



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 172/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BCC BUSTO GAROLFO BUGUGGIATE

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:  
IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Mario Airoidi**

CF:RLDMRA58M17B3001  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MILAZZO 22  
telefono: 00390331635667  
fax: 00390331621489  
email: [studioairoidi@libero.it](mailto:studioairoidi@libero.it)  
PEC: [mario.airoidi@geopec.it](mailto:mario.airoidi@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
172/2023

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a BUSTO ARSIZIO Piazza San Giovanni 1, della superficie commerciale di **398,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

DESCRIZIONE SUB. 46 ANDRONE INGRESSO

Trattasi di un androne carraio e pedonale comune con altre proprietà che ha ingresso dalla via Cavour ed immette nel cortile comune. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il cancello d'ingresso è in ferro battuto mentre la pavimentazione è in porfido e lastre di beola. La società CALIMON SRL IN LIQUIDAZIONE ha una quota pari al 505/1000

DESCRIZIONE SUB. 36 APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Trattasi di un ampio appartamento composto da soggiorno, sala pranzo, camera, cucina e due bagni. L'accesso avviene dalla porta del vano scala comune posta nel cortile e, percorrendo le rampe di scala e successivamente attraversando l'ufficio di cui al sub. 52 si accede all'unità immobiliare. Oggi questi ambienti vengono utilizzati come uffici e laboratorio e pertanto in totale difformità da quanto autorizzato e quindi necessitano opere di rimozione e demolizione dei manufatti realizzati per il ripristino allo stato approvato. I pavimenti sono in gres porcellanato, serramenti in legno con doppio vetro antoni oscuranti in legno.

DESCRIZIONE SUB. 49 NEGOZIO PIANO TERRA

Trattasi del vano principale ove si svolge l'attività di gioielleria. Le vetrine si affacciano su un portico di proprietà ma ad uso pubblico ove sono regolamentate le aperture e chiusure dei cancelli. Dalla Piazza San Giovanni si accede tramite il portico alla bussola d'ingresso composta da vetrate e doppie aperture. Il negozio è un open space ove all'interno sono state realizzate delle pareti ed arredi fissi in difformità a quanto autorizzato dal comune di Busto Arsizio. Il Pavimento è in gres porcellanato con riquadri in pietra di fiume e parquets, le pareti sono intonacate e rifinite in stucco spatolato. I serramenti delle vetrine sono in alluminio con vetro antisfondamento e antintrusione. A completamento del negozio sono state ricavate all'interno del muro che si affaccia direttamente sulla Piazza San Giovanni delle vetrine/bacheche ove vengono esposti i gioielli. Al negozio è annesso il vano scala e l'ascensore privato che collega il piano interrato destinato a negozio e al piano primo ove è ubicato l'altro negozio e ufficio. Tramite la porta posta nei pressi del vano scala si accede ad un secondo vano scala con annesso ascensore e il cui ingresso avviene dal cortile comune.

DESCRIZIONE SUB. 52 UFFICIO PIANO PRIMO

Dal cortile si accede al vano scala e ascensore comune a tutte le unità immobiliari che immette all'ufficio del piano primo. Faccio presente che attualmente l'ufficio viene utilizzato come laboratorio per le riparazioni e le lavorazioni di gioielli e pietre. Il locale che è stato autorizzato open space di fatto è stato suddiviso in due ambienti utilizzando pareti in alluminio con interposte vetrate. Inoltre, l'ufficio è gravato di servitù di passo in quanto è l'unico accesso per accedere all'appartamento censito al sub. 36. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni oscuranti in legno, pavimenti in gres porcellanato .

DESCRIZIONE SUB. 501 NEGOZIO PIANO PRIMO

Dalla scala e ascensore poste nel negozio al sub. 49 si accede al piano primo ove troviamo un locale open space che si affaccia sulla via Cavour e sulla Piazza san Giovanni. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni in legno, pavimenti in gres porcellanato .

DESCRIZIONE SUB. 502 UFFICIO PIANO PRIMO



L'accesso a questa unità immobiliare avviene dapprima dal vano scala e ascensore posto nel negozio e successivamente tramite il sub. 501. L'ufficio è composto da due locali, un ripostiglio e, a completamento un servizio igienico di piccole dimensioni. Anche in questa unità si sono rilevate delle difformità nella larghezza del bagno e posizionamento delle pareti. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni in legno, pavimenti in gres porcellanato.

#### DESCRIZIONE SUB. 503 NEGOZIO AL PIANO INTERRATO

Dal negozio e percorrendo la scala interna o utilizzando l'ascensore si accede al piano cantina che è destinata a negozio a seguito della pratica di condono edilizio 652/653 del 2004. Originariamente come da foto di repertorio l'ambiente era ben curato ed erano presenti tavoli e vetrine per l'esposizione delle merci. Oggi di fatto è utilizzato come deposito di cartoni, scatole e vari altri materiali. Il pavimento è in piastrelle di cotto mentre le pareti risultano tinteggiate. Non vi sono aperture .

Per tutte le unità il riscaldamento risulta in parte centralizzato e in parte autonomo così dicasi per l'impianto elettrico. È presente un impianto di condizionamento a doppia mandata . Tutti gli impianti e tutte le unità immobiliari al momento del sopralluogo sono occupati ed utilizzati dall'attività di gioielleria a capo della società DINO CECCUZZI GIOIELLERIA srl con regolare contratto di affitto ancora in vigore.

Le facciate del fabbricato sono tinteggiate con pittura a base di calce e l'intero edificio è sottoposto dalle autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA -PRIMO - INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 10068 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord cortile comune, a est altra unità immobiliare della Dino Ceccuzzi srl, a sud via Cavour e a ovest altra unità immobiliare proprietà Sciocco - Sisti  
ANDRONE D'INGRESSO AL CORTILE INTERNO
- foglio 16 particella 10068 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a est sub. 52, a sud via Cavour, a ovest mapp. 8982, a nord altra unità immobiliare
- foglio 16 particella 10068 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 1.178,30 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
a nord altra proprietà, a est Piazza san Giovanni, a sud, Via Cavour, a ovest cortile comune e altra proprietà
- foglio 16 particella 10068 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord cortile comune, a est vano scala come e sub. 501, a sud Via Cavour, a ovest sub.36
- foglio 16 particella 10068 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 27 mq, rendita 489,45 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord sub. 502, a est piazza San Giovanni, a sud via Cavour, a ovest vano scala comune .
- foglio 16 particella 10068 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: a nord proprietà di terzi, a est Piazza San Giovanni a sud. sub. 501 e vano scala comune e a ovest affaccio su cortile comune

- foglio 16 particella 10068 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 58 mq, rendita 1.051,40 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: INTERRATO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: terrapieno sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	398,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.166.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.166.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.166.400,00
Data della valutazione:	28/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 20/12/2021, con scadenza il 19/12/2027, registrato il 18/01/2022 a AGENZIA DELLE ENTRATE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 00158 SERIE 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 27.000,00 €.

Il contratto di affitto ha per oggetto la conduzione le seguenti unità immobiliari :mapp 10068 sub. 49, 501, 502, 503

**Pertanto, sono esclusi ma pignorati nel presente procedimento le unità al mapp. 10068 sub. 36 e sub. 52.**

**Non si è a conoscenza di mancati pagamenti dei canoni di locazione pattuiti**

## 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: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/01/2023 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 161 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a MILANO 2 ai nn. 17169 - 2674, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Riferiti alle unità immobiliari censite al Catasto di Varese sez. BU fg. 16 mapp. 10068 SUB. 36, 49, 52, 501, 502, 503

pignoramento, stipulata il 12/05/2023 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 3053 di repertorio, trascritta il 29/05/2023 a MILANO 2 ai nn. 72889 - 50856, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Riferiti alle unità immobiliari censite al Catasto di Varese sez. BU fg. 16 mapp. 10068 SUB. 36, 49, 52, 501, 502, 503

pignoramento, stipulata il 01/02/2016 a firma di TRIBUNALE BUSTO A ai nn. 894 di repertorio, trascritta il 18/02/2016 a MILANO 2 ai nn. 16185/10341, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a solo per il negozio sez. BU fg. 6 mapp. 10068 sub. 49

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 27/07/2022), con atto stipulato il 27/07/2022 a firma di NOTAIO BARDELLI ai nn. 6931/3956 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a MILANO 2 ai nn. 123851 / 83789.

Il titolo è riferito solamente a Riferiti alle unità immobiliari censite al Catasto di Varese sez. BU fg. 16 mapp. 10068 SUB. 36, 49, 52, 501, 502, 503 e PER LA QUOTA 505/1000 del mapp. 10068 sub. 46 (androne ingresso cortile )

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di trasformazione società ( fino al 27/07/2022), con atto stipulato il 27/07/2022 a firma di NOTAIO BARDELLI ai nn. 6931/3956 di repertorio, trascritto il 10/08/2022 a MILANO 2 ai nn. 123851 / 83789.



Il titolo è riferito solamente a Riferiti alle unità immobiliari censite al Catasto di Varese sez. BU fg. 16 mapp. 10068 SUB. 36, 49, 52, 501, 502, 503 PER LA QUOTA INTERA e mapp. 10068 sub. 46 (androne ingresso) quota 505/1000.

Trasformazione della società DINO CECCUZZI S.R.L. in Liquidazione con sede in Milano a società CALIMON S.R.L. in Liquidazione con sede in Busto Arsizio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CONVENZIONE URBANISTICA ( fino al 13/05/1991), con atto stipulato il 13/05/1991 a firma di Notaio. A. FERRARI ai nn. 180714/4442 di repertorio, trascritto il 19/06/1991 a MILANO 2 ai nn. 49635/37140

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO ( fino al 16/07/1991), con atto stipulato il 16/07/1991 a firma di NOTAIO A. FERRARI ai nn. 183189 di repertorio, trascritto il 03/08/1991 a MILANO 2 ai nn. 66532/49412.

Il titolo è riferito solamente a fg 16 mapp 10068 sub. 44 -- androne ingresso da via Cavour

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di PERMUTA ( fino al 20/09/1991), con atto stipulato il 20/09/1991 a firma di NOTAIO A. FERRARI ai nn. 184473 di repertorio, trascritto il 02/10/1991 a MILANO 2 ai nn. 73752/54244

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di PATTI PER APERTURA LOCALI ( fino al 20/04/1993), con atto stipulato il 20/04/1993 a firma di NOTAIO A. FERRARI ai nn. 200857 di repertorio, trascritto il 12/05/1993 a MILANO 2 ai nn. 36135/25220.

CONVENZIONE PER APERTURA LOCALI

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE SOCIETA' ( fino al 27/11/1997), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di NOTAIO A. FERRARI ai nn. 222550/7099 di repertorio, trascritto il 24/02/1998 a MILANO 2 ai nn. 12836/9444.

Il titolo è riferito solamente a FG. 16 ( EX 29) MAPP. 10068 SUB. 36-45-47-44-46.

TRASFORMAZIONE SOCIETA' DA DNO CECCUZZI SRL con sede in Busto Arsizio A DINO CECCUZZI S.P.A. con sede in Busto Arsizio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE SOCIETA' ( fino al 27/12/2017), con atto stipulato il 27/12/2017 a firma di NOTAIO TOSI ai nn. 39356/23635 di repertorio, trascritto il 08/01/2018 a MILANO 2 ai nn. 2714/1741.

Il titolo è riferito solamente a FG 16 (EX 29) mapp. 100069 sub. 36-49-52-501-502-503 e 46

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. P.E. 77/86 progetto convenzionato** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 06/08/1986 con il n. 25860 di protocollo, rilasciata il 13/02/1989 con il n. 2056 di protocollo.

N° 10 tavole prot. 2056 del 20-01-1988

Concessione edilizia **N. P.E. 77/86 variante n° 1** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 03/05/1989 con il n. 15317 di protocollo, rilasciata il 12/06/1989 con il n. 15317 di protocollo.

Tavole n° 1,2,3,4 e tavola cortile depositata in data 03-05-1989 prot. 15317

Concessione edilizia **N. P.E. 77/86 variante n° 2** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 02/03/1990 con il n. 9120 di protocollo, rilasciata il 15/03/1990.

Tavole n° 1,2,3,4, di prot. 9120 del 02/03/1990



Concessione edilizia N. P.E. 77/86 variante n° 3 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria - restauro - parziale ristrutturazione, presentata il 27/02/1991 con il n. 6986 di protocollo, rilasciata il 01/10/1991, agibilità del 21/11/1991 con il n. 180 di protocollo.

Variante pervenuta con tavole depositate in data 27/02/1991, 147/05/1991, prot. 6986 e 16845 tavole 1,2,3,4,5 ABITABILITA' RILASCIATA AL PROGETTO 77/86 C.E. rilasciata IL 01.10.1991 / 13.02.89 / 12.06.89 / 15.03.90

N. P.E. 77/86 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , agibilità del 18/11/1993 con il n. 171 di protocollo.

LOCALI AD USO ABITAZIONE 13.02.1989 / 12.06.1989 / 15.03.1990 / 1.10.1991

D.I.A. del 23-10-2007 N. 380/07 L.E. -- D.I.A. e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 23/10/2007 con il n. 61802 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a presa atto da parte del comune 19-03-2008 prot. 18593 e presa atto Beni Culturali e Ambientali 16861 del 21-01-2008.

Realizzazione di vetrine su P.zza San Giovanni

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. **CONDONO EDILIZIO 652/04 - 653/04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di eseguiti in assenza di titolo - PIANO SOTTERRANEO AD USO COMMERCIALE (NEGOZIO) -TIPOLOGIA ABUSO 1, presentata il 10/12/2004 con il n. 74153 - 74156 di protocollo, rilasciata il 10/11/2008.

Il titolo è riferito solamente a fg. 16 (ex 29) mapp. 10068 sub. 503

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

SI FA PRESENTE CHE LA RICERCA DEI TITOLI AUTORIZZATIVI E' STATA FATTA PUNTUALE E ATTENTA MA CIO' NON TOGLIE CHE VI SIANO ALTRE PRATICHE EDILIZIE CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE INTESTATE A TERZI O CHE NON SONO STATE REGistrate NEL DATE BASE DEL COMUNE.

INOLTRE IL GIUDIZIO DI STIMA E' STATO FATTO ALLO STATO DELLA DATA DEL SOPRALLUOGO E ALLO STATO DEL PGT VIGENTE. IL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO AL MOMENTO DELLA STESURA DELLA PRESENTE PERIZIA HA IN CORSO GLI INCARICHI A PROFESSIONISTI PER LA STESURA DELLA VARIANTE AL PGT VIGENTE.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel sopralluogo si è rilevato la presenza di una struttura in ferro a formazione di soppalco accessibile ove sono installati computer, presenza di arredi da ufficio. Modifica ai servizi igienici ove in catasto sono rappresentati due bagni mentre nella tav. 2 prog. 77/86 depositata 01/10/91 è indicato un bagno (normativa di riferimento: cambio destinazione d'uso da appartamento a laboratorio / ufficio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA E DEMOLIZIONE DELLE STRTTURE ESISTENTI

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

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO SOPPALCO, ARREDI : € 8.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a al sub. 36

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza nel negozio al piano terra di un arredo fisso che è posto sul lato verso il cortile

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante SCIA IN SANATORIA ed eventuale DEMOLIZIONE PER IL RAGGIUNGIMENTO DEI REQUISITI IGIENICO SANITARIO

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA E DEMOLIZIONE : €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a al mapp. 10068 sub. 49

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA DI UNA PARETE VETRATA A FORMAZIONE DI LAVORATORIO / CORRIDOIO CHE IMMETTE NEL SUB. 36 - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA CUCINA PRANZO A LABORATORIO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRATICA SCIA IN SANATORIA - VERIFICA EI RAPPORTI IGIENICO SANITARI - RIMOZIONE E DEMOLIZIONE DEGLI ARREDI E RIPRISTINO ALLO STATO AUTORIZZATO CUCINA / PRANZO

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

Costi di regolarizzazione:

- PARTICA EDILIZIA: €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a MAPP. 10068 SUB. 52 .

DESTINAZIONE D'USO DICHIARATA IN CATASTO COME UFFICIO MA DA TITOLO AUTORIZZATIVO TAV. 2 DEL 27/02/1991 LOCALE DESTINATO A CUCINA PRANZO

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATA REALIZZAZIONE DI QUINTA DI MURO NEI PRESSI DELL'ASCENSORE /VANO SCALA E PRESENZA DI TAVOLATO A FORMAZIONE DI DISIMPEGNO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a MAPP. 10086 SUB. 501.

COMPRAZIONE FRA LA TAV, 2 DEL 01-10-1991 E PRATICA DI CONDONO EDILIZIO N° 652/653 DEL 2004

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: IL DISIMPEGNO DEL BAGNO E IL BAGNO HANNO UNA LARGEZZA INFERIORE A QUANTO RIPORTATO NELLE TAVOLE PROGETTUALI TAV, 2 DEL 01/10/1991

Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA PRATICA SCIA CON VERIFICA DELLE NORME IGIENICO SANITARIE

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

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA PRATICA EDILIZIA - EVENTUALE ADEGUAMENTO EDILIZIO: €.5.000,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG  
Questa situazione è riferita solamente a AL MAPP 10068 SUB. 502

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATA INDICAZIONE DELL'ARREDO FISSO  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale compreso diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG  
Questa situazione è riferita solamente a SUB. 46 NEGOZIO PIANO TERRA

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DESTINAZIONE D'USO DICHIARATA IN CATASTO  
COME UFFICIO MA DA TITOLO AUTORIZZATIVO TAV. 2 DEL 27/02/1991 LOCALE  
DESTINATO A CUCINA PRANZO  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale compreso diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG  
Questa situazione è riferita solamente a SUB. 52

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' NELLA DISTRIBUZIONE INTERNA  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- PRATICHE CATASTALI: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG  
Questa situazione è riferita solamente a MAPP. 10068 SUB. 501

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO PIAZZA SAN GIOVANNI 1

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BUSTO ARSIZIO Piazza San Giovanni 1, della superficie commerciale di **398,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
DESCRIZIONE SUB. 46 ANDRONE INGRESSO

Trattasi di un androne carraio e pedonale comune con altre proprietà che ha ingresso dalla via Cavour ed immette nel cortile comune. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il cancello d'ingresso è in ferro battuto mentre la pavimentazione è in porfido e lastre di beola. La società CALIMON SRL IN LIQUIDAZIONE ha una quota pari al 505/1000



**DESCRIZIONE SUB. 36 APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Trattasi di un ampio appartamento composto da soggiorno, sala pranzo, camera, cucina e due bagni. L'accesso avviene dalla porta del vano scala comune posta nel cortile e, percorrendo le rampe di scala e successivamente attraversando l'ufficio di cui al sub. 52 si accede all'unità immobiliare. Oggi questi ambienti vengono utilizzati come uffici e laboratorio e pertanto in totale difformità da quanto autorizzato e quindi necessitano opere di rimozione e demolizione dei manufatti realizzati per il ripristino allo stato approvato. I pavimenti sono in gres porcellanato, serramenti in legno con doppio vetro antoni oscuranti in legno.

**DESCRIZIONE SUB. 49 NEGOZIO PIANO TERRA**

Trattasi del vano principale ove si svolge l'attività di gioielleria. Le vetrine si affacciano su un portico di proprietà ma ad uso pubblico ove sono regolamentate le aperture e chiusure dei cancelli. Dalla Piazza San Giovanni si accede tramite il portico alla bussola d'ingresso composta da vetrate e doppie aperture. Il negozio è un open space ove all'interno sono state realizzate delle pareti ed arredi fissi in difformità a quanto autorizzato dal comune di Busto Arsizio. Il Pavimento è in gres porcellanato con riquadri in pietra di fiume e parquets, le pareti sono intonacate e rifinite in stucco spatolato. I serramenti delle vetrine sono in alluminio con vetro antisfondamento e antintrusione. A completamento del negozio sono state ricavate all'interno del muro che si affaccia direttamente sulla Piazza San Giovanni delle vetrine/bacheche ove vengono esposti i gioielli. Al negozio è annesso il vano scala e l'ascensore privato che collega il piano interrato destinato a negozio e al piano primo ove è ubicato l'altro negozio e ufficio. Tramite la porta posta nei pressi del vano scala si accede ad un secondo vano scala con annesso ascensore e il cui ingresso avviene dal cortile comune.

**DESCRIZIONE SUB. 52 UFFICIO PIANO PRIMO**

Dal cortile si accede al vano scala e ascensore comune a tutte le unità immobiliari che immette all'ufficio del piano primo. Faccio presente che attualmente l'ufficio viene utilizzato come laboratorio per le riparazioni e le lavorazioni di gioielli e pietre. Il locale che è stato autorizzato open space di fatto è stato suddiviso in due ambienti utilizzando pareti in alluminio con interposte vetrate. Inoltre, l'ufficio è gravato di servitù di passo in quanto è l'unico accesso per accedere all'appartamento censito al sub. 36. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni oscuranti in legno, pavimenti in gres porcellanato .

**DESCRIZIONE SUB. 501 NEGOZIO PIANO PRIMO**

Dalla scala e ascensore poste nel negozio al sub. 49 si accede al piano primo ove troviamo un locale open space che si affaccia sulla via Cavour e sulla Piazza san Giovanni. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni in legno, pavimenti in gres porcellanato .

**DESCRIZIONE SUB. 502 UFFICIO PIANO PRIMO**

L'accesso a questa unità immobiliare avviene dapprima dal vano scala e ascensore posto nel negozio e successivamente tramite il sub. 501. L'ufficio è composto da due locali, un ripostiglio e, a completamento un servizio igienico di piccole dimensioni. Anche in questa unità si sono rilevate delle difformità nella larghezza del bagno e posizionamento delle pareti. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e antoni in legno, pavimenti in gres porcellanato.

**DESCRIZIONE SUB. 503 NEGOZIO AL PIANO INTERRATO**

Dal negozio e percorrendo la scala interna o utilizzando l'ascensore si accede al piano cantina che è destinata a negozio a seguito della pratica di condono edilizio 652/653 del 2004. Originariamente come da foto di repertorio l'ambiente era ben curato ed erano presenti tavoli e vetrine per l'esposizione delle merci. Oggi di fatto è utilizzato come deposito di cartoni, scatole e vari altri materiali. Il pavimento è in piastrelle di cotto mentre le pareti risultano tinteggiate. Non vi sono aperture .

Per tutte le unità il riscaldamento risulta in parte centralizzato e in parte autonomo così dicasi per l'impianto elettrico. È presente un impianto di condizionamento a doppia mandata . Tutti gli impianti e tutte le unità immobiliari al momento del sopralluogo sono occupati ed utilizzati dall'attività di gioielleria a capo della società DINO CECCUZZI GIOIELLERIA srl con regolare contratto di affitto ancora in vigore.

Le facciate del fabbricato sono tinteggiate con pittura a base di calce e l'intero edificio è sottoposto dalle autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla soprintendenza per i



beni architettonici e per il paesaggio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA -PRIMO - INTERRATO, ha un'altezza interna di 3.00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 10068 sub. 46 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR n. SNC , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord cortile comune, a est altra unità immobiliare della Dino Ceccuzzi srl, a sud via Cavour e a ovest altra unità immobiliare proprietà Sciocco - Sisti  
ANDRONE D'INGRESSO AL CORTILE INTERNO
- foglio 16 particella 10068 sub. 36 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a est sub. 52, a sud via Cavour, a ovest mapp. 8982, a nord altra unità immobiliare
- foglio 16 particella 10068 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 65 mq, rendita 1.178,30 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1 , piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
a nord altra proprietà, a est Piazza san Giovanni, a sud, Via Cavour, a ovest cortile comune e altra proprietà
- foglio 16 particella 10068 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 4, consistenza 1 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord cortile comune, a est vano scala come e sub. 501, a sud Via Cavour, a ovest sub.36
- foglio 16 particella 10068 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 27 mq, rendita 489,45 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: A nord sub. 502, a est piazza San Giovanni, a sud via Cavour, a ovest vano scala comune .
- foglio 16 particella 10068 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 1.030,33 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: PRIMO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord proprietà di terzi, a est Piazza San Giovanni a sud. sub. 501 e vano scala comune e a ovest affaccio su cortile comune
- foglio 16 particella 10068 sub. 503 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/1, classe 9, consistenza 58 mq, rendita 1.051,40 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA SAN GIOVANNI 1, piano: INTERRATO S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: terrapieno sui quattro lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento Sez. BU Foglio 16 Particella 10068 Subalterno 36	120,00	x	100 %	=	120,00
NEGOZIO PT Sez. BU Foglio 16 Particella 10068 Subalterno 49	72,00	x	120 %	=	86,40



UFFICIO Sez. BU Foglio 16 Particella 10068 Subalterno 52	24,00	x	100 %	=	24,00
NEGOZIO PIANO PRIMO Sez. BU Foglio 16 Particella 10068 Subalterno 501	30,00	x	120 %	=	36,00
UFFICIO PIANO PRIMO Sez. BU Foglio 16 Particella 10068 Subalterno 502	60,00	x	100 %	=	60,00
NEGOZIO PIANO CANTINA Sez. BU Foglio 16 Particella 10068 Subalterno 503	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>378,00</b>				<b>398,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

IL VALORE STIMATO TIENE CONTO LO STATO DI OCCUPAZIONE DEI LOCALI A SEGUITO DI REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 398,40 x 3.000,00 = **1.195.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.195.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.195.200,00**

**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	negozio	398,40	0,00	1.195.200,00	1.195.200,00
				<b>1.195.200,00 €</b>	<b>1.195.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 28.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.166.400,00**

**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: **€. 1.166.400,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.166.400,00**

data 28/09/2023

il tecnico incaricato  
Mario Airoidi

