



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

SECONDA SEZIONE CIVILE

**4278/2024**

ATTORE:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONVENUTO:

GIUDICE:

Dott.ssa M. E. Ballarini

CUSTODE:

GIVG - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Sergio Adelfio Camisasca**

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - SECONDA SEZIONE CIVILE  
RG N. 4278/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSCATE Via Mozart 1, della superficie commerciale di **120,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento all'interno di un piccolo complesso residenziale di 6 appartamenti suddivisi in due piani oltre sottotetto e piano interrato dedicato a cantine e box realizzato dal 2006 al 2009. L'appartamento oggetto di valutazione è posto a sinistra rispetto all'ingresso comune, collocato a piano terra con l'uso esclusivo di un grande giardino/cortile. L'abitazione è composta da un ingresso con soggiorno/zona pranzo e cucina in un unico grande locale, un locale studio, due camere da letto, due bagni ed un balcone verso corsello box. Completano l'appartamento una cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune ed un box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di 2,70 piano terra e 2,40 piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 193 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA W. A. MOZART n. 1, piano: T-S1, intestato a

per la quota 1/2 ciascuno di proprietà, derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2016 Pratica n. MI0516214 in atti dal 27/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 218384.1/2016)

Coerenze: A partire da Nord in senso orario, appartamento: confine con mapp.le 91, mapp.le 214 e affaccio verso vuoto corsello box, confine con appartamento sub. 9 e vano scala comune, affaccio su strada mapp.le 150. Cantina: confine con box sub. 4, altra cantina sub. 11, corridoio comune ingresso, locali contatori.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

**B** box doppio a BUSCATE Via Mozart 1, della superficie commerciale di **32,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento all'interno di un piccolo complesso residenziale di 6 appartamenti suddivisi in due piani oltre sottotetto e piano interrato dedicato a cantine e box realizzato dal 2006 al 2009. L'appartamento oggetto di valutazione è posto a sinistra rispetto all'ingresso comune, collocato a piano terra con l'uso esclusivo di un grande giardino/cortile. L'abitazione è composta da un ingresso con soggiorno/zona pranzo e cucina in un unico grande locale, un locale studio, due camere da letto, due bagni ed un balcone verso corsello box. Completano



l'appartamento una cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune ed un box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 193 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA W. A. MOZART n. 1, piano: S1, intestato a

per la quota 1/2 ciascuno di proprietà, derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2016 Pratica n. MI0516209 in atti dal 27/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 218379.1/2016)

Coerenze: A partire da Nord in senso orario: confine con altro box sub. 2, ingresso da corsello comune, confine con altro box sub. 4, muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | 152,91 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:                              | € 181.655,00          |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 181.655,00          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | € 171.001,39          |
| Data di conclusione della relazione:                                                                            | 14/08/2025            |

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

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

La presente perizia viene aggiornata come da richiesta del Giudice a seguito di udienza del 09/07/2025. La perizia verrà aggiornata come da incarico unicamente in merito al valore immobiliare e sulle verifiche ipocatastali. Il sopralluogo sui beni era stato eseguito il 09/05/2024 in occasione della redazione della perizia per la procedura esecutiva RGE 394-23 in presenza della GIVG nella persona del Dott. Marco Fabris e si verificava che i beni erano occupati dall'esecutata e dal proprio compagno, i quali hanno permesso al CTU di svolgere i rilievi e le indagini di rito.

## 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:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/04/2018 a firma di Notaio Borlone Maria in Milano (MI) ai nn. rep. 93399/22228 di repertorio, iscritta il 17/04/2018 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 49565-Reg. Part. n. 8200, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Società per Azioni, con sede in Siena (SI), c.f.: 00884060526, per la quota di 1/1,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 358.000 €

Importo capitale: 179.000 €

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. di Buscate (MI) di cui: Immobile 1, fg. 8, mapp.le 193, sub. 8, A/3, 7 vani, Via Mozart, 1, T-S1; Immobile 2, fg. 8, mapp.le 193, sub. 3, C/6, 30 mq, Via Mozart, 1, S1

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6662 di repertorio, trascritta il 27/12/2023 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 176257 - Reg. Part. n. 124007, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena (SI), c.f.: 00884060526, per la quota di

derivante da atto esecutivo o cautelare-

verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. di Buscate (MI) di cui: Immobile 1, fg. 8, mapp.le 193, sub. 8, A/3, 7 vani, Via Mozart, 1, T-S1; Immobile 2, fg. 8, mapp.le 193, sub. 3, C/6, 30 mq, Via Mozart, 1, S1.

Nel quadro note D si indica: in data 02/08/23 veniva notificata alla atto di  
precetto per la complessiva somma di Euro 92.079,12.

pignoramento, stipulata il 28/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 236 di repertorio, trascritta il 10/03/2023 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 32676 - Reg. Part. n. 22410, a favore di Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A, con sede in Siena (SI), c.f.: 92034720521, per la quota di

derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. di Buscate (MI) di cui: Immobile 1, fg. 8, mapp.le 193, sub. 8, A/3, 7 vani, Via Mozart, 1, T-S1; Immobile 2, fg. 8, mapp.le 193, sub. 3, C/6, 30 mq, Via Mozart, 1, S1



#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 19/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6435 di repertorio, trascritta il 17/12/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 171029 - Reg. Part. n.: 120773, a favore di

derivante da domanda divisionale.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. di Buscate (MI) di cui: Immobile 1, fg. 8, mapp.le 193, sub. 8, A/3, 7 vani, Via Mozart, 1, T-S1; Immobile 2, fg. 8, mapp.le 193, sub. 3, C/6, 30 mq, Via Mozart, 1, S1

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.204,83

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.570,86

Millesimi condominiali: 186,05 di proprietà

Ulteriori avvertenze:

si precisa che la presente perizia è stata aggiornata anche per quanto riguarda le spese condominiali così come comunicati dall'Amministratore con scheda del 23/07/2025.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 13/04/2018), con atto stipulato il 13/04/2018 a firma di Notaio Maria Borlone in Milano (MI) ai nn. 93398/22227 di repertorio, registrato il 17/04/2018 a Milano 1 ai nn. 12256 serie 1T, trascritto il 17/04/2018 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 49564 - Reg. Part. n. 33063.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. di Buscate (MI) di cui: Immobile 1, fg. 8, mapp.le 193, sub. 8, A/3, 7 vani, Via Mozart, 1, T-S1; Immobile 2, fg. 8, mapp.le 193, sub. 3, C/6, 30 mq, Via Mozart, 1, S1.

I Sig.ri

acquistano dal Sig.

Sempre al quadro D della trascrizione dell'atto di acquisto risulta che: "RISULTA DAL TITOLO: IL TUTTO, INOLTRE, CON LA CORRISPONDENTE PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' NELL'AREA E NELLE PARTI COMUNI DELLO STABILE DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI IN CONTRATTO IN RAGIONE DI MILLESIMI 172,41, PER APPARTAMENTO E CANTINA, E 13,64, PER IL BOX. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE E SI E' IMPEGNATA AD



OSSERVARE ED A FARE OSSERVARE DAI SUOI AVENTI CAUSA: \*IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE DELLO STABILE DEL QUALE FA PARTE L'IMMOBILE COMPRAVENDUTO, CHE TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO DEL NOTAIO PATRIZIA CARRARA 28 SETTEMBRE 2009 REP.N.21347/10384; \*LA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI BUSCATE IL 6 DICEMBRE 2004 REP.N.15814/2550 NOTAIO LOREDANA TIZZONI".

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata (dal 23/12/2002 fino al 06/12/2004), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di Notaio Fresca Fantoni Carla in Milano (MI) ai nn. 10728 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 168525 - Reg. Part. n. 98410.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale 1: Immobile 1 censito al cat. terreni di Buscate, fg. 8, mapp.le 44, 65 are 90 centiare; Unità negoziale 2 Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 130, sub. 2, A/3, 3 vani, Via Mameli, T; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 130, sub. 3, C/2, 440 mq, Via Mameli, T..

I Sig.ri:

acquistano dai Sig.ri:

in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata (dal 06/12/2004 fino al 08/10/2009), con atto stipulato il 06/12/2004 a firma di Notaio Tizzoni Loredana in Abbiategrasso (MI) ai nn. 15823/2552 di repertorio, trascritto il 10/12/2004 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 179036 - Reg. Part. n. 93802.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. terreni di Buscate, fg. 8, mapp.le 142, 6 are 58 centiare, Via Mameli; Immobile 2 censito al cat. terreni di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 143, 5 are 75 centiare, Via Mameli; Immobile 3 censito al cat. terreni di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 144, 5 are 77 centiare, Via Mameli; Immobile 4 censito al cat. terreni di Buscate, fg. 8, mapp.le 145, 5 are 78 centiare, Via Mameli; Immobile 5 censito al cat. terreni di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 146, 5 are 80 centiare, Via Mameli; Immobile 6 censito al cat. terreni di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 147, 5 are 82 centiare, Via Mameli; Immobile 7 censito al cat. terreni di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 148, 5 are 83 centiare, Via Mameli; Immobile 8 censito al cat. fabbricati di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 130, sub. 2, A/3, 3 vani, Via Mameli, T; Immobile 9 censito al cat. fabbricati di Buscate (MI), fg. 8, mapp.le 130, sub. 701, C/2, 287 mq, Via Mameli, T..

La Società

acquista dai Sig.ri:



tutti per la quota di 1/9 ciascuno. Tali immobili sono quelli di partenza che trasformati con le pratiche edilizie portano alla realizzazione degli immobili oggetto di esecuzione. Di fatti nel quadro D della trascrizione dell'atto di compravendita si indica che: "LE PARTI HANNO PRECISATO E SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE GLI IMMOBILI CONTRATTUALI SONO INCLUSI DAL VIGENTE P.R.G. DEL COMUNE DI BUSCATE NEL PERIMETRO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PA 18" E SONO ASSOGGETTATI A TUTTO QUANTO STABILITO NELLA RELATIVA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE PER L'ATTUAZIONE DI DETTO PIANO ATTUATIVO (PA 18) STIPULATA CON IL MEDESIMO COMUNE DI BUSCATE GIUSTA ATTO IN DATA 6 DICEMBRE 2004 REPERTORIO N.15.814/2.550 A ROGITO DEL NOTAIO LOREDANA TIZZONI DI ABBIATEGRASSO, IN TERMINI UTILI DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE; A TAL PROPOSITO LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE TUTTO QUANTO PORTATO DA DETTA CONVENZIONE, OBBLIGANDOSI ESPRESSAMENTE - AI SENSI DEGLI ART.19, 20 E 26 DELLA CONVENZIONE MEDESIMA NONCHE' DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA - AD ACCETTARE TUTTI GLI ONERI, LE OPERE E LE SPESE IN ESSA POSTE A CARICO DEI LOTTIZZANTI. LE PARTI INOLTRE HANNO PRECISATO E SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE CON IL MEDESIMO ATTO IN DATA 6 DICEMBRE 2004 REPERTORIO N.15.814/2.550 A ROGITO DEL NOTAIO LOREDANA TIZZONI DI ABBIATEGRASSO, IN TERMINI UTILI DI REGISTRAZIONE SONO STATE CEDUTE SENZA CORRISPETTIVO AL COMUNE DI BUSCATE LE AREE DEL PREDETTO "PA 18" DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRIMARIA E SECONDARIA), E PRECISAMENTE QUELLE IDENTIFICATE CATASTALMENTE CON I MAPPALI 149 E 150 DEL FOGLIO 8. LA PARTE VENDITRICE HA RILASCIATO ALLA PARTE ACQUIRENTE LA RELATIVA QUIETANZA DI SALDO E LIBERAZIONE DEL PREZZO CONVENUTO, CON RINUNCIA ESPRESSA AL DIRITTO D'IPOTECA LEGALE".

Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1,  
in forza di atto di compravendita (dal 08/10/2009 fino al 13/04/2018), con atto stipulato il 08/10/2009 a firma di Notaio Carrara Patrizia in Busto Arsizio (VA) ai nn. 21393/10412 di repertorio, trascritto il 22/10/2009 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 140917 - Reg. Part. n. 89355.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. di Buscate (MI) di cui: Immobile 1, fg. 8, mapp.le 193, sub. 8, A/3, 7 vani, Via Mozart, 1, T-S1; Immobile 2, fg. 8, mapp.le 193, sub. 3, C/6, 30 mq, Via Mozart, 1, S1.

Il Sig. \_\_\_\_\_ acquista dalla Società:  
per l'quota di 1/1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. P.E. 75/2006 (PdC 11/2007) e successive varianti, intestata a



per lavori di Costruzione di palazzina residenziale, box e recinzione, presentata il 19/06/2006 con il n. prot. 6149 di protocollo, rilasciata il 01/06/2007 con il n. prot. 6149 di protocollo, agibilità del 30/08/2009 con il n. prot. 191 di protocollo.

La pratica PdC n. 11/2007, a seguito di approvazione di PL denominato PA 18 concretizzato con convenzione del 06/12/2004 n. rep. 15.814/2.550 a rogito Notaio Loredana Tizzoni di Abbiategrasso, consente tramite la demolizione di fabbricati esistenti (ex mattatoio e tettoia) la realizzazione di una palazzina residenziale con 6 unità e relativi box e cantine al piano interrato. Segue alla prima pratica una DIA in variante prot. 3492 del 10/04/2009 denominata P.E. 25/2009 relativa alla realizzazione di lucernari in copertura, spostamento comignoli, modifica di alcune tramezze interne e della recinzione esterna. Per la pratica principale in oggetto è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica n. 379-7829/06 del 12/09/2006 e poi successiva n. 22 del 09/06/2009 per la variante edilizia presentata con P.E. 25/2009 di cui sopra descritta. I lavori sono iniziati il 28/06/2007 e terminati il 20/07/2009.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.19 di C.C. del 16/06/2012, pubblicato sul BURL. 32 del 08/08/2012, l'immobile ricade in zona ARE1-Ambito Residenziale di Espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area fa parte della ZONA P.G.T.: AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - PA21 (attuato come da convenzione a firma del notaio Dott.ssa Tizzoni Loredana del 06/12/2004 n° rep. 15814 n° racc. 2550) - ZONA ARE1 - AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE - (rif. Art. 18 e Tabella A N.t.a. 1.2). L'area ricade secondo l'art. 18 come ambito residenziale di espansione. Questo ambito comprende le aree di espansione residenziale prevalentemente non edificate alla data di adozione del P.G.T. Gli interventi di edificazione devono avvenire previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa esteso al perimetro individuato sulle tavole del Piano delle Regole e precisato nell'allegato A. Con apposita simbologia grafica nelle tavole di azionamento vengono individuati gli ambiti urbanistici la cui attuazione è da realizzarsi attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati. Il volume realizzabile è prescritto, in valore assoluto, per ciascuna area e per ciascun strumento di pianificazione attuativa, dalla allegata tabella A. H max = 2-3 piani e 11,00 ml; Rc = 30%. Prescrizioni speciali: Laddove in questo ambito siano ricompresi Piani di Lottizzazione già approvati e convenzionati, continuano ad applicarsi le norme di cui alle relative convenzioni sino alla scadenza naturale delle stesse, mantenendo successivamente i medesimi parametri planivolumetrici convenzionati sino a diversa determinazione di variante urbanistica. Il 30% della Sf dei nuovi edifici dovrà essere drenante, di cui almeno 3/4 sistemata a verde e piantumata. Gli spazi privati destinati a ricovero di autovetture od a parcheggio debbono avere consistenza comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Nella tabella A vengono inoltre riportate prescrizioni specifiche di attuazione relative a ciascun P.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate delle piccole difformità interne rispetto al titolo autorizzativo come: la mancanza del muro di divisione tra soggiorno e cucina, la realizzazione della cabina armadio nella camera matrimoniale, realizzazione di un controtavolato isolante sempre nella camera matrimoniale e maggiore dimensione del balcone in profondità di circa 15 cm verso il corsello box. Vi sono poi in generale leggeri spostamenti di tavolati che rientrano però



nelle tolleranze costruttive. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione SCIA in Sanatoria per la quota dei beni oggetto di valutazione circa: €1.000,00
- Aumento snr balcone verso corsello box. Stimato: €50,00
- Oblazione compatibilità Paesaggistica circa: €1.000,00
- Redazione di Sanatoria e Compatibilità Paesaggistica da parte di tecnico abilitato iscritto ad Albo: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: medesime difformità rilevate nell'esame delle conformità edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di aggiornamento di schede catastali. Si dovrà provvedere ad aggiornare la scheda dell'appartamento e conseguentemente sarà da rifarsi anche quella del piano interrato con la cantina dato che è reso obbligatorio avere le cantine su scheda separata da quella dell'appartamento. Non si prevede infine di aggiornare la scheda del box in quanto le piccole difformità rilevate sono da considerarsi tolleranze.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di aggiornamento di 2 schede catastali da parte di professionista iscritto ad albo: €600,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BUSCATE VIA MOZART 1

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSCATE Via Mozart 1, della superficie commerciale di **120,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento all'interno di un piccolo complesso residenziale di 6 appartamenti suddivisi in due piani oltre sottotetto e piano interrato dedicato a cantine e box realizzato dal 2006 al 2009. L'appartamento oggetto di valutazione è posto a sinistra



rispetto all'ingresso comune, collocato a piano terra con l'uso esclusivo di un grande giardino/cortile. L'abitazione è composta da un ingresso con soggiorno/zona pranzo e cucina in un unico grande locale, un locale studio, due camere da letto, due bagni ed un balcone verso corsello box. Completano l'appartamento una cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune ed un box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di 2,70 piano terra e 2,40 piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 193 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 354,29 Euro, indirizzo catastale: VIA W. A. MOZART n. 1, piano: T-S1, intestato a

per la quota 1/2 ciascuno di proprietà, derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2016 Pratica n. MI0516214 in atti dal 27/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 218384.1/2016)

Coerenze: A partire da Nord in senso orario, appartamento: confine con mapp.le 91, mapp.le 214 e affaccio verso vuoto corsello box, confine con appartamento sub. 9 e vano scala comune, affaccio su strada mapp.le 150. Cantina: confine con box sub. 4, altra cantina sub. 11, corridoio comune ingresso, locali contatori.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bienate, Arconate, Cuggiono, Castano Primo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

buono ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento a piano terra con giardino/cortile esclusivo, oltre ad una cantina e box doppio in lunghezza al piano interrato facenti parte di un complesso condominiale di 6 unità abitative. L'ingresso alla palazzina avviene da un ingresso comune e centrale sulla Via Mozart. Dal vialetto comune si giunge al vano scala condominiale, senza vano ascensore. L'ingresso all'appartamento è posto sulla sinistra. Varcato l'ingresso si accede ad un unico grande spazio costituito dal soggiorno, zona pranzo e zona cottura non disimpegnati per la demolizione della parete divisoria. Frontalmente all'ingresso si apre il locale studio. Sempre dal



soggiorno si passa tramite un piccolo disimpegno a corridoio alla zona notte composta da 2 camere da letto, una matrimoniale con cabina armadio, una singola e due bagni entrambi con finestra. Completa l'appartamento un balcone rivolto sopra il corsello box ed accessibile dalla camera singola, oltre ad un grande spazio a giardino/cortile che circonda la casa. Al piano interrato è posto un locale cantina, di forma regolare, quasi quadrata ed un box doppio in lunghezza. Per quanto riguarda le finiture tutti i locali a piano terra sono dotati di pavimento in piastrelle di gress di grande formato posate in diagonale colore grigio chiaro, mentre nei bagni sono nere. I rivestimenti dei bagni sono sempre in piastrelle colore grigio e nero. Il primo bagno è dotato di wc, bidet, vasca e lavabo. Il secondo bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia. Il riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta in corrispondenza del giardino esclusivo. I radiatori interni sono in alluminio. I serramenti esterni sono in pvc con doppia camera e persiane sempre in pvc color legno. Sono presenti anche zanzariere. Si notano macchie di umidità e muffa in alcune parti della casa, ovvero sui soffitti delle camere da letto e del bagno. La problematica non dipende da perdite al piano superiore, ma probabilmente ad un difetto di ventilazione dei locali.

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                     |                         |            |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| <b>infissi esterni:</b> doppia anta a battente realizzati in pvc    | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <b>infissi interni:</b> a battente realizzati in legno tamburato    | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <b>pavimentazione interna:</b> realizzata in piastrelle di ceramica | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <b>protezioni infissi esterni:</b> persiane realizzate in pvc       | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

Degli Impianti:

|                                                                                                                   |                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|
| <b>elettrico:</b> sottotraccia conformità: non rilevabile                                                         | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <b>gas:</b> con alimentazione a metano conformità: non rilevabile                                                 | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <b>idrico:</b> sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile       | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| <b>termico:</b> con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                                          | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento                                                         | 100,03        | x | 100 %  | = | 100,03        |
| balcone                                                              | 5,95          | x | 30 %   | = | 1,79          |
| giardino esclusivo fino alla concorrenza della superficie della casa | 105,98        | x | 10 %   | = | 10,60         |
| giardino esclusivo quota rimanente (totale 462,22 mq - 105,98 mq)    | 356,24        | x | 2 %    | = | 7,12          |
| cantina                                                              | 3,04          | x | 25 %   | = | 0,76          |
| <b>Totale:</b>                                                       | <b>571,24</b> |   |        |   | <b>120,30</b> |



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

l'aggiornamento della valutazione economica ha portato anche a riverificare con nuova indagine anche i valori di mercato. Il calcolo della superficie commerciale utilizzata come base di lavoro rimane quella già determinata nella perizia RGE 394-23 ovvero utilizzando le misure ricavate dal rilievo metrico di massima con strumento laser eseguito durante il sopralluogo ed utilizzando i coefficienti del DPR 138/98 che prevedono per l'appartamento un valore pari al 100%, al balcone il 30%, alla cantina il 25% non essendo direttamente collegata all'abitazione principale. Per il giardino si prevede una superficie pari al 10% per la quota fino alla dimensione dell'abitazione principale ed un valore pari al 2% per la quota rimanente. Complessivamente pertanto il bene ha una superficie commerciale pari a 120,30 mq. Una volta determinata la superficie commerciale si è indagato sul valore medio di mercato aggiornato ad oggi. L'OMI dell'Agenzia delle Entrate assegna un valore compreso tra i 800 €/mq ed i 1.200 €/mq per appartamenti in normale stato d'uso. Anche il borsino immobiliare per abitazioni in fascia media assegnano valori simili compresi tra i 927 €/mq ed i 1.241 €/mq. Una media dei valori porta a 1.042 €/mq. Si è fatta anche una ricerca di mercato su beni simili in vendita nella zona. Si ritrovano: Immobile 1) proprio nello stesso complesso oggetto di valutazione di 105 mq per 163.000 € ovvero 1.552,38 €/mq; Immobile 2) di 110 mq per 199.000 € ovvero 1.895,24 €/mq; Immobile 3) di 94 mq per 104.085 € ovvero 1.107,29 €/mq (immobile all'asta); Immobile 4) di 103 mq per 198.000 € ovvero 1.922,33 €/mq; Immobile 5) di 66 mq per 124.000 € ovvero 1.878,79 €/mq. La media rilevata è di 1.671,21 €/mq. La media tra i due valori è pertanto di 1.356,61 €/mq. Nella precedente valutazione è stato considerato un valore medio di 1.250 €/mq. Ora, tenendo ancora conto della posizione, delle problematiche rilevate in sede di sopralluogo, dello stato d'uso, ma tenendo anche sì conto del leggero aumento dei valori di immobili simili in vendita nella zona anche in considerazione di immobili in vendita nello stesso complesso condominiale ad un prezzo leggermente più alto si considera congruo un valore di 1350 €/mq. Pertanto il bene stimato ha un valore aggiornato nel suo complesso di 162.405 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | <b>162.405,00</b> |
|-----------------|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                     |
|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b> | <b>€ 162.405,00</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------|

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€ 162.405,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

BENI IN BUSCATE VIA MOZART 1

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a BUSCATE Via Mozart 1, della superficie commerciale di **32,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà



I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento all'interno di un piccolo complesso residenziale di 6 appartamenti suddivisi in due piani oltre sottotetto e piano interrato dedicato a cantine e box realizzato dal 2006 al 2009. L'appartamento oggetto di valutazione è posto a sinistra rispetto all'ingresso comune, collocato a piano terra con l'uso esclusivo di un grande giardino/cortile. L'abitazione è composta da un ingresso con soggiorno/zona pranzo e cucina in un unico grande locale, un locale studio, due camere da letto, due bagni ed un balcone verso corsello box. Completano l'appartamento una cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune ed un box doppio in lunghezza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 193 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 30 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA W. A. MOZART n. 1, piano: S1, intestato a

..... per la quota 1/2 ciascuno di proprietà, derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2016 Pratica n. MI0516209 in atti dal 27/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 218379.1/2016)

Coerenze: A partire da Nord in senso orario: confine con altro box sub. 2, ingresso da corsello comune, confine con altro box sub. 4, muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Biate, Arconate, Cuggiono, Castano Primo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

spazi verde

buono ★★★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento a piano terra con giardino/cortile esclusivo, oltre ad una cantina e box doppio in lunghezza al piano interrato facenti parte di un complesso condominiale di 6 unità abitative. L'ingresso al box, copro B, avviene sia dal vano scala comune che da accesso al corsello comune, sia dal passo carraio verso la Via Mozart. Il box è il secondo a partire dalla sinistra del passaggio pedonale comune. Trattasi di un box doppio in lunghezza con basculante metallica manuale. All'interno sono presenti due punti luce con canaline esterne. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono lasciate al rustico con mattoni di



cemento tipo "bolognini"

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: basculante realizzati in ferro

nella media ★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: esterno con canaline conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| box doppio     | 32,61        | x | 100 %  | = | 32,61        |
| <b>Totale:</b> | <b>32,61</b> |   |        |   | <b>32,61</b> |

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

come per il corpo A appartamento, anche per il corpo B box, sono state aggiornate le valutazioni a quotazioni di mercato più in linea con la situazione attuale. Si è utilizzata come base sempre la superficie commerciale calcolata nella perizia RGE 394-24 utilizzando le misure ricavate dal rilievo metrico di massima con strumento laser eseguito durante il sopralluogo ed utilizzando i coefficienti del DPR 138/98 che prevedono per il box una aliquota pari al 100% essendo una unità autonoma. Complessivamente pertanto il bene ha una superficie commerciale pari a 32,61mq. Una volta determinata la superficie commerciale si è indagato sul valore medio di mercato. L'OMI dell'Agenzia delle Entrate assegna un valore compreso tra i 700 €/mq ed i 950 €/mq. Anche il borsino immobiliare per box in normale stato d'uso assegnano valori simili compresi tra i 696 €/mq ed i 902 €/mq. Una media dei valori porta a 812,00 €/mq. Così facendo il valore del box ammonta a circa 26.479,32 €. Verificando anche prezzi medi di mercato e considerando la forma del box doppio in lunghezza e non in larghezza, nonchè lo stato d'uso si riconferma quanto già in precedenza periziato ovvero per un valore di mercato pari a 25.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Buscate, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2024 - Borsino Immobiliare e annunci di immobili in vendita sui principali motori di ricerca

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero       | valore diritto      |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A  | appartamento | 120,30      | 0,00            | 162.405,00          | 162.405,00          |
| B  | box doppio   | 32,61       | 0,00            | 25.000,00           | 25.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>187.405,00 €</b> | <b>187.405,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 181.655,00**

### 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: **€ 181.655,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€ 9.082,75**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.570,86**



Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€ 171.001,39

data 14/08/2025

il tecnico incaricato  
Sergio Adelfio Camisasca

