

# VENDITA O AFFITTO DI LOCALE TERZIARIO CON POSSIBILITÀ DI RENDERLO RESIDENZIALE

**Busto Arsizio  
via Nannetti 10**



**MAGGIO 2026**

**COSTRUZIONI TESTA SRL  
Info@costruzionitesta.it**

---

# Proponiamo con contratto di affitto o vendita locale terziario di mq. 244

Via Nannetti 10, Busto Arsizio

L'immobile è situato al piano terreno di nuovissima palazzina sita a mt.100 dall'ingresso dell'Ospedale di Busto Arsizio con accesso riservato da via Nannetti 10/a.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche:

- Classe energetica C (22,35 W/MQ anno) con impianto a lettura autonoma dei consumi, riscaldamento e raffrescamento a pavimento, illuminazione naturale su tutti i lati ed assenza di vincoli strutturali oltre a diverse predisposizioni per altri bagni.
- Impianto autonomo di deumidificazione dell'aria
- OPEN SPACE di mq.244 con differente possibilità di divisione interna, libero da vincoli strutturali, attrezzabile secondo differenti esigenze.
- Possibilità di frazionamento in due unità immobiliari di mq.162 e mq.82
- Ingressi esclusivi, pedonale e carraio automatizzato dal cortile/giardino privato e ingresso di servizio.
- Giardino privato, piantumato con irrigazione e possibilità di parcheggio interno
- Vetrate di sicurezza ,doppio stratificato, basso emissivo con gas argon
- Videocitofono
- Spese condominiali ridotte da utilizzo minimale dell'atrio condominiale
- Possibilità di personalizzazioni
- Finiture esistenti : parquet flottante a pavimento, partizioni interne in vetro, ribassi ed illuminazione a led, impianto antifurto

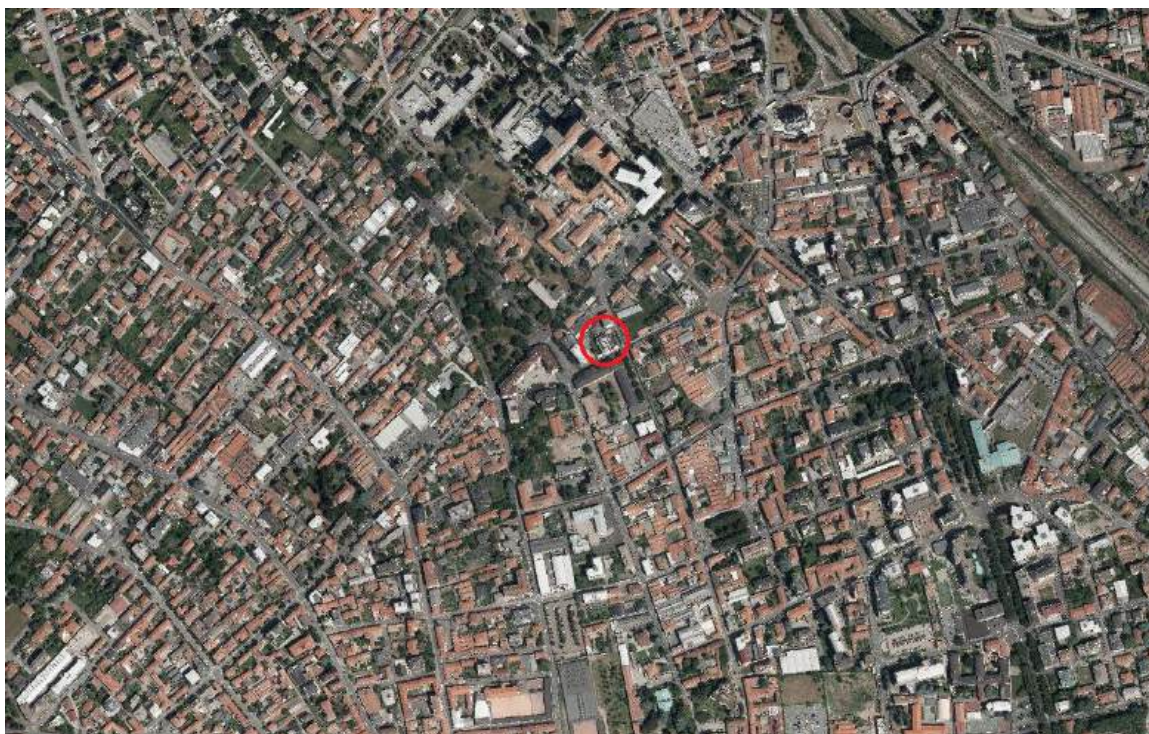
***"Ampio e luminoso locale commerciale al piano terra  
in palazzina di nuova costruzione"***

---

Di seguito sono riportate delle immagini per meglio identificare all'interno del Comune di Busto Arsizio la localizzazione dell'immobile:



Localizzazione dell'immobile all'interno del Comune di Busto Arsizio

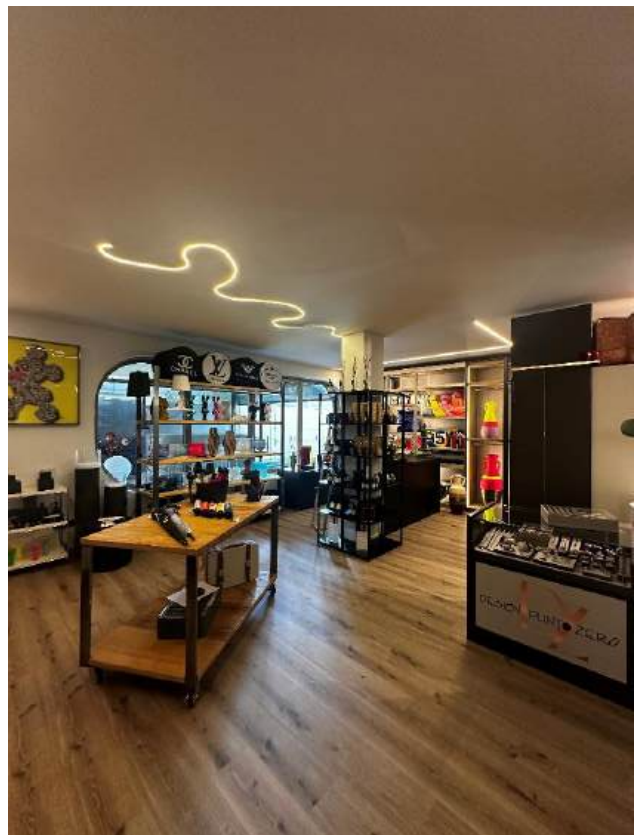


Localizzazione dell'immobile all'interno del Comune di Busto Arsizio



Localizzazione dell'immobile all'interno del Comune di Busto Arsizio e localizzazione dell'Ospedale

Di seguito sono riportate alcune fotografie degli interni allo stato attuale e la relativa planimetria dell'immobile.





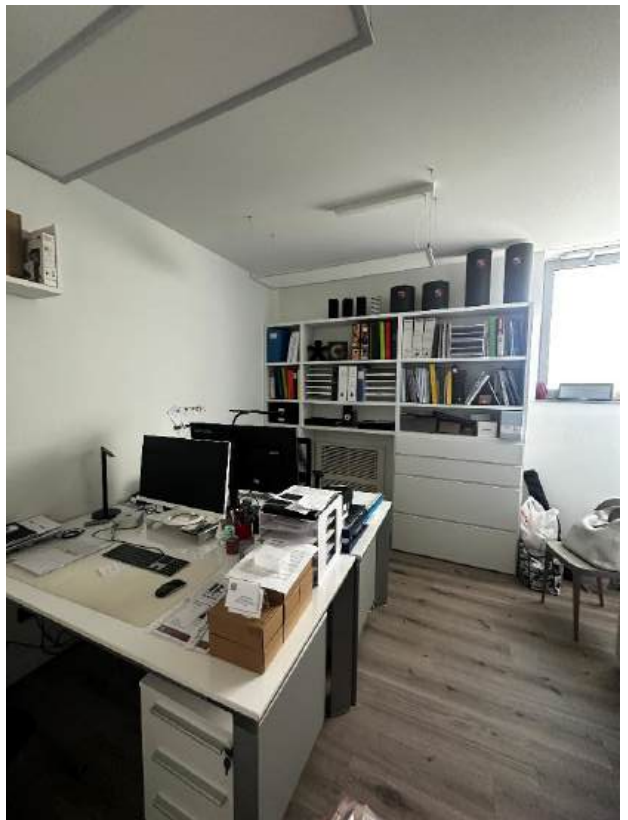
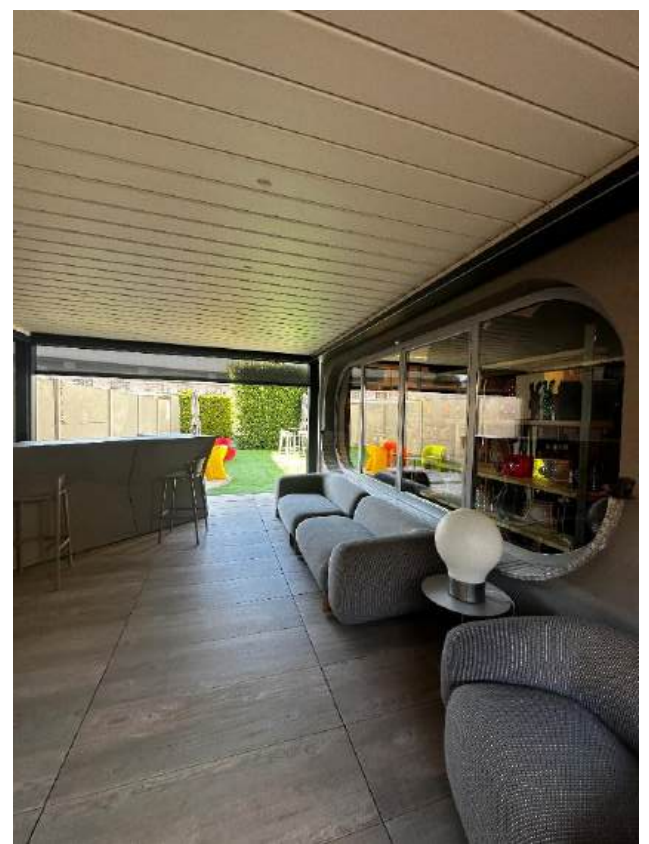
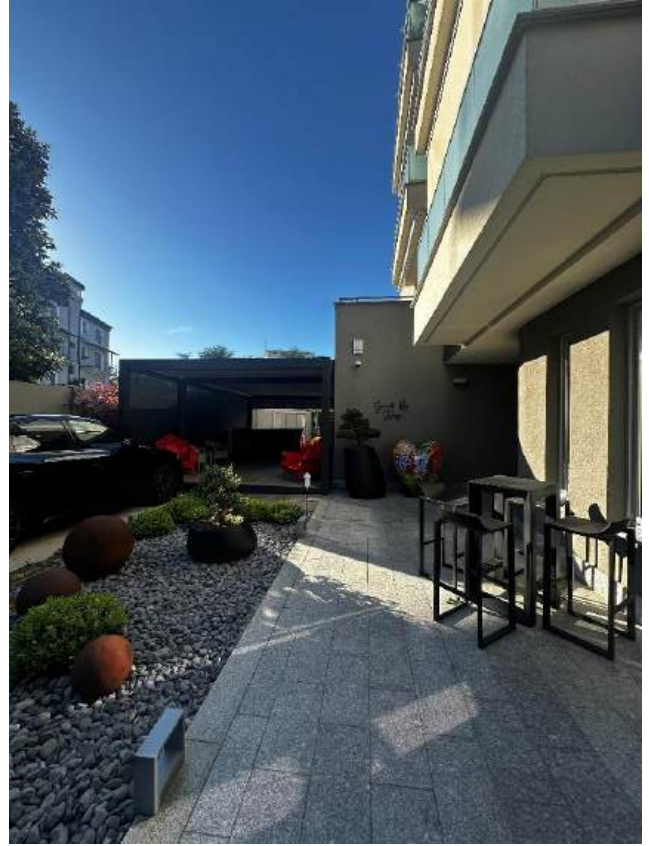
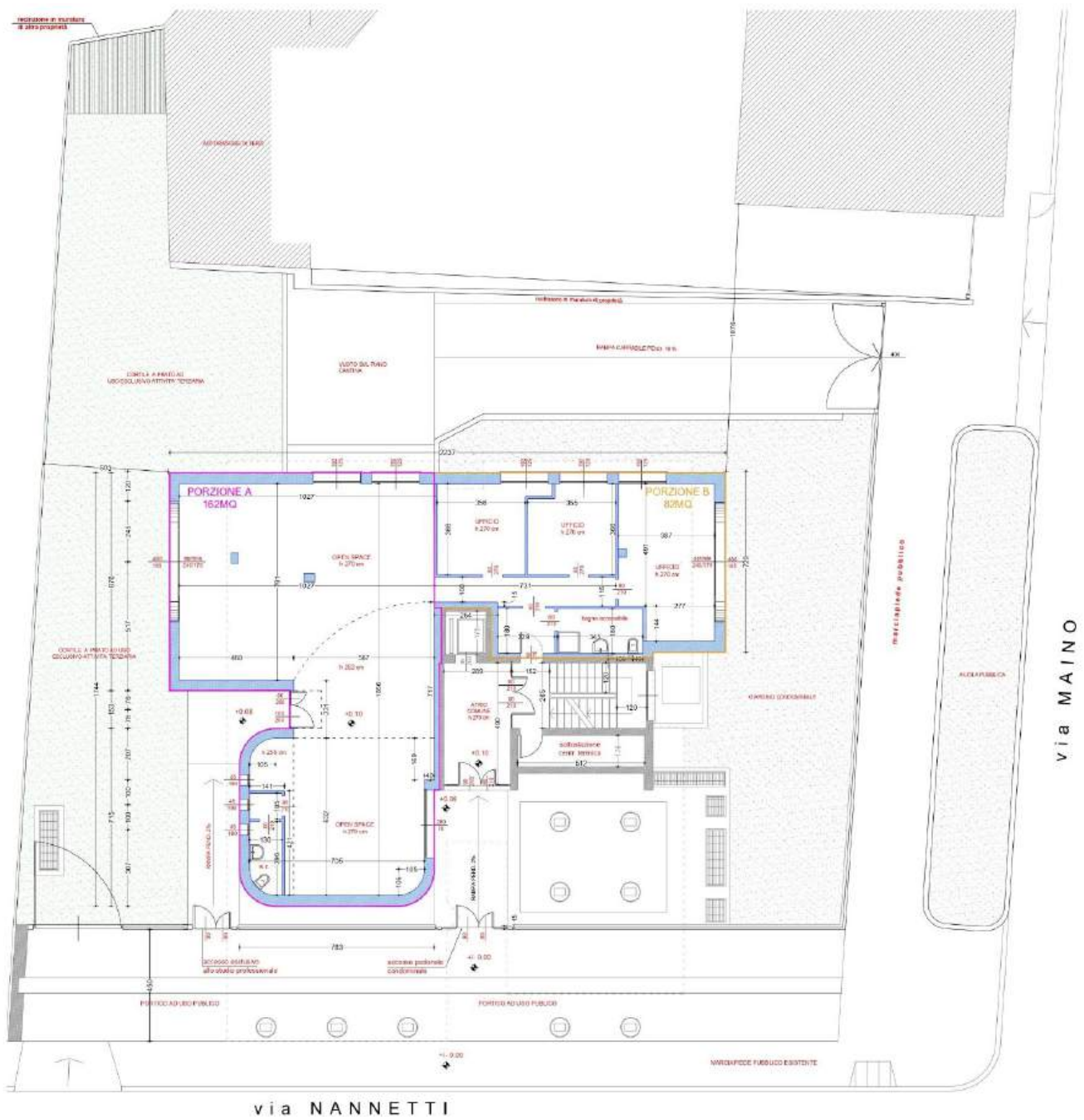


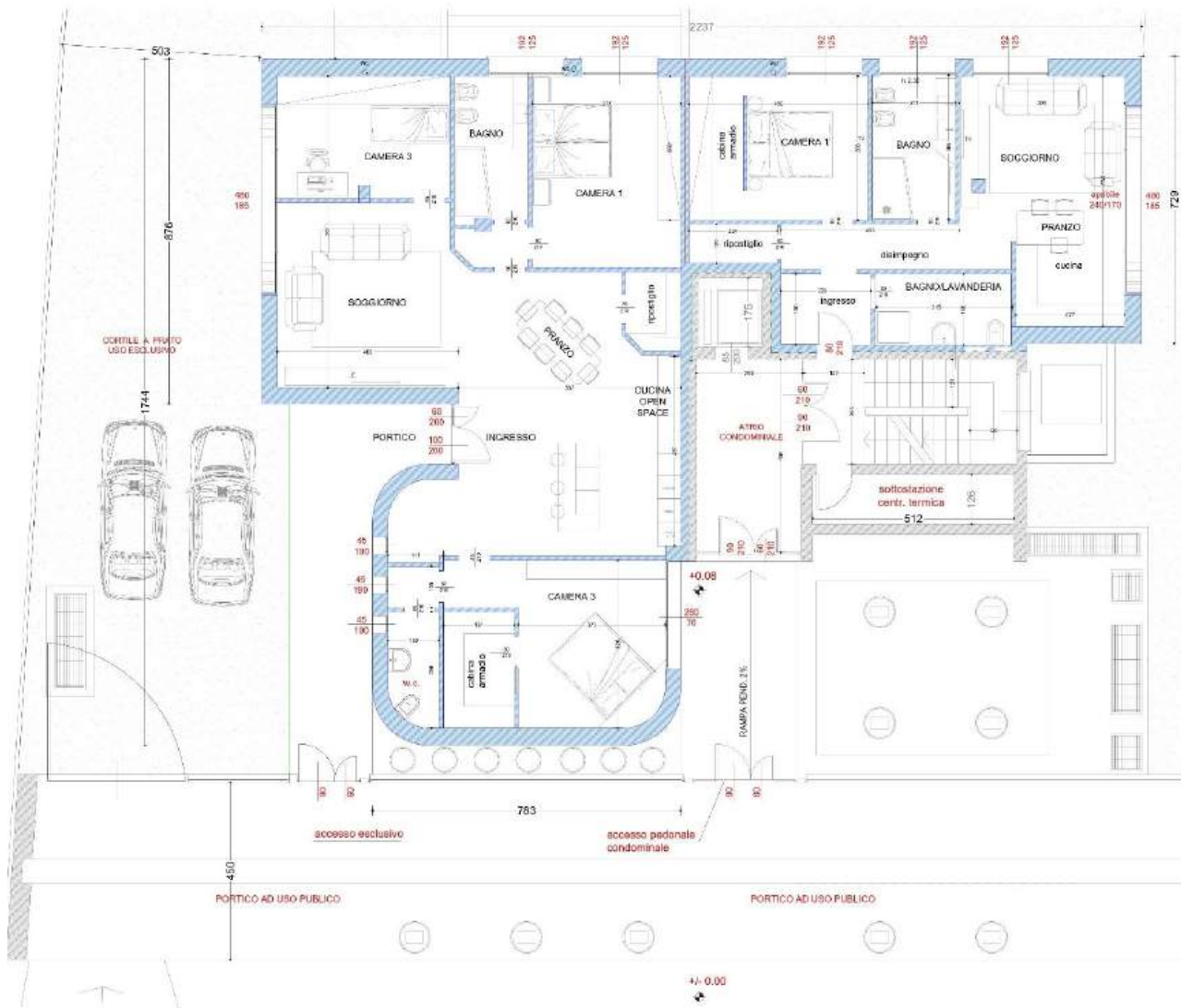
Foto degli esterni: palazzina vista dalla strada, vista dell'ingresso pedonale e carroio, vista degli spazi esterni di pertinenza e ingresso all'immobile





Planimetria generale dell'immobile con indicato il possibile frazionamento interno (attualmente risulta essere un unico immobile)

I DUE IMMOBILI HANNO LA POSSIBILITÀ DI ESSERE TRASFORMATI AD USO RESIDENZIALE con la possibilità di realizzare un bilocale con doppi servizi da 81 e un quadrilocale da 160mq.



Viene allegato anche il certificato energetico dell'immobile in oggetto.



Regione Lombardia

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



120260002917

15/02/2027

valido fino al

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### Dati proprietario

Nome e cognome -  
 Ragione sociale **COSTRUZIONI TESTA S.R.L.**  
 Indirizzo **VIA CONTARDO FERRINI**  
 N. civico **11**  
 Comune **SAMARATE**  
 Provincia **VARESE**  
 C.A.P. **21017**  
 Codice fiscale / Partita IVA **02057430122**  
 Telefono **0331234637**

### Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **12026 - 000209 / 17**  
 Registrato il **15/02/2017**  
 Valido fino al **15/02/2027**

### Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Massimiliano Tacca**  
 Numero di accreditamento **3294**

### Dati catastali

Comune catastale	BUSTO ARSIZIO		Sezione	BU	Foglio	10	Particella	36154
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a
2								

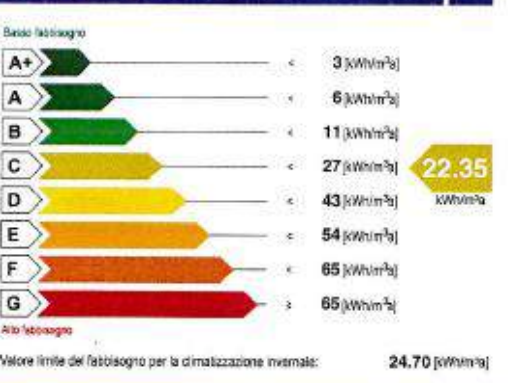
### Dati edificio

Provincia **VARESE**  
 Comune **BUSTO ARSIZIO**  
 Indirizzo **VIA FRANCESCO NANNETTI, 10/A**  
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
 Gradi giorno **2861 [GG]**  
 Categoria dell'edificio **E.2**  
 Anno di costruzione **2017**  
 Superficie utile **202.52 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **609.81 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **870.46 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.70 [m<sup>2</sup>]**  
 Progettista architettonico **Arch. D Ella Stefano**  
 Progettista impianto termico **P.I. Reali Massimo**  
 Costruttore **Costruzioni Testa srl**

### Mappa



### Classe energetica - EP<sub>n</sub> Zona climatica E



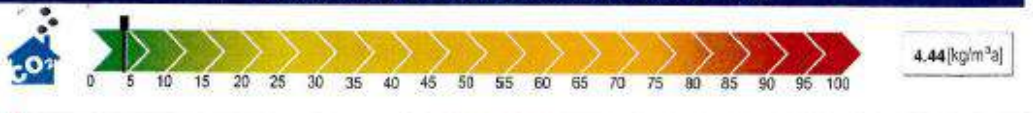
### Classe energetica - ET<sub>c</sub>



### Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

### Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,eq</sub>



Infrastrutture  
Lombarda



---

Infine, sono riportati i prezzi riguardanti la vendita o l'affitto dell'immobile.

**VENDITA**

---

**COMPLESSIVO**

---

mq. 244.00 + 245 x10% = 24.50 TOTALE MQ.268.50 X 2.220 = **€ 595'000.00**

---

---

**FRAZIONATO :**

---

**PORZIONE GRANDE CON GIARDINO**

---

mq. 162.00 + 245 x10% = 24.50 TOTALE MQ.186.50 X 2.220 = **€ 415'000.00**

---

---

**PORZIONE PICCOLA**

---

mq. 82.00 X 2.220 = **€ 185'000.00**

---

---

**AFFITTO (escl. spese condominiali)**

---

**COMPLESSIVO**

---

mq. 244.00 + CORTILI /GIARDINO 245 = **2'200,00 €/mese**

---

---

spese condominiali per riscaldamento - raffrescamento e parti comuni stimate **335,00€/mese**

---

*Costruzioni Testa srl*

**PER ULTERIORI INFORMAZIONI:**

Arch.Franco Testa – Arch. Camilla Testa

cell. 348 65 49 414 – 340 61 59 687

Mail: [info@costruzionitesta.it](mailto:info@costruzionitesta.it)