



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

353/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl con sede in Varese (Ufficio di Busto Arsizio)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALEN.NET

TECNICO INCARICATO:

Emilio Italo Fiorin

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate Olona (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
353/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar - ristorante - pensione/albergo a BUSTO ARSIZIO Piazza Cristoforo Colombo 1, quartiere centro cittadino, della superficie commerciale di **265,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione **bar - ristorante e pensione/albergo**, oltre a due appartamenti da locare posta nel centro cittadino di Busto Arsizio (VA), con accesso e scarico dal civico 1 della Piazza Cristoforo Colombo. Il corpo di fabbrica è disposto su due livelli fuori terra con una sola cantina, all'interno del sedime del fuori terra, posta nell'interrato. La sua struttura, dipendente dall'epoca di prima edificazione (intorno al 1900 ca), è in muratura di mattoni e solai in laterocemento; la struttura di copertura è in legno con sovrastante manto in tegole in laterizio. La struttura portante e le murature interne e perimetrali risultano in un discreto stato conservativo; lo stesso dicasi per la copertura. Nello specifico il piano terra è predisposto per il bar e il ristorante (dotato di cucina); la parte a piano primo è predisposta per n. 4 camere (n. 2 camere come bed & breakfast e n. 2 camere come pensione/albergo). Le sei camere sono dotate, ciascuna, del servizio igienico debitamente disimpegnato.

ATTUALMENTE L'INTERO IMMOBILE E' LIBERO E NON UTILIZZATO.

Le sue superficie comm.li ragguagliate, da utilizzare ai fini del calcolo del valore odierno in perizia, sono le seguenti:

- PIANO TERRA

(bar, ristorante e cucina) : mq. 99,46 x 1.00 = mq. 99,46

porticato aperto/tettoia: mq. 51.30 x 0.40 = mq. 20,52

cortile scoperto e androne: mq. 119.86 x 0.10 = mq. 11,99

- PIANO PRIMO

camere : mq. 117.48 x 1.00 = mq. 117.48

balconata/ballatoio mq. 18.99 x 0.30 = mq. 5.70

- PIANO INTERRATO

cantina: mq. 30.24 x 0.35 = mq. 10.58

superficie comm.le ragguagliata = mq. 265.73 (da utilizzare ai fini del valore)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo (oltre piccola area interrata), ha un'altezza interna di mt. 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 755 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/2, rendita 3.482,00 Euro, indirizzo catastale: Piazza Cristoforo Colombo 1, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da planimetria catastale depositata il 29-11-1994
- Coerenze: da nord ed in senso orario: piazza Cristoforo Colombo altra proprietà (mapp. 761) altra proprietà (mapp. 757 , 752 , 757) altra proprietà (mapp. 754)
- L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione n. VA0149184 del 29.11.1994 per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e trasformazione da abitazione a camere e bagni (n.

24740.1/1994). Successivamente interessata, in data 10.10.2011 (d'ufficio) con pratica VA0409919 per bonifica identificativo catastale (n. 193144.1/2011) relativa all'identificazione da BU/26 a BU/16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	265,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.257,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.094,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 193.094,15
Data di conclusione della relazione:	19/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'intera unità immobiliare di cui alla presente relazione è totalmente libera / non occupata- da persone e/o attività; intendendo come sia il bar-ristortante che le camere del bed & breakfast e della pensione/albergo presenti all'interno della struttura, come visionato e accertato in data 21.02.2025 ore 9.00 unitamente al preg.mo sig.tecnico della Spett.le Givg Srl, siano liberi e non utilizzati; di contro, parte dell'arredamento è presente all'interno di tutti i locali (piano terra e primo).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per quanto riguarda l'intestazione catastale e di effettiva titolarità del bene (intestato al padre dell'Esecutato deceduto nel 2020), si ricorda l'avvenuta accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario del 06.09.2022 n. 3578/2022 Tribunale di Busto A. e trascritta in data 26.09.2022 ai n. 133158/89806. La relativa denuncia di successione non è stata redatta e depositata.

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 **legale** attiva, stipulata il 17/11/2014 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 1377/11714 di repertorio, iscritta il 19/11/2024 a Milano II ai nn. 103975 / 18042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale Equitalia Nord Spa.

Importo ipoteca: 344867,76.

Importo capitale: 172433,88.

La formalità è riferita solamente a unità imm.ri di cui alla presente relazione.

Ai fini della continuità storica si rammenta l'ipoteca legale iscritta in data 19.06.2006 a Milano II ai n. 94825/22324 e cancellata con annotazione n. 1337 del 23.01.2013 (cancellazione totale)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/09/2017 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2510 / 11717 di repertorio, iscritta il 27/09/2017 a Milano II ai nn. 114214/21259, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 75718,42.

Importo capitale: 37859,21.

La formalità è riferita solamente a unità imm.ri di cui alla presente relazione.

Ai fini della continuità storica si rammenta l'ipoteca legale iscritta in data 09.10.2015 a Milano II ai n. 99180/17730 e cancellata con annotazione n. 7049 del 07.04.2023 (cancellazione totale)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/05/2003 a firma di Notaio Farioli Susanna di Busto A. ai nn. 5539 di repertorio, iscritta il 24/01/2023 a Milano II ai nn. 8752 / 1255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria in forza di concessione di mutuo a garanzia.

Importo ipoteca: 300000,00.

Importo capitale: 150000,00.

La formalità è riferita solamente a unità imm.ri di cui alla presente relazione.

Ipoteca volontaria in rinnovazione di iscrizione n. 16989 del 09.06.2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 7362 di repertorio, trascritta il 13/11/2024 a Milano II ai nn. 151235/106805, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento 22.10.2024 n. 2024 Ufficiale Giudiziario .

La formalità è riferita solamente a unità imm.ri di cui alla presente relazione.

Il credito dichiarato era pari a € 27.820,12 oltre interessi e spese. Per quanto riguarda l'intestazione catastale e di effettiva titolarità del bene (intestato al padre dell'Esecutato, si ricorda l'avvenuta accettazione tacita di eredità in forza di atto giudiziario del 06.09.2022 n. 3578/2022 Tribunale di Busto A. e trascritta in data 26.09.2022 ai n. 133158/89806.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Preme evidenziare che il fabbricato, pur non vincolato nel suo insieme, ricade nel centro storico cittadino ed in tale area dell'azionamento del PGT implica delle verifiche ulteriori circa l'assentività di opere edili di modifica dello stato attuale.

NON VI SONO ALTRE UNITA' IMMOBILIARI CHE HANNO ACCESSO ALLA CORTE, TRATTASI DELLA CESSIONE DELL'INTERO FABBRICATO COSTITUITO DA UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di accettazione tacita dell'eredità (dal 22/06/2020), con atto stipulato il 06/09/2022 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 3578/2022 di repertorio, trascritto il 26/09/2022 a Milano II ai nn. 133158 / 89806.

Il titolo è riferito solamente a all'u.i. di cui alla presente relazione.

Si precisa, come riportato in relazione dal Notaio incaricato che la presente trascrizione è la formalità in rettifica di trasc n. 133158 / 89806 del 26-09-2022 per la sola u.i. di cui alla presente relazione (quota indicata di proprietà superficiale errata con la corretta quota 1/1 di piena proprietà)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 DI PIENA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (fino al 22/06/2020), con atto stipulato il 07/04/1989 a firma di Notaio Antonio Sorgato di Busto Arsizio ai nn. 44945 di repertorio, trascritto il 17/04/1989 a Milano II ai nn. 31520 /23323.

Il titolo è riferito solamente a u.i. di cui alla presente relazione.

L'intestatario è deceduto il 22.06.2020 e non è stata depositata regolare denuncia di Successione. La provenienza è costituita dall'atto di compravendita del Notaio Dott. Sorgato di Busto A. del 07.04.1989 n. 44945 di rep.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 355/89 L.E.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione edilizia, presentata il 26/04/1989 con il n. 14448 di prot. di protocollo, rilasciata il 17/06/1989 con il n. 355/89 L.E. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alla sala ristorante, una cucina e quattro servizi parz. riattati.

Vi è stata anche una variante autorizzata succ. il 12.12.1989

Concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 L. 47/85 **N. 318/94 L.E.**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di formazione di due camere da letto e relativi servizi igienici uso pensione (riattate parz. DPR 425/94), presentata il 20/05/1994 con il n. 19948 di protocollo, rilasciata il 13/10/1994 con il n. 318/94 L.E. di protocollo, agibilità del 24/09/2000.

Il titolo è riferito solamente a alle camere sopra citate

D.I.A. N. 348/2001 L.E., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 25/05/2001 con il n. 25140 di protocollo, rilasciata il 04/07/2001 con il n. assenso agli atti di protocollo.

In atti dal 04/07/2001

D.I.A. N. 464/2001 L.E., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di trasformazione in affitta camere del piano terra (ristorante - bar), presentata il 09/07/2001 con il n. 33261 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

ANNULLATA dalla parte

Comunicaz. art. 26 della L. 47/85 N. 554/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne, presentata il 07/08/2001 con il n. 38214 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: immobile potrebbe essere interessato ad una eventuale ristrutturazione - RE; senza ulteriori vincoli limitativi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità/differenze riscontrate durante il sopralluogo del 21.02.25, come già citate nella conformità edilizia, e valutate in parte anche con un tecnico comunale (incontro del 18.03.25), sono qui trascritte:

- **porticato posto a piano terra** antistante la sala del ristorante (pergolato aperto ora chiuso su tutti i lati): si rende necessario, come riferitoci anche dal tecnico comunale, ripristinare il pergolato, al fine di garantire il rapporto di areoilluminazione del locale del ristorante (oltretutto la nuova volumetria creatasi è di difficile regolarizzazione).
- **aperture (finestre) del secondo piano** antistante la P.zza Colombo: piano non accessibile con struttura fissa e totalmente non ultimato. Pertanto si renderà necessario, se l'acquirente lo desidera, recuperare la volumetria ex novo con un Permesso di costruire, in parte in sanatoria, per le opere già eseguite (le aperture su strada)
- **irregolarità delle dimensioni della rampa scala che conduce alle camere del piano primo:** secondo le disposizioni del regolamento di igiene e per la tipologia di destinazione d'uso dei locali a piano primo, è necessario una scala che rispetti i crismi della regolarità (larghezza mt. 1,20 min. e gradini di un numero inferiore a 9 in caso di rame uniche).
- **irregolarità delle condotte di scarico (canne fumarie)** della caldaia e della cucina del ristorante: lo scarico dei fumi non rispetta le indicazioni minimi del reg. di igiene, in quanto lo stato dei luoghi (fabbricato incastonato tra altri fabbricati) richiede il rispetto dello scarico oltre il colmo della copertura.
- **formazione dell'antibagno dei servizi igienici dei quattro bagni:** tutti i servizi delle camere del piano primo non sono dotate del relativo antibagno, quale spazio di divisione dall'area delle camere. E' quindi opportuno, nel rispetto delle norme, la creazione dei relativi antibagno (presente in tutti gli elaborati progettuali e catastali).
- In ultimo, visto anche l'onere irrisorio, si precisa che dovrà essere ristornato il parapetto in ferro di contorno della copertura piana del porticato; conseguentemente non è urbanisticamente conforme un suo utilizzo differente (es. terrazzo) e per questo si consiglia il suo ripristino come "copertura non

accessibile" del porticato sottostante.

In merito alla stima dei costi necessari per la regolarizzazione di quanto sopra esposto ed indicati in sede di conformità lo scrivente ha elaborato i singoli costi in funzione della sua esperienza professionale e di quanto valutato in un incontro presso l'Uff. Tecnico comunale di Busto Arsizio; oltretutto le obblazioni legate alle sanatorie edilizie sono, come sempre, estremamente legate all'aspetto "soggettivo" dell'Ente preposto alla valutazione di conformità o meno di quanto oggetto di permesso di costruire in sanatoria; pertanto i valori, pur quantificati con precisione, devono essere considerati in via presunta e preventiva (di massima). I valori esposti tengono conto dei costi legati al professionista abilitato alla progettazione di cui l'assegnatario si deve appoggiare e a tutti quegli oneri collegati alla rimozione (comprensivo dei costi di discarica) e alla realizzazione delle opere; infine si ricorda che per quanto riguarda la parte "impiantista", gli interventi dovranno essere eseguite da Ditte specializzate, debitamente registrate negli appositi Albi che, a lavori ultimati dovranno rilasciare una adeguata certificaz. di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - porticato posto a piano terra antistante la sala del ristorante (pergolato aperto ora chiuso su tutti i lati) - aperture (finestre) del secondo piano antistante la P.zza Colombo - irregolarità delle dimensioni della rampa scala che conduce alle camere del piano primo - irregolarità delle condotte di scarico (canne fumarie) della caldaia e della cucina del ristorante - formazione dell'antibagno dei servizi igienici dei quattro bagni (normativa di riferimento: Nta del Pgt vigente e regolamento edilizio comunale)

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

Costi di regolarizzazione:

- intervento di ripristino del pergolato (ovvero del ripristino del pergolato aperto e senza copertura) secondo volontà dell'acquirente FERMO RESTANDO L'EVIDENTE E NECESSARIA RIMOZIONE IN CASO DI MANCATA REGOLARIZZAZIONE: €.2.000,00
- regolarizzazione formale delle aperture (antistanti la Piazza Colombo) del secondo piano (sottotetto non agibile) comunque presenti nei prec. elaborati progettuali e dipendente dalla decisione di ultimare i lavori del sottotetto: €.3.500,00
- adeguamento dimensionale della scala che conduce al piano primo (camere da letto) e fornitura dei corrimano; ridimensionamento dei gradini (oggi di larghezza di cm 90) con opere murarie mirate: €.6.300,00
- adeguamento delle due canne fumarie della caldaietta e della cucina del ristorante secondo le indicazioni minime del regolamento di igiene, con particolare riferimento alla quota di scarico dei fumi rispetto la presenza di fabbricati adiacenti): €.3.600,00
- formazione con pareti in cartongesso e porte a battente dei quattro servizi igienici delle camere del piano primo (oggi sprovvisti): €.7.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla complessità di quanto sopra descritto e la localizzazione dell'immobile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a volontà dell'acquirente di sistemare la rampa scala di accesso al piano primo.

Fermo restando le eventuali scelte differenti da parte dell'acquirente e per quanto sopra esposto per la difformità edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: nta del gt vigente)

L'immobile risulta **conforme..**

Anche alla luce delle varie autorizzazioni rilasciate

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della denuncia di successione del padre dell'Esecutato che, a parere di chi scrive, è necessaria per la regolare continuità storica dell'intestazione (oltretutto per le imposte e tasse a favore dello Stato).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla elaborazione e presentazione della denuncia di successione e relative imposte da versare

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: come già espresso la questione delle canne fumarie dovrà essere risolta; oltretutto non vi è modo di reperire certificati di conformità degli impianti presenti (riscaldamento, fornitura del gas metano e impianto elettrico generale ed esclusivo per le aree di interesse).

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

Costi di regolarizzazione:

- sistemazione impianti e loro certificazioni di conformità: €.12.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a all'esecuzione degli adeguamenti e al reperimento delle certificazioni da ditte specializzate.

BENI IN BUSTO ARSIZIO PIAZZA CRISTOFORO COLOMBO 1, QUARTIERE
CENTRO CITTADINO

BAR - RISTORANTE - PENSIONE/ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

bar - ristorante - pensione/albergo a BUSTO ARSIZIO Piazza Cristoforo Colombo 1, quartiere centro cittadino, della superficie commerciale di **265,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione **bar - ristorante e pensione/albergo**, oltre a due appartamenti da locare posta nel centro cittadino di Busto Arsizio (VA), con accesso e scarico dal civico 1 della Piazza Cristoforo Colombo. Il corpo di fabbrica è disposto su due livelli fuori terra con una sola cantina, all'interno del sedime del fuori terra, posta nell'interrato. La sua struttura, dipendente dall'epoca di prima edificazione (intorno al 1900 ca), è in muratura di mattoni e solai in laterocemento; la struttura di copertura è in legno con sovrastante manto in tegole in laterizio. La struttura portante e le murature interne e perimetrali risultano in un discreto stato conservativo; lo stesso dicasi per la copertura. Nello specifico il piano terra è predisposto per il bar e il ristorante (dotato di cucina); la parte a piano primo è predisposta per n. 4 camere (n. 2 camere come bed & breakfast e n. 2 camere come pensione/albergo). Le sei camere sono dotate, ciascuna, del servizio igienico debitamente disimpegnato.

ATTUALMENTE L'INTERO IMMOBILE E' LIBERO E NON UTILIZZATO.

Le sue superficie comm.li ragguagliate, da utilizzare ai fini del calcolo del valore odierno in perizia, sono le seguenti:

- PIANO TERRA

(bar, ristorante e cucina) : mq. 99,46 x 1.00 = mq. 99,46

porticato aperto/tettoia: mq. 51.30 x 0.40 = mq. 20,52

cortile scoperto e androne: mq. 119.86 x 0.10 = mq. 11,99

- PIANO PRIMO

camere : mq. 117.48 x 1.00 = mq. 117.48

balconata/ballatoio mq. 18.99 x 0.30 = mq. 5.70

- PIANO INTERRATO

cantina: mq. 30.24 x 0.35 = mq. 10.58

superficie comm.le ragguagliata = **mq. 265.73** (*da utilizzare ai fini del valore*)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo (oltre piccola area interrata), ha un'altezza interna di mt. 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 755 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria D/2, rendita 3.482,00 Euro, indirizzo catastale: Piazza Cristoforo Colombo 1, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da planimetria catastale depositata il 29-11-1994

Coerenze: da nord ed in senso orario: piazza Cristoforo Colombo altra proprietà (mapp. 761) altra proprietà (mapp. 757 , 752 , 757) altra proprietà (mapp. 754)

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione n. VA0149184 del 29.11.1994 per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e trasformazione da abitazione a camere e bagni (n. 24740.1/1994). Successivamente interessata, in data 10.10.2011 (d'ufficio) con pratica VA0409919 per bonifica identificativo catastale (n. 193144.1/2011) relativa all'identificazione da BU/26 a BU/16

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1985.



tecnicò incaricato: Emilio Italo Fiorin
Pagina 10 di 21

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate (VA), Legnano (MI), Olgiate Olona (VA), Castellanza (VA), Samarate (VA), Dairago (MI)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piazza Santa Maria e il relativo Santuario, Chiesa di San Giovanni Battista, Museo del Tessile, Consorzio (sovraffocale) Parco Alto Milanese.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema





COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km	nella media	
autobus distante 50 mt.	nella media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 1, 6 km	nella media	
superstrada distante 4 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui alla presente stima è ubicata nella zona centrale di Busto Arsizio ove, dalla Piazza Cristoforo Colombo e al civico 1, vi è l'accesso pedonale e carraio. E' costituita da una porzione di fabbricato di corte e antistante direttamente sulla piazza di due piani fuori terra (terra e primo) con una piccola cantina posta a piano interrato. Come già evidenziato l'immobile è antistante la Piazza Colombo di Busto A. e confina, in aderenza, con altre corti senza parti e vincoli comuni; è di fatto incastonato tra altre proprietà ed ha un accesso indipendente (dal civ. 1 della Piazza).

Essendo un fabbricato di vecchia edificazione (presumibilmente a cavalllo tra il 19 e il 20 secolo), ha struttura portante in muratura, la copertura è a due falde con struttura in legno e sovrastante manto in elementi in cotto. Lo stato conservativo esterfno è discreto anche per una recente sistemazione di qualche decennio addietro.

Il piano terreno è adibito a bar/ristorante con una sufficiente sala da pranzo; è dotato di due servizi igienici e, unitamente ad un corridoio di collegamento con la sala, è dotato della cucina del ristorante. Tutto il piano terreno è collegato con il cortile esclusivo e un porticato, posto sul confine Sud, ove vi è la rampa scasla di accesso al piano sovrastante che, con quattro camere da letto (tutte dotate di un servizio igienico) sono accessibili da un ballatoio che delimita i due fronte (Est e Nord) del volume chiuso.

Vi è anche una tettoia posta sul cortile che, presumibilmente, viene utilizzata - nella stagione calda - come zona pranzo esterna.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale. è inoltre inserito un accesso pedonale all'interno del cancello carraio

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro

infissi interni: a battente realizzati in legno impellicciato

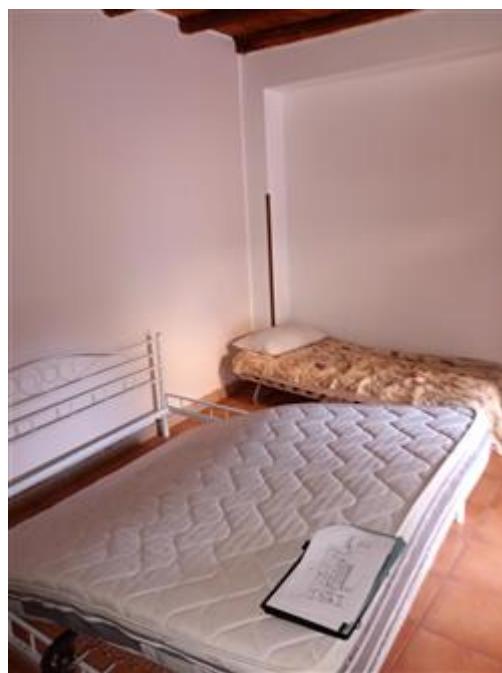
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non riscontrabile

pavimentazione esterna:

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco a civile	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco rustico e rasatura a finire	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e servizi igienici realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	
<i>scale:</i> laterale esterna con rivestimento in pietra. di accesso alle camere da letto del piano primo (sezione laterale inadeguata), mancanza di un corrimano e di un pianerottolo di ripartizione, stesso materiale e tipologia per la scala esterna di accesso alla cantina	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in non accertata , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile e rasatura a finire	nella media	
<i>plafoni:</i> realizzati in legno a vista . anche nelle camere del piano primo	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso:</i> ad un'anta realizzato in legno e vetri doppi , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza e inferriata esterna	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>fognatura:</i> tubazioni suborizzontali la reti di smaltimento è realizzata in montanti e tubaz suborizzontali con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	nella media	
<i>gas:</i> gas metano cittadino con alimentazione a rete comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>idrico:</i> idrico sanitario per bagni e cucina ristorante con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>termico:</i> caldaia autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in elementi radianti in alluminio conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. si rende necessario una sistemazione della relativa soletta	mediocre	
<i>solai:</i> legno e travature con porzioni in cemento armato	al di sotto della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	al di sotto della media	





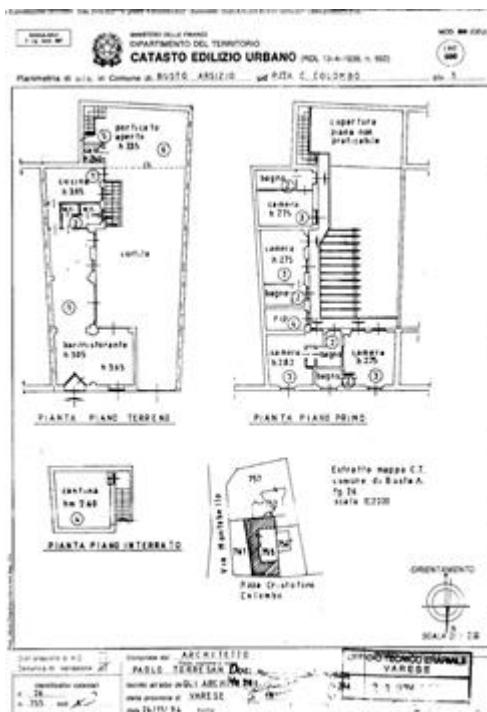


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
piano terre (bar - ristorante - cucina)	99,46	x	100 % = 99,46
pergolato (ristorante) piano terra	51,30	x	40 % = 20,52
cortile scoperto e androne: mq. 119,86 x 0,10 = mq. 11,99	119,86	x	10 % = 11,99
PIANO PRIMO camere :	117,48	x	100 % = 117,48
balconata/ballatoio piano primo	18,99	x	30 % = 5,70
cantina (piano interrato)	30,24	x	35 % = 10,58
Totale:	437,33		265,73





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla determinazione del probabile valore di mercato della proprietà immobiliare, occorre determinare la superficie lorda commerciale della medesima unità imm.re e, quindi, contabilizzando le murature interne e quelle perimetrali esterne. La consistenza comm.le, che verrà utilizzata ai fini della sotto estesa valutazione (al lordo dei muri perimetrali e debitamente ragguagliata per gli accessori), come sopra espressa, è pari a **mq. 265.73.**

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani. I valori ricercati, e la necessaria indagine indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 900,00 e i 1.200,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno. Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata. Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estratti, che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che

si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano, particolare e vincolante di cui è parte e, non in ultimo, all'epoca di edificazione. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) di 800 / 1.000,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale e dell'epoca di edificazione;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie.

L'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balcone, cantina, cortile, porticato) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni: in via generale il comparto di mercato delle unità immobiliari non residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente bassa (anche per la specifica destinazione). La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Busto Arsizio, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli "medio bassi" in senso assoluto. In via particolare La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali, ove l'attuale immobile non ne è parte integrante.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona centrale del territorio comunale di Busto Arsizio, servita dalle infrastrutture principali e secondarie. Il contesto dell'immobile e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono: l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna) e le difficoltà gestionali che gli alberghi e le pensioni hanno nelle aree comunali di Busto Arsizio e non solo; proprio per la loro posizione geografica e la loro distanza dai punti nevralgici del flusso di persone in genere e, in particolare, di turisti che non transitano in questa specifica Città.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie linda commerciale di mercato del bene oggetto di stima, con espresso riferimento al contesto e allo stato conservativo, in **In € 900,00** (Euro Novecento/00) **a metro quadrato** il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato(intendendolo come unica unità imm.re di cui al bar/ristorante e albergo / B & B). Aplicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a: fabbricato di cui alla presente relazione: **mq. 265,73 x € 900,00 / mq. € 239.157,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	265,73	x	900,00	=	239.157,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 239.157,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 239.157,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In merito alla determinazione del probabile valore di mercato della proprietà immobiliare, occorre determinare la superficie linda commerciale della medesima unità imm.re e, quindi, contabilizzando le murature interne e quelle perimetrali esterne. La consistenza comm.le, che verrà utilizzata ai fini della sotto estesa valutazione (al lordo dei muri perimetrali e debitamente ragguagliata per gli accessori), come sopra espressa, è pari a mq. 265.73.

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani. I valori ricercati, e la necessaria indagine indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 900,00 e i 1.200,00 Euro (su base della superficie linda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno. Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata. Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati, che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano, particolare e vincolante di cui è parte e, non in ultimo, all'epoca di edificazione. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) di 800 / 1.000,00 Euro.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale e dell'epoca di edificazione;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie.

L'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balcone, cantina, cortile, porticato) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni: in via generale il comparto di mercato delle unità immobiliari non residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente bassa (anche per la specifica destinazione). La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Busto Arsizio, influenza enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli "medio bassi" in senso assoluto. In via particolare La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali, ove l'attuale immobile non ne è parte integrante.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona centrale del territorio comunale di Busto Arsizio), servita dalle infrastrutture principali e secondarie. Il contesto dell'immobile e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono: l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna) e le difficoltà gestionali che gli alberghi e le pensioni hanno nelle aree comunali di Busto Arsizio e non solo; proprio per la loro posizione geografica e la loro distanza dai punti nevralgici del flusso di persone in genere e, in particolare, di turisti che non transitano in questa specifica Città.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima, con espresso riferimento al contesto e allo stato conservativo, in In € 900,00 (Euro Novecento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato (intendendolo come unica unità imm.re di cui al bar/ristorante e albergo / B & B). Aplicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a: fabbricato di cui alla presente relazione: mq. 265.73 x € 900,00 / mq. € 239.157,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Busto Arsizio

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	bar - ristorante - pensione/albergo	265,73	0,00	239.157,00	239.157,00
				239.157,00 €	239.157,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la sua conformazione, destinazione e localizzazione, non è commercialmente interessante un frazionamento del bene immobiliare oggetto della presente relazione. NON VI SONO ALTRE UNITA' IMMOBILIARI CHE HANNO ACCESSO ALLA CORTE. TRATTASI

DELLA CESSIONE DELL'INTERO FABBRICATO COSTITUITO DA UNA UNICA UNITA' IMMOBILIARE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 35.900,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 203.257,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 10.162,85**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.094,15**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 193.094,15**

data 19/03/2025

il tecnico incaricato
Emilio Italo Fiorin

