



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

260/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Niccolò Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in GALLARATE (VA) VIA BORGO ANTICO 1

telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Montebello 14, della superficie commerciale di **319,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo (mansarda) con cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 30268 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/1, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 2.517,73 Euro, indirizzo catastale: Via Montebello n°14, piano: S1-2 -3, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze in senso orario

del piano secondo altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 21; prospetto verso ente comune; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 23; pianerottolo comune di cui al mappale 30268 subalterno 4, da cui si ha l'ingresso; vano ascensore comune; prospetto verso Vicolo Borsa; prospetto verso Via Montebello; salvo altri;

del piano terzo mansarda: unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 30268, subalterno 21; prospetto verso ente comune; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 23; prospetto verso Vicolo Borsa; prospetto verso Via Montebello; salvo altri;

della cantina: unita immobiliari di cui al mappale 30268, subalterno 45 e 23; corridoio comune di cui al mappale 30268, subalterno 4 da cui si ha l'accesso; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterni 503; salvo altri.

Accesso e scarico si praticano dalla Via Montebello.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2011.

B **box doppio** a BUSTO ARSIZIO Via Montebello 14, della superficie commerciale di **43,00mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 30268 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 8,

consistenza 39,00mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Montebello n° 14, piano: S1, intestato a
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze in senso orario: unità immobiliare di cui al mappale 30268 sub 42, terrapieno,, corsello comune di cui al mappale 30268 sub 1, di cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare di cui al mappale 30268 sub 44, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	362,00m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 930.937,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 930.937,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 930.000,00
Data della valutazione:	26/10/23

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Piena disponibilità della proprietà durante le operazioni di sopralluogo e rilievo dei beni oggetto di procedura esecutiva.

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: *Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/06/2014 a firma di notaio dott.ssa Carrara Patrizia di Busto Arsizio (VA) ai nn. 28443/15435 di repertorio, iscritta il 03/07/2014 a Milano 2 ai nn. 60279/9970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 860.000,00.

Importo capitale: € 1.720.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni e 6 mesi

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione** attiva, stipulata il 25/09/2017 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2519/11717 di repertorio, iscritta il 27/09/2017 a Milano 2 ai nn. 114210/21255, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 228.144,00.

Importo capitale: € 114.072,00.

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione** attiva, stipulata il 09/11/2017 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 2619/11717 di repertorio, iscritta il 10/11/2017 a Milano 2 ai nn. 135998/25219, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 459.006,54.

Importo capitale: € 229.503,27.

ipoteca **concessione amministrativa/riscossione** attiva, stipulata il 13/01/2022 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 4019/11722 di repertorio, iscritta il 14/01/2022 a Milano 2 ai nn. 3209/520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 259.865,12.

Importo capitale: € 519.730,24.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 10/07/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 4415 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Milano 2 ai nn. 107001/75408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:	Circa €. 4.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.700,00
Millesimi condominiali da atto di compravendita:	
appartamento: 82,417/1000	
cantina: 1,225/1000	
box auto: 11,536/1000	
Ulteriori avvertenze: servitù di pubblico passaggio camminamenti porticati sulla Via Montebello angolo vicolo Della Borsa	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2011), con atto stipulato il 04/11/2011 a firma di notaio dott.ssa Carrara Patrizia di Busto Arsizio (VA) ai nn. 24780/12868 di repertorio, trascritto il 25/11/2011 a Milano 2 ai nn. 134594/82478

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/1998 fino al 15/12/2005), con atto stipulato il 06/04/1998 a firma di notaio dott. Scaglioni Gianni di Abbiategrasso (MI) ai nn. 2784 di repertorio, trascritto il 16/04/1998 a Milano 2 ai nn. 28197/20569.

Il titolo è riferito solamente a box auto identificato con il sub 43.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta (dal 15/12/2005 fino al 22/05/2007), con atto stipulato il 15/12/2005 a firma di notaio dott. Scaglioni Gianni di Abbiategrasso (MI) ai nn. 32521 di repertorio, trascritto il 10/01/2006 a Milano 2 ai nn. 2720/1459.

Il titolo è riferito solamente a box auto identificato con il sub 43.

Da nota trascrizione si riporta quanto segue: *“le parti hanno precisato che non risulta dovuto alcun congruaglio, essendo i beni oggetto della trascrivenda permuta di identico valore, e quindi si sono rilasciate ampia e liberatoria reciproca quietanza rinunciando espressamente all'ipoteca legale. Le medesime parti hanno dichiarato di ben conoscere ed accettare il regolamento dello stabile condominiale di cui quanto oggetto del trascrivendo atto e parte”.*

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006 fino al 04/11/2011), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate (VA) ai nn. 96845/37156 di repertorio,

trascritto il 04/08/2006 a Milano 2 ai nn. 131037/69745.

Il titolo è riferito solamente a appartamento identificato con il sub 22

*** DATO OSCURATO ***, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2007 fino al 04/11/2011), con atto stipulato il 22/05/2007 a firma di notaio dott. Mario Lainati di Gallarate (VA) ai nn. 98733/38588 di repertorio, trascritto il 30/05/2007 a Milano ai nn. 81811/43066.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CRONOLOGIA PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta accesso atti dello scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio ha recuperato dai propri archivi le seguenti pratiche edilizie:

In data 08/08/1990 viene rilasciata la **Concessione Edilizia n° 29/1990** per la costruzione di un fabbricato uso abitazione e terziario a seguito di "Piano di Recupero" (convenzione urbanistica tra Comune di Busto Arsizio e *** DATO OSCURATO ***), atto redatto dal notaio dott. Rosario Barbagallo di Busto Arsizio del 16/03/1990, n° rep. 65095, n° racc. 2106). Domanda per la concessione presentata in data 15/02/1990 al n° di prot. Gen. 6769 dalla *** DATO OSCURATO ***.

In atti sono presenti ulteriori pratiche di integrazione, modifiche, varianti e sanatoria fino alla data del 2002 presentate da società "volturate" a nome *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***.

Viene rilasciata l'agibilità in data 12/12/2002 su richiesta del 23/09/2002 prot. N° 43522 ma ad esclusione del piano secondo e del sottotetto (dove situata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia), oggetto di pratica di recupero del sottotetto ai fini abitativi (L.R. 15/96).

SI ATTESTA

che in data 11.12.2002 è stata sottoscritta – **ABITABILITA'** - ai sensi dell'art. 4.3 del D.P.R. 425/94 per N.1 fabbricato residenziale e commerciale composto da 4 abitazioni di 20 locali, 15 accessori e 4 servizi, 8 negozi con soppalco, 3 uffici di 6 locali e 16 accessori, 1 sottotetto a servizio dell'abitazione n. 4, 26 box + 20 servizi e 2 depositi al piano interrato, sito in Via Montebello n. 14/16. –

Sono state escluse dal Certificato di abitabilità/agibilità le Unità immobiliari oggetto di recupero dei vani sottotetto ai fini abitativi ex L.R. 15/96 - Piano Secondo e Sottotetto .

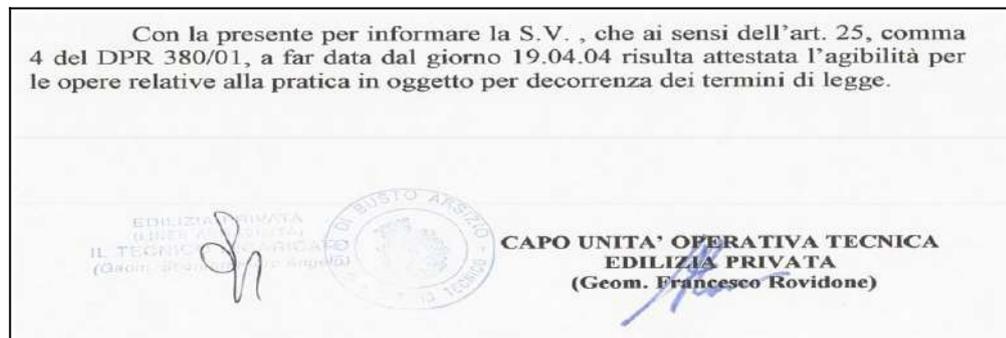
L'U.T.C. fa comunque salva la possibilità d'ispezione ai sensi del comma del suddetto art. 4.3 del D.P.R. 425/94.

Busto Arsizio li, 12.12.2002

Stralcio dell'agibilità rilasciata in data 12/12/2002 ad esclusione delle unità immobiliari soggette a recupero del sottotetto a fini abitativi

In data 28/12/2001 viene rilasciata la **Concessione Edilizia n° 94/2001** per il recupero del sottotetto ai fini abitativi (L.R. 15/96) e varianti interne. Domanda per la concessione presentata in data 31/05/2001 al n° di prot. Gen. 26311 dalla *** DATO OSCURATO ***.

Attestata agibilità a partire dal 19/04/2004 a seguito di istanza per agibilità/abitabilità protocollata in data 26/02/2004 al n° 11964.



Stralcio dell'agibilità dell'unità immobiliare e del piano mansarda oggetto della presente esecuzione immobiliare

In data 05/09/2011 viene protocollata la **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n° 280/2011** al n° di prot. 56138 per diversa distribuzione di spazi interni relativi al bene oggetto di perizia.

Dalla tavola unica di progetto si evince che i lavori hanno riguardato la demolizione e la formazione di alcuni tavolati nel piano mansarda, mentre il piano sottostante non è stato oggetto di intervento, quindi invariato rispetto al progetto del 2001, come da dichiarazione del progettista.

Lavori dichiarati terminati in data 17/10/2011.

In data 30/03/2012 il Comune rilascia comunicazione di "presa d'atto" sotto riportata in cui dichiara che: "... il procedimento sarà concluso a condizione che venga acquisito parere di competenza ASL, date le necessarie valutazioni tecnico-discrezionali circa il conteggio R.A.I. del nuovo locale pluriuso..."

Nella documentazione fornita dal comune durante l'accesso atti non è stata trovato il parere ASL.

OGGETTO
Progetto Edilizio n. 280/11 L.E. (DIA) – Presa d'atto.

Vista la Denuncia di Inizio Attività presentata ai sensi dell'art. 41 L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, in data 05/09/11 prot. 56138 e la relativa asseverazione del tecnico _____ concernenti i lavori riguardanti l'immobile sito in Via Montebello n. 14 - mapp. 30268 sub. 22 - zona censuaria di Busto Arsizio.

Con la presente, si comunica che il procedimento sarà concluso a condizione che venga acquisito parere di competenza ASL, date le necessarie valutazioni tecnico-discrezionali circa il conteggio "R.A.I." del nuovo locale pluriuso.

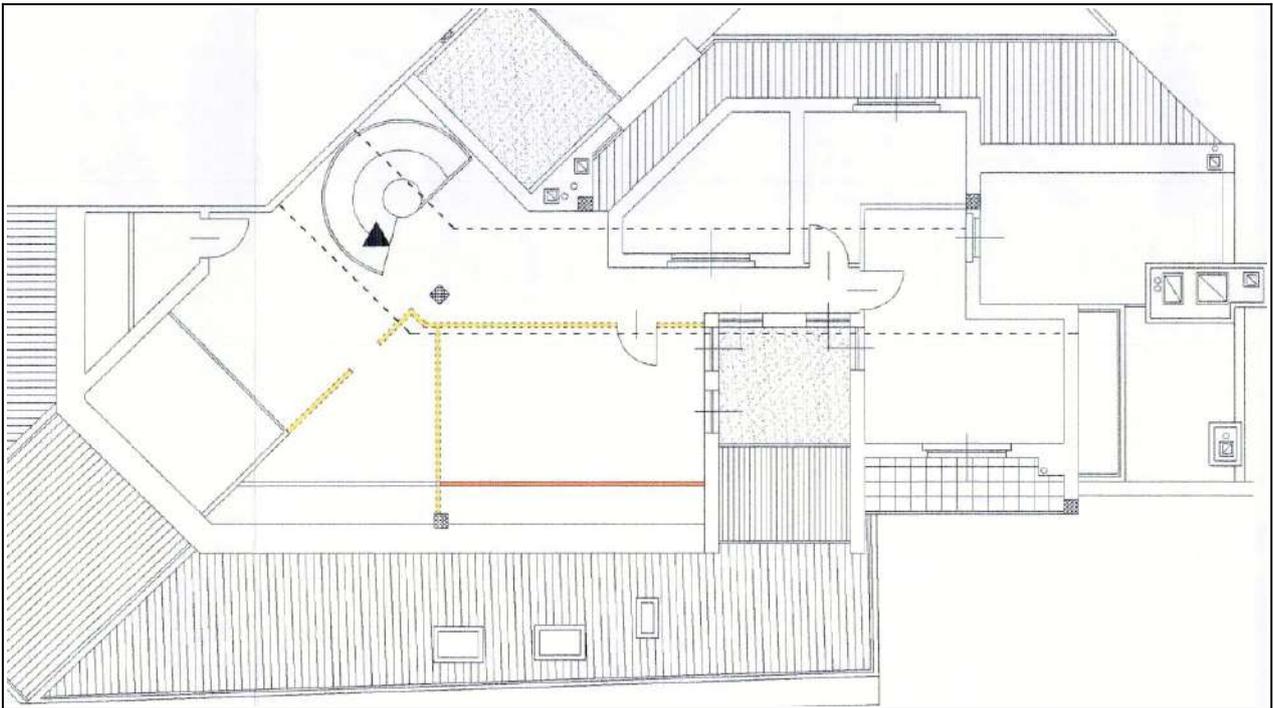
Si comunica altresì che, la pratica rimane depositata presso lo scrivente ufficio, vista la comunicazione di fine lavori presentata il 19/10/11 prot. 66605.

Distinti saluti.

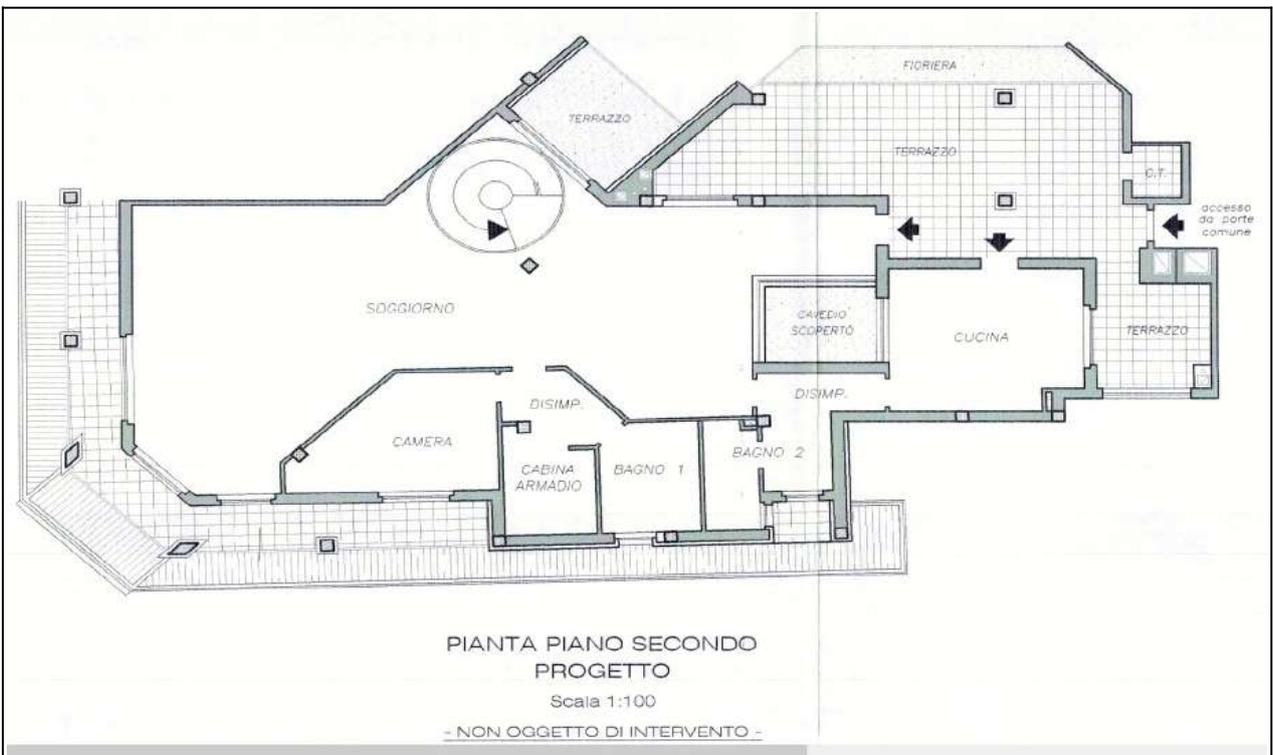
Busto Arsizio, 30 MAR, 2012

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO
UFFICIO TECNICO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
IL FUNZIONARIO
Edilizia Privata e Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)
(Geom. Alberto Nicora)



Stralcio tavola unica di progetto relativa alla DIA 280/2011 con indicate le modifiche del piano mansarda



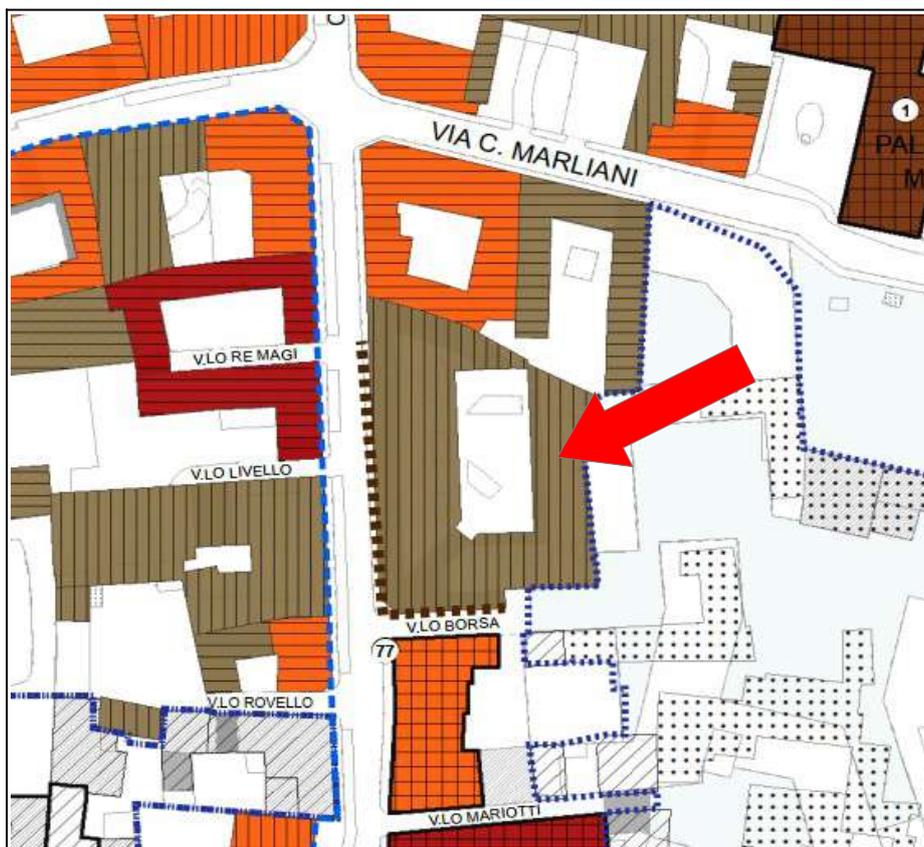
Stralcio tavola unica di progetto relativa alla DIA 280/2011 del piano secondo non oggetto di modifiche

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

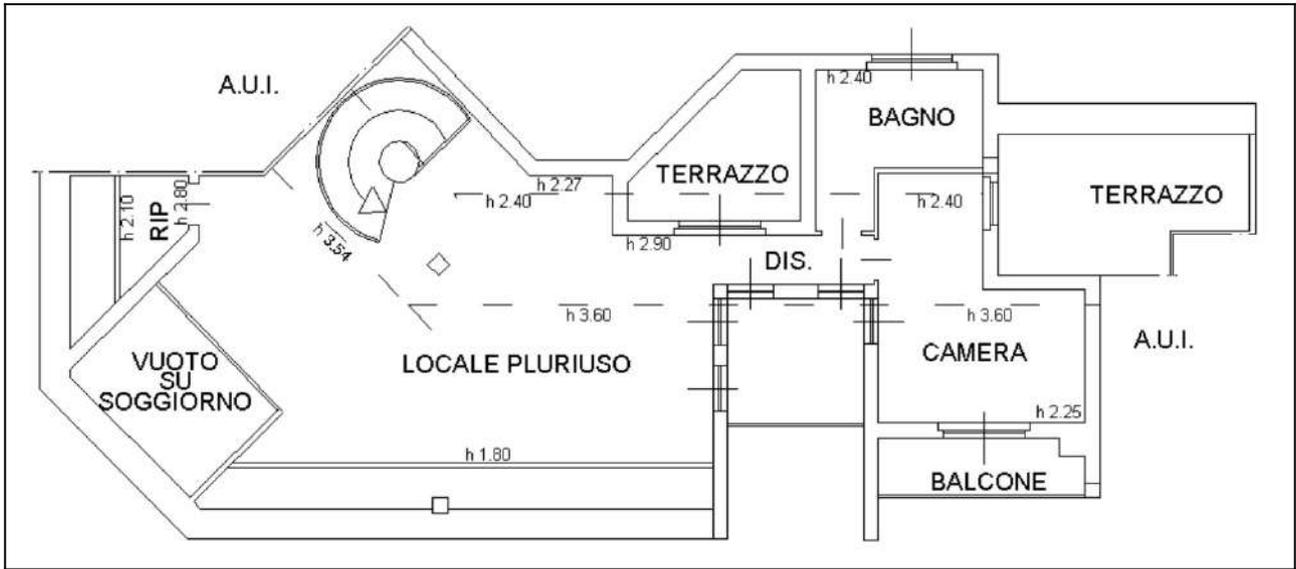
Variante parziale del Piano di Governo del Territorio (PGT) relativamente al Piano delle Regole (PdR), al Documento di Piano, limitatamente all'Ambito di Trasformazione 3 "Centro direzionale FNM", nonché alla correzione di errori materiali e rettifica degli atti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) anno 2018

Delibera C.C. n° 55 del 31/07/2018, approvazione del 15/01/2019.

L'unità immobiliare è inserita in un complesso residenziale/terziario nel nucleo di antica formazione (artt. 14, 15 e 16 delle Norme di Piano), classificato come "T3 - Edifici di epoca contemporanea", criteri e modalità di intervento su edifici esistenti: "Ristrutturazione Edilizia RE".



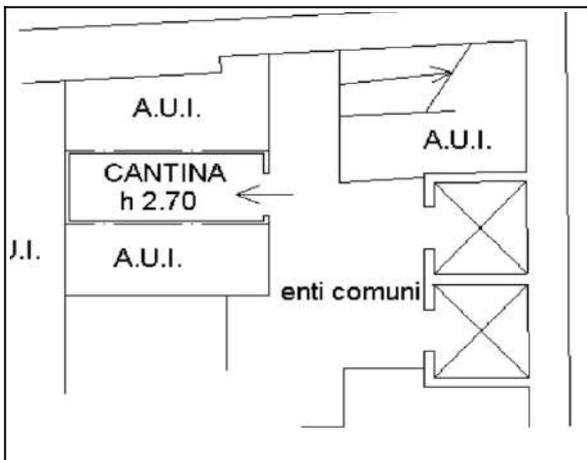
*Stralcio tavola C6.1/3 Nuclei di antica formazione, modalità di intervento - PGT variante del 2018
con freccia rossa il complesso immobiliare in cui sono inseriti i beni oggetto di perizia*



Stralcio dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare piano mansarda (terzo piano)



Stralcio dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare posta al secondo piano



Stralcio dalla planimetria catastale cantina posta al piano interrato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO O LA SANABILITÀ

Alla data di presa visione da parte dello scrivente della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio così come fornita dal personale preposto, non si è avuto riscontro di altri documenti depositati che attestino modifiche o varianti rispetto a quanto denunciato con la DIA N° 280/2011.

Dall'esamina delle varie pratiche **sono emerse incongruenze e criticità** di seguito illustrate, tenuto conto che l'elenco non è da ritenersi esaustivo ma di massima, in funzione del rilievo e del sopralluogo effettuato che è stato eseguito con difficoltà oggettive dettate dalla presenza di mobili, suppellettili ed ingombri vari.

APPARTAMENTO PIANO SECONDO

- Il confronto tra le misure nella tavola 1 della pratica edilizia “C.E. 94/2001 recupero sottotetto e varianti interne” (la DIA 280/11 per questo piano non riporta misure in quanto dichiarato “*piano non oggetto di intervento*”) ed il rilievo dello scrivente ha evidenziato alcune difformità: in generale nei locali interni, pur rispettando la forma e la disposizione dei tavolati, in diversi punti non coincidono le misure riportate nella pratica edilizia; in alcuni casi rientrano nelle “tolleranze edilizie”, in altri casi eccedono (si rimanda alla rappresentazione grafica nelle tavole grafiche successivamente esposte).

Le quote misurate oggetto di “discrepanze”:

- parete ad est dell’ampio soggiorno da pratica 6,78m, da rilievo 6,97m;
- distanza tra i due muri perimetrali nella zona pranzo da pratica 6,02m, da rilievo 5,78m;
- larghezza cabina armadio da pratica 1,83m, da rilievo 1,63m;
- larghezza bagno “B1” da pratica 3,15m, da rilievo 3,30m e così la lunghezza;
- larghezza disimpegno “D1” da pratica 1,20m, da rilievo 1,10m;
- lato est/ovest della cucina da pratica 4,68m, da rilievo 4,47m.

Non si possono escludere che altre misure non riportate sulla tavola di progetto siano difformi dallo stato di fatto dei luoghi.

- L’angolo sud-est del locale cucina non presenta la rientranza, ma prosegue rettilineo, in linea con il muretto perimetrale del terrazzo, cosa per altro effettivamente rappresentata nella planimetria catastale.

PIANO MANSARDA

- Anche dal confronto tra le misure nella tavola unica della pratica edilizia DIA 280/11 ed il rilievo dello scrivente si sono riscontrate delle difformità (elenco non esaustivo, si rimanda alla rappresentazione grafica nelle tavole grafiche successivamente esposte):
 - angolo antistante il piccolo ripostiglio posto sulla parete rivolta ad ovest da pratica 1,30m x 1,28m, da rilievo 2,00m x 2,00m;
 - misura del lato con parapetto vetrato aggettante sul soggiorno da pratica 3,57m, da rilievo 3,44m;
 - parete costituente “arredo fisso” (serie di pannelli muniti di ante a tutta altezza) posta sul lato sud del locale pluriuso: da pratica 5,92m + 1,65m + 1,99m = 9,56m, da rilievo 9,78m;
 - distanza tra parete nord e parete sud del locale pluriuso da pratica 4,47m, da rilievo 4,87m;
 - misure della camera da letto posta sul lato ad est da progetto 2,60m e 4,90m, da rilievo rispettivamente 2,83m e 4,24m; larghezza camera da progetto 4,09m da rilievo 3,92m;
 - larghezza del bagno da progetto 3,30m, da rilievo 3,55m.

Non si possono escludere che altre misure non riportate sulla tavola di progetto siano difformi dallo stato di fatto dei luoghi.

- La disposizione dei tavolati e dei muri che delimitano il ripostiglio e la scala sono diversi da quanto rappresentato nella tavola di progetto;
- Le altezze intradosso della copertura del piano mansarda rilevate in sede di sopralluogo (anche in questo caso non si sono rilevate tutte le altezze così come indicate nella tavola della concessione edilizia), sono diverse da quelle dichiarate nel progetto:
 - lato nord h 2,04m anziché 2,27m;
 - lato sud h 1,26m anziché 1,80m;
 - l'altezza nel punto più alto risulta 3,57m contro 2,60m;
- Il terrazzo posto sull'estremità est del fabbricato risulta di dimensioni minori (lato corto circa 115cm) rispetto alla rappresentazione grafica di progetto (peraltro senza riportare quote),

Le difformità anche importanti riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le “difformità” (“gialli” e “rossi”) e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici, con **particolare attenzione agli eventuali incrementi volumetrici** che potrebbero esserci considerando ciò che si è riscontrato nel locale cucina al piano secondo, nella camera da letto e nel bagno del piano mansarda.

Gli eventuali incrementi di volume dovranno essere necessariamente verificati sui calcoli di progetto dell'intero complesso condominiale e non solo per la singola unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Inoltre dovrà essere verificato il calcolo dell'altezza media così come “concessionato” nella pratica del recupero del

sottotetto (L.R. 15/1996), sia per quanto riguarda l'intera unità immobiliare che per quanto riguarda i singoli locali abitati, così come rappresentati graficamente nella tavola 3 della C.E. 94/2001, poiché come illustrato per punti, alcune altezze sono differenti (si ribadisce che lo scrivente non ha eseguito un rilievo puntuale di tutte le altezze della mansarda).

Sulla base delle risultanze si potranno stabilire pertanto quali difformità si potranno sanare e quali, nella peggiore delle ipotesi, non sanare e pertanto passibili di un ripristino dello stato dei luoghi o di una "fiscalizzazione" degli abusi, illustrando le conclusioni dei rilievi all'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere.

Occorre presentare:

- un **Permesso di Costruire** o **SCIA in sanatoria**, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- un **Esame di impatto paesistico** così come richiesto dalle linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;
- Eventuale, se richiesta specificatamente per le condizioni riscontrate in sede di sanatoria, una successiva presentazione della **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)**.

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio/urbanistico/catastale il bene in esame, lo scrivente non è in grado di appurare con precisione quali documenti l'Ufficio Tecnico del Comune di Busto Arsizio potrebbe richiedere in quanto solo con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e l'apertura dell'istruttoria i tecnici comunali potrebbero richiedere integrazioni che, a livello della presente valutazione peritale, non è oggettivamente possibile conoscere.

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto quindi **definire una decurtazione certa e precisa sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima**, poiché si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando le pratiche stesse e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Il quesito peritale comunque richiede all'esperto estimatore che (si cita) : *"...nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **sanabili** l'esperto procederà ad indicare le attività necessarie per regolarizzare l'immobile (...) indicando le spese presumibili per procedersi alla sanatoria che sarà comunque effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.*

*Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche **non sanabili** l'esperto provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene..."*.

Avendo riscontrato una situazione dal punto di vista delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali che non può essere definita in questa sede se sanabile in toto o in parte come sopra illustrato, si ritiene di stabilire un **coefficiente di**

deprezzamento pari al 5% del valore dei beni che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali opere edilizie di ripristino, oneri professionali, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi possibili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Busto Arsizio, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1.

La planimetria catastale del box auto riporta inoltre un presumibile refuso nell'aver indicato l'altezza interna pari a 2,40m, mentre da rilievo è risultata circa 2,70m come per altro riportata nei disegni della pratica edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

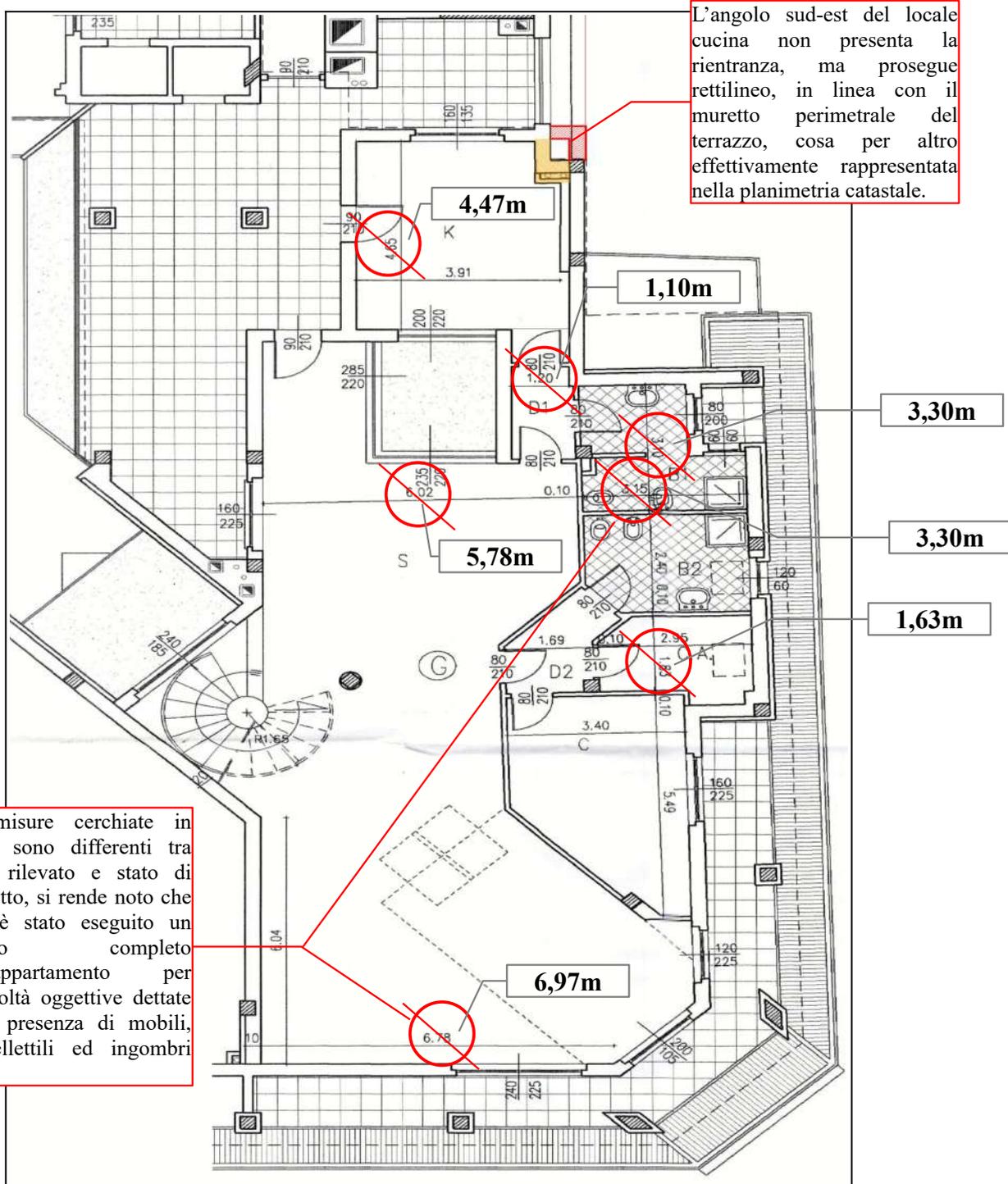
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1.

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

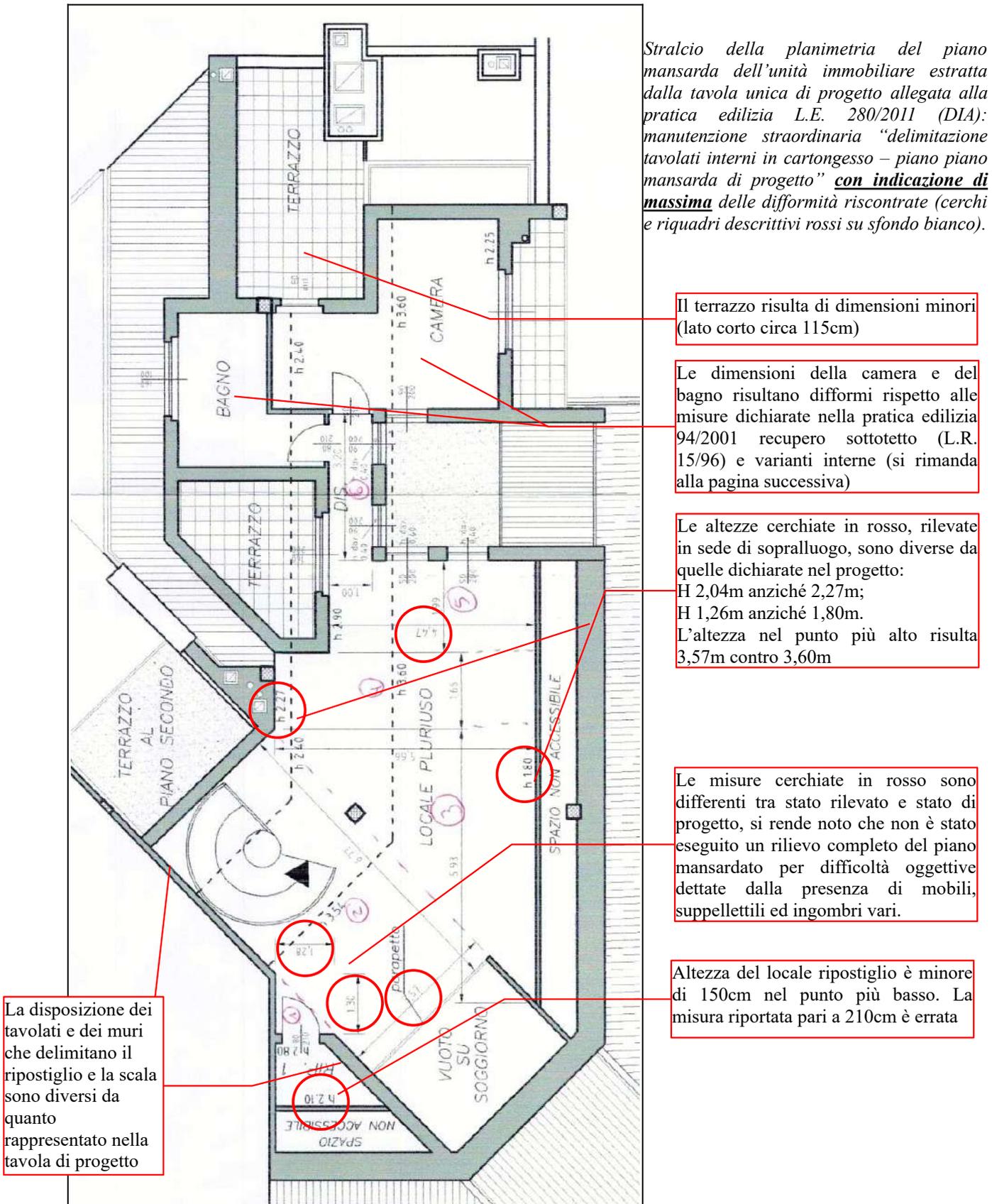
nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

conformità degli impianti: si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1



Stralcio della planimetria dell'unità immobiliare estratta dalla tavola n° 1 di progetto allegata alla pratica edilizia "94/2001 recupero sottotetto (L.R. 15/96) e varianti interne" **con indicazione di massima** delle difformità riscontrate (cerchi e riquadri descrittivi rossi su sfondo bianco).



Stralcio della planimetria del piano mansarda dell'unità immobiliare estratta dalla tavola unica di progetto allegata alla pratica edilizia L.E. 280/2011 (DIA): manutenzione straordinaria "delimitazione tavolati interni in cartongesso - piano piano mansarda di progetto" **con indicazione di massima** delle difformità riscontrate (cerchi e riquadri descrittivi rossi su sfondo bianco).

Il terrazzo risulta di dimensioni minori (lato corto circa 115cm)

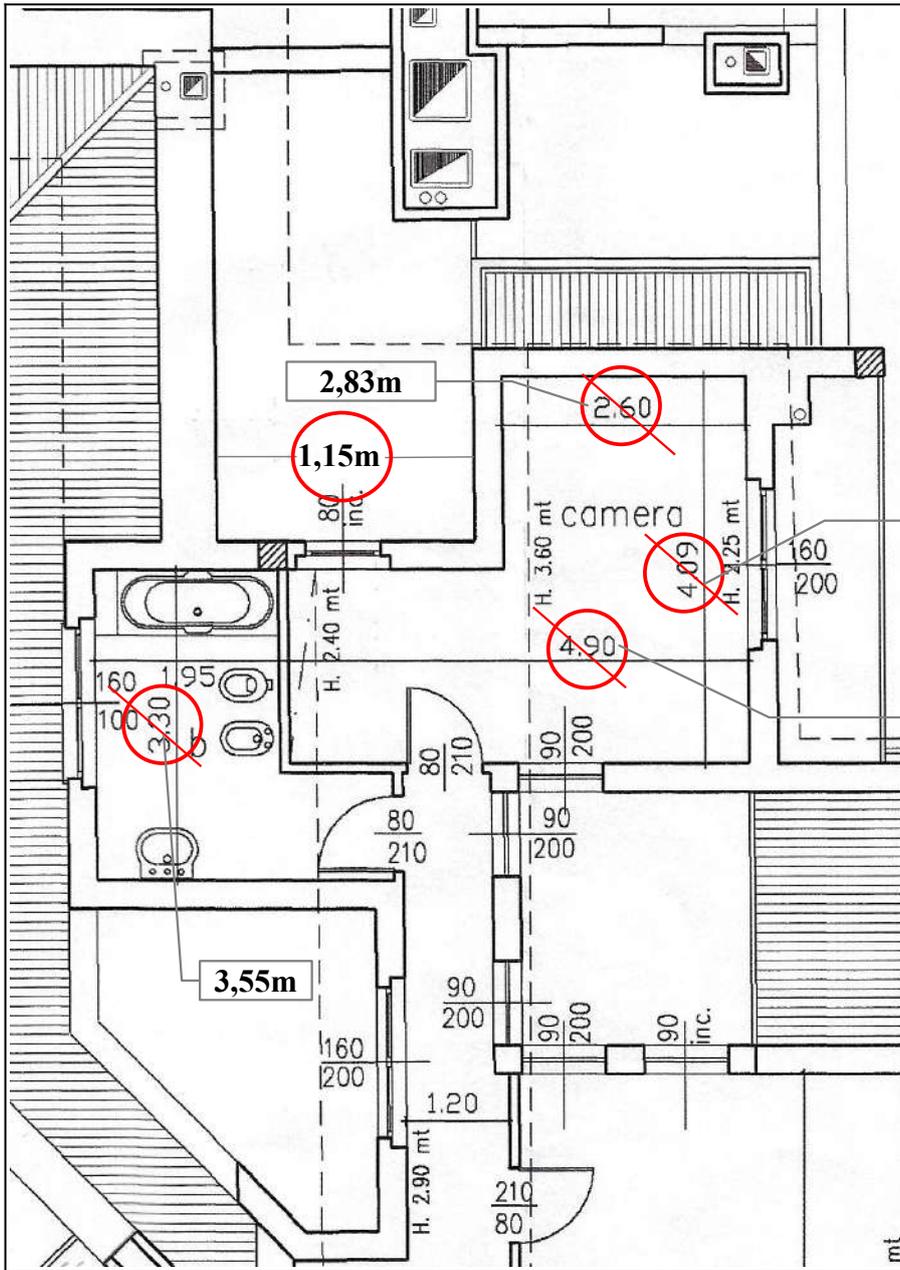
Le dimensioni della camera e del bagno risultano difformi rispetto alle misure dichiarate nella pratica edilizia 94/2001 recupero sottotetto (L.R. 15/96) e varianti interne (si rimanda alla pagina successiva)

Le altezze cerchiare in rosso, rilevate in sede di sopralluogo, sono diverse da quelle dichiarate nel progetto:
 H 2,04m anziché 2,27m;
 H 1,26m anziché 1,80m.
 L'altezza nel punto più alto risulta 3,57m contro 3,60m

Le misure cerchiare in rosso sono differenti tra stato rilevato e stato di progetto, si rende noto che non è stato eseguito un rilievo completo del piano mansardato per difficoltà oggettive dettate dalla presenza di mobili, suppellettili ed ingombri vari.

Altezza del locale ripostiglio è minore di 150cm nel punto più basso. La misura riportata pari a 210cm è errata

La disposizione dei tavolati e dei muri che delimitano il ripostiglio e la scala sono diversi da quanto rappresentato nella tavola di progetto



Stralcio della planimetria del piano mansarda dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva estratta dalla tavola n° 2 di progetto allegata alla pratica edilizia "94/2001 recupero sottotetto (L.R. 15/96) e varianti interne" **con indicazione di massima** delle difformità riscontrate (cerchi e riquadri descrittivi rossi su sfondo bianco) nella camera e nel bagno

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MONTEBELLO 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Montebello 14, della superficie commerciale di **319,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo e terzo (mansarda) con cantina al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 30268 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/1, classe 4, consistenza 13 vani, rendita 2.517,73 Euro, indirizzo catastale: Via Montebello n°14, piano: S1-2 -3, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze in senso orario

del piano secondo altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 21; prospetto verso ente comune; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 23; pianerottolo comune di cui al mappale 30268 subalterno 4, da cui si ha l'ingresso; vano ascensore comune; prospetto verso Vicolo Borsa; prospetto verso Via Montebello; salvo altri;

del piano terzo mansarda: unità immobiliare di proprietà di terzi di cui al mappale 30268, subalterno 21; prospetto verso ente comune; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterno 23; prospetto verso Vicolo Borsa; prospetto verso Via Montebello; salvo altri;

della cantina: unità immobiliari di cui al mappale 30268, subalterno 45 e 23; corridoio comune di cui al mappale 30268, subalterno 4 da cui si ha l'accesso; altra unità immobiliare di cui al mappale 30268, subalterni 503; salvo altri.

Accesso e scarico si praticano dalla Via Montebello.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2011.

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 locale, 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:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un ampio signorile appartamento posto al piano secondo e terzo (mansarda) di un complesso residenziale/terziario edificato negli anni '90 del secolo scorso, sito nel centro storico di Busto Arsizio. L'accesso pedonale all'unità avviene attraversando l'area porticata della via Montebello/angolo Vicolo Borsa e l'area della corte interna circondata da negozi e arricchita da area a verde con alberi anche ad alto fusto; per mezzo di vano scala munito di ascensore, si giunge al piano secondo della palazzina. L'accesso al piano interrato (cantine e box auto) avviene attraverso cancello viabilistico posto in fondo all'area porticata proseguendo sulla via principale. La palazzina nell'insieme si presenta in uno stato manutentivo discreto.

Foto della palazzina ripresa dalla via Montebello (con freccia bianca l'accesso pedonale verso la corte interna)



La corte interna con l'area centrale a verde

In alcuni punti delle facciate non costituite da mattoni, ma con rivestimento presumibilmente ai silicati, si segnala la presenza di efflorescenze, velature e cambi di colorazione del pigmento, anche con cenni di distacco dell'intonaco. Si presume per infiltrazioni di acqua, cosa per altro segnalata e riportata nell'ultimo verbale di assemblea datato 23/05/2023, così come fornito dall'amministratore condominiale.



Altra foto della corte interna, si possono riscontrare in alcuni punti i “segni” degli ammaloramenti sul rivestimento delle facciate.

L'appartamento disposto sui due livelli, ha una superficie lorda di quasi 300,00mq con diversi terrazzi e balconi che ne aumentano la superficie commerciale, oltreché impreziosire la qualità dell'abitato.

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di porta di primo ingresso che si affaccia su ampio terrazzo, in parte coperto, della superficie lorda di ben 57,00mq costituito da pavimentazione in cotto disposta a “spina di pesce” e da parapetti pieni sovrastati da corrimano tubolare in metallo

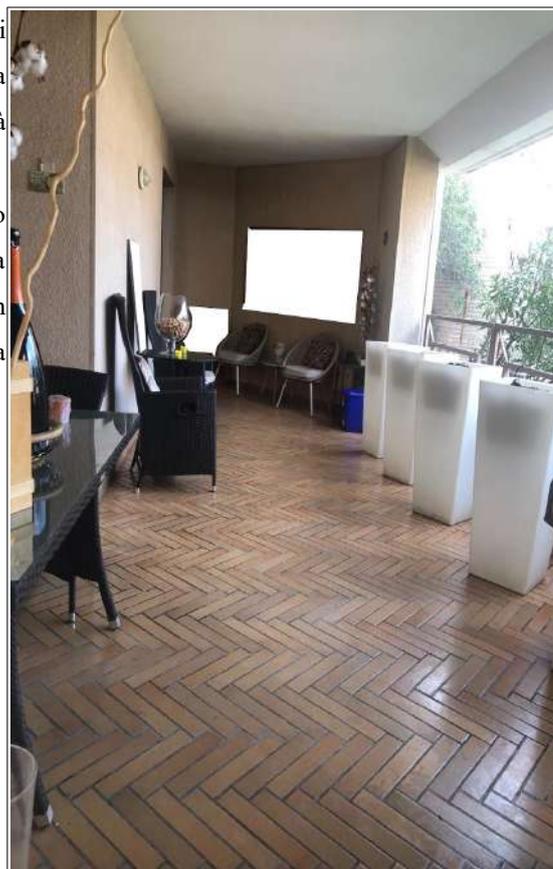
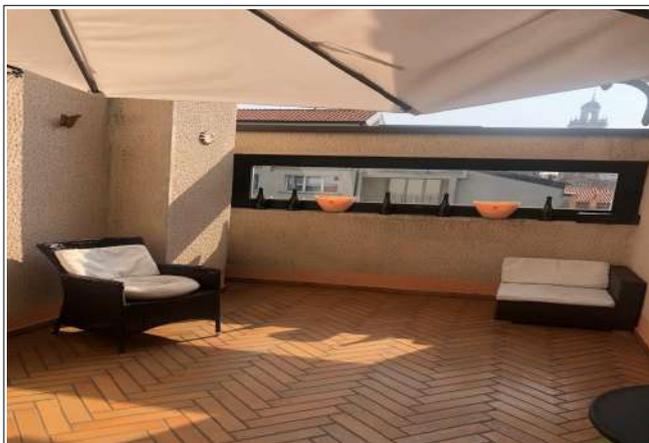
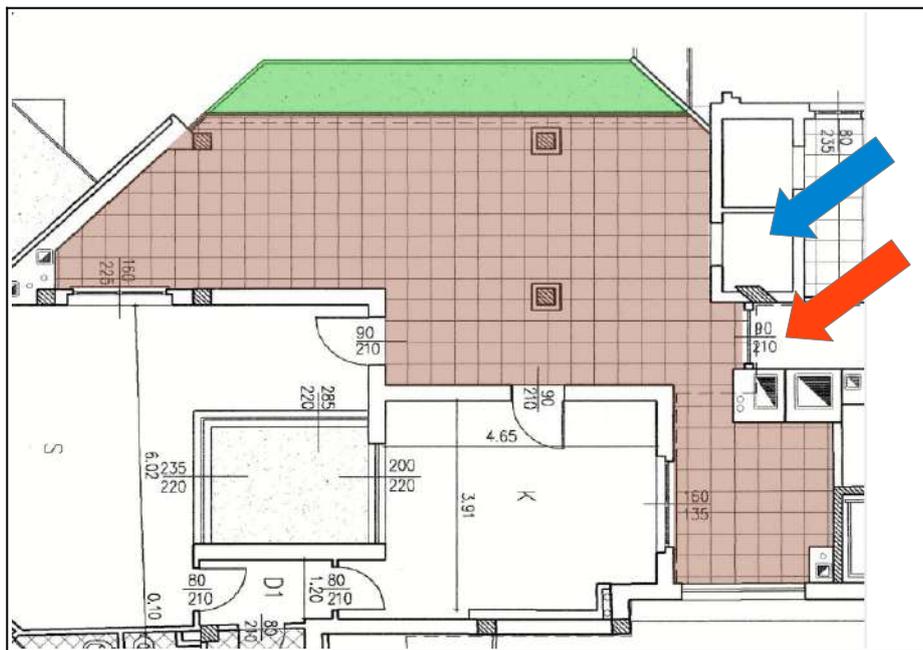
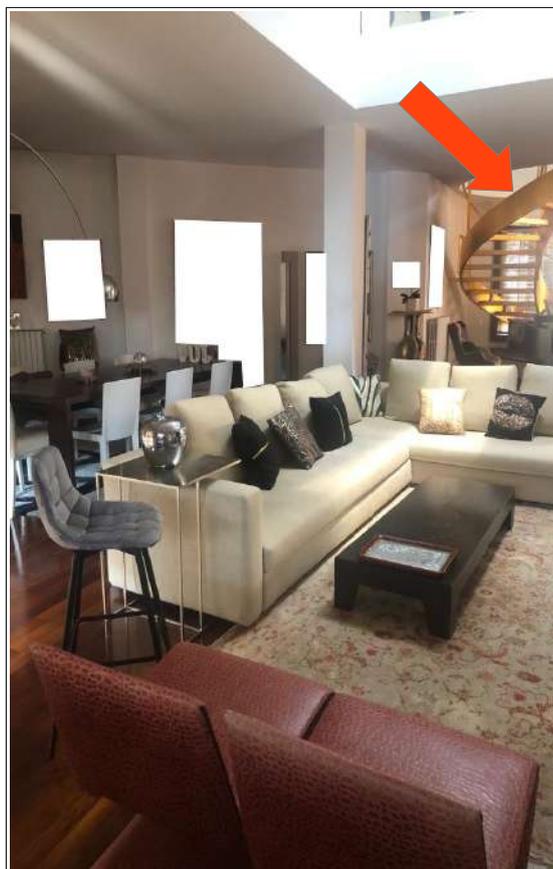


Foto del grande terrazzo che funge da “filtro” di ingresso all'abitazione



Stralcio della tavola di progetto con evidenziato (retino marrone) l'ampio terrazzo. Con freccia rossa la porta di primo ingresso che separa l'abitazione dal vano scala comune. Con freccia blu il piccolo vano adibito alla caldaia murale

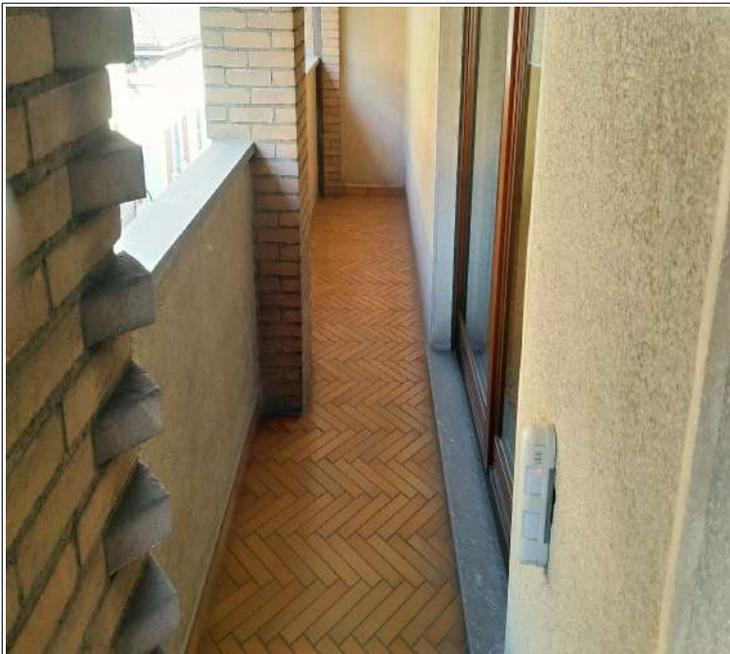
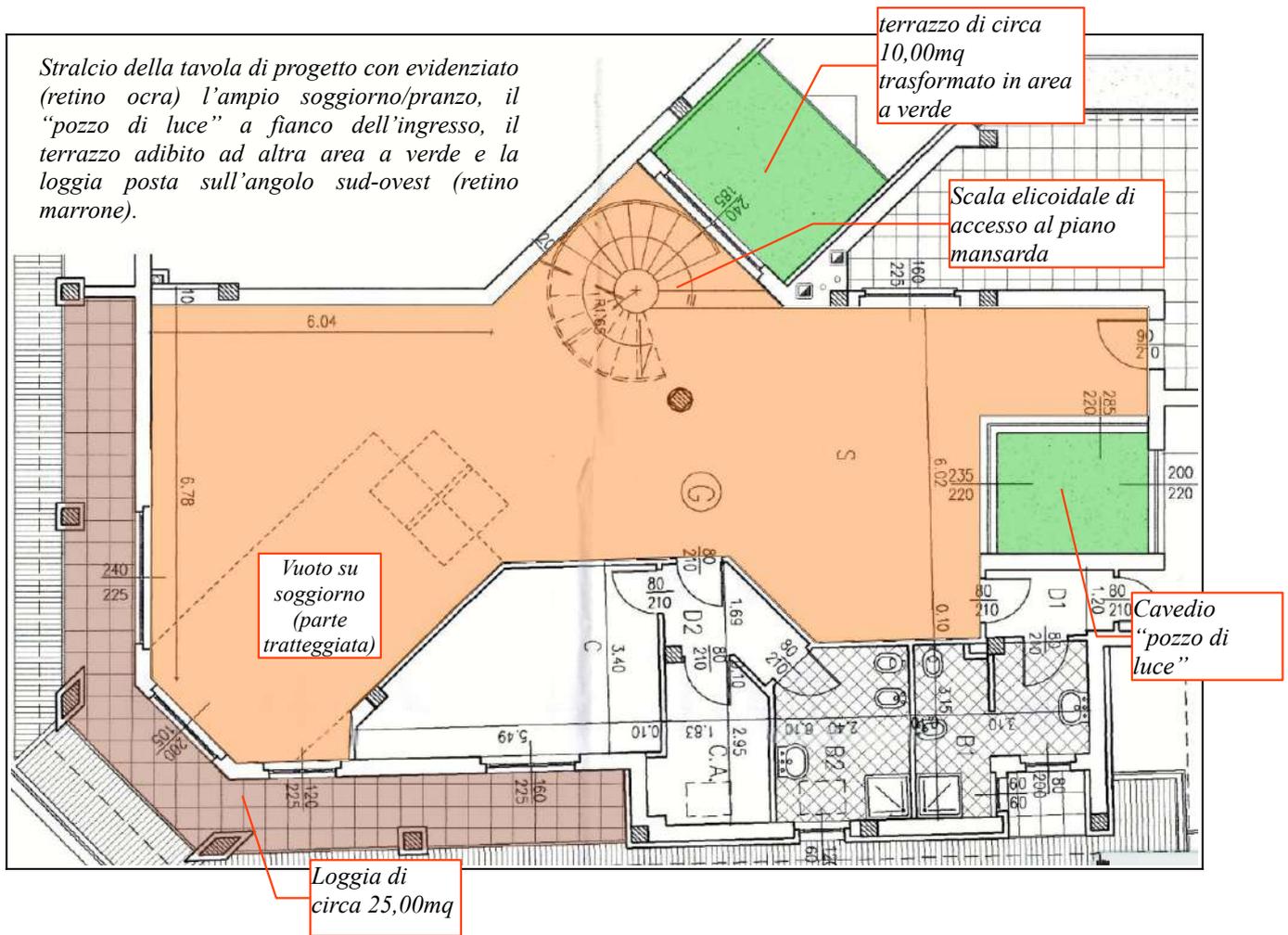
Sul lato nord del terrazzo si trova la fioriera che corre su tutto il lato, mentre affiancata alla porta di accesso al terrazzo si ha un piccolo vano ripostiglio di circa 2,50mq netti, in cui è stata installata la caldaietta a muro dell'unità immobiliare.



Sul lato est e sud della muratura delimitante l'appartamento si trovano le due porte di accesso all'abitazione: quella a sud è una porta secondaria che si apre sulla cucina, mentre quella est è la porta che permette l'accesso all'ampio soggiorno/pranzo, con una superficie netta di circa 106,00mq.

Il soggiorno presenta, come finiture, pareti intonacate alla civile e parquet in legno in discrete condizioni manutentive. Antistante l'ingresso è stata installata una grande scala elicoidale che collega il piano mansarda al soggiorno, sul lato a sud, sempre dell'ingresso, si trova un cavedio con piccola area a verde, vetrato su tre lati, che costituisce un "pozzo di luce" sull'area adibita a zona pranzo, infine, sull'estremo lato ovest il solaio è stato "arretrato" creando un vuoto che dall'area superiore della mansarda si affaccia sulla relativa zona del soggiorno. Sul lato sud-ovest si trova una loggia esterna di circa 25,00mq e, sul lato a nord davanti alla scala, si ha un altro terrazzo di circa 10,00mq che è stato trasformato in area a verde, con pavimentazione riempita di sassi di fiume ed arricchita da pianta a medio fusto.

La zona soggiorno: sullo sfondo, con freccia rossa, la scala che porta al piano sovrastante.



Particolare della loggia sul lato ovest

Proseguendo nella descrizione della disposizione dei locali del secondo piano si trova un'ampia cucina di circa 18,00mq netti, con pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica chiara in formato quadrato di diverse dimensioni. Locale



molto luminoso in quanto prende luce sia dalla finestra posta sul lato est che dall'ampia vetrata del cavedio ad ovest.

L'ingresso è garantito dal disimpegno di circa 2,50mq netti, che collega questo locale con il soggiorno ed il primo dei due bagni. Inoltre è presente altra porta che mette in comunicazione direttamente la cucina con il grande terrazzo.

Il bagno "B1" ha dimensione netta di circa 8,00mq ed è costituito da sanitari standard e piatto doccia, rivestimento in piastrelle quadrate dalle tonalità chiare da 15cm x 15cm, disposte in diagonale sul pavimento, mentre sulle pareti disposte parallele alla muratura per una altezza di circa 120cm. IL locale si affaccia su un piccolo balcone di circa 2,00mq.

L'appartamento al secondo piano è completato dalla zona notte composta da un secondo disimpegno di circa 3,50mq, una camera trapezoidale dalle dimensioni nette di circa 16,00mq, una cabina armadio di circa 5,50mq ed un secondo bagno "B2" di circa 8,00mq, anch'esso costituito da wc, bidet, lavandino in ceramica bianca con ripiano in marmo e da cabina idromassaggio. Le finiture della zona notte sono simili a quelle già descritte per gli altri locali.

Il tutto risulta in discrete condizioni manutentive.





Scorcio del bagno "B1" e relativa porta finestra che comunica con il piccolo balcone



Scorcio del bagno "B2"



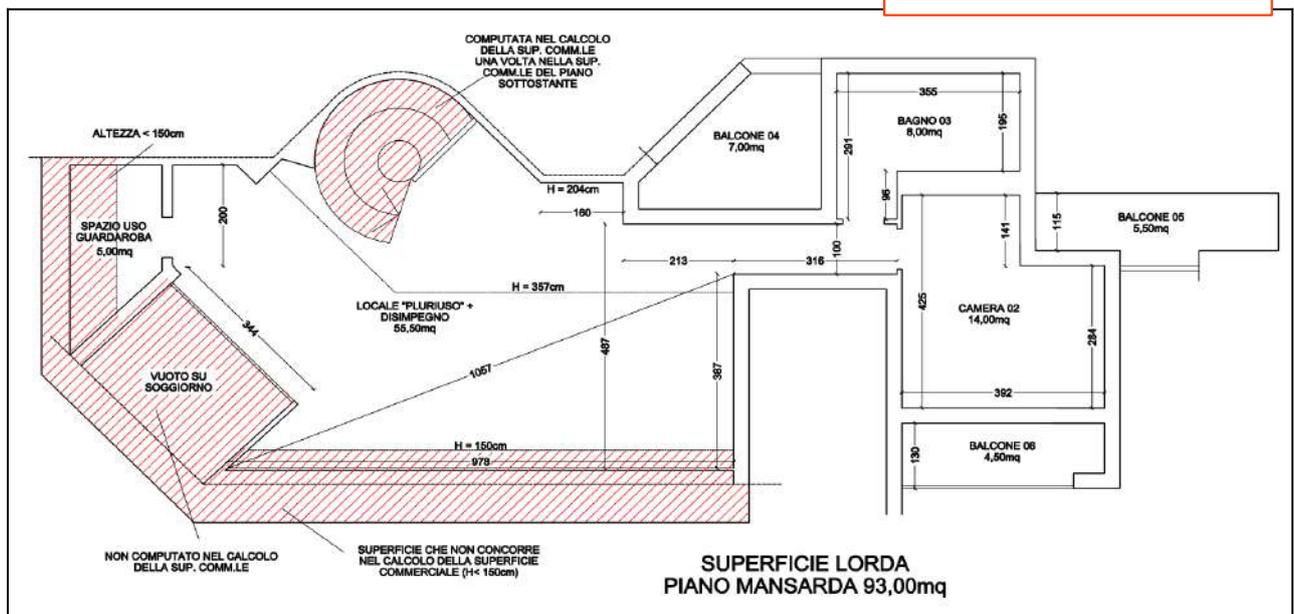
La camera da letto

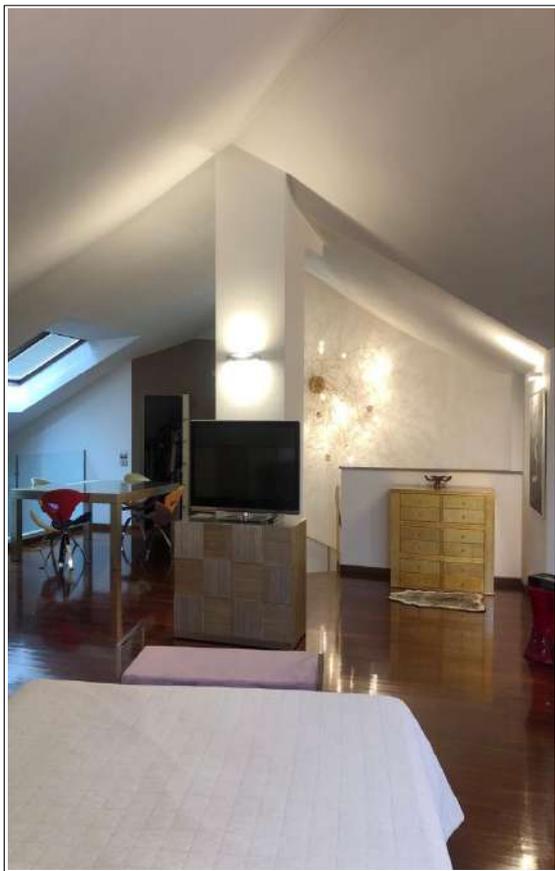
Il piano mansarda di 93,00mq lordi è costituito da un ampio “loCALE pluriuso” di 55,50mq netti, un terzo bagno dalle dimensioni di circa 8,00mq, una seconda camera da letto di circa 14,00mq, un locale ripostiglio munito di porta blindata di circa 5,00mq, le cui misure sono di massima, in quanto spazio occupato da diverso materiale oltreché di altezze minori di 1,00m, che ne hanno impedito la corretta misurazione.

Completano il piano tre balconi di 7,00mq, 5,50mq e 4,50mq.

Caratteristica peculiare del piano è la presenza “scenica” dell’ampia scala elicoidale e del parapetto che si affaccia sul soggiorno sottostante.

Le finiture dei locali sono le medesime riscontrate al piano sottostante.

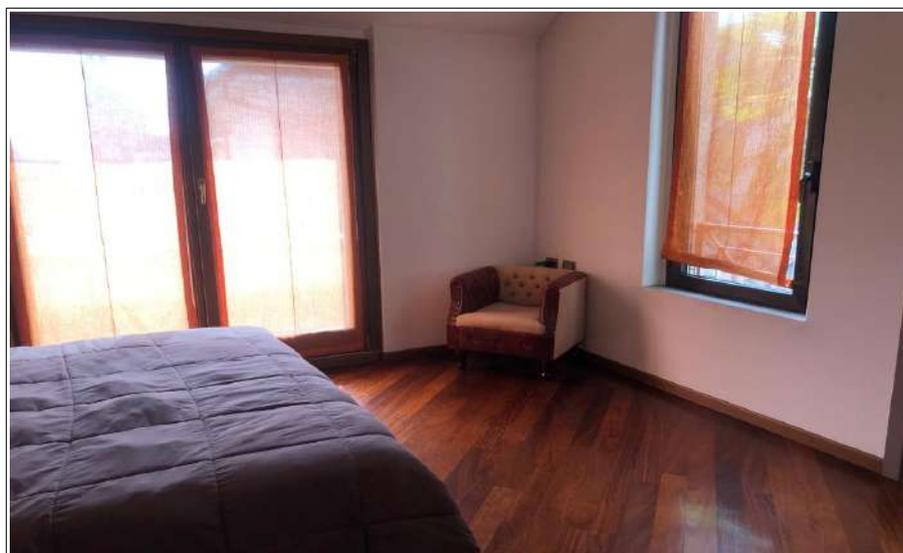




Scorcio dell'ampio locale "pluriuso"



Scorcio del bagno della mansarda



La seconda camera da letto posta al piano mansarda



Il balcone 04

*L'interno della
cantina posta al
piano interrato*



*Il
balcone
05*



Per quanto riguarda l'impiantistica si rileva che al momento del sopralluogo era tutta funzionante, costituita da impianto elettrico, adduzione gas/acqua e riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in legno con vetro camera, tapparelle in pvc e cassonetti in legno; le porte interne in tamburato semplice. Al piano interrato si trova la cantina di circa 5,00mq lordi costituita da muratura in blocchetti in cls tinteggiati, pavimento in piastrelle in gres e porta in lamiera.

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
superficie lorda appartamento piano secondo	195,00	x 100 % =	195,00
superficie lorda piano mansarda abitabile (H > 150cm)	93,00	x 100 % =	93,00
balcone 01 piano secondo	25,00	x 30 % =	7,50
balcone 02 piano secondo	2,00	x 30 % =	0,60
balcone 03 piano secondo	10,00	x 30 % =	3,00
terrazzo piano secondo per i primi 25,00mq	25,00	x 30 % =	7,50
terrazzo piano secondo quota eccedente i 25,00mq	32,00	x 10 % =	3,20
cavedio scoperto secondo piano (equip. a balcone)	6,00	x 30 % =	1,80
balcone 04 piano mansarda	7,00	x 30 % =	2,10
balcone 05 piano mansarda	5,50	x 30 % =	1,65
balcone 06 piano mansarda	4,50	x 30 % =	1,35
locale caldaia posto sul terrazzo del 2° piano	2,50	x 25 % =	0,63
cantina piano interrato	5,00	x 25 % =	1,25
arrotondamento	0,42	x 100 % =	0,42
Totale:	412,92		319,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: personalizzato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSA ALLO SVILUPPO DELLA STIMA

L'immobile oggetto di valutazione è un caso particolare in quanto si tratta di una residenza di pregio, di metratura consistente, posto nel centro storico di Busto Arsizio.

L'utilizzo di valori unitari di mercato estrapolati dalle pubblicazioni specializzate come la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) o la Rilevazione dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese, diffusamente utilizzate nelle valutazioni estimative, potrebbero risultare penalizzanti nel caso specifico, in

quanto esprimono dei valori che non si avvicinano a prezzi medi di mercato per immobili simili in vendita presso le più importanti agenzie di settore operanti in Busto Arsizio ed in particolare per immobili con caratteristiche simili al cespite da stimare ubicati nel centro storico o nelle immediate vicinanze (ampia metratura, ultimo piano/attico, pregio delle finiture, ecc...).

A titolo documentale si riporta che la pubblicazione OMI (Agenzia delle Entrate) relativa al mercato delle compravendite per il centro di Busto Arsizio, riporta dei prezzi di vendita unitari per “abitazioni civili – stato conservativo ottimo” tra i 1.850€/mq ed i 2.600€/mq. Altra pubblicazione che riveste una certa ufficialità come il “BorsinoImmobiliare.it” riporta per la medesima tipologia quotazioni ancora più basse: per abitazioni in “prima fascia di qualità superiore alla media della zona” tra i 1.560,00€/mq ed i 2.300,00€/mq.

Più “discordanti” sono i prezzi unitari riportati dalla Camera di Commercio dove, sempre per zona centro Busto Arsizio, si hanno per abitazioni “abitabili in buono stato” valori unitari tra 800,00€/mq ed i 1.300,00€/mq.

Per trovare prezzi di vendita più consoni al bene oggetto di stima si dovrebbero considerare comparabili al “nuovo” tra i 2.100,00€/mq ed i 3.100,00€/mq.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene di utilizzare il “*metodo della regressione lineare*” esponendo una breve premessa al metodo di stima riportando liberamente dei brani ricavati dalla pubblicazione: “*Solo stime – Casi-tipo già svolti . Massimo Curatolo - Licia Palladino, pubblicato da Dei: Tipografia del Genio Civile – Roma 2004*” (da pagina 14 a pagina 16).

L'applicazione della funzione di regressione ha in genere lo scopo di dare informazioni sulle determinazioni che ci si può attendere da una variabile casuale, quando un'altra variabile o un insieme di variabili, vengono ad assumere delle determinazioni note.

Il metodo statistico in esame che utilizza il principio dei minimi quadrati, ipotizza che tra differenti variabili esista una relazione lineare che viene “turbata” solo per effetto di un evento eccezionale e quindi accidentale.

Tale ipotesi porta alla considerazione che i punti rappresentati su un diagramma, pur disponendosi casualmente, possono essere attraversati da una retta che rappresenta una relazione lineare ipotizzata tra una o più variabili.

La retta che rappresenta tale relazione lineare viene detta “retta di regressione”.

La retta viene costruita in modo da minimizzare la somma dei quadrati delle distanze tra i punti del diagramma e la retta stessa.

Viene definito “errore” la distanza che separa ciascuno dei punti sul diagramma dalla retta interpolare.

In altri termini il metodo dei minimi quadrati consente di scegliere tra le infinite rette che possono passare attraverso la “nuvola” dei punti del diagramma, quella retta che minimizza globalmente l'errore come sopra definito.

Nella metodologia statistica la retta di regressione viene definita dalla equazione:

$$Y = f(x) = mx + b$$

Il coefficiente “m” detto coefficiente di regressione, esprime la correlazione esistente tra “Y” e la “x”.

Nella formula sopra esposta, il cui utilizzo nel caso pratico avrà maggiore comprensione e chiarezza, riporta un ulteriore termine, definito “ R^2 ” ovvero la somma residua rispetto alla somma totale dei quadrati, maggiore sarà il valore di “ R^2 ” e maggiore sarà il livello di precisione con cui l'equazione ottenuta dalla regressione lineare spiega la relazione tra le variabili, in pratica più i dati sono lineari più il modello risulta accurato.

Nel caso specifico si sono prese come base dei dati, una serie di annunci pubblicati sul sito specializzato nella vendita di immobili nel comune di Busto Arsizio “immobiliare.it”, ipotizzando che la sola variabile del valore sia la superficie dell'immobile.

Utilizzando la formula sopra citata si avrà:

Y = valore al metro quadro degli immobili in vendita;
x = superficie commerciale del bene da stimare;
m = coefficiente di regressione determinato dalla formula;
b = costante determinata dalla formula.

I dati inseriti sono cinque annunci di vendita di grandi appartamenti/attici (alla data del 20/10/23 gli annunci presenti erano in numero di sedici) per la zona centrale di Busto e per altri quartieri posti nelle immediate vicinanze del centro **il cui grado di affidabilità (valore “ R^2 ”) è pari ad un ottimo 79,40%**, sotto riportati.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 13/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - agenzia Engel & Völkers Gallarate. Annuncio "W-02TJ66"

Descrizione: Nuovo e luminoso attico nella zona rivalutata sita nel centro storico di Busto Arsizio

Indirizzo: via Solferino 3

Superfici principali e secondarie: 250

Prezzo: 950.000,00 pari a 3.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Coldwell Banker Immobiliare Home. codice annuncio "CBI003-502-545"

Descrizione: Nelle immediate vicinanze di Piazza San Giovanni, esclusivo attico di nuova realizzazione con finiture di pregio ed in perfetto stato.

Indirizzo: via Solferino 4

Superfici principali e secondarie: 170

Prezzo: 690.000,00 pari a 4.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 02/10/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Remax. codice annuncio "20821048-1316" Descrizione: Attico/Mansarda in vendita a Busto Arsizio, Frati

Indirizzo: via Massimo D'azeglio 2

Superfici principali e secondarie: 269

Prezzo: 920.000,00 pari a 3.420,07 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 13/01/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Immobiliare Mameli 24 Srl. codice annuncio "V334"

Descrizione: In centro a Busto Arsizio in Via Primo Maggio n°8

Indirizzo: Via Primo Maggio n°8

Superfici principali e secondarie: 276

Prezzo: 850.000,00 pari a 3.079,71 Euro/mq

COMPARATIVO 5

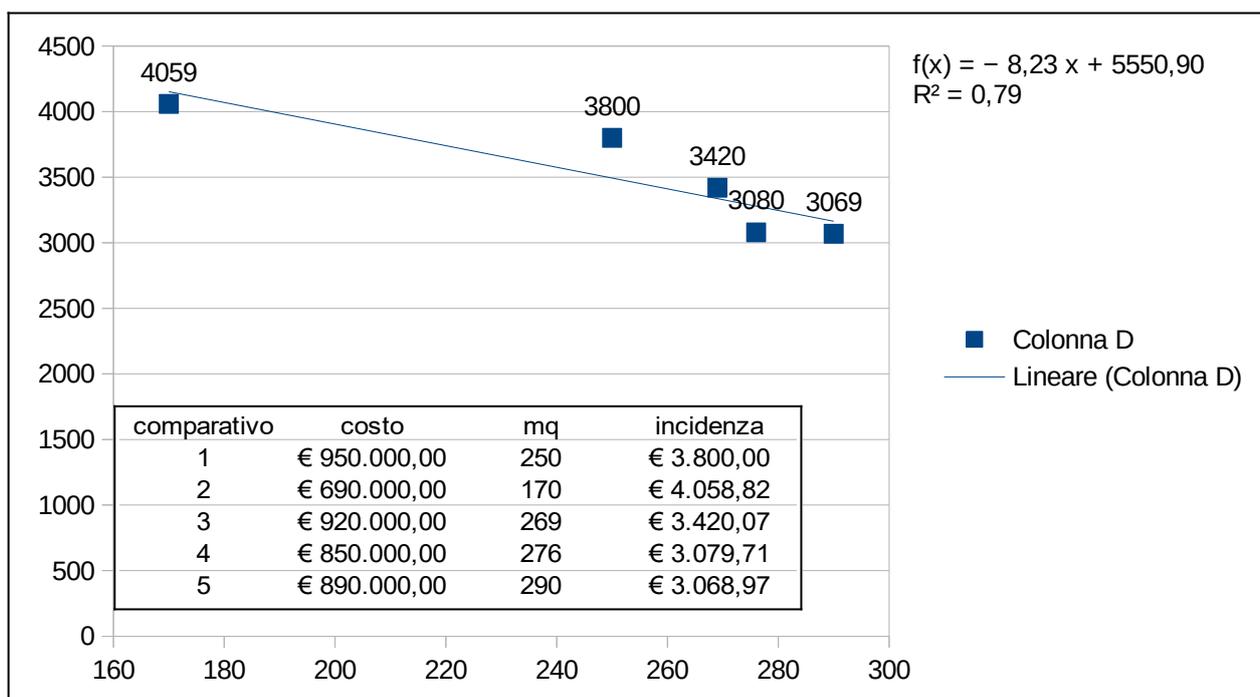
Tipo fonte: annuncio immobiliare Data contratto/rilevazione: 31/08/2023

Fonte di informazione: www.immobiliare.it - Agenzia Coldwell Banker Immobiliare Home. codice annuncio "CBI003-502-199"

Descrizione: attico di pregio unico al piano di circa 290 mq con terrazzi. Indirizzo: Via Pergolesi 4 bis

Superfici principali e secondarie: 290

Prezzo: 890.000,00 pari a 3.068,97 Euro/mq



VALORE AL MQ METODO REGRESSIONE LINEARE							
Y =	-8,23	x	mq 319,00	+	€/mq 5.551	=	€/mq 2.926
R ² =	79%		coefficiente di determinazione ottimo				

Dal calcolo sopra indicato il valore medio per immobili simili al bene oggetto di esecuzione, in assenza di difformità dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale è pari al valore arrotondato di **2.930,00€/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	319,00mq	x	2.930,00€/mq	=	€ 934.670,00
-------------------------------	----------	---	--------------	---	---------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Si rimanda a quanto illustrato nel dettaglio al capitolo 8 (-5% sul valore del bene)	-€ 46.733,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 887.937,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 887.937,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA MONTEBELLO 14

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

Box doppio a BUSTO ARSIZIO Via Montebello 14, della superficie commerciale di **43,00mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 30268 sub. 43 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 8, consistenza 39,00mq, rendita 241,70 Euro, indirizzo catastale: Via Montebello n° 14, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze in senso orario: unità immobiliare di cui al mappale 30268 sub 42, terrapieno, corsello comune di cui al mappale 30268 sub 1, di cui si ha l'accesso, altra unità immobiliare di cui al mappale 30268 sub 44, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

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 locale, 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:

Il box auto doppio è posto al piano interrato del fabbricato ed ha una superficie lorda di circa 44,00mq ed un'altezza utile di circa 2,70m da progetto (misurata da rilievo 2,67m) . La muratura di separazione tra i box auto è stata realizzata in blocchetti in cls, pavimentazione in gres. L'accesso dall'esterno avviene da rampa veicolare su via Montebello, attraversando il corsello comune si giunge alle due aperture dell'autorimessa costituite da due basculanti in lamiera munite di meccanismo elettrico di apertura.

Interno del box auto





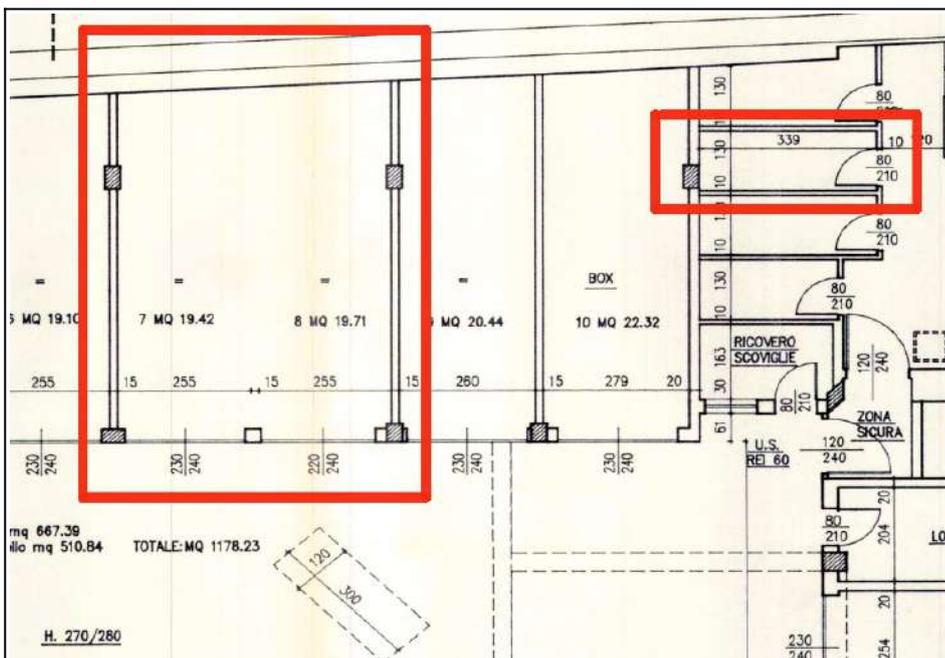
Foto dal corsello coperto, con frecce bianche le due basculanti dell' autorimessa

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
superficie lorda box auto	43,00	x	100 %	43,00
Totale:	43,00			43,00



Stralcio del progetto (variante del 1997) relativa al piano interrato (riquadri rossi box auto doppio e cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

BOX AUTO - STIMA SINTETICA COMPARATIVA:

Lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi, uniformando i valori indicati dalle fonti utilizzate, in quanto l'Agenzia delle Entrate e il sito www.Borsinoimmobiliare.it esprimono valori unitari al mq, mentre la Camera di Commercio della Provincia di Varese esprime valori a corpo, quindi:

- valore medio da Agenzia delle Entrate (OMI): $(900,00€/mq + 1.200,00€/mq)/2 = 1.050,00€/mq$. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $1.050,00€/mq \times 43,00€/mq = 45.150,00€$.
- valore medio dal sito www.Borsinoimmobiliare.it: $(1.000,00€/mq + 1.350,00€/mq)/2 = 1.175,00€/mq$. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq effettivi lordi del box auto: $1.175,00€/mq \times 43,00mq = 50.525,00€$.
- Il valore medio del box auto singolo secondo la pubblicazione C.C.I.A.A. è pari a: $(14.000,00€ + 21.000,00€)/2 = 17.500,00€$. Tenuto conto che questo ultimo valore medio si intende espresso per box auto singoli con una metratura netta standard pari a 2,50m x 5,00m, pari ad una superficie lorda di circa 15,00mq si può ritenere congruo il valore medio pari a circa 51.000,00€ (superficie lorda box 43,00mq pari a quasi tre volte la "pezzatura media", pertanto $17.000€ \times 3$)

Mediando i tre valori $(45.000,00€ + 50.500,00€ + 51.000,00€)/3$ si ottiene un valore pari a: 48.833,00€ arrotondato a: 49.000,00€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	=	€ 49.000,00
-----------------	---	-------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 49.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 49.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	319,00	0,00	887.937,00	887.937,00
B	box doppio	43,00	0,00	49.000,00	49.000,00
				930.937,00 €	930.937,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 930.937,00**

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: **930.937,00 €**

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**

Arrotondamento: **-€ 937,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 930.000,00**

data 26/10/2023

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano