ripostiglio di proprietà di terzi.

L'atto allega l'Attestato di Prestazione Energetica come già riportato nella specifica sezione della presente perizia.

N.B. : per quanto concerne l'identificazione del vano cantina valgono le medesime considerazioni di cui sopra.

IL CERTIFICATO IPOTECARIO (TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO) E' STATO RICHiesto SINO A UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO OD ORIGINARIO ANTECEDENTE DI ALMENO 20 ANNI LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (pignoramento trascritto il 30.05.2024) ED E' STATA RICHiesta PER CIASCUN SOGGETTO CHE RISULTI PROPRIETARIO SULLA SCORTA DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI PER IL PERIODO CONSIDERATO.

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).

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 NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA (dal 21/03/2022), con atto stipulato il 21/03/2022 a firma di PINTO VITO notaio in Varese (VA) ai nn. 297571/20745 di repertorio, trascritto il 28/03/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 41626/28080.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio 15, Particella 8462, subalterni 46-79.

LA VENDITA E' STATA EFFETTUATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO COMPRAVENDUTO SI TROVA, CON OGNI ACCESSIONE, DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, DIPENDENZE, PERTINENZE RELATIVE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, COSI' COME SI POSSIEDE DALLA PARTE VENDITRICE E CON LA QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI DEL FABBRICATO CHE SONO DA INTENDERSI DI PROPRIETA' CONDOMINIALE AI SENSI DELL'ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IL REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO, INTEGRALMENTE IN OGNI SUA PARTE SENZA SOLLEVARE ECCEZIONE ALCUNA, OBBLIGANDOSI PER SE', SUOI EREDI E/O AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO, AD OSSERVARLO ED A FARLO OSSERVARE, IN

PARTICOLARE PER QUANTO CONCERNE LA DETERMINAZIONE DELLE PARTI CONDOMINIALI, LE TABELLE MILLESIMALI, LE LIMITAZIONI ALLA DESTINAZIONE DELLE SINGOLE PORZIONI DEL FABBRICATO PER USI CONTRARI ALL'IGIENE, AL DECORO, ALLA QUIETE ED ALLA MORALE DEL CONDOMINIO.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 18/07/2000).

Il titolo è riferito solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio 15, Particella 8462 subalterni 46-79

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA (dal 18/07/2000 fino al 04/10/2004), con atto stipulato il 18/07/2000 a firma di BARBAGALLO ROSARIO notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 124906/8438 di repertorio, trascritto il 26/07/2000 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 74780 / 50798.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio 15, Particella 8462 subalterni 46-79.

ALLA PORZIONE IMMOBILIARE SOPRA DESCRITTA SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' NELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO, COME PER LEGGE. IL SUDETTO BENE IMMOBILE E' STATO VENDUTO NELLO STATO DI FATTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE ED INERENTI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NONCHE' CON I DIRITTI ED OBBLIGHI DERIVANTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO VIGENTE, REGOLAMENTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA AD OSSERVARE E RISPETTARE. IL VENDITORE (...omissis...) HA GARANTITO LA PIENA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DI QUANTO VENDUTO E NE HA ASSICURATO ALTRESI' LA LIBERTA' DA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, ARRETRATI DI IMPOSTE, TASSE E SPESE CONDOMINIALI, PRIVILEGI O PRELAZIONI SPETTANTI A TERZI, AD ECCEZIONE DELL' IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IL 9 AGOSTO 1989 AI NN. 70870/12703 A FAVORE DEL BANCO LARIANO SPA, IN CORSO DI CANCELLAZIONE IN BASE AD ATTO DI ASSENSO IN DATA 14 NOVEMBRE 1997 AL N. 20170/2893 DI REPERTORIO AI ROGITI DOTT. CARLO GIANI, NOTAIO IN MARCHIROLO, REGISTRATO A LUINO IL 28 NOVEMBRE 1997 AL N. 1169 SERIE 1 E DELL'IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IL 27 LUGLIO 1988 AI NN. 60979/12121 A FAVORE DEL BANCO DI ROMA SPA IN CORSO DI CANCELLAZIONE IN BASE AD ATTO DI ASSENSO IN DATA 3 LUGLIO 2000 AL N. 124861/8416 DI REPERTORIO AI MIEI ROGITI, REGISTRATO A BUSTO ARSIZIO IL 12 LUGLIO 2000 AL N. 2143 SERIE 1, DICHIARANDO CHE NON SUSSISTONO, INOLTRE, IPOTESI DI PRELAZIONE PREVISTE DALL'ART. 3 DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431, OBBLIGANDOSI PER L'EVIZIONE COME PER LEGGE. PROPRIETA', POSSESSO E GODIMENTO SONO STATI TRASFERITI ALLA PARTE ACQUIRENTE DALLA DATA DEL TRASCRIVENDO ATTO E PERTANTO DA TALE DATA DIRITTI ED ONERI RELATIVI SARANNO RISPETTIVAMENTE A SUO PROFITTO E CARICO.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA (dal 04/10/2004 fino al 27/09/2019), con atto stipulato il 04/10/2004 a firma di BRIGHINA ADOLFO notaio in Varese (VA) ai nn. 27121/9533 di repertorio, registrato il 14/10/2004 a Varese ai nn. 6367 serie 1T, trascritto il 18/10/2004 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 148726 / 78395.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio

15, Particella 8462 subalterni 46-79

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA (dal 27/09/2019 fino al 13/04/2021), con atto stipulato il 27/09/2019 a firma di ATZORI FLAVIANO notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 14430/13186 di repertorio, registrato il 04/10/2019 a VARESE ai nn. 10740 SERIE 1T, trascritto il 07/10/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 124004 / 80701.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio 15, Particella 8462 subalterni 46-79.

LE PARTI DEL TRASCRIVENDO ATTO HANNO FATTO OGNI PIU' AMPIO ED ESPRESSO RIFERIMENTO PER TUTTI I PATTI CONTENUTI O RICHIAMATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 4 OTTOBRE 2004 N. 27121/9533 DI REPERTORIO A ROGITO NOTAIO ADOLFO BRIGHINA DI VARESE, REGISTRATO A VARESE IL 14 OTTOBRE 2004 AL N. 6367 SERIE 1T E TRASCRITTO A MILANO 2 IL 18 OTTOBRE 2004 AI N.RI 148726/78395 E QUI DA AVERSI PER INTEGRALMENTE RIPORTATI E NOTI ALLA PARTE ACQUIRENTE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA (dal 02/04/2021 fino al 21/03/2022), con atto stipulato il 02/04/2021 a firma di ATZORI FLAVIANO notaio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 20510/18871 di repertorio, registrato il 07/04/2021 a VARESE ai nn. 11243 serie 1T, trascritto il 08/04/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 48102/32432.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Busto Arsizio, Catasto Fabbricati, sez. urbana BU, Foglio 15, Particella 8462 subalterni 46-79.

SEGUE E COMPETE A QUANTO IN CONTRATTO LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI COMUNI, AI SENSI DELL' ART. 1117 CODICE CIVILE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

LICENZA DI ABITABILITA'-AGIBILITA' del 02.12.1977 riferita al progetto n. 155/1963 di cui alla domanda protocollo generale n. 44723 del 18.12.1963 presentata dal *** DATO OSCURATO *** rilasciata dal Comune di Busto Arsizio a n. 77 locali a uso abitazione e a n. 54 servizi in via Vespri Siciliani n. 79 sul mappale n. 8462 in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 12.07.1963.

Secondo l'attuale P.G.T. l'area ricade nel tessuto urbano della città consolidata "Tessuto aperto ad edifici di massimo 3 piani isolati su lotto (Fonte: nostra elaborazione su base PRG Vigente). Caratterizzato da prevalente funzione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli, isolati sul lotto, di altezza variabile tra 1 e 3 piani fuori terra, con buona dotazione di verde privato." Area omogenea C-1/C subaree di espansione residenziale estensiva.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **155/1963** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CASA USO ABITAZIONE E NEGOZI - mappale 8462 - via Vespri Siciliani - Busto Arsizio, presentata il 04/04/1963 con il n. 12809 di protocollo, rilasciata il 12/07/1963, agibilità del 02/12/1977.

Il titolo è riferito solamente a C.F. - sez. BU - Fg. 15 - mapp. 8462 - subb. 46-79.

Condizioni da rispettarsi nell'esecuzione dei lavori: - 1-il proprietario deve cedere gratuitamente al Comune la porzione del mappale 8412 destinata a spazi pubblici dal piano regolatore; 2- in sede di esecuzione dei lavori l'altezza dell'intradosso del soffitto del piano rialzato deve risultare a quota di metri 4,10 dal piano marciapiedi; 3- il cunicolo previsto su area da essere destinata a spazio pubblico

deve essere realizzato con tutte le caratteristiche stabilite dall'articolo 23 del regolamento edilizio; 4- la costruzione deve sorgere sulla linea assegnata dall'ufficio tecnico comunale con verbale numero 78/61 del 10.04.1961; 5- devono essere rispettate e attivate tutte le prescrizioni che verranno stabilite dal comando 88° corpo dei vigili del fuoco di Varese. 18.08.1964: presentazione di nuovo progetto in modifica di quello esistente del sottotetto. **DENUNCIA DI OPERE IN CONGLOMERATO SEMPLICE O ARMATO** del 05.04.1963 per la costruzione in Busto Arsizio, via Vespri Siciliani n. 78, di struttura in cemento armato con solette in laterizio armato in civile abitazione 30.09.1977: il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco - prat. 17647/F/me - esprime parere favorevole per il rilascio della licenza di casa civile abitazione; è stato rilasciato il Certificato Prevenzione Incendi valido sino al 29.09.1980 (da verificarsi il relativo rinnovo all'attualità). **AGIBILITA'** rilasciata in data 02.12.1977 vista la domanda protocollo generale n. 44723 del 18.12.1963 a n. 77 locali a uso abitazione + n. 54 servizi costruiti in ampliamento in sopralzo trasformati in via Vespri Siciliani n. 79 sul mappale n. 8462 in seguito a licenza edilizia rilasciata in data 12.07.1963 per l'esecuzione del progetto n. 155 anno 1963. Per specifiche e dettagli si rimanda allo specifico allegato della presente perizia.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 323/1980 L.E., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n. 4 fumarie - via Vespri Siciliani n. 79 - mappale 8462, presentata il 19/09/1980 con il n. 020152 di protocollo, rilasciata il 19/11/1980.

Il titolo è riferito solamente a C.F. - sez. BU - Fg. 15 - mapp. 8462 - subb. 46-79..

Condizioni al rilascio della concessione edilizia: "devono essere rispettate le norme previste dal D.P.R. 22.12.1970 n. 1391. La validità e l'efficacia della concessione sono subordinate al completamento di tutti gli elementi mancanti di cui alla nota del 19.11.1980." Per specifiche e dettagli si rimanda allo specifico allegato alla presente perizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono escluse dal presente incarico:

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. 8462 su cui gli immobili pignorati ricadono;
4. verifiche su confini e dimensioni di intero mappale, 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;
5. 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, verifiche sismiche, eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;
6. l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali.

Non è oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa (all'interno di tutto il compendio immobiliare

posto sul mappale n. 8462, 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).

Anche ove presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale del lotto/ area scoperta. 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.

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: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'appartamento in esame risulta interessato da opere eseguite in difformità rispetto al progetto di cui alla P.E. 155/1963; di tali incongruenze non è dato documentarne il momento di insorgenza, tuttavia non paiono coeve all'edificazione del condominio, ma di epoca più recente, successiva alla rappresentazione della planimetria catastale del 29.11.1986. Si è rilevata una differente distribuzione interna e conseguentemente locali con diversa superficie, ma soprattutto si è riscontrato l'accorpamento dell'ingresso con il locale cucina, con parte del disimpegno e con parte del tinello dando così luogo a un unico vano ingresso/soggiorno/spazio per la cottura alimenti la cui superficie, rapportata all'unico serramento esterno (finestra che originariamente apparteneva al solo locale cucina) non rispetta gli indici aero-illuminanti di cui al Titolo III del Regolamento di Igiene della Regione Lombardia. Tale non conformità non è regolarizzabile mediante la presentazione di una istanza comunale con pagamento di corrispettivo economico per sanzioni/oblazioni. Il tinello è attualmente utilizzato quale camera da letto. Per quanto concerne il vano cantina, il raffronto con le tavole autorizzative (pianta piano seminterrato) è limitato, non essendo queste ultime quotate e non ritenendo cauto ricavare le misure indirettamente dalle scansioni ricevute. Non è visibile all'interno del vano cantina di proprietà dei debitori eseguiti alcun pilastro. Il piano interrato presenta in genere difformità rispetto alla succitata tavola grafica, sia per quanto riguarda la distribuzione, che per il numero e posizione degli accessi, che per la destinazione d'uso dei locali comuni condominiali. Tali regolarizzazioni potranno essere promosse dall'Amministrazione condominiale, previo assenso e condivisione da parte dei condòmini proprietari. Non risultano presentate istanze di condono per i beni in perizia. Le dimensioni esterne del fabbricato indicate nella pratica edilizia n. 155/1963 per la costruzione del condominio, si discostano da quelle riportate nella PE n. 323/1980 per la realizzazione di nuove canne fumarie esterne condominiali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per le difformità riscontrate nell'appartamento si è ritenuto - previa valutazioni tecniche e documentali da effettuarsi e, ove materialmente possibile, senza pregiudizio dell'esistente - di doversi procedere alla messa in pristino dei luoghi allo stato legittimo mediante demolizione e ricostruzione dei tavolati interni (inclusi relativi vani porta, impianti, ecc...) come da stato legittimato con i provvedimenti edilizi. Avendo riscontrato irregolarità edilizie che non possono essere definite con importi certi, si è ritenuto di procedere per mezzo di un coefficiente di deprezzamento percentuale sul valore finale stimato che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (eventuali oblazioni, interventi edilizi di ripristino, oneri professionali, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni oggetto di perizia. 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

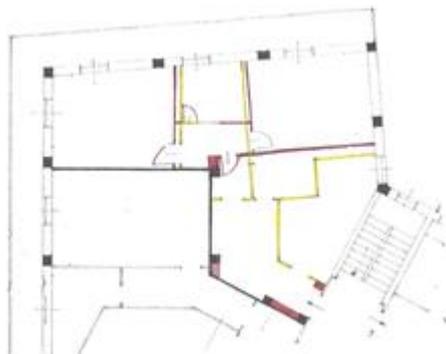
del Comune di Busto Arsizio, con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sull'iter da intraprendere e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, etc.) anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti ai costi valutati all'attualità. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione è assolutamente variabile in quanto dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti alle opere e alle eventuali 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. Da valutarsi la necessità di ripresentazione, successivamente alle regolarizzazioni, nuova agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità). Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali.

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

Questa situazione è riferita solamente a beni identificati al C.F. del Comune di Busto Arsizio, foglio 15, mappale 8462, subalterni 46-79..

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Busto Arsizio in data 20.06.2024. Nel corso delle ricerche, effettuate a doppio riscontro sia a mezzo portale telematico dalla scrivente sia attraverso l'addetta allo 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 condominio (Concessione edilizia n. 155/1963) e quella per la costruzione di nuove canne fumarie posizionate sulle facciate condominiali (P.E. 323/1980). Le succitate pratiche, sottoposte a scansione, sono state messe a disposizione dall'Ente alla scrivente a mezzo del portale INPRATICA_microdisegno a partire dal giorno 04.09.2024. La Pratica Edilizia n. 111/1991 non è risultata essere pertinente ai beni oggetto di perizia. La sottoscritta, 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 quelle effettivamente trasmesse alla scrivente. 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, oltre al fatto che il fabbricato è in aderenza con altre proprietà private per l'accesso alle quali non si ha titolo. Sono auspicabili contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale. La P.E. 155/1963 riporta la planimetria del piano tipo cui far riferimento per l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare, tuttavia difettano molte quote di dettaglio, mentre la planimetria del piano cantinato/interrato non risulta quotata: conseguentemente il tentativo di raffronto con lo stato dei luoghi e quanto assentito è stato talora impreciso e parziale. Si è ritenuto altresì incauto ricavare indirettamente dalle scansioni delle tavole le misure non espressamente riportate. Ancor più complesso l'iter per le regolarizzazioni delle parti comuni difformi e delle proprietà private eventualmente coinvolte, come ad esempio quelle al piano interrato ove si sono riscontrati discostamenti rispetto alle tavole delle pratiche edilizie: le verifiche tecniche in tal caso dovranno essere estese non solo agli spazi comuni, ma anche alle altre proprietà private del condominio coinvolte dalla variazione, al fine di meglio determinare le differenze complessive in discostamento rispetto al progetto. Occorrerà preventivamente prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale. In ogni caso la regolarizzazione delle parti comuni sarà onere dell'Amministrazione condominiale e i relativi costi, benché in parte gravanti sui beni oggetto di perizia, non sono qui determinabili e non sono stati considerati. È pertanto auspicabile la verifica di variazioni/ difformità che richiedano il coinvolgimento dell'intero condominio (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte, attività

che esula dall'incarico ricevuto. I costi di regolarizzazione qui ipotizzati, fermo restando le considerazioni riportate, può considerarsi comunque attendibile. L'esperto estimatore precisa che la determinazione dei costi per le regolarizzazioni, 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 da un confronto con l'amministrazione comunale, anche eventualmente 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 (planimetrie 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.). Si precisa comunque che non è stata condotta alcuna verifica statica sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia. LE OPERE SONO INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 (come evincibile dalla pratica edilizia n. 155/1963.



RAFFRONTO DI MASSIMA TRA LO STATO RILEVATO IN LOCO E QUANTO AUTORIZZATO CON P.E. 155/1963. IN COLORE GIALLO LE DIFFORMITÀ PRESENTI, IN COLORE ROSSO IL RISPETTIVO STATO ASSENTITO. IN COLORE NERO LO STATO ASSENTITO INVARIATO.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne l'appartamento si rileva una differente distribuzione interna rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale ultima in atti del 29.11.1986 (si veda a maggior dettaglio quanto indicato nel paragrafo relativo alle difformità edilizie). Per quanto concerne la planimetria catastale della cantina, quest'ultima raffigura il vano in oggetto, ma non quelli adiacenti, con conseguente difficoltà di identificazione; è auspicabile un aggiornamento della scheda a maggior chiarezza di rappresentazione e individuazione della cantina. Con l'occasione si segnala che la rappresentazione grafica delle parti comuni condominiali al piano interrato (ove si trova la cantina in questione) non è aggiornata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuove schede catastali per aggiornamento dell'attuale planimetria non conforme allo stato di fatto nè alla planimetria unita alla pratica edilizia n. 115/1963 e aggiornamento dei documenti a esse correlati presso l'Agenzia del Territorio. 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. Il costo della variazione catastale qui espresso 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.). Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso a tecnico abilitato incaricato di pratiche per variazioni, inclusi eventuali rilievi, elaborati tecnici, spese, IVA, diritti catastali ed altri contributi a norma di legge, si stimano indicativamente:: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a beni identificati al C.F. del Comune di Busto Arsizio, foglio 15, mappale 8462, subalterni 46-79..

Non è presente l'elaborato planimetrico, ma solo l'elenco dei subalterni che qui si allega.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a questa situazione è riferita solamente ai beni identificati al C.F. del Comune di Busto Arsizio, foglio 15, mappale 8462, subalterni 46-79.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a questa situazione è riferita solamente ai beni identificati al C.F. del Comune di Busto Arsizio, foglio 15, mappale 8462, subalterni 46-79.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti nell'appartamento, le relative eventuali dichiarazioni di conformità, a oggi non rinvenute dalla sottoscritta nè fornite dalla parte debitrice e dagli occupanti, 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 equivalenti in toto agli originari). L'eventuale necessità di adeguamento, rifacimento ex novo e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista e altri tecnici del settore, è considerata nella stima finale del bene. La cappa aspirante posta sopra al piano

cottura elettrico non è collegata a tetto. Non si escludono vizi occulti. Non è possibile rilasciare allo stato attuale un giudizio di conformità nè ipotizzare i tempi per le regolarizzazioni.

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a beni identificati al C.F. del Comune di Busto Arsizio, foglio 15, mappale 8462, subalterni 46-79..

La presente perizia estimativa non ha preso in considerazione gli impianti di altre unità immobiliari nè di quelli di uso e gestione condominiale.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA VESPRI SICILIANI 79

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO VIA VESPRI SICILIANI 79, della superficie commerciale di **105,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Questa area è caratterizzata da una buona accessibilità ai servizi principali e alle infrastrutture cittadine, rendendola una posizione strategica per chi desidera vivere in una zona residenziale tranquilla ma allo stesso tempo vicina al centro urbano e alle sue comodità; il contesto abitativo è tranquillo e ben servito, con negozi, servizi e infrastrutture nelle vicinanze, ideale per famiglie e professionisti che cercano un equilibrio tra vita privata e accessibilità ai servizi urbani.

Nelle vicinanze si trova la città di Gallarate situata a nord-est di Busto Arsizio, con una significativa importanza commerciale e industriale. È ben collegata tramite la rete ferroviaria e autostradale, e ospita numerose aziende e attività economiche. A sud-est di Busto Arsizio si trova Legnano: una città storica con un forte sviluppo industriale e commerciale, nota per il suo centro storico, eventi culturali e il Palio di Legnano, una rievocazione storica annuale. Situata a sud di Busto Arsizio, troviamo Castellanza: una città di dimensioni più piccole, ma rilevante per la presenza dell'Università Carlo Cattaneo (LIUC), che attrae studenti da tutta Italia e dall'estero. A est di Busto Arsizio si sviluppa Olgiate Olona: una città residenziale con una crescente presenza di piccole e medie imprese che offre un ambiente tranquillo e ben servito. A sud-ovest, Saronno è nota per la produzione del liquore Amaretto e ha un importante centro storico, oltre ad essere un nodo ferroviario significativo che collega diverse città della Lombardia.

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

In zona semiperiferica del Comune di Busto Arsizio in provincia di Varese, al bivio tra la via Veroncorella e la via Vespri Siciliani, si trova il condominio che, costruito agli inizi degli anni '60, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie l'appartamento con cantina oggetto della presente perizia immobiliare. Il fabbricato è costituito da otto piani fuori terra oltre interrato. Il condominio è dotato di ascensore al piano rialzato accessibile da una breve rampa di scala dotata di montascale per il superamento delle barriere architettoniche. Al piano terra, accessibili anche da un cancello carraio, vi sono i box auto e altri locali comuni condominiali, come ad esempio il locale per il conferimento della raccolta differenziata dei rifiuti.

L'unità è costituita da un servizio igienico, due locali, un soggiorno con spazio per la cottura degli alimenti e l'ingresso oltre a un balcone che corre lungo i lati sud-est.

La proprietà consta altresì del vano cantina al piano interrato, pertinenziale all'unità immobiliare.

L'intera proprietà è completamente delimitata da recinzioni e cancelli.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 8462 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1025535,

categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 336,99 Euro, indirizzo catastale: VIA VESPRI SICILIANI n. 79 BUSTO ARSIZIO, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Variazione del 29/11/1986 in atti dal 05/10/1998 P.F.1998 (n. 2761/1986)

Coerenze: proprietà di terzi, prospetto su via Vespri Siciliani, prospetto su via Veroncorella, proprietà di terzi, prospetto su cortile comune, vano scala e pianerottoli comuni.

superficie catastale totale 105 mq; superficie catastale escluse aree scoperte 97 mq. Mappali Terreni correlati: codice comune B300 - sezione A - Foglio 9 - particelle 8462-18604-35051-35360. Si sono ricavati i presenti dati dall'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024 cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.



prospetto del condominio con evidenza di massima dell'appartamento



immagine delle facciate condominiali



ingresso piano terra e rialzato



localizzazione del condominio sul territorio (immagine tratta da Google Maps)



la zona cottura



il soggiorno con ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano, Castellanza, Olgiate Olona, Saronno). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, Internet ad alta velocità., 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.



MUSEO DEL TESSILE E DELLA TRADIZIONE INDUSTRIALE



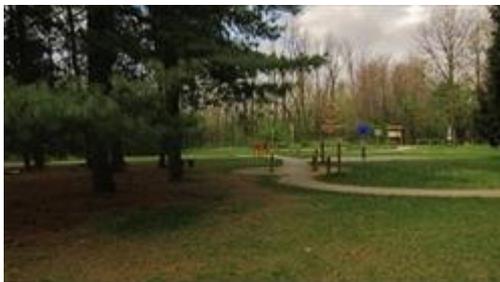
SANTUARIO DI SANTA MARIA IN PIAZZA



TEATRO SOCIALE



BASILICA SAN GIOVANNI BATTISTA



PARCO ALTO MILANESE



CHIESA DI SAN MICHELE ARCANGELO

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km circa

buono 

autobus distante 200 metri circa

buono 

autostrada distante 7-8 km circa

buono 

ferrovia distante FNM a circa 3 km

buono 

ferrovia distante FF.SS 4 km circa

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento situato al piano primo e da annessa cantina al piano interrato.

Varcato il portoncino pedonale che introduce alla palazzina, posto lungo la via Vespri Siciliani all'altezza del n. civico 79, si percorre un breve corridoio d'ingresso ove si trovano le cassette postali, si supera una breve rampa di scale rivestite in pietra naturale per poi giungere all'ascensore o al vano scala che porta ai piani superiori e al piano inferiore.

Un altro accesso, ma del tipo carraio, è presente lungo la via Vespri Siciliani: esso conduce a un cortile interno dal quale si accede ai box auto pertinenziali e ad altri locali a uso condominiale.

Le facciate esterne del fabbricato sono in parte intonacate e in parte rivestite con elementi ceramici; la copertura è piana, la struttura è del tipo a travi e pilastri; i muri esterni hanno uno spessore pari a circa cm 43; il riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia alimentata a gas naturale e con distribuzione a pannelli a pavimento, una caldaia murale interna di marca Ferroli produce acqua calda per uso sanitario (non sono state rinvenute le relative certificazioni). Sono presenti altresì gli impianti elettrico, citofonico, idrico, split di marca Hambi a parete per il condizionamento dell'aria nel locale soggiorno e in un altro locale utilizzato quale camera da letto. I davanzali e le soglie sono in pietra naturale.

La porta di ingresso ha maniglie in ottone, è del tipo blindato con serratura a doppia mappa e serratura supplementare di servizio; i serramenti interni sono in legno con maniglie metalliche ed ante a battente: complessivamente sono necessarie opere di manutenzione e di ripristino delle finiture. I serramenti esterni sono in metallo tintecciato di colore chiaro, vetro singolo, gli avvolgibili sono in PVC con cassonetto interno in legno tintecciato di colore chiaro (sono necessarie opere di ripristino e manutenzione).

Internamente l'appartamento al piano primo si presenta con pavimenti e rivestimenti ceramici in buone condizioni, anche se vi è qualche rappizzo; le pareti e l'intradosso dei solai sono per lo più intonacati al civile e tintecciati (buone le condizioni manutentive). L'ingresso si affaccia direttamente sul soggiorno con zona cottura alimenti, da qui si accede al disimpegno dal quale si perviene alle due camere e al servizio igienico, tutti e tre dotati di porta-finestra che collegano al balcone esterno. Quest'ultimo ha pavimento rivestito con piastrelle ceramiche color cotto a posa ortogonale sfalsata, accoglie l'unità esterna dell'impianto di condizionamento (del quale non è stata rinvenuta la relativa certificazione); il celino necessita di opere manutentive.

Dalle ricerche effettuate al CENED risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità in esame, ricadente in classe energetica G (177,55 kWh/m2anno) codice identificativo 1202600109019 valido sino al 25.09.2029.

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.

Per ulteriori dettagli si rimanda all'allegata documentazione fotografica con punti di ripresa.

PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' RESIDENZIALE È CARATTERIZZATA DAI SEGUENTI ELEMENTI:

PIANO PRIMO:

INGRESSO/SOGGIORNO/COTTURA: ha superficie netta di circa 45 m2, altezza interna utile di circa 280 cm, esposizione ovest; il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore chiaro

di forma quadrata a posa diagonale (è evidente un rappezzo con elementi simili), lo zoccolino a parete è costituito dal medesimo materiale. Una parete accoglie la cucina in linea e la caldaia per la produzione di acqua calda a uso sanitario: in parte è intonacata e tinteggiata e presenta inserti costituiti da mattonelle in vetrocemento, in parte è rivestita da piastrelle in gres di differente tipologia. È presente un piano cottura elettrico. La cappa aspirante non è collegata a tetto. La finestra e il cassonetto in legno dell'avvolgibile necessitano di ordinaria manutenzione. Sopra il vano porta che immette nel disimpegno è presente uno split a parete per il condizionamento dell'aria. Vi sono punti luce a parete, il citofono, un televisore fissato a parete.

BALCONE: ha una superficie di circa 24 mq, il parapetto è alto circa cm 107, è pavimentato con piastrelle in ceramica di piccolo taglio, color cotto a forma rettangolare e a posa sfalsata, la zoccolatura a parete è mancante. Il parapetto è in metallo smaltato e pannelli in vetro armato. Le pareti della facciata sono in parte intonacate e in parte rivestite con elementi ceramici. Il celino si presenta in più punti esfoliato, non sono escluse cause di infiltrazioni dal piano superiore. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione.

DISIMPEGNO: ha superficie netta di circa 3,70 m², altezza interna di circa 280 cm, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore chiaro stonalizzato a posa ortogonale, di medesima fattura lo zoccolino a parete. Le porte interne che vi si affacciano sono di differente tipologia, ad anta a battente e necessitano di riparazioni e finiture. E' visibile il canale che trasporta l'impianto del condizionamento dell'aria.

CAMERA/TINELLO: ha superficie netta di circa 17 m², altezza interna di circa 280 cm, esposizione sud, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore chiaro stonalizzato a posa ortogonale, in soluzione di continuità con il disimpegno. Le pareti e l'intradosso del solaio risultano intonacate e tinteggiate di colore chiaro. E' presente un punto luce a soffitto e uno split a parete per il condizionamento dell'aria. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione e finitura (con particolare riferimento alla porzione di tramezza in corrispondenza della porta interna).

CAMERA: ha superficie netta di circa 19 m², altezza interna di circa 280 cm, esposizione sud-est, il pavimento è rivestito con piastrelle in gres di colore chiaro stonalizzato, posa ortogonale, in soluzione di continuità con il disimpegno. Di medesima fattura lo zoccolino a parete. È presente un punto luce centrale a soffitto. Le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati e tinteggiati al civile. Sono presenti due porte finestra che immettono sul balcone. Sono necessarie opere di manutenzione in genere, con particolare riferimento ai serramenti esterni e alle finiture in corrispondenza della porta.

SERVIZIO IGIENICO: ha superficie netta di circa 6 m², altezza interna utile di circa 280 cm, esposizione sud, porta finestra con telaio in metallo e vetro singolo goffrato. Le pareti sono per lo più rivestite con piastrelle in ceramica a posa ortogonale, 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 posa diagonale (sono visibili alcuni rappezzi al pavimento e al rivestimento). È dotato di una doccia con rubinetteria esterna, doccino collegato a tubo flessibile, piatto in ceramica bianco, wc a terra con cassetta esterna (privo di sedile e coperchio), bidet a terra, lavandino integrato nel mobile contenitore, lavabiancheria. I sanitari sono tutti in ceramica di colore bianco. Vi sono un punto luce a soffitto e un mobile a parete con specchiera e luci integrate. È visibile il canale che trasporta l'impianto di condizionamento il cui scarico della condensa confluisce nel vano doccia. Sono necessarie opere di ordinaria manutenzione.

PIANTA PIANO SEMINTERRATO:

cantina avente superficie netta utile di circa mq 3, altezza netta interna utile di circa cm 221, il pavimento è in cemento liscio, le pareti e l'intradosso del solaio sono intonacati al rustico, è presente l'illuminazione artificiale interna. Compatibilmente all'epoca di fabbricazione e alla destinazione d'uso le condizioni di manutenzione possono definirsi complessivamente discrete.



camera



camera



servizio igienico



servizio igienico



balcone



camera

CLASSE ENERGETICA:



[177,55 KWh/m²/anno]

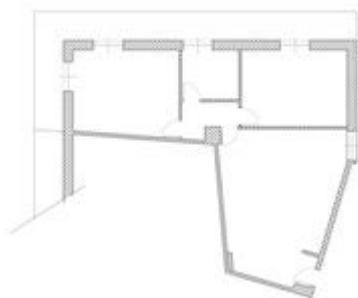
Certificazione APE N. 1202600109019 registrata in data 25/09/2019

CONSISTENZA:

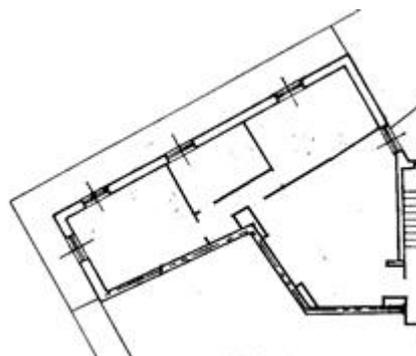
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO	97,00	x	100 %	=	97,00
BALCONE	23,00	x	35 %	=	8,05
Totale:	120,00				105,05



distribuzione planimetrica indicativa dell'appartamento rilevata



estratto della planimetria catastale ultima in atti del 29.11.1986

ACCESSORI:

cantina, composto da 1 locale.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 8462 sub. 79 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 1025535, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: VESPRI SICILIANI N. 79, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie. Variazione del 29/11/1986 in atti dal 05/10/1998 FRAZ.-P.F.1998 (n. 2778/1986)

Coerenze: come descritto nell'atto di provenienza del 02.04.2021 rep 20510/18871 a rogito notaio Dott. Flaviano Atzori: corridoio comune e ripostiglio di proprietà di terzi.

SUPERFICIE CATASTALE 4 MQ. Mappali Terreni correlati: codice comune B300 - sezione A - Foglio 9 - particelle 8462-18604-35051-35360. Si sono ricavati i presenti dati dall'allegata visura storica per immobile del 21.06.2024 cui si rimanda integralmente per specifiche e dettagli.

L'atto di provenienza, nell'annoverare i confini della cantina, non chiarisce inequivocabilmente la proprietà trasferita rispetto a quelle vicine, allega a migliore identificazione di quanto compravenduto la relativa scheda catastale la quale tuttavia non rappresenta lungo il corridoio comune tutte le cantine e relativi accessi ivi presenti, rendendo potenzialmente ambigua l'identificazione del vano in esame rispetto a quelli vicini. Da un confronto tra le tavole grafiche delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Busto Arsizio, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, considerato un nominativo scritto sulla porta di accesso di una cantina (differente dall'attuale e dai precedenti proprietari del bene in perizia), la cantina in oggetto è stata individuata per deduzione/esclusione; al momento dei sopralluoghi l'occupante ha accompagnato, concedendo l'accesso a mezzo apertura lucchetto, al vano

cantina corrispondente con quello dedotto dal succitato raffronto. L'amministratore condominiale consultato in merito ha riferito di non possedere un abaco delle cantine con individuazione delle pertinenze.

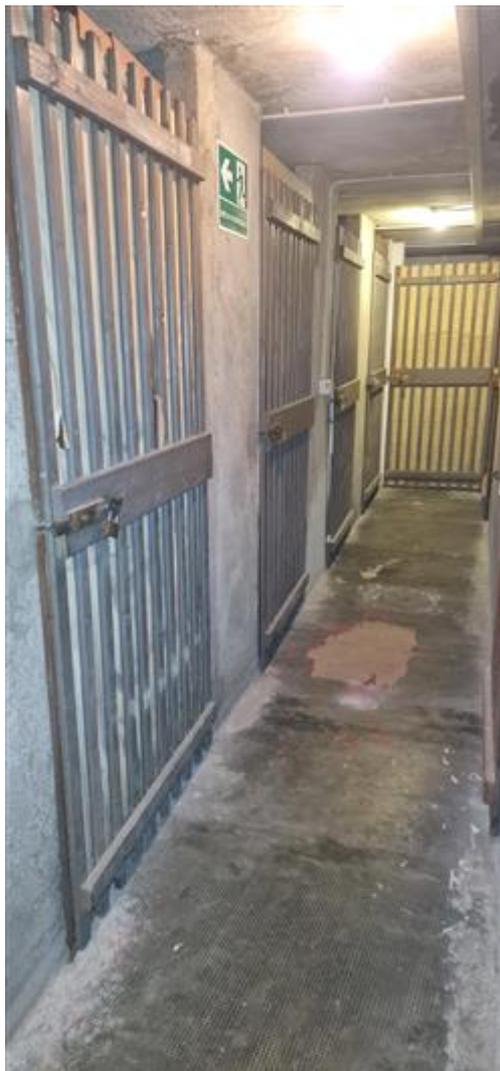
descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina pertinenziale al piano interrato	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	4,00				1,00



interno della cantina



il corridoio comune lungo il quale si trova l'accesso alla cantina



il corridoio comune lungo il quale si trova l'accesso alla cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/03/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1/2014

Descrizione: Appartamento al piano terra della superficie commerciale di mq 85,32 circa, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, oltre balconi, con annessa cantina al piano interrato;- Box singolo, posto al piano interrato avente superficie commerciale di mq 14,50 circa.

Indirizzo: Via Tolmino, 41 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.240,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 71.870,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.320,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 85.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/09/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 418/2014

Descrizione: appartamento a piano primo, della superficie commerciale di mq 120,65, composto da atrio-corridoio di ingresso, piccolo ripostiglio, un bagno, tre camere, soggiorno, cucina e cinque balconi, con annessa cantina al piano seminterrato, nonchè autorimessa a piano terra

Indirizzo: Via Tolmino, 38 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 103.375,22 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 76.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 191.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 273/2013

Descrizione: Appartamento: al piano terzo, scala B, composto da: soggiorno, cucina, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno di pertinenza, camera singola e bagno, balcone, con annessa cantina ed autorimessa al piano interrato.

Indirizzo: Via F.lli Cervi, 9/B Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.590,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 83.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 233.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 245/2013

Descrizione: Appartamento di civile abitazione a piano secondo, composto da ingresso, cucina, tre locali, disimpegno, bagno, lavanderia e balconi., 1

Indirizzo: Via Luigi Belotti, 20 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.172,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 271.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 94/2016

Descrizione: APPARTAMENTO della superficie commerciale di mq 69,70 posto al piano quarto fuori terra (terzo catastale) di un condominio privo di ascensore, composto da ingresso, cucina abitabile, due camere, bagno, vano cantina di mq 4,00 al piano seminterrato e vano sgombero nel sottotetto non abitabile della superficie commerciale di mq 2,94. Libero, 1

Indirizzo: Via Masaniello, 621052 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.946,61 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 322.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (24/07/2024)

Valore minimo: 1.014,00

Valore massimo: 1.454,00

Note: ABITAZIONI IN STABILI DI QUALITA' NELLA MEDIA DI ZONA -

AGENZIA DELLE ENTRATE (03/09/2024)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: SECONDO SEMESTRE 2024 - ZONA D5 PERIFERICA - destinazione residenziale - abitazioni civili in normale stato di conservazione

CAMERA DI COMMERCIO VARESE - RILEVAZIONE PREZZI DEGLI IMMOBILI IN PROVINCIA DI VARESE (03/09/2024)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

Note: ANNO 2023 SECONDO SEMESTRE - BUSTO ARSIZIO - MADONNA REGINA - CIMITERO - MADONNA IN VERONCORA - UNITA' ABITATIVE ABITABILI IN BUONO STATO

REQUOT (03/09/2024)

Valore minimo: 775,00

Valore massimo: 892,00

Note: stima del medesimo immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

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 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 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..) oltre che dai coefficienti indicati nella Tabella TCM 3.1.1 del 17.07.2008 Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **92.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.300,00**

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	105,05	1,00	92.300,00	92.300,00
				92.300,00 €	92.300,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
difficoltà edilizie di cui al paragrafo 8.1	-15% -13.845,00
	13.845,00 €

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 difficoltà (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.855,00**

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: **€. 77.855,00**

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 **€. 77.855,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 13/09/2024

il tecnico incaricato
Arch. Sonia Frulla