



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 269/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Davide Mazzucchelli**

CF: MZZDVD68M17L319Z

con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10

telefono: 0039029603372

fax: 003996739139

email: [davide.mazzucchelli@email.it](mailto:davide.mazzucchelli@email.it)

PEC: [davide.mazzucchelli@archiworldpec.it](mailto:davide.mazzucchelli@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
269/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LEGNANO Via Mazzini 25, della superficie commerciale di **92,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è posto al secondo piano (scala A) dell'edificio residenziale ubicato in viale Mazzini al civico 25 a Legnano (Mi). Il condominio "definisce" la cortina edilizia di via Mazzini con un'altezza pari a quattro piani ed un ultimo piano arretrato dal filo della facciata; un piano interrato poi completa l'immobile dove sono presenti le cantine e dei vani tecnici quali la centrale tecnica e un vano contatori. Il Condominio, realizzato nel 1957 da un'iniziativa immobiliare privata di un'unica famiglia, è stato nel tempo progressivamente venduto in tutte le sue unità immobiliari; nonostante una ristrutturazione del 2001 nelle parti comuni dell'immobile (illustrata nel cap.7.1 della relazione), l'edificio presenta qualche criticità generale quali la mancanza di impianto ascensore e, forse, il mediocre stato di manutenzione dell'intonaco della facciata esterna.

L'appartamento si compone come un trilocale con un bagno e cucina con in un ambiente separato con un piccolo balcone con affaccio all'interno. Tutti gli ambienti dell'abitazione sono dotati di areazione naturale visto che è posta all'estremità del corpo di fabbrica ed ha tripla esposizione. La proprietà ha una buona struttura ma finiture edilizie in uno stato di manutenzione mediocre; il bagno, da un'analisi visiva, sembra abbia avuto un intervento di manutenzione successivo alla data di costruzione così come altri elementi dell'appartamento. Durante il sopralluogo ho potuto constatare che i terminali del impianto di riscaldamento (radiatori) non sono collegati all'impianto di distribuzione e, quindi, la proprietà è dotata solo di un impianto di acqua calda sanitaria prodotta da un bollitore elettrico posizionato nel bagno.

~~Durante il sopralluogo, accompagnato dalla proprietaria ho potuto constatare l'uso promiscuo di alcune cantine che risultavano prive di chiavistelli di sicurezza e la~~



~~conseguente difficoltà ad individuare in modo chiaro quale sia la cantina associata all'appartamento.~~

~~L'analisi dei documenti reperibili, nonostante l'ulteriore verifica compiuta presso gli uffici comunali, conferma questa difficoltà perché:~~

- ~~• La documentazione catastale, redatta nel 1957, è sprovvista di un elaborato planimetrico che potrebbe contribuire a chiarire la situazione. Dalla scheda depositata in catasto, dove sono rappresentati sullo stesso elaborato sia l'appartamento che la cantina, si potrebbe presumere che la cantina sia il primo vano dopo la centrale termica accessibile dalla "Scala A";~~
- ~~• Le coerenze del corpo, indicate nell'atto di provenienza, non chiariscono la situazione;~~
- ~~• La pratica edilizia redatta nel 2001 sulle parti comuni del condominio analizzata nel paragrafo 7.1 della relazione, non è relativa ad interventi al piano interrato;~~

~~Considerato lo stato delle cose si consiglia, vista la difficoltà ad individuare l'esatta posizione della cantina, un passaggio in "assemblea condominiale" per redigere un documento condiviso riguardante la proprietà e l'uso corretto delle cantine.~~

-----

Inoltre è corretto ricordare che il certificato di prestazione energetica, rilasciato il 22/11/2010, è all'oggi scaduto.

-----

#### **INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DOPO IL SOPRALLUOGO DEL 17/11/2025**

In relazione alla richiesta di integrazione della perizia avanzata dal Giudice delegato dott.ssa Maria Elena Ballerini, comunico di aver svolto il sopralluogo richiesto il 17 Novembre alle ore 15.00 accompagnato dall'amministratore del condominio [REDACTED]. Durante il sopralluogo ho potuto constatare l'uso più ordinato e consapevole degli spazi delle cantine avvenuto dopo i lavori di rifunzionalizzazione della centrale termica di cui prendo atto senza entrare nel merito. Inoltre, al termine delle operazioni di sistemazione degli ambienti del piano interrato, l'amministratore di condominio ha convocato un'assemblea straordinaria che, nella seconda convocazione del 04/09/2025, ha messo a verbale una delibera dove è scritto : " [...] vista la relazione del CTU depositata nel procedimento di esecuzione immobiliare davanti al Tribunale di Busto Arsizio (RGE



269/2024), in relazione alla proprietà della [REDACTED] contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Legnano al fg. 13, part.297, sub.10, si precisa che LA CANTINA DELLA CONDOMINA è INDIVIDUATA NEL PRIMO VANO DOPO LA CENTRALE TERMICA ACCESSIBILE DALLA SCALA A, con porta provvista di serratura.” Durante il sopralluogo, accompagnato dall'amministratore, ho preso atto che il primo vano dopo la centrale termica risulta "chiuso" con una porta dotata di serratura di sicurezza e che, questo spazio, l'amministratore me lo ha indicato di proprietà della sig.ra Alessandra Iacobucci, cosa che corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda catastale e alla delibera dell'assemblea condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 297 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini 25, piano: secondo, primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita  
Coerenze: per l'appartamento, partendo da nord est e proseguendo in senso orario: - per due lati affaccio su cortile comune, vano scala e pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi indi, per chiudere, affaccio su via mazzini, del vano cantina, partendo da nord est e proseguendo in senso orario: - cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi indi, per chiudere, corridoio comune,

L'intero edificio sviluppa 4 + 1 piano, 4 + 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1957.

**A.1 cantina.** Successivamente ai lavori di riordino degli spazi della centrale termica e successivamente alla delibera dell'assemblea di condominio si può affermare che la cantina associata alla proprietà della sig.ra Alessandra Iacobucci corrisponde al primo vano dopo la Centrale Termica.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>92,37 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>2,76 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.032,60</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.032,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.032,60</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>05/12/2025</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Durante il sopralluogo la Debitrice si è dimostrata collaborativa con lo scrivente.

### 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**, iscritta il 16/12/2014 a Milano 2 ai nn. 113155/19659, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/10/2014 n.1601.  
Importo ipoteca: 4000

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5288 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a Milano 2 ai nn. 108557/77520, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare - notificato 19 luglio 2024, cronologico n.5288

##### 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:	€. 1.571,81
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 25.583,11
Millesimi condominiali:	44,50
Ulteriori avvertenze:	

#### **E' importante sottolineare che:**

- L'ammontare delle spese medie annue di gestione dell'immobile che ho dedotto dal bilancio condominiale 2024/2025 **NON E' COMPRENSIVA DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO A CONSUMO** dato che all'oggi i terminali dell'impianto non sono



collegati all'impianto di distribuzione;

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 29/02/2012), con atto stipulato il 29/02/2012 a firma di Notaio Dott. Davide CARUGATI ai nn. 104005/16206 di repertorio, registrato il 09/03/2012 a Legnano ai nn. 1098\_ Serie 1T, trascritto il 12/03/2012 a Milano 2 ai nn. 25700/17283

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2002 fino al 09/03/2012), con atto stipulato il 10/04/2002 a firma di Notaio Pietro Sormani \_ Milano ai nn. 47405/28364 di repertorio, trascritto il 17/04/2002 a Milano 2 ai nn. 47405/28364

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza di Costruire N. c. **9/1957**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un Fabbricato ad uso Abitazione e Negozi di 4 piano fuori Terra. , presentata il 16/01/1957 con il n. 9/1328 di protocollo, rilasciata il 18/01/1957, agibilità del 18/12/1957

Licenza di Costruire N. c. **282/1957**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 16/06/1957 con il n. 282/14085 di protocollo, rilasciata il 26/06/1957, agibilità del 18/12/1957

Autorizzazione Edilizia N. A **117-2001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Straordinaria delle parti comuni delle parti comuni del Condominio , presentata il 28/05/2001, rilasciata il 18/06/2001 con il n. 16621/2978 di protocollo.

Le opere di Manutenzione Straordinaria comprendevano: 1) Riasfaltatura del cortile condominiale dopo il completo rifacimento della rete fognaria 2) Rialzamento delle inferriate dei balconi lato cortile con la sostituzione dei parapetti in ferro; 3) Adeguamento dell'impainto termico condominiale con la trasformazione a vaso chiuso; 4) Sostituzione delle tubazioni del gas metano agli apparecchi di cottura nelle cucine degli appartamenti; 5) Formazione dei fori nelle cucine degli appartamenti;

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024, l'immobile ricade in zona R - Tessuto residenziale (Art. 25) . Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o quasi totalmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, caratterizzati sia da una morfologia risultante dalla realizzazione di un progetto unitario e avente una densità edilizia rilevante rispetto alla superficie fondiaria, generalmente costituito da edifici plurifamiliari compatti (condomini) aventi anche numerosi piani e, conseguentemente, un considerevole numero di unità immobiliari, sia da porzioni di edificato in cui si rileva la giustapposizione di edifici realizzati successivamente, in modo scollegato e disomogeneo, così da generare una morfologia dell'isolato con densità diverse fra le sue parti. 2.



Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi. 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: 0,30 mq/mq - Altezza del Fronte: max 17,00 - IC max: 50% - IPT minimo: 40% Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- Non si è valutato l'intervento necessario al collegamento e alla messa in funzione dell'impianto di riscaldamento e la emissione della nuova certificazione di conformità; nella stima comunque si è tenuto conto di questo dato per l'impossibilità di valutare in modo adeguato gli interventi necessari al ripristino dell'impianto;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

La proprietà edilizia non è provvista di un elaborato planimetrico rispetto allo piano -1 delle cantine;

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La proprietà edilizia non è provvista di un elaborato planimetrico e quindi, rispetto allo piano -1 delle cantine, è difficile individuare in modo univoco la posizione del sub. 10 all'interno del piano.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'impianto non è attivo in quanto l'impianto di distribuzione non è collegato ai terminali (termosifoni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: E' necessario collegare i terminali dell'impianto e produrre un nuovo certificato di conformità

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



BENI IN LEGNANO VIA MAZZINI 25

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via Mazzini 25, della superficie commerciale di **92,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è posto al secondo piano (scala A) dell'edificio residenziale ubicato in viale Mazzini al civico 25 a Legnano (Mi). Il condominio "definisce" la cortina edilizia di via Mazzini con un'altezza pari a quattro piani ed un ultimo piano arretrato dal filo della facciata; un piano interrato poi completa l'immobile dove sono presenti le cantine e dei vani tecnici quali la centrale tecnica e un vano contatori. Il Condominio, realizzato nel 1957 da un'iniziativa immobiliare privata di un'unica famiglia, è stato nel tempo progressivamente venduto in tutte le sue unità immobiliari; nonostante una ristrutturazione del 2001 nelle parti comuni dell'immobile (illustrata nel cap.7.1 della relazione), l'edificio presenta qualche criticità generale quali la mancanza di impianto ascensore e, forse, il mediocre stato di manutenzione dell'intonaco della facciata esterna.

L'appartamento si compone come un trilocale con un bagno e cucina con in un ambiente separato con un piccolo balcone con affaccio all'interno. Tutti gli ambienti dell'abitazione sono dotati di areazione naturale visto che è posta all'estremità del corpo di fabbrica ed ha tripla esposizione. La proprietà ha una buona struttura ma finiture edilizie in uno stato di manutenzione mediocre; il bagno, da un'analisi visiva, sembra abbia avuto un intervento di manutenzione successivo alla data di costruzione così come altri elementi dell'appartamento. Durante il sopralluogo ho potuto constatare che i terminali del impianto di riscaldamento (radiatori) non sono collegati all'impianto di distribuzione e, quindi, la proprietà è dotata solo di un impianto di acqua calda sanitaria prodotta da un bollitore elettrico posizionato nel bagno.

~~Durante il sopralluogo, accompagnato dalla proprietaria ho potuto constatare l'uso promiscuo di alcune cantine che risultavano prive di chiavistelli di sicurezza e la conseguente difficoltà ad individuare in modo chiaro quale sia la cantina associata all'appartamento.~~

~~L'analisi dei documenti reperibili, nonostante l'ulteriore verifica compiuta presso gli uffici comunali, conferma questa difficoltà perché:~~



- ~~La documentazione catastale, redatta nel 1957, è sprovvista di un elaborato planimetrico che potrebbe contribuire a chiarire la situazione. Dalla scheda depositata in catasto, dove sono rappresentati sullo stesso elaborato sia l'appartamento che la cantina, si potrebbe presumere che la cantina sia il primo vano dopo la centrale termica accessibile dalla "Scala A";~~
- ~~Le coerenze del corpo, indicate nell'atto di provenienza, non chiariscono la situazione;~~
- ~~La pratica edilizia redatta nel 2001 sulle parti comuni del condominio analizzata nel paragrafo 7.1 della relazione, non è relativa ad interventi al piano interrato;~~

~~Considerato lo stato delle cose si consiglia, vista la difficoltà ad individuare l'esatta posizione della cantina, un passaggio in "assemblea condominiale" per redigere un documento condiviso riguardante la proprietà e l'uso corretto delle cantine.~~

---

Inoltre è corretto ricordare che il certificato di prestazione energetica, rilasciato il 22/11/2010, è all'oggi scaduto.

---

#### **INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DOPO IL SOPRALLUOGO DEL 17/11/2025**

In relazione alla richiesta di integrazione della perizia avanzata dal Giudice delegato dott.ssa Maria Elena Ballerini, comunico di aver svolto il sopralluogo richiesto il 17 Novembre alle ore 15.00 accompagnato dall'amministratore del condominio sig. ██████████

Durante il sopralluogo ho potuto constatare l'uso più ordinato e consapevole degli spazi delle cantine avvenuto dopo i lavori di rifunzionalizzazione della centrale termica di cui prendo atto senza entrare nel merito. Inoltre, al termine delle operazioni di sistemazione degli ambienti del piano interrato, l'amministratore di condominio ha convocato un'assemblea straordinaria che, nella seconda convocazione del 04/09/2025, ha messo a verbale una delibera dove è scritto : " [...] *vista la relazione del CTU depositata nel procedimento di esecuzione immobiliare davanti al Tribunale di Busto Arsizio (RGE 269/2024), in relazione alla proprietà della s ██████████ contraddistinta al catasto fabbricati del comune di Legnano al fg. 13, part.297, sub.10, si precisa che LA CANTINA DELLA CONDOMINA è INDIVIDUATA NEL PRIMO VANO DOPO LA CENTRALE TERMICA ACCESSIBILE DALLA SCALA A, con porta provvista di serratura.*" Durante il sopralluogo, accompagnato dall'amministratore, ho preso atto che il primo vano dopo la

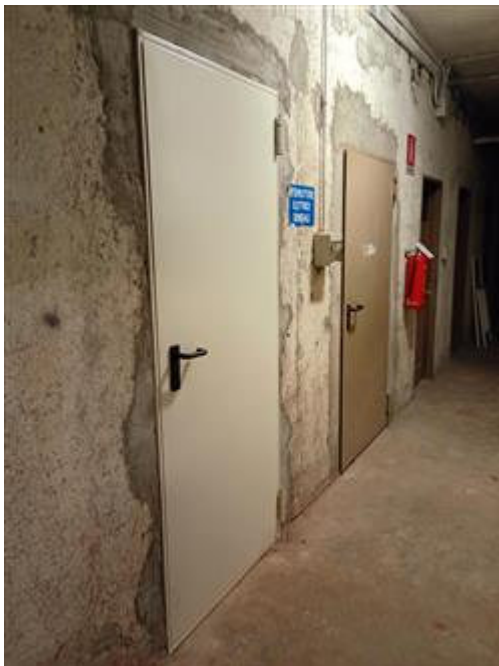


centrale termica risulta "chiuso" con una porta dotata di serratura di sicurezza e che, questo spazio, l'amministratore me lo ha indicato di proprietà della sig.ra Alessandra Iacobucci, cosa che corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda catastale e alla delibera dell'assemblea condominiale.

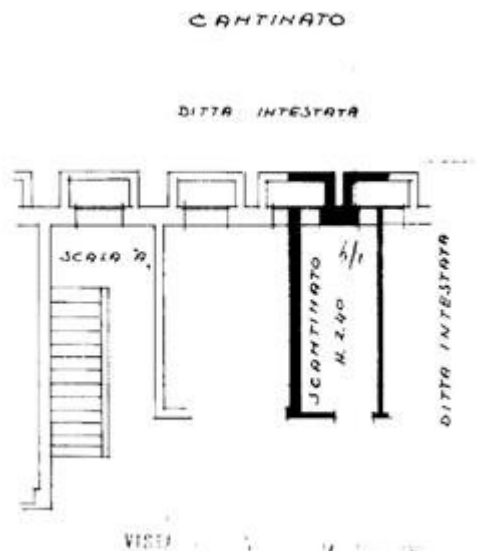
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 297 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: Via Mazzini 25, piano: secondo, primo interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di compravendita
- Coerenze: per l'appartamento, partendo da nord est e proseguendo in senso orario: - per due lati affaccio su cortile comune, vano scala e pianerottolo comune, appartamento di proprietà di terzi indi, per chiudere, affaccio su via mazzini, del vano cantina, partendo da nord est e proseguendo in senso orario: - cantina di proprietà di terzi, terrapieno, altra cantina di proprietà di terzi indi, per chiudere, corridoio comune,

L'intero edificio sviluppa 4 + 1 piano, 4 + 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1957.



vista della porta del primo vano dopo la centrale termica



estratto della scheda catastale con identificazione del vano della cantina di proprietà della sig.ra Alessandra Iacobucci

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km  
ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

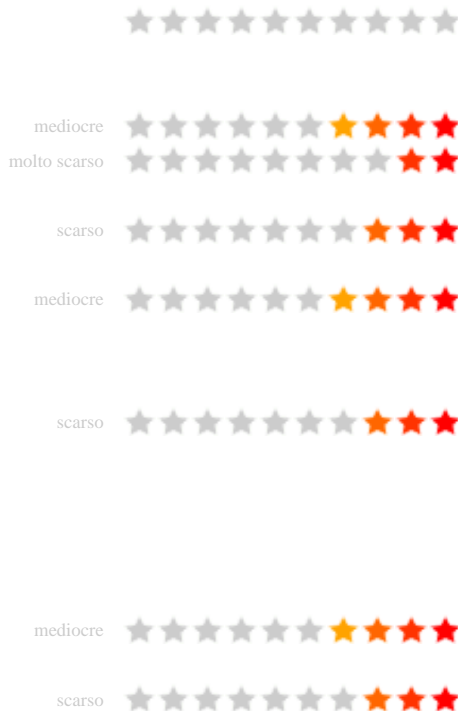
Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in pilastri  
*solai:* misto in cemento/laterizio  
*fondazioni:* plinti isolati/travi rovesce costruite in cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in laterizio con coibentazione in non rilevabile, probabilmente assente  
*infissi esterni:* ad anta realizzati in pvc  
*pavimentazione interna:* realizzata in legno/ceramica  
*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle di gres - balcone esterno  
*rivestimento interno:* posto in verticale realizzato in intonaco gesso



Degli Impianti:

*termico:* centralizzato con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile. Durante il sopralluogo si è riscontrata che i terminali esterni sono scollegati dall'impianto di distribuzione e quindi l'impianto risulta all'oggi non funzionante  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di residenziale conformità: non rilevabile  
*citofonico:* vocale conformità: non rilevabile

CLASSE ENERGETICA:



[201,83 KWh/m²/anno]  
Certificazione APE N. 1511800104210 registrata in data 22/11/2010

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	91,13	x	100 %	=	91,13
Balcone	3,54	x	35 %	=	1,24
<b>Totale:</b>	<b>94,67</b>				<b>92,37</b>

#### ACCESSORI:

**cantina.** Successivamente ai lavori di riordino degli spazi della centrale termica e successivamente alla delibera dell'assemblea di condominio si può affermare che la cantina associata alla proprietà della sig.ra Alessandra Iacobucci corrisponde al primo vano dopo la Centrale Termica.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	9,20	x	30 %	=	2,76
<b>Totale:</b>	<b>9,20</b>				<b>2,76</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzie delle Entrate \_ Banca dati delle quotazioni immobiliari (03/12/2024)

Domanda: Valore di un abitazione Civile in via Mazzini 25 a Legnau

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

sito idealista \_ codice annuncio 68598 \_ agenzia SIMPLEX DOMUS s.r.l. Firenze (17/01/2025)

Offerta: Appartamento composto da corridoio d'ingresso/disimpegno notte, due camere, cucina, soggiorno e servizio igienico e cantina pertinenziale - a Legnano (mi) Via XXIX Maggio. quadrilocale da 94.00 mq circa

Valore massimo: 980,00

sito idealista \_ Codice dell'annuncio 29690315 \_ Immobiliare La Galleria s.n.c. Legnano (17/01/2025)

Offerta: Proprietà al 4 piano di via Cavour composto da 3 locali , doppio bagno e cucina abitabile completato da 2 balconi. mq. 105

Valore massimo: 1.440,00

sito idealista \_ Codice dell'annuncio 842 \_ Tempocasa Legnano Legio S.r.l. (17/01/2025)

Offerta: Appartamento in via P.Micca di 90 mq, 3 locali, posto al primo piano con ascensore con garage, posto auto compreso.

Valore massimo: 1.322,00

sito web idealista \_ Codice dell'annuncio RDL 020 \_ Zona Casa Cardano al Campo srl (17/01/2025)

Offerta: Appartamento in via Pietro Micca, 3 locali, 91 mq, 1° piano con ascensore , posto auto incluso nel prezzo

Valore massimo: 1.088,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

#### **La Valutazione è fatta in riferimento a:**

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e indagini su siti web;



- Verifica con bollettini e banche dati di Enti specializzati;
- Verifica documentale eseguita presso gli archivi del Comune di Legnano;

**Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:**

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale;

**Ciò premesso:**

- Viste le caratteristiche dell'unità Immobiliare e lo stato generale di manutenzione delle parti comuni del condominio;
- Vista la mancanza di un impianto ascensore e le difficoltà di commercializzare un immobile privo di questo impianto;
- Visto il mediocre stato di manutenzione dell'unità immobiliare;
- **Visto che l'impianto di riscaldamento generale non è collegato ai terminali;**
- **Visto la difficoltà ad identificare in modo chiaro quale sia la cantina associata all'appartamento;**
- Vista il posizionamento all'interno della città;

**In coscienza si può affermare che:**

tenuto conto dei fatti elencati, il valore parametrico da attribuire all'unità immobiliare è pari a 1020 €/mq e quindi tra i più bassi rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,37	x	1.020,00	=	<b>94.217,40</b>
Valore superficie accessori:	2,76	x	1.020,00	=	<b>2.815,20</b>
					<b>97.032,60</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 97.032,60</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 97.032,60</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche del bene in oggetto.

E' bene precisare **che la stima è sempre data a corpo e non a misura**, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Comune di Legnano, agenzie: Legnano e dintorni;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Comune di Legnano, agenzie: Legnano e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Varese



## 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	92,37	2,76	97.032,60	97.032,60
				<b>97.032,60 €</b>	<b>97.032,60 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.032,60**

**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: **€. 97.032,60**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento 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: **€. 97.032,60**

data 05/12/2025

il tecnico incaricato  
Davide Mazzucchelli

