

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Immobili siti a Busto Arsizio in via Giuseppe Castiglioni n. 7:

- A. Piena proprietà [REDACTED] di **appartamento** posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da quattro locali (soggiorno, pranzo, camera e studio) più servizi (cucina, bagno, atri, disimpegni e terrazzi), con annesso vano cantina posto al piano interrato, della superficie commerciale di **171,00 mq.**
Identificazione catastale:
 - sezione urbana BU, foglio 16, **particella 22362 sub. 14**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita euro 910,26.
- B. Piena proprietà [REDACTED] di **appartamento** posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da tre locali (camere da letto) più servizi (n. 2 bagni, lavanderia, guardaroba/stireria, atrio, disimpegni e due terrazzi), con annesso vano cantina posto al piano interrato, della superficie commerciale di **133,00 mq.**
Identificazione catastale:
 - sezione urbana BU, foglio 16, **particella 22362 sub. 24**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita euro 728,20.
- C. Piena proprietà [REDACTED] di **box ad uso autorimessa**, della superficie commerciale di **17,00 mq.**
Identificazione catastale:
 - sezione urbana BU, foglio 16, **particella 20943 sub. 1**, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita euro 90,43.
- D. Piena proprietà [REDACTED] di **box ad uso autorimessa**, della superficie commerciale di **16,00 mq.**
Identificazione catastale:
 - sezione urbana BU, foglio 16 **particella 20943 sub. 2**, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita euro 85,11.

Agli immobili sopra descritti compete la proporzionale quota di comproprietà, in ragione di 152,42/1000 complessivi, degli spazi ed enti comuni del Condominio "Mimosa" di Busto Arsizio, tra cui la seguente unità immobiliare

- **appartamento**, composto da due locali più servizi (cucina, bagno e disimpegni) e terrazzo, della superficie commerciale di **53,00 mq.**
Identificazione catastale:
 - sezione urbana BU, foglio 16, **particella 22362 sub. 503**, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 485,47 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Castiglioni, 7, piano: 1, derivante da divisione della particella 22362 sub 9 in data 15/01/2009.
 Coerenze da nord in senso orario; vano scala comune; altre unità immobiliari su due lati; affaccio su cortile comune.

[REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva:
 - Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:
 - Valore di realizzo degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:
 - Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:
 - Valore di vendita giudiziaria degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:
 - Data della valutazione:
- [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- | | |
|---|-----------------|
| 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | <i>nessuna.</i> |
| 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | <i>nessuna.</i> |
| 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: | <i>nessuno.</i> |
| 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: | <i>nessuno.</i> |

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di I.N.P.S. Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, con sede in Roma. [REDACTED]

[REDACTED], iscritta il 07/06/2004 a Milano 2 ai nn. 80687 Reg. Gen. e 18845 Reg. Par.

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- sentenza [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

72/2009, trascritta il 19/11/2009 a Milano 2 ai nn. 155059 Reg. Gen. e 97521 Reg. Par.

[REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- decreto di sequestro preventivo [REDACTED]
- [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale. Il traffico è sostenuto ed i parcheggi sono insufficienti. La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze si segnala la presenza di:

- municipio, a circa 300 m
- negozi al dettaglio, in via XX Settembre, via Mameli e viale Duca D'Aosta
- farmacia, in via XX Settembre
- locale stazione di Polizia, a circa 200 m
- scuola per l'infanzia, in piazza Trento e Trieste
- scuola elementare e scuola media inferiore, in via Raffaello Sanzio.

Principali collegamenti:

- autobus urbani, a circa 200 m
- stazione ferroviaria di Busto Arsizio, a circa 750 m
- stazione ferroviaria di Busto Arsizio Nord, a circa 1,8 km
- autostrada A8, svincolo di Busto Arsizio, a circa 4,4 km
- autostrada A8, svincolo di Castellanza, a circa 6,8 km
- aeroporto intercontinentale di Milano Malpensa, Terminal 1, a circa 18 km
- aeroporto intercontinentale di Milano Malpensa, Terminal 2, a circa 14 km

- | | |
|---|------------|
| - Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile: | € 3.900,00 |
| - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 4.607,43 |

Agli immobili compete la quota millesimale complessiva di 152,42/1000, così distinta:

- 142,86/1000 per l'appartamento (mappali 22362 sub 14 e sub 24);
 - 4,89/1000 per l'autorimessa mappale 20943 sub 1
 - 4,67/1000 per l'autorimessa mappale 20943 sub 2
- [REDACTED]
-
- [REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

•

6.2. Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia N. **390/67**, rilasciata il 11/04/1968 (domanda presentata il 08/11/1967 con il n. 37371 di protocollo) a Condominio Mimosa della [REDACTED], per lavori di costruzione di fabbricato uso abitazione, Licenza di agibilità rilasciata il 26/06/1970.
- Concessione Edilizia in sanatoria (ai sensi della Legge n. 47/85) N. **1233/86**, rilasciata il 26/01/1995 (domanda presentata il 28/03/1986 con il n. 10109 di protocollo [REDACTED], per lavori di cambio d'uso con opere da servizio a residenza al piano mansarda, Licenza di agibilità rilasciata il 13/06/1995.
La pratica è relativa alla porzione ubicata al piano sottotetto, originariamente annessa all'unità immobiliare del quarto piano (attuale particella 22362 sub. 24).
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia (ai sensi dell'art. 22 D.P.R. 380/2001) N. **166/05 L.E.**, presentata il 09/06/2005 con il n. 33279 di protocollo da [REDACTED] per lavori di frazionamento di unità immobiliare a destinazione residenziale senza opere edili. Presa d'atto rilasciata il 11/10/2005 con il n. 57607 di protocollo.

7.2. Situazione urbanistica:

- Nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Busto Arsizio, approvato con delibera di G.R. n. VI/29298 del 12/06/1997 e n. VI/33261 del 12/12/1997, l'immobile ricade in zona B1 "subaree in fase di completamento con prevalente carattere residenziale".

Destinazioni d'uso ammesse:

GRUPPO FUNZIONALE I abitazioni, case di cura fino a 80 letti, alberghi e pensioni fino a 80 letti, funzioni collettive compatibili con l'edilizia residenziale (nidi, cappelle, parcheggi) nonché

attività artigianali di servizio compatibili e assimilabili alla residenza.

GRUPPO FUNZIONALE II uffici pubblici e privati e studi per lo svolgimento di attività professionali.

GRUPPO FUNZIONALE III attrezzature commerciali di dettaglio tradizionale, paracommerciali e assimilabili, attività artigianali di servizio alla residenza e attività artigianali dedite a produzioni artistiche, con una superficie lorda d'uso inferiore o uguale a 600 mq. per singola unità.

GRUPPO FUNZIONALE IV attrezzature commerciali di dettaglio organizzato e paracommerciali con una superficie lorda d'uso superiore a 600 mq. per singola unità.

GRUPPO FUNZIONALE XIV attrezzature di uso pubblico per la ospitalità (alberghi, ristoranti, case di cura, etc.), il tempo libero e la cultura (cinema, teatri, sedi di istituti di cultura, di associazioni cittadine, università, etc.). Sono altresì ammessi:

GRUPPO FUNZIONALE V Impianti produttivi non inquinanti e magazzini comunque senza manipolazione o deposito di materiali infiammabili entrambi fino a 600 mq. di superficie lorda d'uso per singola unità.

GRUPPO FUNZIONALE XV a) Impianti produttivi di oltre 600 mq di SL per singola unità; b) Impianti terziari in genere, implicanti tipologie edilizie di carattere industriale (per esempio depositi di olii minerali, grossistica, con esclusione di ogni attività assimilabile al gruppo IV). Per tali gruppi funzionali sono ammessi interventi edilizi di razionalizzazione e ampliamento di attività produttive esistenti perimetrate come compatibili agli effetti delle norme vigenti, che non determinino un Rc complessivo superiore al 70% e le cui costruzioni in soprassuolo e/o sottosuolo abbiano una distanza dai confini del lotto pari a metà dell'altezza e comunque non inferiore a 5 m.

Per il gruppo funzionale I i parametri edificatori sono i seguenti:

Superficie lorda d'uso (S.L.): massimo 1,20 mq/mq

Altezza delle costruzioni (H): indeterminata salvo le prescrizioni grafiche di P.R.G., di legge e di altri regolamenti

Copertura del lotto (Rc): massimo 40%

Occupazione del sottosuolo (Ro): massimo 70%

P: minimo 1/90 della Superficie lorda d'uso

Dotazione di verde (Rv): minimo 30%

L'efficacia del Piano Regolatore Generale, venuta meno dal 1 gennaio 2013, è stata ripristinata fino al 30 giugno 2014 con la Legge Regionale n. 1 del 4 giugno 2013.

- Nel Piano di Governo del Territorio, adottato dal Comune di Busto Arsizio con delibera del Consiglio Comunale n. 139 in data 18/12/2012 ed attualmente in salvaguardia in quanto in attesa di definitiva approvazione, l'immobile ricade in zona B1/d "ambiti residenziali omogenei a densità alta".

Sono porzioni del tessuto urbano di Busto che sono omogenei per destinazioni, densità e tipologia edilizia. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- destinazioni principali:
 - abitazioni urbane
 - residenze collettive
- destinazioni secondarie:
 - abitazioni di servizio ad altre attività
 - servizi alla residenza
 - pubblici esercizi
 - attività paracommerciali
 - esercizi di vicinato
 - artigianato di servizio
 - attività per il tempo libero e alla cura della persona
 - uffici direzionali
 - studi professionali
 - banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie

- centri di ricerca
- alberghi
- residenze assistite
- residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:

- in edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 2 piani fuori terra.
- in quota pari al 100% della SLP dell'edificio.
- al piano terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.

Parametri urbanistici ed edilizi per il sub ambito B1d:

Indice di fabbricabilità territoriale (It) = massimo 0,55 mq/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria (If) = massimo 1,2 mq/mq

Rapporto di Copertura (RC) = massimo 40%

Posti auto (P) = per le abitazioni urbane minimo 1 posto auto ogni 60 mq di SLP

Verde filtrante (Vf) = minimo 30%

Verde piantumato (Vp) = minimo 1/3 di Vf

L'indice territoriale (It) è applicato per l'edificazione di comparti di superficie territoriale superiore a mq. 3500.

Per maggiori dettagli vedere l'allegato F2 "documentazione urbanistica".

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Rispetto a quanto autorizzato con la Pratica Edilizia n. 390/67 sono state riscontrate le seguenti difformità:
 - per gli appartamenti: lievi differenze distributive (la più evidente è lo spostamento di una porzione di parete divisoria tra la camera matrimoniale ed il disimpegno), che possono essere considerate trascurabili;
 - per le autorimesse: non è stata realizzata la parete divisoria tra le due autorimesse, ed in luogo delle previste due distinte porte di accesso, ne è stata installata una di dimensioni maggiorate per consentire l'accesso di due veicoli; in conseguenza di tali variazioni, anziché due distinte ed autonome autorimesse singole, è stata realizzata un'unica autorimessa di capacità doppia.

In alternativa al ripristino dello stato autorizzato, è facoltà dell'aggiudicatario presentare una istanza di sanatoria (accertamento di conformità) ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, che comporta una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

I costi di regolarizzazione presunti sono i seguenti:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| • onorari e spese tecniche: | euro 1.000,00 |
| • oblazione: | euro 516,00 |

8.2. Conformità catastale:

- Nella scheda catastale dell'appartamento sub 14 non figurano sostanziali difformità, se non la mancata raffigurazione del collegamento tra l'atrio di ingresso e l'atrio ascensore.
Nella scheda catastale dell'appartamento sub 24 si rileva che l'atrio ascensore di uso esclusivo è indicato come "parte comune", inoltre non è raffigurato il ripostiglio ubicato a fianco dell'ascensore; inoltre il vano guardaroba/stireria è indicato come cucina e la parete divisoria tra la camera matrimoniale e il disimpegno non è nella posizione corretta.

[REDACTED]

In particolare non si ritiene conforme che l'intero appartamento sia censito con due distinte unità immobiliari; si è del parere che le due unità immobiliari debbano essere fuse per dare origine ad un'unica unità immobiliare.

Analogamente si dovrà procedere per le due autorimesse, con fusione delle due unità in un'unica unità immobiliare.

Si fa presente che la fusione dei due appartamenti potrebbe comportare l'attribuzione di un classamento che ne determini le caratteristiche di abitazione di lusso.

Si rileva infine che:

- le planimetrie catastali delle unità subb 23 e 24 riportano la vecchia numerazione di particella 20441;
- nella mappa catastale il Condominio di cui sono parte le unità immobiliari non risulta ancora inserito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di n. 2 denunce di variazione per fusione, una per i due appartamenti ed una per le due autorimesse.

I costi di regolarizzazione presunti sono i seguenti:

- onorari professionali: euro 800,00
- spese per diritti catastali e visure: euro 120,00

8.3. Conformità urbanistica:

Gli immobili risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti ed adottato.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto:

Non risultano difformità.

8.5. Altre conformità:

- Conformità tecnica impiantistica:

gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore delle norme in materia di sicurezza (L. 46/90 e D.M. 37/08), e successivamente non è mai stata verificata la loro conformità. Si segnala inoltre che l'immobile risulta non provvisto della certificazione energetica.

Per la regolarizzazione dovrà essere verificata l'efficienza e la rispondenza alle vigenti normative degli impianti elettrici, idricosanitario, riscaldamento e distribuzione gas, i quali non sono mai stati assoggettati alle verifiche di conformità; si dovranno eseguire le opere di adeguamento e messa a norma (se necessarie) e dovranno essere rilasciate le dichiarazioni di conformità.

I costi presunti per la regolarizzazione sono i seguenti:

- verifiche di conformità e certificazioni: euro 1.200,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE CASTIGLIONI 7

APPARTAMENTO

di cui al punto A

Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da quattro locali (soggiorno, pranzo, camera e studio) più servizi (cucina, bagno, atri, disimpegno e terrazzi), con annesso vano cantina posto al piano interrato, della superficie commerciale di **171,00 mq.**

Al catasto Fabbricati del Comune di Busto Arsizio l'immobile è così censito:

- sezione urbana BU, foglio 16 **particella 22362 sub. 14**, categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 910,26 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Castiglioni n. 7, piano: 4-S1, intestato
- [REDACTED]

[REDACTED] derivante da costituzione della particella 20441 sub 14 in data 01/12/1970.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vano scala/ascensore comune e altro appartamento mappale sub 24 stessa proprietà, affaccio su spazi comuni per tre lati;
- della cantina: cantina sub 24 stessa proprietà; intercapedine comune; cantina interno 4 altra proprietà; corridoio comune.

Descrizione dettagliata:

L'appartamento costituisce porzione di un alloggio comprendente anche l'unità immobiliare adiacente, censita con il mappale n. 22362 sub 24.

L'accesso principale avviene direttamente dall'ascensore condominiale, con la porta di sbarco al piano costituita da portoncino di sicurezza di uso esclusivo che immette nell'atrio di ingresso (catastalmente appartenente all'adiacente particella sub 24).

L'accesso secondario avviene dal pianerottolo di piano delle scale comuni, tramite portoncino di sicurezza che immette nella cucina.

L'unità immobiliare ha esposizione ed affaccio su tre lati: a levante su via Castiglioni, a mezzogiorno sul vialetto di ingresso carraio e a ponente sulla corte condominiale.

I pavimenti dei quattro locali, degli atri e dei disimpegni sono in parquet inchiodato su magatelli, con listelli da cm 35x5 posati a lisca di pesce. Le pareti ed i soffitti sono rasati a gesso; le pareti sono rivestite con carta da parati.

Il pavimento della cucina è in piastrelle di ceramica da cm 30x30 posate in diagonale; quello del servizio igienico è in piastrelle da cm 10x10. Le pareti sono rivestite con piastrelle da 10x10 cm fino all'altezza di cm 220.

I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono ad una o due ante battenti, in legno con vetri singoli e tapparelle avvolgibili in pvc. Alcuni serramenti originari sono stati sostituiti con nuovi in alluminio pellicolato finitura noce con vetrocamere termoisolanti.

Le porte interne sono in legno, ad anta battente (quella del soggiorno è a doppia anta battente), con voltino arcuato, alcune con inserto vetrato.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale; il condominio è stato recentemente allacciato alla rete di teleriscaldamento cittadino. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

L'acqua calda nel servizio igienico e nella cucina è prodotta da boyler elettrici.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'immobile, anche in relazione all'epoca di costruzione, sono nel complesso buone.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale	
superficie lorda appartamento	155,53	x	100 %	=	155,53	mq
superficie lorda terrazzi	42,79	x	30%	=	12,84	mq
superficie lorda cantina	9,77	x	25 %	=	2,44	mq
arrotondamento					0,19	mq
Totale:	208,28				171,00	mq

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Operatori immobiliari e valori di mercato:

- volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2013, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23/09/2013 e pubblicato dalla Camera di C.I.A.A. di Varese
 - valore minimo: 1.100,00
 - valore massimo: 1.600,00
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
 - valore minimo: 1.050,00
 - valore massimo: 1.350,00

Sviluppo valutazione:

appartamento: mq 171 x 1.300,00 €/mq =	€ 222.300,00
quota di comproprietà dell'appartamento comune: mq 53 x 1.100,00 €/mq x 76,17/1000=	€ 4.440,71
arrotondamento:	€ - 40,71
totale:	€ 226.700,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE CASTIGLIONI 7

APPARTAMENTO

di cui al punto B

Appartamento posto al piano quarto (quinto fuori terra), composto da tre locali (camere da letto) più servizi (n. 2 bagni, lavanderia, guardaroba/stireria, atrio, disimpegni e due terrazzi), con annesso vano cantina posto al piano interrato, della superficie commerciale di **133,00** Mq.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Busto Arsizio l'immobile è così censito:

- sezione urbana BU, foglio 16 **particella 22362 sub. 24**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Castiglioni, 7, piano: 4-S1,  derivante da divisione della particella 22362 sub 20 in data 10/10/2005 e da variazione della particella 22362 sub 15 in data 14/12/1994; costituzione della particella 20441 sub 15 del 01/12/1970.

Coerenze da nord in senso orario:

- dell'appartamento: affaccio su proprietà comune per due lati; altra unità immobiliare mappale 22362 sub 14 stessa proprietà e, a salto rientrante, vano scala comune; affaccio su corte comune;
- della cantina: terrapieno in proprietà comune; intercapedine comune; altra cantina mappale 22362 sub 14 stessa proprietà; corridoio comune.

Descrizione dettagliata:

L'appartamento costituisce porzione di un alloggio comprendente anche l'unità immobiliare adiacente, censita con il mappale n. 22362 sub 14.

L'accesso principale avviene direttamente dall'ascensore condominiale, con la porta di sbarco al piano costituita da portoncino di sicurezza di uso esclusivo che immette nell'atrio di ingresso.

L'unità immobiliare ha esposizione ed affaccio su tre lati: a nord su area interna condominiale, a levante su via Castiglioni e a ponente sulla corte condominiale.

I vani hanno altezza di m 3,00.

I pavimenti delle camere, del guardaroba/stireria, dell'atrio e dei disimpegni sono in parquet inchiodato su magatelli, con listelli da cm 35x5 posati a lisca di pesce. Le pareti ed i soffitti sono rasati a gesso; le pareti sono rivestite con carta da parati.

I pavimenti dei servizi igienici sono in piastrelle, le pareti sono rivestite con piastrelle da 20x20 cm (bagno padronale) e da 15x15 cm (bagno secondario) fino all'altezza di cm 200 (bagno padronale) e cm 210 (bagno secondario).

I serramenti esterni (finestre e porte-finestre) sono ad una o due ante battenti, in legno con vetri singoli e tapparelle avvolgibili in pvc. Alcuni serramenti originari sono stati sostituiti con nuovi in alluminio pellicolato finitura noce con vetrocamere termoisolanti.

Le porte interne sono in legno, ad anta battente (quella del soggiorno è a doppia anta battente), con voltino arcuato, alcune con inserto vetrato.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale; il condominio è stato recentemente allacciato alla rete di teleriscaldamento cittadino. I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

L'acqua calda nei servizi igienici è prodotta da boyler elettrici.

Le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'immobile, anche in relazione all'epoca di costruzione, sono nel complesso buone.

Dovrà essere verificata l'efficienza e la rispondenza alle vigenti normative degli impianti elettrici, idricosanitario, riscaldamento e distribuzione gas, i quali non sono mai stati assoggettati alle verifiche di conformità.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
superficie lorda appartamento	124,83	x	100 %	=	124,83 mq
superficie lorda terrazzi	17,66	x	30%	=	5,30 mq
superficie lorda cantina	11,35	x	25 %	=	2,84 mq
arrotondamento					0,03 mq
Totale:	153,87				133,00 mq

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Operatori immobiliari e valori di mercato:

- volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2013, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23/09/2013 e pubblicato dalla Camera di C.I.A.A. di Varese
 - valore minimo: 1.100,00
 - valore massimo: 1.600,00
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
 - valore minimo: 1.050,00
 - valore massimo: 1.350,00

Sviluppo valutazione:

appartamento: mq 133 x 1.300,00 €/mq =	€ 172.900,00
quota di comproprietà dell'appartamento comune: mq 53 x 1.100,00 €/mq x 66,69/1000=	€ 3.888,03
arrotondamento:	€ -88,03
totale:	€ 176.700,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE CASTIGLIONI 7

BOX AD USO AUTORIMESSA

di cui al punto C

Box ad uso autorimessa, posto al piano terra, della superficie commerciale di **17,00 mq.**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Busto Arsizio l'immobile è così censito:

- Sezione urbana BU, foglio 16, **particella 20943 sub. 1**, categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 90,43 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Castiglioni n. 7 piano: T, derivante da costruzione del 01/12/1970.

Coerenze da nord in senso orario: altra autorimessa; autorimessa mappale 20943 sub 2 stessa proprietà, cortile comune, altra proprietà mappale 9158.

Descrizione dettagliata:

Box ad uso autorimessa singola posta al piano terra, che, in conseguenza della mancata realizzazione del tavolato divisorio con l'adiacente autorimessa di cui al mappale sub. 2, costituisce porzione di una più ampia autorimessa avente capacità doppia e dotata di un'unica porta di accesso.

L'altezza netta è pari a m 2,60, il pavimento è in battuto di cemento, la porta basculante in lamiera metallica.

L'autorimessa era originariamente dotata di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, con corpo scaldante costituito da tubazione alettata.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
superficie lorda	17,00	x 100 %	= 17,00 mq
Totale:	17,00		17,00 mq

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Operatori immobiliari e valori di mercato:

- volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2013, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23/09/2013 e pubblicato dalla Camera di C.I.A.A. di Varese
 - valore minimo: 16.000,00
 - valore massimo: 18.000,00
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2012)
 - valore minimo: 18.700,00
 - valore massimo: 23.800,00

Sviluppo valutazione:

box: a corpo =	€ 19.000,00
quota di comproprietà dell'appartamento comune: mq 53 x 1.100,00 €/mq x 4,89/1000=	€ 285,09
arrotondamento:	€ -35,09
totale:	€ 19.250,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA GIUSEPPE CASTIGLIONI 7

BOX AD USO AUTORIMESSA

di cui al punto D

Box ad uso autorimessa, posto al piano terra, della superficie commerciale di **16,00** mq.

Al Catasto fabbricati del Comune di Busto Arsizio l'immobile è così censito:

- Sezione urbana BU, foglio 16, **particella 20943 sub. 2**, categoria C/6, classe 7, consistenza ^{16 mq} rendita 85,11 euro, indirizzo catastale via Giuseppe Castiglioni n. 7, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da costituzione del 01/12/1970.

Coerenze da nord in senso orario: altra autorimessa, cortile comune su due lati, altra autorimessa mappale 20943 sub1 stessa proprietà.

Descrizione dettagliata:

Box ad uso autorimessa singola posta al piano terra, che, in conseguenza della mancata realizzazione del tavolato divisorio con l'adiacente autorimessa di cui al mappale sub. 2, costituisce porzione di una più ampia autorimessa avente capacità doppia e dotata di un'unica porta di accesso.

L'altezza netta è pari a m 2,60, il pavimento è in battuto di cemento, la porta basculante in lamiera metallica.

L'autorimessa era originariamente dotata di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, con corpo scaldante costituito da tubazione alettata.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
superficie lorda	16,00	x 100 %	= 16,00 mq
Totale:	16,00		16,00 mq

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Operatori immobiliari e valori di mercato:

- volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2013, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 23/09/2013 e pubblicato dalla Camera di C.I.A.A. di Varese
 - valore minimo: 16.000,00
 - valore massimo: 18.000,00
- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2012)
 - valore minimo: 18.700,00
 - valore massimo: 23.800,00

Sviluppo valutazione:

box: a corpo =	€ 19.000,00
quota di comproprietà dell'appartamento comune: mq 53 x 1.100,00 €/mq x 4,67/1000=	€ 272,26
arrotondamento:	€ -22,26
totale:	€ 19.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili e delle relative pertinenze, al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione.

Si sono acquisite ed esaminate le caratteristiche catastali degli immobili e le caratteristiche urbanistiche della zona in cui gli stessi sono ubicati.

Si è analizzato il contesto urbano in cui sorge l'edificio e la dotazione di servizi della zona. Si sono assunte le opportune informazioni in loco.

Nella valutazione si è adottato il procedimento analitico comparativo con riferimento alla trattazione di vendita e valutazione di libero mercato, analizzando le caratteristiche generali e specifiche di ciascun immobile, il posizionamento, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione, i costi per eventuali opere a carattere permanente, le opere di ripristino e quant'altro fonte di aggravio.

Le principali considerazioni di cui si è tenuto conto nella formulazione delle valutazioni sono le seguenti:

- nell'ultimo triennio si è verificata una sensibile riduzione del numero delle compravendite, con quotazioni in ribasso per la destinazione abitativa e ancor più per le destinazioni industriale, terziaria e commerciale;
- nel periodo recente si rileva inoltre una crescente preferenza all'acquisto di immobili di nuova costruzione, che finalizzano il risparmio energetico; ciò incrementa il divario dei prezzi tra gli immobili di ultima generazione e quelli edificati precedentemente all'avvento delle nuove normative in materia.

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	valore intero
A	appartamento	mq 171,00	€ 226.700,00
B	appartamento	mq 133,00	€ 176.700,00
C	box ad uso autorimessa	mq 17,00	€ 19.250,00
C	box ad uso autorimessa	mq 16,00	€ 19.250,00
Totale lotto 2		mq 337,00	€ 441.900,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

