



BUSTO ARSIZIO (VA)  
Via Roberto Culin 21



Intesa Sanpaolo Spa  
Direzione Immobili e Logistica  
[www.proprieta.intesasanpaolo.com](http://www.proprieta.intesasanpaolo.com)

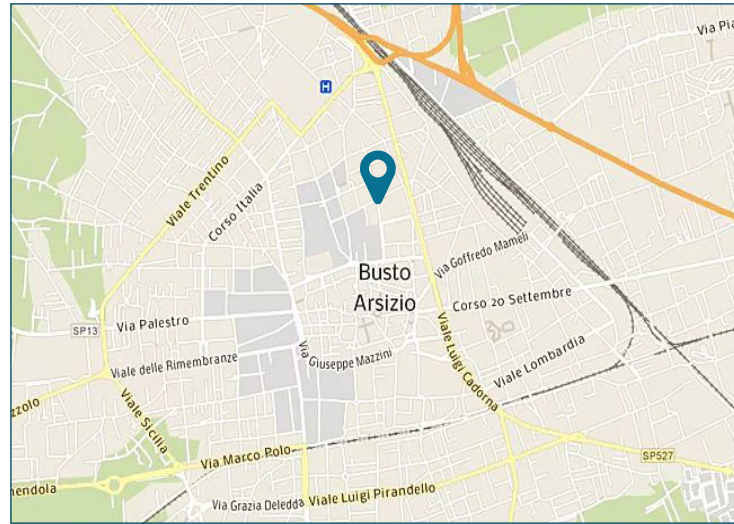
INTESA  SANPAOLO

INTESA  SANPAOLO

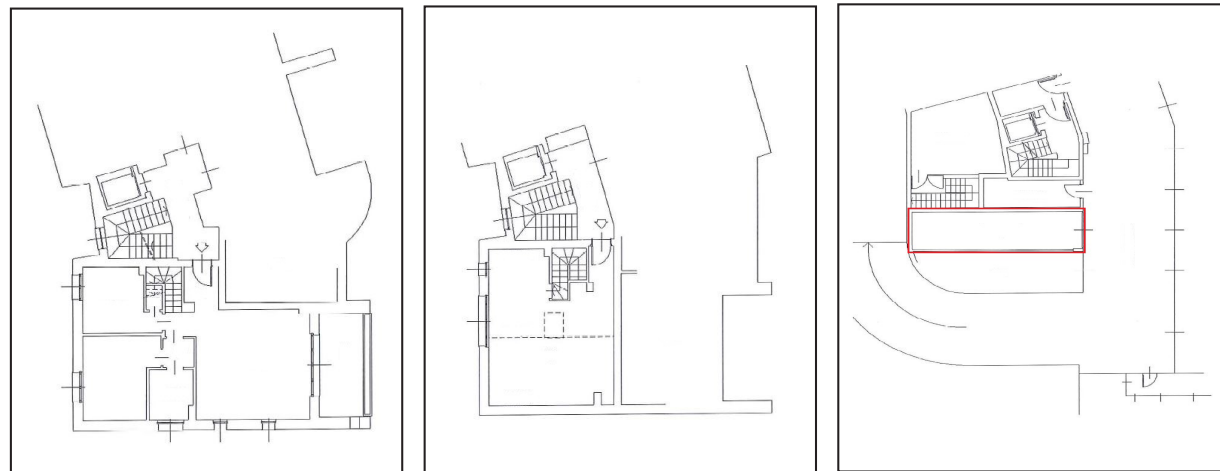


## UBICAZIONE

L'immobile in oggetto è ubicato a nord del centro storico di Busto Arsizio, Comune italiano di 83.000 abitanti della provincia di Varese, e più precisamente al civico 21 di via Roberto Culin. La zona, dove insiste il bene, è posizionata nelle vicinanze del centro storico della città, caratterizzata da un tessuto urbano di tipo residenziale risalente al secolo scorso, con fabbricati di 4-5 piani fuori terra di media/buona qualità. Nelle vicinanze sono presenti immobili a destinazione direzionale ed attività commerciali che si concentrano specialmente lungo viale Duca D'Aosta e nei dintorni di Piazza Santa Maria e della Basilica di San Giovanni Battista. L'accessibilità mediante mezzo privato risulta buona grazie alla presenza nelle vicinanze di Viale Duca D'Aosta e Via Q.Sella. L'infrastruttura viaria più importante è rappresentata dall'autostrada dei Laghi A8 Varese-Milano, il cui imbocco dista soli 5 km. L'area è servita da diverse linee di superficie del trasporto pubblico, con diverse fermate degli autobus urbani localizzati lungo via Q.Sella e viale Duca D'Aosta. La città è collegata anche mediante il tratto ferroviario Varese-Milano con la stazione di Busto Arsizio che dista 3 chilometri dal bene oggetto di valutazione.



## PLANIMETRIE



Piano quarto

Piano quinto

Piano interrato

## DATI CATASTALI

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
P4-P5	10	35993	12	A/02
S1	10	35993	30	C/06

## CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata in cessione
S1	Box	31
P4	Residenza	89
P4	Balconi/Terrazzi	15
P5	Depositi / Archivi / Cantine	28
MQ AREE INTERNE		163 (mq)

## DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare in oggetto si compone di una porzione immobiliare di un più ampio edificio condominiale a destinazione residenziale, sviluppato su 7 piani fuori terra, oltre il piano interrato.

L'immobile presenta struttura portante a travi e pilastri realizzata in cemento armato gettato in opera, gli orizzontamenti sono realizzati in latero cemento; la copertura è a falde inclinate. I tamponamenti esterni sono portati e finiti superficialmente; al piano terreno è presente l'atrio di accesso ai vani scale ed all'ascensore.

Il collegamento verticale è garantito da un corpo scala realizzato in calcestruzzo armato, e da un ascensore.

La porzione in esame è rappresentata da un appartamento che si distribuisce al quarto e quinto piano e così composto: soggiorno con accesso al balcone, cucina abitabile, un bagno e una camera da letto al piano quarto; un locale mansardato al piano quinto.

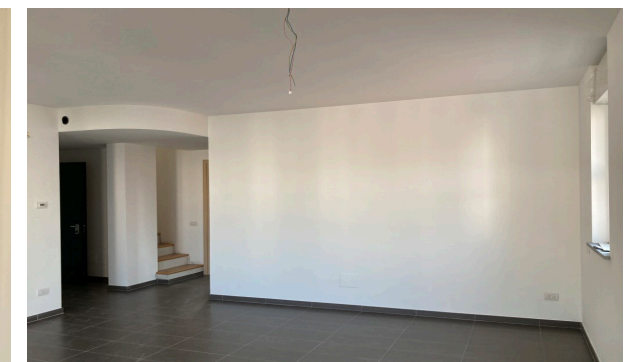
Le finiture interne sono di buon livello al piano quarto con pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate al civile, rivestimenti in ceramica nei servizi e serramenti ed avvolgibili in pvc con doppio vetro mentre al piano quinto mancano le finiture.

Un box auto al piano interrato completa la proprietà.

Lo stato di manutenzione e conservazione si può ritenere buono.



Vista interna unità residenziale



Vista interna unità residenziale