



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

398/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa E.Tosi

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2025

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

tecnico incaricato: Sergio Adelfio Camisasca

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
398/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Bainsizza 32/a e b, della superficie commerciale di 212,74 mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e box singolo annesso facenti parte di un complesso Condominiale denominato Condominio Bainsizza di 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile (vedasi disegni). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 134 sub. 37 (catasto fabbricati), partita 5966, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: VIA BAINSISSA, piano: Piano 3, intestato a _____ nato a _____ il _____ c.f.: _____ e _____ nata a _____) il _____

c.f.: _____, derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio su cortile comune e confine con altra u.i.; vano scala comune, affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2008.

B box singolo a LEGNANO Via Bainsizza 32/a e b, della superficie commerciale di 18,31 mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e box singolo annesso facenti parte di un complesso Condominiale denominato Condominio Bainsizza di 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,16. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 358 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1027554, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA BAINSISSA 32/b, piano: Piano T, intestato a _____ nato a _____ il _____ c.f.: _____ e _____ nata a _____ il _____

c.f.: _____, derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/03/2024 Pratica n. MI0126979 in atti dal 27/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126979.1/2024)



Cocerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con a.u.i; confine con giardino; ingresso da cortile comune, confine con altro box a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	231,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 396.265,07
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 396.265,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 375.055,58
Data di conclusione della relazione:	11/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 19/02/2025 è stato eseguito sopralluogo sui beni alla presenza della GIVG nella persona del Sig. Filippo Teseo e degli esecutari che hanno permesso l'accesso.

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 22/10/2007 a firma di Notaio Zambon Vittorio in Legnano (MI) ai nn. 46694/3382 di repertorio, iscritta il 07/11/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 166871 - Reg. Part. n.: 43967, a favore di _____ con sede in _____, c.f.:



per la quota di 1/1, contro Sig. _____, nato a _____, il _____, c.f.: _____ e Sig.ra _____, nata a _____, il _____, c.f.: _____, entrambi per la quota di 1/2, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 460.000,00 €.

Importo capitale: 230.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Legnano, fg. 5, mapp.le 134, sub. 37, A/3, Via Bainsizza snc, p.3; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Legnano (MI), fg. 5, mapp.le 358, sub. 1, C/6, Via Bainsizza snc, p.t.

ipoteca, stipulata il 14/02/2018 a firma di _____ ai nn. 11600/6818 di repertorio, iscritta il 16/02/2018 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 20048 - Reg. Part. n.: 3214, a favore di _____ con sede in _____ c.f.: _____ per la quota di 1/2, contro Sig. _____ nato a _____, il _____, c.f.: _____

derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 79.894,68 €.

Importo capitale: 39.947,34 €.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Legnano, fg. 5, mapp.le 134, sub. 37, A/3, Via Bainsizza snc, p.3; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Legnano (MI), fg. 5, mapp.le 358, sub. 1, C/6, p.t.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/11/2024 a firma di Uff. Giudiziario. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 8756/2024 di repertorio, trascritta il 16/01/2025 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 4505 - Reg. Part. 3085, a favore di _____, con sede in _____, c.f.: _____ per la quota di 1/1, contro Sig. _____, nato a _____, il _____, c.f.: _____ e Sig.ra _____, nata a _____, il _____, c.f.: _____, entrambi per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Legnano, fg. 5, mapp.le 134, sub. 37, A/3, Via Bainsizza snc, p.3; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Legnano (MI), fg. 5, mapp.le 358, sub. 1, C/6, Via Bainsizza snc, p.t.

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: € 1.781,58

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 1.396,24

Millesimi condominiali: 89,24

Ulteriori avvertenze: appartamento e 4

I valori sopra esposti sono il frutto della sommatoria delle spese condominiali dell'appartamento che è legato al Condominio Via Bainsizza 32/A ed il box che è invece legato al Condominio Via Bainsizza 32/B.

Per quanto riguarda le spese ordinarie scadute ed insolite alla data della perizia si precisa che: per



quanto riguarda l'appartamento il preventivo 2025 dell'assemblea recentemente svolta il 07/04/25 ammonta ad un complessivo di rate da versare di 2.874,61 €. Si considera come importo da inserire in perizia la quota scaduta derivata dal debito del 2024 che ammonta a 1.142,43 € in quanto le altre rate sono con scadenza entro dicembre 2025. A tale importo deve essere sommato quello appunto delle rate scadute del box che ammontano a: 253,81 € a fronte di un totale previsto per la gestione 2024/2025 di 273,57 €.

Le spese ordinarie dell'appartamento ammontano a 1.732,18 €, mentre quelle del box ammontano a 49,40 €. Totale complessivo = 1.781,58 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, nato il _____ a _____, c.f.: _____ e _____ nata il _____ Busto _____, c.f.: _____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/10/2007), con atto stipulato il 22/10/2007 a firma di Notaio Zambon Vittorio in Legnano ai nn. 46693/3381 di repertorio, registrato il 06/11/2007 a Legnano ai nn. 5242 Serie 1T, trascritto il 07/11/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 166870 - Reg. part. n.: 87969.

Il titolo è riferito solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Legnano: fg. 5, mapp.le 134, sub. 37, A/3, 9 vani, Via Bainsizza snc, P3; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Legnano: fg. 5, mapp.le 358, sub. 1, C/6, 12 mq, Via Bainsizza snc, p.t..

I Sig.ri _____ e _____ acquistano dai Sig.ri _____ nato a Legnano il 19/08/1954, c.f.: _____ e _____ la, nata a _____ il _____, c.f.: _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ a _____, c.f.: _____ e _____, nata _____, il _____ c.f.: _____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di assegnazione (dal 21/07/1987 fino al 07/11/2007), con atto stipulato il 21/07/1987 a firma di Notaio Martino Lupinacci in Busto Arsizio ai nn. 32539 di repertorio, trascritto il 30/07/1987 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 61400 - Reg. Part. n.: 44456.

I Sig.ri _____ e _____ ricevevano in assegnazione i beni relativi all'appartamento dalla _____ con sede in _____, Via _____

_____ re nato a _____, c.f.: _____ a, nata a _____, il _____, c.f.: _____ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di assegnazione (dal 17/09/1997 fino al 07/11/2007), con atto stipulato il 17/09/1997 a firma di Notaio Gavosto Franco in Magenta ai nn. 36973 di repertorio, trascritto il 11/10/1997 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 74874 - Reg. Part. n.: 54922.

I Sig.ri _____ a ricevevano in assegnazione i beni relativi al box dalla _____ con sede in _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione Edilizia N. P.E. 57/1981 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione in Via Bainsizza, presentata il 20/03/1981, rilasciata il 02/06/1981, agibilità del 13/03/1984.

Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di villette a schiera ed un edificio plurifamiliare. Le villette a schiera non sono state realizzate. il 12/01/82 è stata rilasciata una prima variante e il 26/07/83 la seconda variante.

Condono N. P.E. 151/1994, intestata a _____ e _____, presentata il 28/02/1995 con il n. 6567/766 di protocollo, rilasciata il 27/12/1995, agibilità del 27/12/1995.

Il titolo è riferito solamente a trasformazione d'uso locali sottotetto in vani abitabili

DIA N. P.E. 178/2008, intestata a _____ e _____ per lavori di manutenzione straordinaria per modifiche di opere interne, presentata il 09/06/2008 con il n. 23525 di protocollo, rilasciata il 04/09/2008.

La pratica il 25/06/2008 viene diniegata per difformità delle norme igienico sanitarie in relazione ai rapporti aeranti ed illuminanti. In data 04/09/2008 viene poi presentata la pratica 286/2008 che va a modificare quanto negato nella PE 178/2008. Non risulta allegata alla pratica nè l'inizio lavori nè la fine dei lavori.

Concessione Edilizia N. P.E. n. 146/1987 e successive varianti, intestata a _____ a _____, per lavori di Costruzione di case di civile abitazione ex vicinale Bellingera di sopra, presentata il 22/05/1987 con il n. 15586 di protocollo, rilasciata il 17/09/1987, agibilità del 08/08/1990.

Variante presentata il 07/06/1989 e concessa il 27/07/1989. La pratica viene esaminata per la verifica del box di proprietà che è contenuto in questo complesso e non in quello relativo all'abitazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.183 di C.C. del 05/12/2023, pubblicato sul BURL. 37 del 11/09/2024, l'immobile ricade in zona area del tessuto urbano consolidato-città dell'abitare, aree ru, tessuto residenziale morfologicamente unitario. Norme tecniche di attuazione ed indici:

le norme di zona sono riscontrabili all'art. 26 del Piano delle Regole. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: esistente;
- Altezza del Fronte: esistente;
- IC max: = 50%;
- IPT minimo: = 40%

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 18 delle presenti Norme di attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione.

I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

Detta area, inoltre, è interessata dal Sistema dei vincoli e delle Tutele come segue: - Fasce di rispetto – fasce di rispetto ferroviario, normate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - Fasce di rispetto – ferrovia – Fascia di salvaguardia - potenziamento del Sistema Gottardo:



potenziamento tratta Gallarate-Rho e Raccordo Y - normate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. - Ambiti dei luoghi battaglie militari individuati dal Piano TeConfermarritoriale Metropolitano vigente, come indicati nell'allegato al Piano delle Regole - Tav. PR4 Vincoli e Tutele e normati dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - ENAC - Malpensa vincoli e limitazioni - Superficie conica orizzontale interna ed esterna normate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto riguarda l'appartamento si devono fare delle precisazioni. E' da rilevare che il bene è un'abitazione ricavata al piano mansardato. Rispetto al progetto iniziale concesso con la PE 57/1981 e succ. varianti sono state realizzate alcune opere in difformità rispetto all'intero edificio condominiale, tale per cui è possibile che sulle parti comuni, il Condominio debba effettuare una sanatoria. Il condono PE 151/1994 e relativo in modo specifico all'appartamento oggetto di valutazione, ha consentito tuttavia di sanare l'utilizzo del piano sottotetto ad uso abitativo. La scheda catastale vigente è quella collegata al condono rilasciato e rappresenta sostanzialmente in modo corretto la dimensione di massima d'ingombro dell'abitazione. La DIA 178/2008 presentata successivamente proprio dagli esecutari prevedeva delle opere di manutenzione straordinaria interna per la realizzazione di una diversa distribuzione dei locali. La pratica veniva diniegata in quanto i velux esistenti non consentivano il rispetto dei rapporti di aerilluminazione. La pratica di cui sopra veniva superata dalla DIA 286/2008 a cui è collegata e che prevedeva tra l'altro la rettifica dei velux esistenti con la realizzazione di nuovi e maggiori. La pratica veniva approvata con le integrazioni richieste anche se va rilevato che non è presente agli atti la fine dei lavori. In ogni caso le opere realizzate all'interno dell'abitazione non collimano con quanto previsto nell'ultima pratica edilizia e pertanto si rende necessario procedere alla presentazione di una sanatoria. Si rilevano in buona sostanza: una diversa distribuzione degli spazi interni, un leggero aumento della superficie della profondità del balconcino verso il disimpegno cucina/soggiorno ed anche di quello della stessa cucina e la mancata realizzazione dei velux necessari per il rispetto dei parametri di aerilluminazione che sono rimasti sostanzialmente quelli pre-esistenti. Per quanto riguarda il locale box, invece, la questione è ancora più complessa. Infatti, il locale box non si trova all'interno del complesso condominiale dell'appartamento, ma è all'interno di un altro complesso condominiale di villette a schiera, realizzato a fianco del primo condominio, con pratica edilizia PE 146/1987. Il corpo di un piano fuori terra che contiene 4 box (di cui il primo a destra è quello oggetto di valutazione), presenta dimensioni maggiorate rispetto alla pratica licenziata per circa 1,37 mt di profondità in più e presenta altezze interne minori. Risulta h. 2,16 mt contro i 2,40 mt per la chiusura del sottotetto. Anche per il caso di specie dovrà essere prevista pratica di sanatoria (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per quanto riguarda la regolarizzazione dell'appartamento si prevede una SCIA in Sanatoria, riguardando sia parti interne sia parti esterne. Si dovrà poi prevedere la realizzazione di nuovi 3 velux per il rispetto dei rapporti aerilluminazione se viene mantenuta la disposizione attuale dei locali. E' probabile che il Comune richieda per l'apertura dei velux una perizia statica da parte di ingegnere/architetto circa la modifica della struttura della copertura, benchè possa anche rientrare in una casistica di "intervento locale". E' possibile che l'intervento di apertura dei velux debba avere anche il benestare del Condominio. Andrà poi versato il contributo di costo di costruzione moltiplicato per 2 come sanzione per l'aumento di snr dei



balconcini. Il costo di costruzione vigente è di 398,39 €/mq. Per quanto riguarda la regolarizzazione del box, la questione è molto più complessa. Dovrà essere prevista una pratica di Sanatoria ulteriore (SCIA in Sanatoria o PdC in Sanatoria) ed indipendente dalla prima di cui sopra e relativa all'appartamento in quanto il box si colloca all'interno di un altro fabbricato condominiale. I locali ad uso box non fanno "volumetria", tuttavia dovranno essere verificati, tra tutti i parametri urbanistici, certamente quello di superficie coperta controllando che la situazione attuale possa rispettare sia i parametri previsti all'epoca di costruzione del fabbricato nel 1987 sia gli attuali parametri di norma vigenti. Tali parametri dovranno essere considerati sull'intero lotto e quindi verificando la superficie coperta dell'intero condominio. Va precisato che tale condominio è però costituito da una serie di villette a schiera su due corpi di fabbrica distaccati e fronteggianti tra loro con recinzioni e giardini singoli di proprietà. Non è possibile al CTU in questa fase poter avere accesso a tutte le singole villette per la verifica dei parametri di superficie coperta ed in ogni caso tale compito esula dal quesito posto. La verifica pertanto è stata effettuata limitatamente sul corpo complessivo dei 4 box e che poteva essere misurato. Dal confronto con la PE 146/87 emerge che il terreno complessivo è di 3610,50 mq. La superficie coperta massima ammissibile era di 1/3 ovvero 1.203,50 mq. La superficie coperta in progetto è di 1.146,74 mq pertanto da PE 146/87 era possibile realizzare ancora una superficie coperta di 56,76 mq. L'attuale PGT vigente è ancora migliorativo in quanto la zona urbanistica permette di avere il 50% di superficie coperta ovvero quindi 1.805,25 mq. La superficie eccedente relativa a tutto il corpo box misurato è di 1,37 mt x 11,10 mt di lunghezza = 15,21 mq. Visto quanto sopra, la superficie eccedente di tutto il corpo box può essere sanata, fatte salve le eventuali verifiche da effettuarsi su tutto il complesso condominiale di villette a schiera e a cui il CTU non ha accesso. Il CTU rimane comunque a disposizione del Giudice in caso di eventuali verifiche richieste oltre il quesito. Oltre all'oblazione di sanatoria dovrà essere versato il contributo di costo di costruzione per la parte eccedente moltiplicato per 2 come sanzione. Si dovrà prevedere anche in questo caso una perizia statica per l'ampliamento del locale box.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione appartamento da parte di tecnico abilitato: €2.500,00
- Oblazione e diritti di segreteria Sanatoria per la regolarizzazione appartamento. Costi stimati: €1.500,00
- Oblazione costo di costruzione per aumento superfici balconi circa 1,10 mq. : €100,00
- Realizzazione di n. 3 velux, comprese opere murarie di apertura della copertura. Stimati a corpo: €6.000,00
- Relazione statica da parte di tecnico iscritto ad Albo per modifica copertura per inserimento n. 3 velux: €2.500,00
- Redazione di SCIA in Sanatoria/PdC in Sanatoria per la regolarizzazione box, compresi rilievi dei fabbricati per verifiche urbanistiche da parte di tecnico abilitato: €7.000,00
- Oblazione e diritti di segreteria Sanatoria per regolarizzazione box. Costi stimati: €1.500,00
- Oblazione costo di costruzione per aumento superficie box. Circa 15,21 mq per tutto il complesso dei 4 box. Limitatamente al box oggetto di valutazione si stimano circa 4mq: €300,00
- Relazione statica da parte di tecnico iscritto ad Albo per ampliamento edificio box: €2.500,00
- Agibilità appartamento (SCA), compreso rilascio certificazioni impianti: €3.500,00
- Agibilità box (SCA), compreso rilascio certificazioni impianti: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale planimetria catastale dell'appartamento corrisponde a quella indicata nel condono del 1994. Deve pertanto essere aggiornata alle difformità edilizie rilevate. La distribuzione interna dei locali è differente, così come non sono indicati i velux. Per quanto riguarda la planimetria catastale del box anche se ad una prima vista è identica all'attuale situazione, la dimensione in lunghezza del corpo box è molto differente per via dell'ampliamento indicato nel capitolo delle difformità edilizie. Pertanto, anche in questo caso dovrà essere riaggiornata la scheda catastale previo adeguamento con nuovo tipo mappale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per quanto riguarda l'appartamento si prevede la redazione di nuova scheda catastale. Per quanto riguarda il box si dovrà prevedere prima il tipo mappale per l'ampliamento di tutto il fabbricato che contiene i 4 box e successivamente si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria del box oggetto di valutazione.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuova scheda catastale appartamento da parte di tecnico abilitato: €.300,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali appartamento: €.70,00
- Tipo mappale per intero ampliamento corpo box da parte di tecnico abilitato. Stimato 1.500 €. Quota di competenza di 1 box: €.375,00
- Redazione di nuova scheda catastale per box in ampliamento da parte di tecnico abilitato: €.300,00
- Diritti di segreteria per presentazione tipo mappale. Stimati 100 € per il corpo con 4 box. Quota di competenza di 1 box: €.25,00
- Diritti di segreteria per presentazione scheda catastale box: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA BAINSIZZA 32/A E B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Bainsizza 32/a e b, della superficie commerciale di **212,74** mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e box singolo annesso facenti parte di un complesso Condominiale denominato Condominio Bainsizza di 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di variabile (vedasi disegni). Identificazione catastale:



- foglio 5 particella 134 sub. 37 (catasto fabbricati), partita 5966, categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 906,38 Euro, indirizzo catastale: VIA BAINSIZZA , piano: Piano 3, intestato a _____ nato a _____ il _____ c.f.: _____ e _____ nata a _____ c.f.: _____ ivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio su cortile comune e confine con altra u.i.; vano scala comune, affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983 ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castellanza, Cerro Maggiore, San Giorgio su Legnano, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e box singolo. Per quanto riguarda l'appartamento è posto al 3° piano e si raggiunge attraverso il vano scala comune. Non è presente l'ascensore. L'appartamento è molto grande e visivamente oggetto di recente ristrutturazione. Varcato l'ingresso un corridoio frontale conduce ad una camera da letto/studio, un ripostiglio, un grande bagno frontale, una camera matrimoniale con cabina armadio ed un'altra camera da letto. Sempre dall'ingresso, sulla destra, si apre, invece il grande soggiorno suddiviso in due zone con libreria a giorno e camino in bioetanolo per la parte pranzo e la parte living. La cucina è abitabile e separata. Sulla parte frontale della parete del soggiorno vi è un secondo bagno di servizio ed un ripostiglio. L'appartamento è dotato anche di due piccoli terrazzini accessibili rispettivamente dalla cucina e dalla zona soggiorno verso il secondo bagno. Tutto l'appartamento è posto al piano sottotetto pertanto il tetto è a vista, ma cassettonato con cartongesso. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. La pavimentazione di tutti gli ambienti è in parquet prefinito con plance larghe colore noce. I serramenti esterni sono quelli dell'epoca della costruzione del fabbricato ovvero in legno con camera d'aria e tapparelle in pvc manuali. Il riscaldamento è centralizzato con diffusori in ghisa. Tuttavia, la proprietà



afferma che l'impianto non è funzionante ed utilizzano l'impianto di climatizzazione canalizzato. Il bagno principale ha pavimentazione in piastrelle di gress grande formato, così come per i rivestimenti di tutte le pareti colore beige. Il bagno è dotato di mobile con doppio lavabo, wc, bidet, doccia e vasca idromassaggio. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura impiallacciata legno. Il muro della cucina è rivestito in pietra a spacco per la facciata verso il soggiorno. Anche il secondo bagno presenta le finiture simili al primo. E' dotato di lavabo, wc e doccia. Nel ripostiglio annesso è stata ricavata una lavanderia con lavatrice e asciugatrice. Nel complesso a prima vista l'appartamento risulta molto ben tenuto. Va verificata la funzionalità dell'impianto di riscaldamento centralizzato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni: velux realizzati in pvc	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. bagni e cucina	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

condizionamento: canalizzato conformità: non rilevabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
termico: i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	molto scarsa	★★★★★☆☆☆☆☆

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	211,44	x	100 %	=	211,44
balconi	4,33	x	30 %	=	1,30
Totale:	215,77				212,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



per determinare il valore del bene si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale a seguito di rilievo metrico di massima con strumentazione laser ed utilizzando i coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono per l'abitazione un coefficiente pari al 100% e per i balconi un coefficiente pari al 30%. La superficie commerciale complessiva ammonta a: 212,74 mq. Una volta ricavata la superficie commerciale si è ricercato un valore medio di mercato attraverso la verifica dei principali osservatori di mercato. L'OMI dell'Agenzia del Territorio indica per immobili in normale stato d'uso una forbice tra 1.450 €/mq e 1.800 €/mq. Per immobili in ottimo stato, ovvero nuovi o ristrutturati una forbice da 1.900 €/mq a 2.400 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 1.773 €/mq e 2.273 €/mq per immobili di qualità superiore alla media, mentre una forbice tra 1.505 €/mq e 1.931 €/mq per immobili di qualità media. Il bene è stato ristrutturato attorno al 2008, quindi non molto tempo fa, tuttavia le finiture e alcuni dettagli sono sicuramente di buona fattura. Va considerato anche però il fatto che l'impianto di riscaldamento (che è condominiale) non è perfettamente funzionante. Una media dei valori porta a un prezzo di 1.872,75 € che sostanzialmente si allinea ai valori massimi per immobili in normale stato d'uso, ma su valori minimi per immobili ristrutturati.

Facendo poi una verifica di immobili simili in vendita nella zona si osservano i seguenti: Immobile 1 di 246 mq per 795.000 € ovvero 3.231,71 €/mq; Immobile 2 di 262 mq per 570.000 € ovvero 2.175,57 €/mq; Immobile 3 di 225 mq per 700.000 € ovvero 3.111,11 €/mq; Immobile 4 di 217 mq per 683.000 € ovvero 3.147,47 €/mq; Immobile 5 di 260 mq per 530.000 € ovvero 2.038,46 €/mq; Immobile 6 di 230 mq per 549.000 € ovvero 2.386,96 €/mq. La media dei valori di mercato è pari a 2.681,88 €/mq. Dalla media delle medie si ottiene un valore di 2.277,32 €/mq a cui viene decurato un coef. del 15% per il non perfetto funzionamento del riscaldamento e per la mancanza dell'ascensore. Il valore del prezzo di mercato pertanto si attesta su 1.935,72 €/mq. Il bene corpo A ha un valore a corpo di 411.805,07 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **411.805,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 411.805,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 411.805,07**

BENI IN LEGNANO VIA BAINSIZZA 32/A E B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LEGNANO Via Bainsizza 32/a e b, della superficie commerciale di **18,31** mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e box singolo annesso facenti parte di un complesso Condominiale denominato Condominio Bainsizza di 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,16. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 358 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1027554, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 58,26 Euro, indirizzo catastale: VIA BAINSIZZA 32/b, piano:



Piano T, intestato a _____ nato a _____ il _____
e _____ ra nata a _____ il _____
c.f.: _____, derivante da ultima variazione inserita: **VARIAZIONE**
TOPONOMASTICA del 27/03/2024 Pratica n. MI0126979 in atti dal 27/03/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126979.1/2024)
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con a.u.i; confine con giardino; ingresso
da cortile comune, confine con altro box a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Castellanza, Cerro Maggiore, San Giorgio su Legnano, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media superiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e box singolo. Per quanto riguarda il box, lo stesso si trova in un altro edificio costruito a ridosso di un complesso di ville a schiera realizzate parallelamente al fabbricato residenziale che contiene l'appartamento oggetto di valutazione. L'accesso al box avviene da un cancello carraio posto in continuità con l'ingresso pedonale al condominio. Percorrendo una strada interna comune si raggiunge frontalmente il box. La porta d'ingresso è a basculante manuale in metallo. L'interno del box è al rustico con paramenti murari a vista realizzati in betoncini. Anche il pavimento è in cemento liscio. Rispetto al livello di manutenzione dell'appartamento, per quanto riguarda il box è del tipo ordinario.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in ferro	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆

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 singolo	18,31	x	100 %	=	18,31
Totale:	18,31				18,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore del bene si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale a seguito di rilievo metrico di massima con strumentazione laser ed utilizzando i coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono per il box un coefficiente pari al 100% essendo unità autonoma. La superficie commerciale complessiva ammonta a: 18,31 mq. Una volta ricavata la superficie commerciale si è ricercato un valore medio di mercato attraverso la verifica dei principali osservatori di mercato. L'OMI dell'Agenzia del Territorio indica per box in normale stato d'uso una forbice tra 600 €/mq e 950 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 680 €/mq e 919 €/mq. Una media dei valori porta a un prezzo di 787,25 € che sostanzialmente si allinea sui valori di mercato della zona.

Il bene corpo B ha pertanto un valore a corpo di 15.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per determinare il valore del bene si è dapprima calcolata la sua superficie commerciale a seguito di rilievo metrico di massima con strumentazione laser ed utilizzando i coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono per l'abitazione un coefficiente pari al 100% e per i balconi un coefficiente pari al 30% ed un coefficiente pari al 100% per il box essendo unità autonoma. La superficie commerciale complessiva dell'appartamento corpo A ammonta a: 212,74 mq, mentre quella del corpo B box ammonta a 18,31 mq. Una volta ricavata la superficie commerciale si è ricercato un valore medio di mercato attraverso la verifica dei principali osservatori di mercato come l'OMI ed il Borsino Immobiliare, oltre che a ricercare immobili simili in vendita nella zona.

Dalla media delle medie dei valori ritrovati si ottiene un importo per l'appartamento di 2.277,32 €/mq a cui viene decurato un coef. del 15% per il non perfetto funzionamento del riscaldamento e per la mancanza dell'ascensore. Il valore del prezzo di mercato pertanto si attesta su 1.935,72 €/mq. Il bene corpo A ha un valore a corpo di 411.805,07 €

Per quanto riguarda il corpo B, box, un valore medio di mercato si attesta su 787,25 €/mq e pertanto in linea anche ai valori di mercato della zona il box ha un valore di 15.000 €.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Legnano, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 1° semestre 2024 - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

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	212,74	0,00	411.805,07	411.805,07
B	box singolo	18,31	0,00	15.000,00	15.000,00
				426.805,07 €	426.805,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 30.540,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 396.265,07**

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: **€. 396.265,07**

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): **€. 19.813,25**

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: **€. 1.396,24**

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: **€. 375.055,58**



data 11/04/2025

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

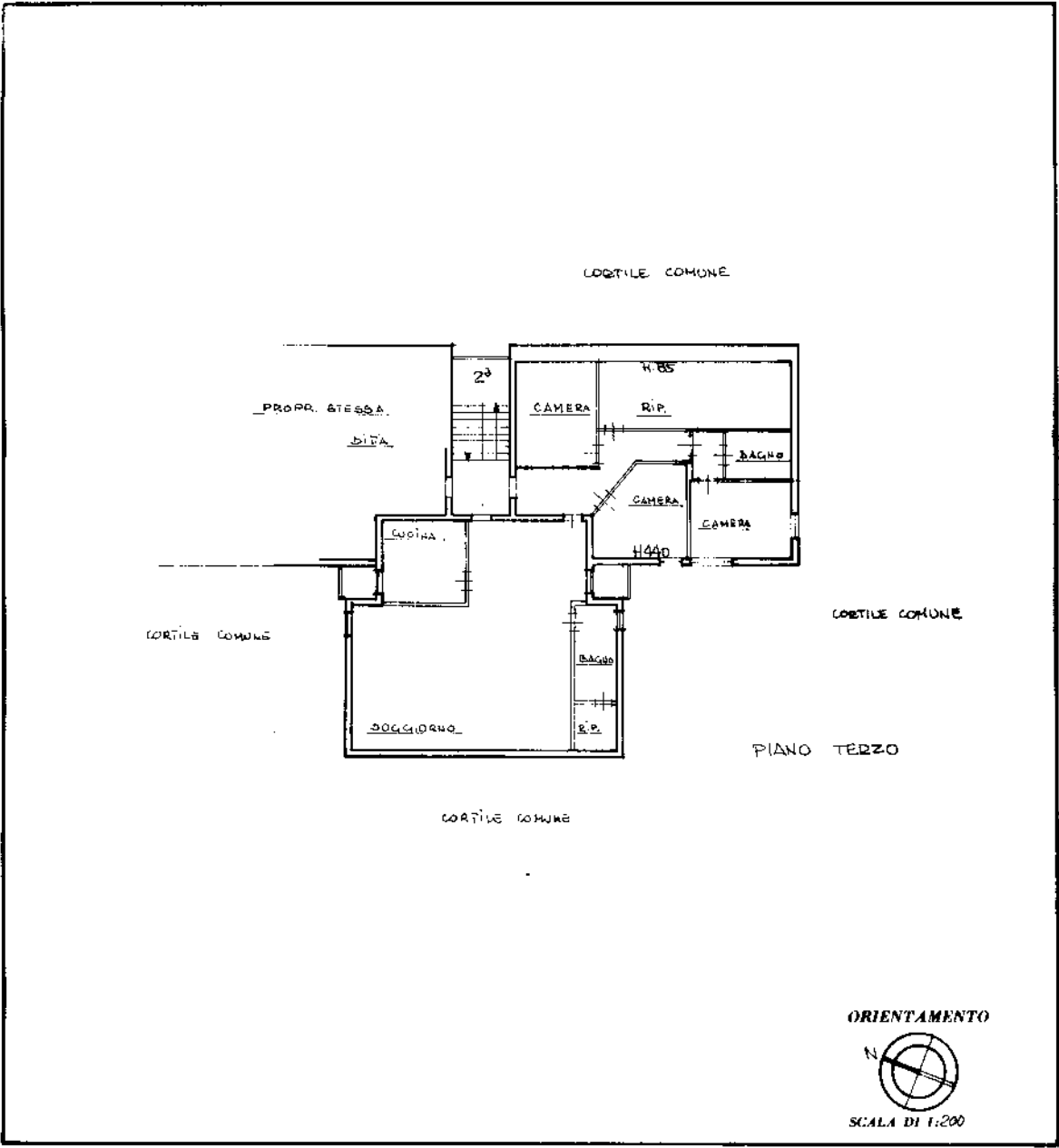
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEGNANO

Via BAINGIZZA

Titolo S.R.L. COOPERATIVA EDILIZIA ANTONIETTA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

Scheda N.º



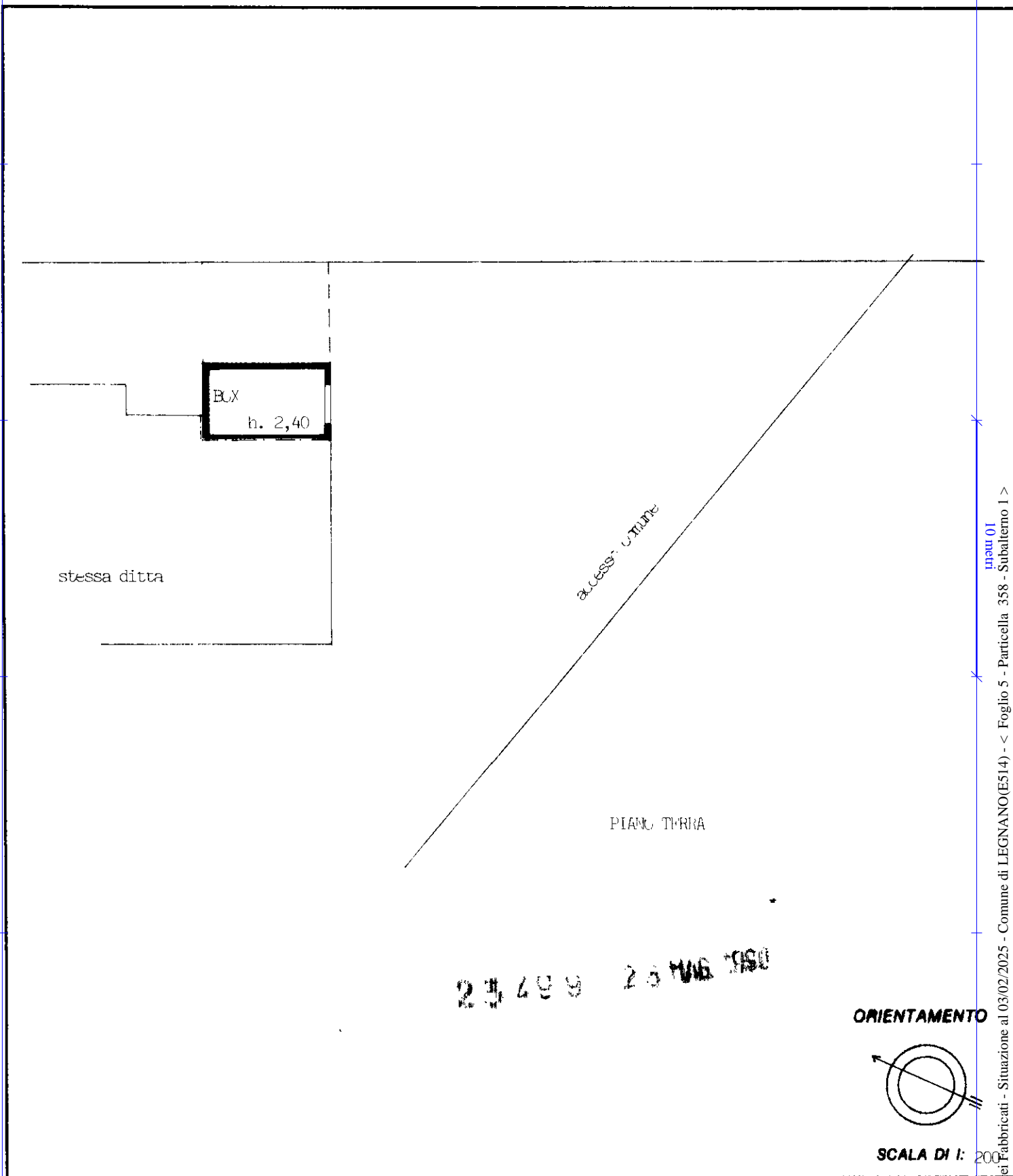
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.º	5966 S 134 32 PORZ. M"

Compilata dal
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DOTT. ING. PIER LUIGI DELL'ACQUA
Iscritto all'Albo degli INGEGNERI N.º 8985
della Provincia di MILANO
DATA 21-4-86
Firma:

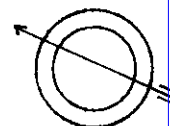


**LIRE
250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di LEGNANO via Bainsizza civ. 1



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal arch. Franca Galli
(Titolo, cognome e nome)

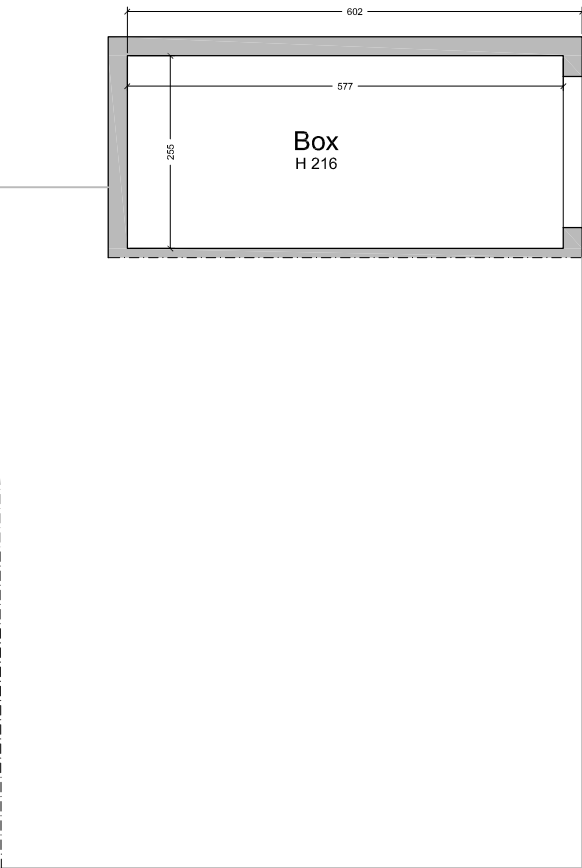
Iscritto all'albo de gli architetti **GALLI**
 2/2025 - n. T495223 - Richiedente: **GZUSRA S.r.l.** **FRANCA**
 della provincia di **VIAREGGIO**
 A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) **341**
 data **18/05/2025** Firma **Y. G. G. G.**

RISERVATO ALL'UFFICIO

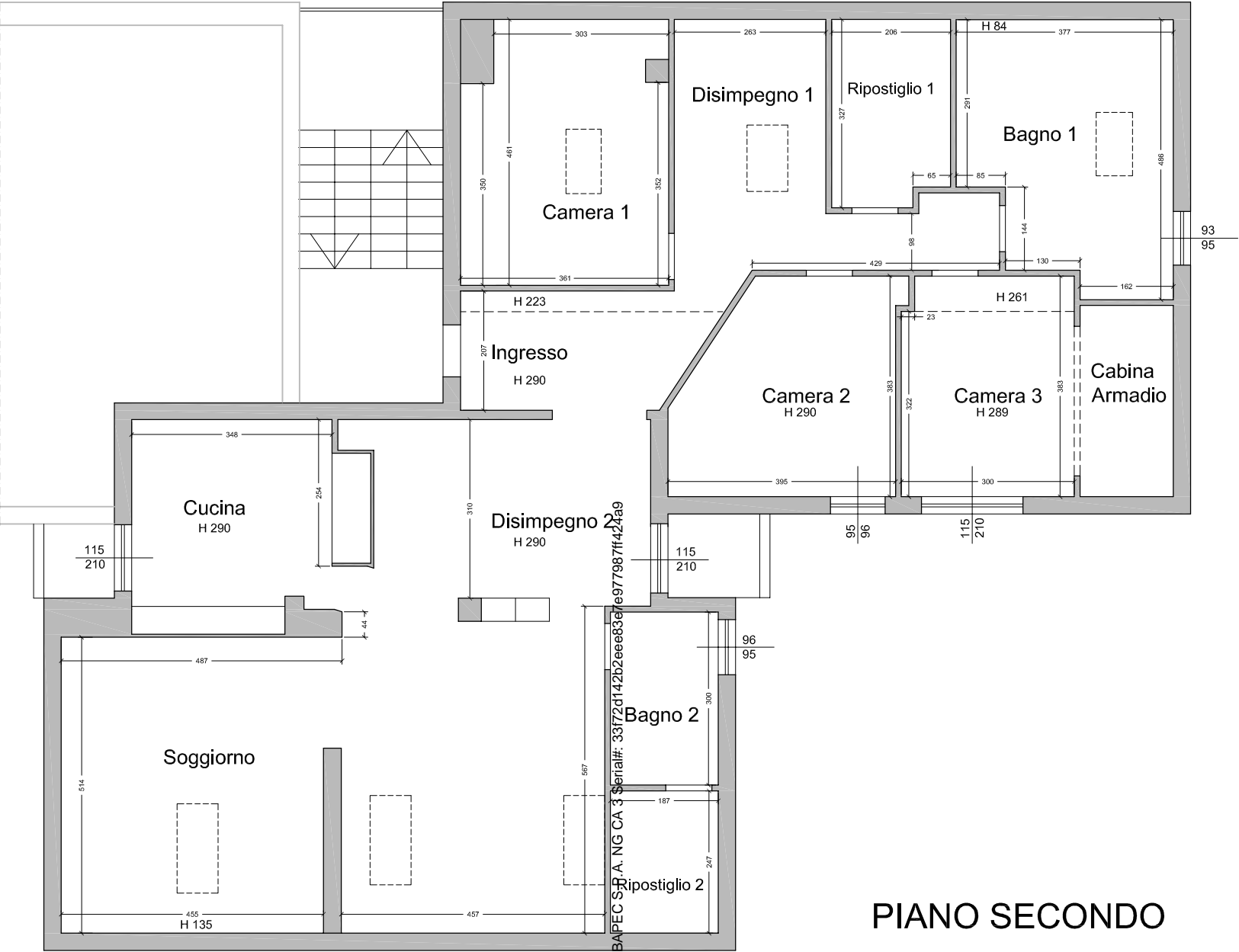
Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

Data di Presentazione: 28/05/1990 - Data: 03/02/2025 - n. T495223 - Richiedente: GZUSRA81C6041007
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) 341

Total schemes: 1...Found

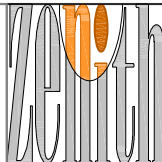


PIANO TERRA



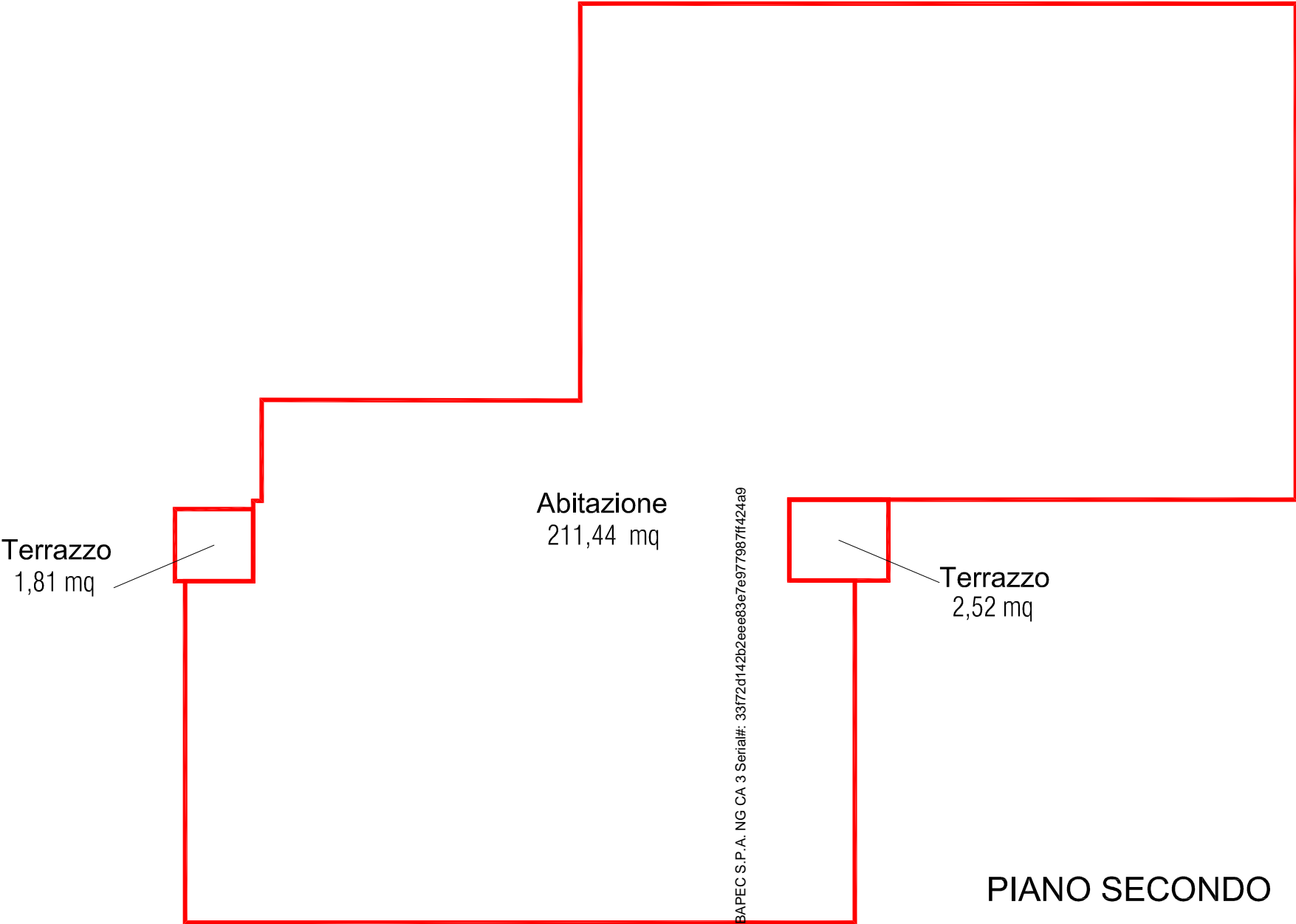
PIANO SECONDO

- N.B.
Rilievo eseguito di massima con strumento laser usando come base la planimetria catastale
Vedasi nel dettaglio relazione descrittiva della perizia

questo progetto non può essere riprodotto o essere divulgato a terzi così come da norma di legge in caso di mancata accettazione restituire al progettista		TITOLO		 <div>STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI</div>
TECNICO INCARICATO:		Arch. Sergio CAMISASCA		
DATA		GENNAIO 2025		
SCALA e RAPPRESENTAZIONE		1:100 Piante		
TAVOLA		1		
		DESCRIZIONE		Arch. Sergio Camisasca Arch. Sara Ugazio Via Cavallotti n°2 ang. P.za Santa Maria 21052 Busto Arsizio __VA__
		PIANO TERRA		
		PIANO SECONDO		
		Stato rilevato a seguito di sopralluogo effettuato in data 19 Febbraio 2025		



PIANO TERRA



PIANO SECONDO

ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 33f72d142b2eee83e7e977987ff424a9

questo progetto non può essere riprodotto o essere divulgato a terzi così come da norma di legge in caso di mancata accettazione restituire al progettista	
TECNICO INCARICATO:	Arch. Sergio CAMISASCA
DATA	GENNAIO 2025
SCALA e RAPPRESENTAZIONE	1:100 Piante
TAVOLA	2

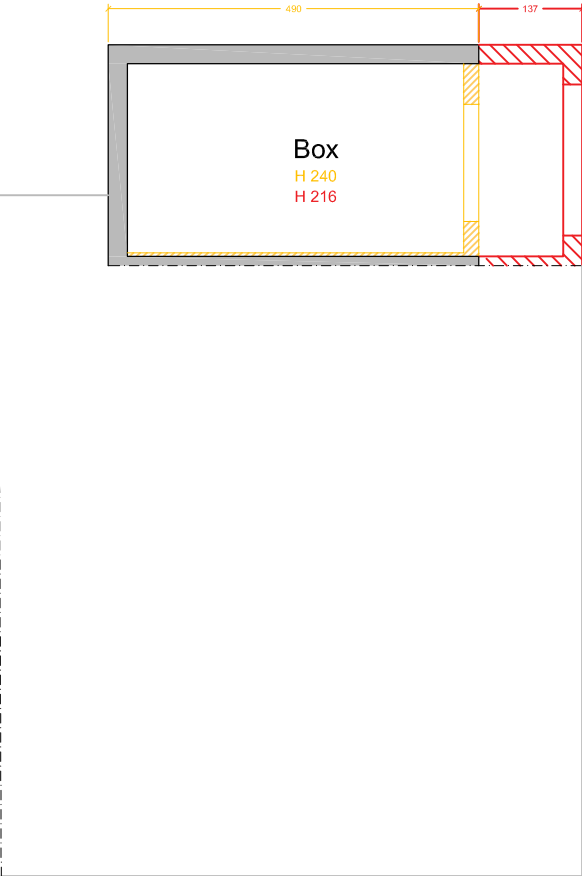
TITOLO	TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - SECONDA SEZIONE CIVILE - R.G.E 398/24 VIA CAVALLOTTI 32 A _ LEGNANO (MI)
DESCRIZIONE	PIANO TERRA PIANO SECONDO Calcolo Superficie commerciale



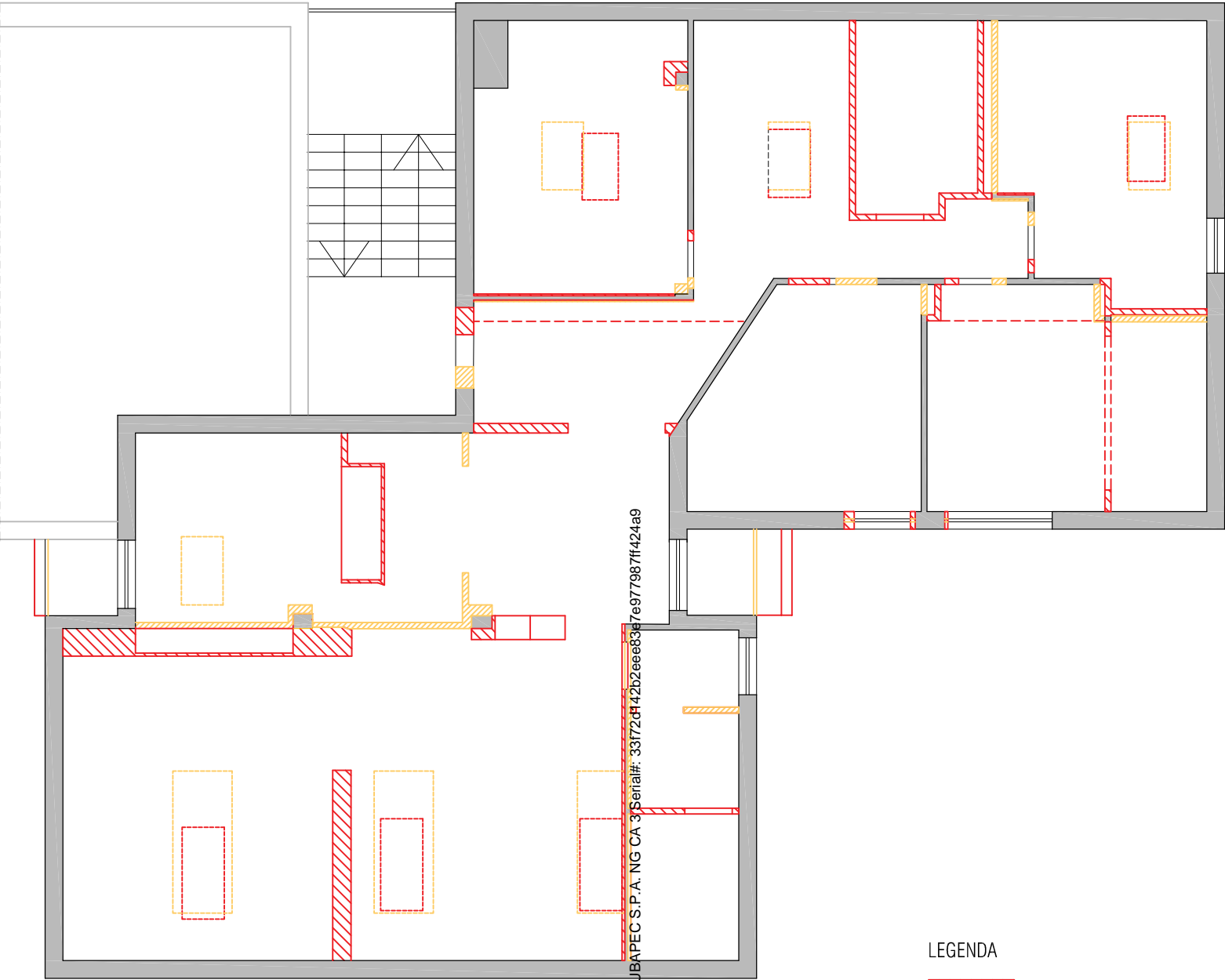
STUDIO
ARCHITETTI
ASSOCIATI

Arch. Sergio Camisasca Arch. Sara Ugazio
Via Cavallotti n°2 ang. P.za Santa Maria
21052 Busto Arsizio __VA__





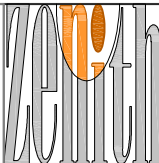
PIANO TERRA



LEGENDA

Opere costruite
Difforni dal progetto assentito, oggetto di sanatoria

Opere in demolizione

questo progetto non può essere riprodotto o essere divulgato a terzi così come da norma di legge in caso di mancata accettazione restituire al progettista		TITOLO		 <div>STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI</div>
TECNICO INCARICATO: Arch. Sergio CAMISASCA		TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO - SECONDA SEZIONE CIVILE - R.G.E 398/24 VIA MANSIZZA 32 A_ LEGNANO (MI)		
DATA GENNAIO 2025		DESCRIZIONE		
SCALA e RAPPRESENTAZIONE 1:100 Pianta		PIANO TERRA PIANO SECONDO		
TAVOLA 3		Diffiormità rispetto alla D.I.A. 286/08 Comparativo		Arch. Sergio Camisasca Arch. Sara Ugazio Via Cavallotti n°2 ang. P.za Santa Maria 21052 Busto Arsizio __VA__