



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 197/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA GUERCIOTTI 33 LEGNANO

DEBITORE:

..... A

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2023

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 - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
197/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LEGNANO Via Guerciotti 33, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di:

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

Il beni oggetto di indagine sono relativi ad un appartamento, cantina e box singolo appartenenti ad un grande complesso condominiale costituito da 5 edifici e ampio parco comune realizzato a metà degli anni 70. L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina con zona dispensa/ripostiglio separata, soggiorno, due camere da letto, due bagni e due balconi. La cantina al piano interrato è ampia, mentre il box sempre a piano interrato ha una dimensione molto generosa sia in larghezza sia in lunghezza tanto da non essere un classico box singolo, ma non in grado di contenere in lunghezza due autovetture tipo berlina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2.90 appartamento e 2.80 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 360 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: Via Guerciotti, 33, piano: Scala B piano 1-S1, intestato a

.....  
....., 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: per quanto riguarda l'appartamento: confine con a.u.i., confine con a.u.i., confine con a.u.i., disimpegno comune vano scala e ascensore, confine con a.u.i., affaccio sul giardino comune verso Via Guerciotti. Per la cantina: confine con a.u.i., confine con a.u.i., confine con a.u.i., confine con corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 8-9 piani, 7-8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**B** box singolo a LEGNANO Via Guerciotti 33, della superficie commerciale di **26,39** mq per la quota di:

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

Il beni oggetto di indagine sono relativi ad un appartamento, cantina e box singolo molto ampio appartenenti ad un grande complesso condominiale costituito da 5 edifici e ampio parco comune realizzato a metà degli anni 70. L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina con zona dispensa/ripostiglio separata, soggiorno, due camere da letto, due bagni e due balconi. La cantina al piano interrato è ampia, mentre il box sempre a piano interrato ha una dimensione molto generosa sia in larghezza sia in lunghezza tanto da non essere un classico box singolo, ma non in grado di contenere in lunghezza due autovetture tipo berlina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2.50-2.90. Identificazione catastale:



- foglio 42 particella 363 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 142.03 Euro. indirizzo catastale: Via Guerciotti. piano: S1, intestato a

e

derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2016 Pratica n. MI0596095 in atti dal 27/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 260097.1/2016)

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con a.u.i., corsello di manovra comune, vani comuni e vano scala e ascensore comune, confine con a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 8-9 piani, 7-8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,58 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:	€. 188.950,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 188.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 163.819,35
Data della valutazione:	19/09/2023

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

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

In data 27/07/23 alle ore 18.30 in accordo con il debitore e la GIVG è stato eseguito il sopralluogo sui beni. Si verifica che l'immobile è occupato dall'esecutato che permette l'accesso a tutti i locali. Si eseguono in tal sede misure metriche con laser e fotografie dello stato dei luoghi.

## 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 **giudiziale**, stipulata il 25/10/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 14944/6819 di repertorio, iscritta il 28/10/2019 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 133867 - Reg. part. n. 25671, a favore di Agenzia delle Entrate.Riscossione, con sede in Roma, Viale dell'Innovazione 1/B, c.f.: 13756881002, per la quota di 10/20, contro

quota di 10/20, derivante da

0420 Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.

Importo ipoteca: 56.149,66 €.

Importo capitale: 28.074,83 €.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano (MI), fg. 42, mapp.le 360, sub. 23, A/3

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/10/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1712 di repertorio, iscritta il 06/12/2021 a CCC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 173785 - Reg. part. n. 32394, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate-Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Busto Garolfo, c.f.: 00688150150, per la quota di 1/2, contro Sig.

per la quota di 1/2, derivante da

Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 30.500,00 €.

Importo capitale: 20.256,38 €.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Legnano: Immobile 1, fg. 42, mapp.le 360, sub. 23, A/3, Via Guerciotti, 33 Scala B, p.1-S1; Immobile 2, fg. 42, mapp.le 363, sub. 150, C/6, Via Guerciotti, 25 mq, S1

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/07/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1867 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n. 50411 - Reg. Part. n. 9651, a favore di White Wolf Immobiliare SrL, con sede in Busto Arsizio (VA), c.f.: 03120840123 per la quota di 1/2, contro Sig.

per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37.298,66 €.

Importo capitale: 28.596,60 €.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Legnano: Immobile 1, fg. 42, mapp.le 360, sub. 23, A/3, Via Guerciotti, 33 Scala B, p.1-S1; Immobile 2, fg. 42, mapp.le 363, sub. 150, C/6, Via Guerciotti, 25 mq, S1.

Nel quadro D della nota si evidenzia: INGIUNGE A

DI PAGARE IMMEDIATAMENTE A WHITE WOLF IMMOBILIARE SRL LE SEGUENTI SOMME DI EURO 20.568,52 PER CANONI RICHIESTI IN ATTO DI INTIMAZIONE OLTRE A QUELLI SCADUTI AL RILASCIO DELL'IMMOBILE, OLTRE INTERESSI LEGALI DAL DOVUTO AL SALDO COME DA CONTRATTO DI LOCAZIONE, EURO 2.316,00 PER SPESE E COMPENSI DEL PROCEDIMENTO MONITORIO DI CUI EURO 2.000,00 PER COMPENSI OLTRE AL 15% PER SPESE GENERALI COME DA D.M. 55/2014, OLTRE AGLI ONERI DI LEGGE, EURO 1.305,00 PER COMPENSI DEL PROCEDIMENTO MONITORIO, OLTRE AL 15% PER SPESE GENERALI EX ART.2 D.M. 55/2014, OLTRE AGLI ONERI DI LEGGEDI CHIARA IL PRESENTE DECRETO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO EX ART.664 C.P.C.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UNEP presso il Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2685 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 86971 - Reg. part. n. 60950, a favore di Condominio i "Bardi" di Via Guerciotti, 33 -Legnano, c.f.: 92003350151, per la quota di 1/1, contro Sig.



per la quota di 1/2 - Sig.ra [redacted] [redacted] a  
 [redacted] per la quota 1/2, derivante da Atto esecutivo o  
 cautelare, verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Legnano: Immobile 1, fg. 42, mapp.le 360, sub. 23, A/3, Via Guerciotti, 33 Scala B, p.1-S1; Immobile 2, fg. 42, mapp.le 363, sub. 150, C/6, Via Guerciotti, 25 mq, S1.

Nel quadro D della nota si evidenzia: ATTO DI PRECETTO DELLA SOMMA DI EURO 3.533,47. DECRETO INGIUNTIVO N. 130/2022 RG 138/2022 DEL GIUDICE DI PACE DI LEGNANO.SI PRECISA CHE AMMINISTRATORE PRO TEMPORE DEL CONDOMINIO "I BARDI" DI VIA GUERCIOTTI 33 - LEGNANO C.F. 92003350151, E' LA SOCIETA'

CON SEDE IN MILANO, PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTAN'E  
 RAG. VITTORIO UBOLDI, NATO A MILANO IL 7 NOVEMBRE 1941, ELETTIVAMENTE  
 DOMICILIATO PRESSO LO STUDIO LEGALE AUREA IN MILANO, VIA PAULLO N. 10.

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:	€. 4.057,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 15.683,15
Millesimi condominiali:	16,84 di proprietà

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig.ri [redacted], nato a [redacted] N  
 e l [redacted] ia, [redacted] per  
 la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/06/1986 a firma di  
 Notaio Sergio Todisco in Milano ai nn. 35385 di repertorio, registrato il 15/07/1986 a Milano ai nn.  
 40324 Serie 2 Atti Privati, trascritto il 23/07/1986 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 52654 -  
 Reg. part. n. 38358.

I sig.ri [redacted] uistano dalla  
 [redacted] 3.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. PE 258/74 e successive varianti, intestata a [redacted] per  
 lavori di costruzione di casa di abitazione (fabbr. D), presentata il 19/09/1974 con il n. 23699 di  
 protocollo, rilasciata il 20/03/1975 con il n. 258/23699/3122 di protocollo, agibilità del 27/06/1986



con il n. 4549/539 di protocollo.

In merito ai beni oggetto di valutazione si deve fare riferimento che appartengono ad un grande complesso residenziale realizzazione con Piano Particolareggiato Esecutivo. Il Piano Attuativo è legato alla convenzione stipulata il 21/05/1974 tra il Comune di Legnano e la

Convenzione registrata a Legnano il 21/06/74 ai nn. 1472. La Società

proprietaria dell'immobile sito in Legnano, compreso fra le vie Montenevoso, Guerciotti e Gorizia della sup. cat. 23.430 mq di cui al mapp.le 139, presenta un progetto (approvato in Commissione Edilizia del 19/07/73) che prevede la realizzazione di sostanzialmente 5 edifici (A-B-C-D-E) oltre piano interrato per cantine ed autorimesse per 80.900 mc complessivi, oltre a destinare 3.390 mq a verde pubblico e 3.200 mq a parcheggi pubblici. Successivamente alla convenzione presenta tante richieste di concessione edilizie quante sono le palazzine da realizzarsi. Si hanno pertanto: PE 320/74 (edif. A) - PE 148/74 (edif. B) - PE 147/74 (edif. C) - PE 258/74 (edif. D) - PE 319/74 (edif. E); Segue poi anche PE 88/78 per la realizzazione della recinzione. Dalla lettura degli atti comunali, molto complessi e corposi si rileva un iter realizzativo molto lungo, laborioso e complesso. Il fabbricato oggetto di indagine è il D, con PE appunto 258/74, a cui segue anche una variante il 20/05/77. La domanda di agibilità, pur venendo presentata il 21/06/78 verrà rilasciata solo dal 27/06/86 in quanto il Comune ha preteso, come giustamente da convenzione, che prima fossero completate le opere di urbanizzazione. Il documento vero e proprio di abitabilità dell'edificio D, seppur rilasciato, come si evince dalla lettera del Comune di Legnano, non è presente nei fascicoli edilizi in archivio. L'ispezione sanitaria era stata predisposta il 06/04/79 ed una seconda il 09/09/82. In entrambe il parere era favorevole fatto salvo il completamento di alcuni adempimenti meramente edilizi. Il progetto di fognatura di tutto il complesso edilizio è presentato con domanda del 05/06/78 e collaudata il 06/03/86. Richiede ancora il rilascio di agibilità del fabbricato il 11/02/86 a suo dire avendo completato le opere richieste. Il Comune il 09/06/86 rispondeva che attendeva i collaudi delle opere di urbanizzazione. A seguito delle verifiche e dei collaudi il Comune rilasciata l'agibilità con lettera del 27/06/86. La pratica relativa alle opere di urbanizzazione del parcheggio ed area verde è del 05/06/78 con qualche piccola variante rispetto alla soluzione di cui alla convenzione edilizia. Tale progetto e variante è approvata il 04/06/81.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.29 del C.C. del 08/03/2017 ed efficace dal 28/06/2017 e Variante di revisione e semplificazione dell'impianto normativo del Piano delle Regole e del PdS approvata con delibera n.25 del C.C. del 17/07/2020 ed efficace dal 26/08/2020, l'immobile ricade in zona Area B-Aree del Tessuto Urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale - Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 delle NTA. Il bene fg. 42 mapp.le 360 Aree B2, mentre il bene sul fg. 42 mapp.le 363 per una quota è in Aree B2 ed una quota in REE PER SERVIZI E SPAZI DI USO E INTERESSE PUBBLICO normata dalle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi ed individuata come Area di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 152/2004 e smi nell'allegato al Documento di Piano - tav. DA02 Vincoli monumentali e ambientali, scaduto di validità ed efficacia per decorso termine quinquennale. Detta area in minima parte risulta all'interno della FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE DI ACQUA POTABILE per le quali si applica quanto previsto dal DPR 236/88 nonché dal Dlgs 152/2006. Le suddette aree risultano, inoltre, ricomprese all'interno della Fascia Fluviale "C" come individuata dal Progetto di Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con DPCM del 24/05/2001 e pubblicato su G.U. n. 183 dell'8/08/2001 e normata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI stesso. Indici e parametri: Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: Indice proprio: If: 0,40 mq/mq; Indice massimo: If: 0,50 mq/mq; Rc: 50%; H: 17,00 ml; Dc: Af/2 minimo 5 mt; Df: Af minimo 10 mt; Ds: 5 mt. Inoltre, le nuove edificazioni o le riedificazioni dei fabbricati demoliti dovranno assumere il rapporto dei fabbricati esistenti con lo spazio pubblico riprendendone gli allineamenti e le altezze. Si rimanda al CDU per maggiori dettagli allegato alla presente perizia ed all'allegato estratto norme.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in merito alle difformità rilevate la tematica è complessa e si deve pertanto prestare attenzione. L'appartamento oggetto di valutazione ad un primo impatto visivo è sostanzialmente in linea con l'impianto autorizzato, tuttavia ad un più approfondito esame si constata che i locali sono sostanzialmente tutti più grandi di quelli autorizzati. Per esempio il soggiorno è largo 425 cm contro i 410 cm autorizzati, la cucina è larga 210 cm contro i 200 cm autorizzati, e così via. Questa rilevazione ha fatto supporre che anche l'intero edificio fosse più grande del realizzato ed infatti è stato misurato tutto il piano terreno pilotis. Da queste indagini si verifica che le misure principali autorizzate del corpo edilizio erano di 66,00 mt per 42,40 mt, mentre nel rilevato sono di 67,39 mt per 43,27 mt. Tornando all'appartamento si è cercato di verificare se le misure rilevate potessero rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del 380/01. Si può concludere che le misure di massima lunghezza e di larghezza dell'appartamento, così come anche la superficie lorda sostanzialmente rientrano nel 2% di tolleranza prevista dalla norma pur non rientrando nei parametri delle misure lineari per i singoli locali. Considerando come rilevante il dato di "superficie lorda" ne deriva comunque che l'unità è difforme dal titolo abilitativo, ma, in tal caso, sussistono (per l'appartamento) le condizioni delle "doppia conformità" per poter essere sanata con una CILA in Sanatoria per le opere interne. Tuttavia, anche a seguito delle indagini di massima eseguite sul piano terreno è convinzione del sottoscritto che l'intero edificio condominiale risulti più grande di quello autorizzato con le misure massime della sagoma dell'edificio che superano (seppur di poco) il limite del 2% di tolleranza. Ciò che più si discosta è la superficie del piano tipo. Infatti, la superficie lorda autorizzata è di 1259,30 mq, mentre quella rilevata è di 1312,33 mq con una notevole differenza di superficie per ogni piano di circa 53,03 mq a piano. La differenza di superficie tra l'assentito ed il realizzato è dunque di circa 53,03 mq (per ogni piano) che corrisponde al 4,2% ovvero a più del doppio di quello consentito dalle tolleranze. E' stata verificata anche l'altezza massima del fabbricato. Anche in questo caso le altezze verificate rientrano nel parametro del 2% di tolleranza. La massima altezza rilevata è di 21,96 mt contro i 21,70 mt dichiarati. La maggior superficie a piano rilevata genera sicuramente maggior volumetria. Parametro che oggi risulta saturo sia per valori attuali di PGT che per i parametri dell'epoca dell'edificazione. Per avere una maggior certezza dei dati si dovrebbe procedere al rilievo strumentale di tutto il fabbricato condominiale accedendo a tutti gli appartamenti di tutti i piani, cosa che esula oggi dall'incarico affidato al sottoscritto perito stimatore. Tuttavia, in seguito ad un confronto con l'ufficio tecnico ed in termini prudenziali a tutela dell'eventuale aggiudicatario, non potendosi ricorrere all'accertamento della doppia conformità (la cui oblazione ammonta a 1.000 € per opere interne), si è proceduto ad un calcolo approssimativo dell'importo determinato ricorrendo alla procedura della fiscalizzazione per l'intero Condominio ex art. 34 comma 2 DPR 380/01. Tale importo poi dovrebbe essere ripartito in base ai millesimi delle singole proprietà. Seguendo il metodo anzidetto si è eseguito un conteggio approssimativo per le ragioni suesposte. L'importo della fiscalizzazione va calcolato con tutte le superfici nette degli ambienti, cosa oggi non percorribile dovendosi eseguire rilievi accurati di tutti gli appartamenti dello stabile di tutti i piani. Il calcolo che segue in allegato alla perizia deve dunque intendersi necessariamente approssimato ma sufficientemente aderente alla realtà. Ipotizzando un aumento di SLP di circa 53 mq di superficie lora per piano, sottraendo circa il 15% per le murature (valore di riferimento per gli edifici moderni) si ottiene una superficie di circa 45 mq netta a piano che moltiplicata per 5 piani abitabili (il 5° e 6° piano ne formano sostanzialmente uno, mentre il 7° piano a progetto è solo per volumi accessori e non viene considerato) si ottiene una superficie complessiva superiore a quella assentita di circa 225 mq. Nel calcolo si è tenuto conto anche della differenza della superficie del piano piltois rispetto all'autorizzato (circa 88 mq), in quanto anche i volumi dei corpi scala e della portineria sono completamente differenti dal progetto assentito. Applicando tutti i parametri e i coefficienti vari si può determinare un importo di fiscalizzazione del Condominio pari a circa 420.000 €. A tale importo dovrà essere sommato anche il costo delle prestazioni tecniche professionali. In via prudenziale si può indicare il costo complessivo della fiscalizzazione in circa 450.000 €. Dal preventivo delle spese



condominali anno 2022/2023 fornito dall'Amministratore risulta che la proprietà dell'appartamento oggetto di valutazione possiede 16.84 mill. pertanto la cifra di competenza della u.i. in esame risulta pari a circa 7.578,00 € arrotondati prudenzialmente a 8.000 €. In considerazione di quanto sopra il sottoscritto provvede alla decurtazione di tale importo dal valore di stima dell'appartamento per consentire la sua regolarizzazione. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: come indicato in precedenza potrebbe essere prevista una semplice Sanatorie di opere interne per un importo di oblazione pari a 1.000 €, ma se si verificasse da rilievi accurati di ogni appartamento che l'intero edificio condominiale fosse più grande di quello autorizzato sarebbe da affrontare una fiscalizzazione. L'importo stimato di massima di competenza dell'appartamento oggetto di valutazione è di circa 8.000 €

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo di fiscalizzazione e spese tecniche in quota di competenza dell'unità oggetto di valutazione: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal punto di vista catastale, indipendentemente da quanto rilevato a livello edilizio si rilevano alcune lievi difformità quasi impercettibili come per esempio l'indicazione di altezza differente interna dei locali. L'appartamento è indicato con h. interna 300 cm quando sono 290 cm, o la cantina con 270 cm, quando sono 280 cm o la doppia altezza del locale box segnato come unica a 250 cm, quando vi sono due altezze una prima parte a 250 cm ed una seconda a 290 cm. Tali difformità non precludono la situazione catastale attuale in quanto non ne pregiudicano la consistenza, tuttavia ad essere precisi andrebbero aggiornate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento di schede catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento di n. 3 schede catastali a cura di professionista iscritto ad Albo: €.900,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



appartamento a LEGNANO Via Guerciotti 33, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( )
- 1/2 di piena proprietà ( )

Il beni oggetto di indagine sono relativi ad un appartamento, cantina e box singolo appartenenti ad un grande complesso condominiale costituito da 5 edifici e ampio parco comune realizzato a metà degli



anni 70. L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina con zona dispensa/ripostiglio separata, soggiorno, due camere da letto, due bagni e due balconi. La cantina al piano interrato è ampia, mentre il box sempre a piano interrato ha una dimensione molto generosa sia in larghezza sia in lunghezza tanto da non essere un classico box singolo, ma non in grado di contenere in lunghezza due autovetture tipo berlina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 2.90 appartamento e 2.80 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 360 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 712,71 Euro. indirizzo catastale: Via Guerciotti 33 piano Scala B piano I-S1, intestato a

il  
, 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: per quanto riguarda l'appartamento: confine con a.u.i., confine con a.u.i., confine con a.u.i., disimpegno comune vano scala e ascensore, confine con a.u.i., affaccio sul giardino comune verso Via Guerciotti. Per la cantina: confine con a.u.i., confine con a.u.i., confine con a.u.i., confine con corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 8-9 piani, 7-8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

#### 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 Cerro Maggiore, San Vittore Olona, San Giorgio su Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

polizia   
scuola media superiore   
spazi verde 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:   
esposizione:   
luminosità:   
panoramicità:   
impianti tecnici:   
stato di manutenzione generale:   
servizi: 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento posto al piano primo ed un locale cantina posto al piano seminterrato appartenenti ad un grande complesso condominiale di 5 edifici realizzato attorno alla metà degli anni '70.

L'ingresso al complesso avviene dalla Via Guerciotti al civ. 33 sia a livello pedonale sia a livello carraio. Si procede attraversando il camminamento pedonale per raggiungere l'edificio fronteggiante la scala B. Al piano primo, raggiungibile sia con ascensore sia con scala comune si accede all'appartamento oggetto di valutazione. L'ingresso è costituito da un lungo disimpegno/corridoio. Fronte all'ingresso si apre il soggiorno di forma regolare quadrata. Dal soggiorno si accede anche ad un terrazzo rivolto verso il giardino comune. Dal soggiorno sulla sinistra si accede al locale cucina. Il locale cucina è dotato di un ampio ripostiglio/dispensa a cui si accede con una seconda porta anche dal disimpegno di ingresso. Da quest'ultimo si accede prima sulla destra ad un ripostiglio e poi alla zona



notte divisa in due camere da letto e due bagni, uno cieco ed uno con finestra. Dalla camera matrimoniale si accede poi al secondo terrazzo sempre fronteggiato il giardino comune. Il primo bagno finestrato è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Il secondo bagno, cieco è dotato di lavabo, wc, doccia ed attacco lavatrice. A livello di impianti a colloquio con l'attuale proprietà sono tutti funzionanti, lamentano unicamente un problema di mancanza di acqua calda spesso nel bagno principale. Per quanto riguarda le finiture la zona ingresso e soggiorno è dotata di pavimento in marmo, la cucina, come i terrazzi ed i bagni con piastrelle di ceramica colore beige. Tali pavimentazioni sono dell'epoca di costruzione del fabbricato. La zona notte, comprese le camere è stata ripavimentata con listoni in laminato effetto parquet a seguito, da quanto riferito, di una perdita avvenuta dall'appartamento del piano superiore. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro singolo color bronzo. Come sistemi oscuranti sono presenti delle tapparelle in pvc manuali e sui terrazzi tende manuali. I serramenti interni sono in legno tamburato. Nella zona giorno sono presenti sopraelevazioni in vetro acidato. L'impianto di riscaldamento, così come l'acqua è condominiale centralizzata. Sono presenti caloriferi in alluminio. La cantina, infine, è posta al piano seminterrato. Si tratta di un locale stretto e lungo senza finestre. Purtroppo il locale è pieno di oggetti tanto da renderne difficoltoso il rilievo. In ogni caso si evidenzia che le pareti sono lasciate ad intonaco al civile e pavimento in liscio di cemento. Porta di ingresso in ferro. Nel complesso l'appartamento, seppur non rinnovato nelle finiture dall'epoca di costruzione, appare alla vista ben tenuto senza particolari criticità. Non è presente né l'impianto d'allarme, né videocitofono, né climatizzazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in alluminio 

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro. porte interne tutte in legno tamburato. Alcune presentano specchiature in vetro. Sopra le porte della zona giorno sono presenti sopraelevazioni in vetro acidato. 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. terrazzi, cucina, bagni 

*pavimentazione interna:* realizzata in marmo. soggiorno, disimpegno ingresso 

*pavimentazione interna:* realizzata in laminato. disimpegno zona notte, camere da letto 

*pavimentazione interna:* realizzata in cemento liscio. cantina 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc. manuali 

*rivestimento interno:* posto in bagni e cucina realizzato in ceramica. piastrelle bianche circa 15 x 15 cm bagno cieco, pareti cucina. Piastrelle circa 20 x 20 cm bagno finestrato colori beige con disegni. 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile   
*gas:* con alimentazione a metano conformità: non rilevabile 

*idrico:* sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile 

*termico:* sottotraccia con alimentazione in teleriscaldamento i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile 

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	100,88	x	100 %	=	100,88
balcone	5,89	x	30 %	=	1,77
balcone	8,19	x	30 %	=	2,46
cantina	4,35	x	25 %	=	1,09
<b>Totale:</b>	<b>119,31</b>				<b>106,19</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere alla valutazione del bene si è dapprima calcolata la superficie commerciale attraverso rilievo di massima con strumentazione laser e successivamente utilizzando i parametri di cui al DPR 138/98 si è determinato che l'appartamento, corpo A è di 106,19 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è indagato sul valore medio di mercato della zona. L'osservatorio dell'OMI quota le abitazioni civili in normale stato tra una forbice di 1.250,00 €/mq e 1.750,00 €/mq. Secondo, invece, il borsino immobiliare si ha una valutazione media tra una forbice di 1.519,00 €/mq e 1.851,00 €/mq.

Un valore medio di mercato è quindi pari a 1.592,50 €/mq.

Si è poi verificato qualche appartamento simile in vendita nella zona e sono stati ritrovati immobili in vendita proprio nello stesso supercondominio. Si individua: un monolocale a 85.000 € per 48 mq (1.771 €/mq), un bilocale di 115.000 € per 72 mq (1.597,22 €/mq), un monolocale a 67.000 € per 47 mq (1.425,53 €/mq), un trilocale di 150.000 € per 80 mq (1.875,00 €/mq). Si ha quindi per lo stesso stabile un prezzo medio di 1.667,19 €/mq.

Complessivamente tra i due valori (osservatori del mercato e immobili in vendita nella zona) si ha un valore medio di 1.629,85 €/mq. Per tali ragioni l'appartamento a corpo può quindi avere un valore di 173.000,00 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **173.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 173.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 173.000,00**



**box singolo** a LEGNANO Via Guerciotti 33, della superficie commerciale di **26,39** mq per la quota di:

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

Il beni oggetto di indagine sono relativi ad un appartamento, cantina e box singolo molto ampio appartenenti ad un grande complesso condominiale costituito da 5 edifici e ampio parco comune realizzato a metà degli anni 70. L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da ingresso/disimpegno, ripostiglio, cucina con zona dispensa/ripostiglio separata, soggiorno, due camere da letto, due bagni e due balconi. La cantina al piano interrato è ampia, mentre il box sempre a piano interrato ha una dimensione molto generosa sia in larghezza sia in lunghezza tanto da non essere un classico box singolo, ma non in grado di contenere in lunghezza due autovetture tipo berlina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2.50-2.90. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 363 sub. 150 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: Via Guerciotti, piano: S1, intestato a DE BACCO Massimo nato a BUSTO ARSIZIO (VA) il 26/02/1961, c.f.: DBCMSM61B26B300N e MONTI Maria Rosaria nata a CASTELLANZA (VA) il 28/09/1963, c.f.: MNTMRS63P68C139Z, derivante da ultima variazione inserita: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2016 Pratica n. MI0596095 in atti dal 27/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 260097.1/2016)  
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con a.u.i., corsello di manovra comune, vani comuni e vano scala e ascensore comune, confine con a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 8-9 piani, 7-8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

#### 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 Cerro Maggiore, San Vittore Olona, San Giorgio su Legnano, Castellanza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

polizia	
scuola media superiore	
spazi verde	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	
esposizione:	
luminosità:	
panoramicità:	
impianti tecnici:	
stato di manutenzione generale:	
servizi:	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo box è posto al piano seminterrato ed è il primo a sinistra appena usciti dal locale scale comuni. Il locale si presenta di forma irregolare, più ampio nella zona di ingresso e più stretto sul fondo. Il locale presenta anche due altezze interne differenti. Una prima parte a circa 2.50 mt ed una seconda a circa 2,90 mt. Dal punto di vista dimensionale è molto generoso sia a livello di larghezza sia di lunghezza, ma non tale da poter contenere due autovetture in fila di dimensione media. Non può



definirsi quindi propriamente un box doppio. A livello di finiture le pareti sono al rustico con blocchi di mattone in cls a vista. La pavimentazione è in cemento liscio. La basculante è in ferro manuale ed è presente un punto luce sulla parete di destra zona centrale.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: basculante realizzati in ferro



*pavimentazione interna*: realizzata in battuto di cemento



Degli Impianti:

*elettrico*: conformità: non rilevabile



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	26,39	x	100 %	=	26,39
<b>Totale:</b>	<b>26,39</b>				<b>26,39</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere alla valutazione del bene si è dapprima calcolata la superficie commerciale attraverso rilievo di massima con strumentazione laser e successivamente utilizzando i parametri di cui al DPR 138/98 si è determinato che il box, corpo B, è di 26,39 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è indagato sul valore medio di mercato della zona. L'osservatorio dell'OMI quota i box in normale stato d'uso tra una forbice di 800,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Secondo, invece, il borsino immobiliare si ha una valutazione media tra una forbice di 847,00 €/mq e 1.160,00 €/mq.

Un valore medio di mercato è quindi pari a 1.001,75 €/mq.

Per tali ragioni, anche vedendo immobili simili in vendita nella zona il box a corpo può quindi avere un valore di 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:

per procedere alla valutazione del bene si è dapprima calcolata la superficie commerciale attraverso rilievo di massima con strumentazione laser e successivamente utilizzando i parametri di cui al DPR



138/98 si è determinato che l'appartamento, corpo A è di 106,19 mq e il corpo B di 26,39 mq

Una volta determinata la superficie commerciale si è indagato sul valore medio di mercato della zona, utilizzando i valori OMI, il Borsino Immobiliare e analizzando immobili simili in vendita nella zona.

Da queste analisi si deduce che per l'appartamento, corpo A il valore medio è di 1.629,85 €/mq, mentre per il box, corpo B il valore medio è 1.001,75 €/mq. Per tali ragioni l'appartamento a corpo può quindi avere un valore di 173.000,00 €, mentre il box di 25.000 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Legnano, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2022, ed inoltre: Borsino immobiliare; 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	106,19	0,00	173.000,00	173.000,00
B	box singolo	26,39	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>198.000,00 €</b>	<b>198.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 188.950,00**

#### 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: **€ 188.950,00**

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): **€ 9.447,50**

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: **€ 15.683,15**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 163.819,35**

data 19/09/2023

il tecnico incaricato  
Sergio Adelfio Camisasca



