



**TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 3522 / 2013**

Giudice dell'esecuzione  
**Ill.ma DOTT.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

\*\*\*

Procedura promossa da

[REDACTED]  
Debitore  
[REDACTED]

\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**  
**LOTTO UNICO**

beni immobili situati in  
**Legnano (MI) – Via Giuseppe Pirovano 9**



Custode giudiziario  
**AVV. CRISTINA REINA**

Esperto Nominato  
**ARCH. ELISABETTA NICOLETTI**  
nicolettielisabetta@gmail.com

Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 12781 / Albo del Tribunale di Milano al n. 11778  
Perito Estimatore Certificato UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012\_UNI 11558:2014\_n REV di Tegova: REV-I/IsIVI/2019/72



## INDICE

INDICE SINTETICO.....	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:.....	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	7
3. STATO OCCUPATIVO:.....	9
4. PROVENIENZA: .....	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	11
6. CONDOMINIO: .....	13
7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:.....	13
8. CONSISTENZA .....	14
9. STIMA.....	15
10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE .....	18
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....	18
CRITICITA' DA SEGNALARE .....	18
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:.....	18
ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA: .....	19



**INDICE SINTETICO**Lotto **001**

<b>Corpo:</b>	<b>A</b>	<b>Appartamento con cantina Via Giuseppe Pirovano n 9 – Legnano (MI) - Milano</b>
<b>Livello</b>		Piano 2/S1
<b>Categoria:</b>		Abitazione economica [A/3]
<b>Dati Catastali:</b>		foglio <b>33</b> , particella <b>348</b> , subalterno <b>13</b>
<b>Diritto e quota</b>		piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Stato occupativo:</b>		<b>libero</b>
<b>Contratti di locazione in essere</b>		nessuno
<b>Comproprietari</b>		nessuno
<b>conformità urbanistica:</b>		verificata - conforme
<b>conformità edilizia:</b>		verificata - conforme
<b>conformità catastale:</b>		verificata - conforme

<b>superficie comm. lorda:</b>	mq	<b>84,50</b>
<b>valore di mercato stimato</b>	€	126.750,00
<b>valore di mercato per quota</b>	€	126.750,00
<b>Prezzo da libero:</b>	€	<b>120.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima)		
<b>Prezzo da occupato:</b>	€	<b>96.000,00</b>
(al netto di adeguamenti e correzioni alla stima e detrazione del 20%)		



# Beni immobili siti in Legnano (MI)

## Via Giuseppe Pirovano n 9

LOTTO N° 001

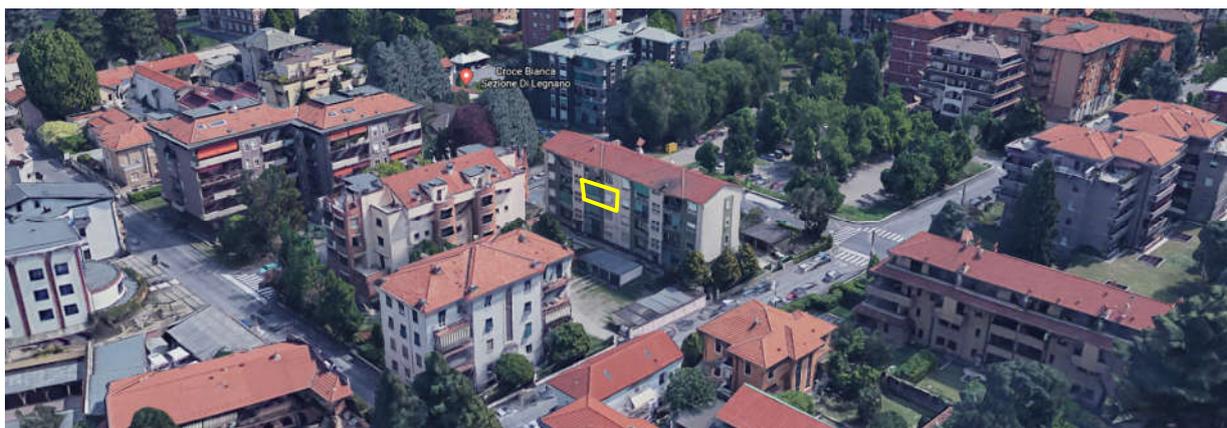
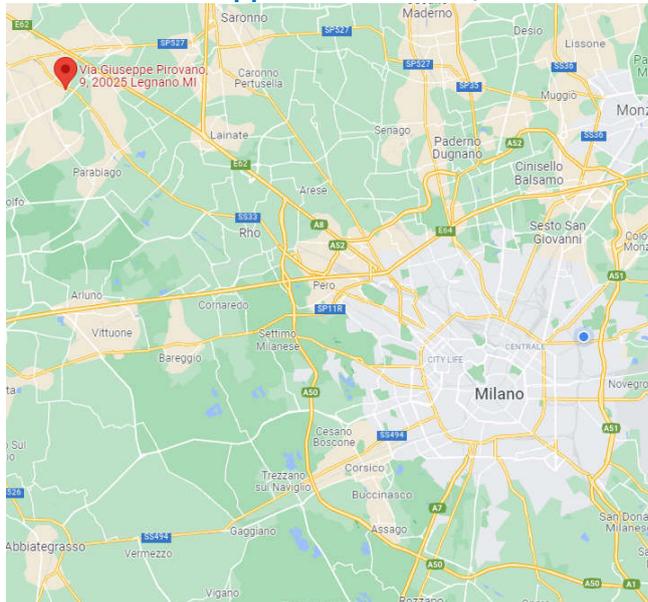
**CORPO A**

**Appartamento al P2/PS1**

**foglio 33**

**mappale 348**

**sub 13**



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

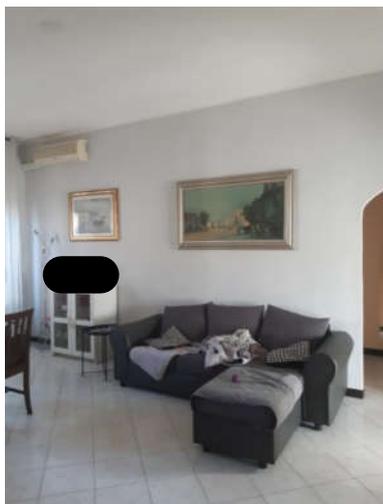
### CORPO A

#### Descrizione del bene

In Comune di Legnano (MI) via Giuseppe Pirovano n 9, appartamento ad uso abitazione posto al P2 della scala B, avente accesso dalla porta di fronte alle scale salendo, composto di 3 locali con ingresso, cucina abitabile, disimpegno, bagno e 2 balconi, con annessa cantina al PS1

- L'appartamento sviluppa una superficie lorda di circa mq **79**
- Il 2 balconi sviluppano una superficie lorda di circa mq **9**
- La cantina sviluppa una superficie lorda di circa mq **13**





### Quota e tipologia del diritto pignorato

L'atto di pignoramento immobiliare grava sul **diritto proprietà piena per la quota di 1/1** del compendio

Esecutati:

██████████ Codice fiscale ██████████  
 ██████████ Codice fiscale ██████████

intestatari per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

**Eventuali comproprietari:** nessuno

### Identificato al catasto fabbricati del comune di Legnano come segue:

- **Indirizzo**  
Comune di Legnano, VIA GIUSEPPE PIROVANO n. 9 - piano: 2-S1;
- **intestatari**
  - ██████████ nata a ██████████ il ██████████  
Proprietà per 1/2
  - ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
Proprietà per 1/2
- **dati identificativi**  
Fg. n. **33**; Mapp. n **348**; Sub. **13**
- **dati di classamento**  
Categoria A/3; classe 1; consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale: 83 mq; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 81 mq; rendita € 340,86;
- **dati derivanti da**
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/10/2016 protocollo n. MI0595792 in atti dal 27/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 259819.1/2016)



- o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie
- o VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- o Impianto meccanografico del 30/06/1987

### Coerenze da nord in senso orario:

#### Appartamento:

corpo scala e a.u.i., cortile comune, a.u.i., cortile comune e pianerottolo comune

#### Cantina

a.u.i., cortile comune, a.u.i., corridoio comune

### Immobili soppressi o variati, originari del precedente

nessuno

### Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

nessuna

### Eventuali discrepanze con documenti catastali e descrizione del bene riportata nell'atto di provenienza in capo al debitore

- rendita catastale variata da € 499,67 a € 555,19
- **Descrizione del bene riportata in atto:** corrisponde a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale.
- **Descrizione dei confini riportata in atto:** corrispondono a quanto riportato nei documenti catastali per quel che attiene all'unità residenziale

### Importo pattuito e dichiarato in atto di provenienza

£ 40.000.000,00	per la quota del 50% di appartamento/ cantina /box	atto del 1995
£ 45.000.000,00	per la quota del 50% di appartamento/ cantina /box	atto del 2001

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### Descrizione sommaria di quartiere e zona

In Comune di Legnano

**Fascia/zona:** Centrale/PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA

**Destinazione:** Residenziale

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Urbanizzazioni:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), farmacie (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), strutture sanitarie (buono), spazi verdi Aree (buono).

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 700 mt fermate stazione ferroviaria di Legnano - a circa 50 m fermata autobus linea n 612 - a circa 100 m fermata autobus linea D

**Collegamento alla rete autostradale:** a circa 100 accesso alla SS33 del Sempione – a circa 800 mt svincolo autostradale A8

### Caratteristiche descrittive esterne

Edificio interamente a destinazione residenziale di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinato alle cantine.

Fabbricato risalente ai primi anni 50 del secolo scorso, accatastato nel 1953

- **struttura:** c.a.;
- **copertura:** a falda con manto in laterizio
- **facciate:** intonaco graffiato
- **accesso:** portoncino in alluminio e doppio vetro;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in marmo – pianerottoli rifiniti con piastrelle in graniglia

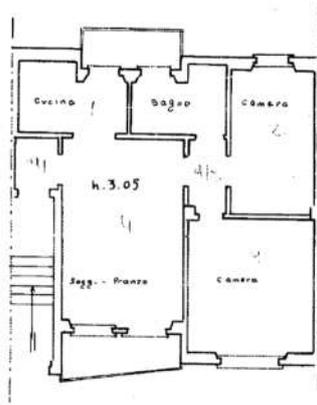


- **ascensore:** non presente
- **portineria:** non presente

### Caratteristiche descrittive interne

Appartamento ad uso abitazione di tipo economico [A/3], posto al P2 della scala B, avente accesso dalla porta di fronte alle scale salendo, composto di 3 locali con ingresso, cucina abitabile, disimpegno, bagno e 2 balconi, con annessa cantina al PS1

PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA PERSSO IL N.C.E.U.



### Corpo A Appartamento

- **esposizione:** doppia – nord-est/sud -ovest
- **altezza dei locali:** fino a m. 3,05 circa;
- **condizioni generali dell'appartamento:** discrete.

In sede di sopralluogo sono state rilevate tracce di infiltrazioni, ad una sola ispezione visiva apparentemente stabilizzate, in corrispondenza del plafone del bagno e della parete divisoria tra questo e la cucina



- **porta d'accesso:** a battente in legno
- **porte interne:** a battente in legno verniciato
- **tavolati interni:** laterizio forato
- **pavimenti:** ceramica e parquet
- **infissi esterni:** in pvc doppio vetro
- **Sistemi di oscuramento:** avvolgibili in pvc
- **inferriate:** /



- **zanzariere:** /
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia;
- **Finitura tavolati interni:** idropittura
- **Finitura plafoni:** idropittura
- **imp. citofonico:** presente - non video
- **imp. elettrico:** sotto traccia
- **imp. idrico:** sotto traccia
- **imp. termico:** centralizzato - teleriscaldamento
- **Corpi radianti:** termosifoni in ghisa
- **Valvole termostatiche:** presenti
- **acqua calda sanitaria:** prodotta da boiler a gas
- **impianto di condizionamento:** presente

#### Cantina:

- **porta d'accesso:** a battente in legno
- **pavimento:** ceramica
- **pareti e plafone:** intonacati ed imbiancati
- **Presenza di finestre:** presente 1

#### Certificazioni energetiche

Allegato  
 Codice identificativo APE 1511800011621  
 Registrato il 08/02/2021  
 Valido fino a 08/02/2031

#### Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenuta

#### Certificato di prevenzione incendi CIP

Non rinvenuto

#### Certificazioni di idoneità statica CIS

Non rinvenuto

#### Certificato di Agibilità/abitabilità

Non rinvenuto

### 3. STATO OCCUPATIVO:

#### Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24/11/2021, si è potuto accertare che l'immobile risulta essere **occupato dagli esecutati e dal figlio maggiorenne**

Per effettuare le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (**cf. allegati 3A-3B**) relativamente all'esistenza di contratti di locazione registrati aventi data certa anteriore alla notifica dell'atto di pignoramento è stato seguito il seguente criterio:

- 1) **periodo di indagine dal 05/10/2001 al 14/11/2021**
- 2) **proprietari nel periodo di indagine**
  - [redacted] nata a [redacted]
  - [redacted] nato a [redacted]
  - [redacted] nata a [redacted]
  - [redacted] nato a [redacted]
  - [redacted] nato a [redacted]
- 3) **Immobile in comune di LEGNANO – VIA PIROVANO 9**  
 Foglio 33  
 Mappale 348  
 Subalterni 13

Dalle ricerche effettuate presso l'anagrafe tributaria non risulta l'esistenza di contratti d'affitto e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato



**Esistenza di contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e aventi gli esecutati quali dante causa come verificato

**4. PROVENIENZA:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/01/2014 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Dente, notaio in Cesano Maderno, prodotta in atti dal procedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A - ipocatastali - note estratte dall'esperto nominato

**Attuali proprietari:**

██████████ Codice fiscale ██████████  
 ██████████ Codice fiscale ██████████

**PER LA QUOTA DI 1/2 - atto del 2001**

con atto di compravendita a firma della Dott.ssa Elisabetta Croce in data 11/10/2001 rep. n. 1096 (notaio in Busto Arsizio)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **23/10/2001** ai nn. **113479/71334**

**a favore di**

██████████ Codice fiscale ██████████  
 ██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

**contro**

██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/12 ciascuno

**PER LA QUOTA DI 1/2 - atto del 1995**

con atto di compravendita a firma del Dott. Lorenzo Fenaroli in data 11/10/1995 rep. n. 73672 (notaio in Legnano)

Trascritto presso la C. RR. Il. di Milano 2 in data **09/11/1995** ai nn. **94218/57232**

**a favore di**

██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni

**contro**

██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/2

**Precedenti proprietari (nel ventennio):**

██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████

con ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE / CERTIFICATO PER DENUNCIATA SUCCESSIONE - repertorio n 41/488 emesso dall'ufficio del registro di Magenta in data 20/06/2001

Data di morte di ██████████ 13/02/2001 - successione testamentaria



trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **23/10/2002** ai nn. **132304/76997**

**a favore di**

██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/6** ciascuno

**contro**

██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2**

**Non risulta trascritta sull'immobile di interesse l'accettazione di eredità**

\*\*\*

██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████

con ATTO DI SCESSIONE ad oggi non ancora trascritto

Data di morte di ██████████ 27/10/1994 – successione testamentaria

Successione regolata da testamento olografo Notaio Lorenzo Fenaroli del 07/02/1995 rep  
 n72417/11497

trascritto alla C. RR. II di Milano 2 in data **02/03/1995** ai nn. **18715/11791**

**a favore di**

██████████ - Codice fiscale ██████████  
 ██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
 (foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** ciascuna

**Non risultano trascritti sull'immobile di interesse l'atto di successione e l'accettazione di eredità**

**ATTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

**5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si riporta di seguito quanto desunto dalla certificazione notarile redatta in data 16/01/2014 ai sensi dell'art 567 comma 2 c.p.c. dal Dott. Giuseppe Dente, notaio in Cesano Maderno, prodotta in atti dal precedente ed integrata dalla scrivente attraverso ulteriore indagine presso l'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio Milano 2 - cfr. allegato A – ipocatastali – note estratte dall'esperto nominato

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna

**Misure penali**

nessuna

**Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:**

nessuna

**Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:**

nessuno



**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****Ipotecche volontarie:****➤ Iscrizione di ipoteca volontaria:**

iscritta presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **15/07/2008** ai nn. **92646/23183**  
derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** con atto a firma della Dott.ssa Fresca Fantoni Carla in data 09/07/2008 rep. n. 24486/16384 (notaio in Milano)

**a favore di**

██████████ - Sede ██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
(foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

**contro**

██████████ Codice fiscale ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
(foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** ciascuno

Capitale € ██████████

Tasso interesse annuo ██████████

Totale € ██████████

Durata **15 anni**

**Ipotecche giudiziali:**

nessuna

**Ipotecche giudiziali:**

nessuna

**Ipotecche legali:**

nessuna

**Pignoramenti:****➤ Pignoramento**

Trascritto presso la C. RR. II. di Milano 2 in data **05/11/2013** nn. **99161/68370**  
derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano del 02/08/2013 rep. n. 15653/2013

**a favore di**

██████████ - Sede ██████████ - Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
(foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/1**

**contro**

██████████ Codice fiscale ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente all'unità immobiliare in Legnano - Via Pirovano 9  
(foglio **33**, mappale **348**, sub **13**)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di **1/2** ciascuno

**NOTA**

**Il pignoramento non colpisce il box che viene edificato nel 1968, quindi almeno 15 anni dopo rispetto al fabbricato residenziale, e che viene compravenduto insieme all'appartamento sia nel 1995 che nel 2001 senza che gli atti notarili citino alcun vincolo di pertinenzialità tra le 2 unità immobiliari.**

**Altre trascrizioni:**

nessuna



**Eventuali note / osservazioni**

nessuna

**6. CONDOMINIO:**

L'immobile risulta essere amministrato dallo Studio STUDIO COLOMBO G. con sede in via via Nazario Sauro n 48 – 20025 Legnano (MI) che ha fornito le informazioni che seguono

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: **62,50**

**Spese di gestione condominiale**

importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione

**€ 1.700 - variabili in base all'utilizzo del riscaldamento a consumo**

eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto  
**nessuna**

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della relazione di stima  
**nessuna**

eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, alle parti comuni dell'edificio relative ad altri condomini morosi  
**nessuno**

indicazione degli impianti centralizzati (riscaldamento, acqua, antenna, ecc.)

**impianto di riscaldamento centralizzato con il teleriscaldamento / antenna / citofono / acqua**

indicazione se a conoscenza dell'esistenza di problematiche di particolare importanza quali: presenza amianto e/o altre sostanze tossiche, dissesti statici, disfunzioni impianti condominiali, problematiche relativa alla falda acquifera, ecc

**nessuna problematica segnalata**

**Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

**nessuna segnalazione**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

**L'immobile non è dotato di ascensore e non è attualmente usufruibile da soggetti portatori di disabilità per la mancanza di adeguato accesso al fabbricato**

**Regolamento di condominio**

**presente**

**7. VERIFICA URBANISTICA – EDILIZIA - CATASTALE:****Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio de comune di Legnano**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima **preesisteva alla data del 1° settembre 1967** ma non a quella del 31/10/1942 (ante Legge Urbanistica n° 1150/1942)



A seguito di istanza di accesso agli atti dalla scrivente depositate presso l'Ufficio Visure del Comune di Legnano l'ente preposto non ha ancora messo a disposizione i fascicoli urbanistico edilizi.

La presente analisi dello stato dei luoghi è stata quindi basata sulla documentazione catastale disponibile risalente all'anno **1953**

Si segnala che qualora l'Ufficio Visure del comune di Legnano dovesse mettere a disposizione il fascicolo edilizio riferito al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima il presente elaborato verrà opportunamente integrato con le eventuali nuove informazioni acquisite

### Analisi delle conformità

#### Conformità urbanistica rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

##### verificata - conforme

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato e della perimetrazione dell'unità immobiliare oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967

#### Conformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

##### verificata - conforme

effettuata verifica della preesistenza del fabbricato, della perimetrazione e della distribuzione interna dell'unità immobiliare oggetto di stima in data antecedente 1° settembre 1967

#### Conformità catastale rispetto allo stato dei luoghi rilevato:

##### verificata, conforme

## 8. CONSISTENZA

### Criterio di calcolo delle superfici

La superficie reale rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo. La superficie reale si distingue in Superficie principale e Superfici secondarie. Con riferimento alla realtà immobiliare italiana e ai criteri adottati a livello europeo, i criteri univoci di misurazione delle superfici reali degli immobili possono essere i seguenti:

- **superficie esterna lorda (SEL)**  
si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento
- **superficie interna lorda (SIL)**  
si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento
- **superficie interna netta (SIN)** si intende l'area di una unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento e di m 1,50 per i locali sottotetto

La misurazione delle superfici principali, secondarie ed accessorie viene in questa sede effettuata considerando la **SEL** (superficie esterna lorda)

Il criterio di misurazione adottato segue le direttive della norma **NORMA UNI 10750:2005**. Di seguito i parametri secondo i quali vengono determinati il computo delle superfici ed i rapporti mercantili alle stesse applicati:

- **computo delle superfici**
  - 100%** delle superfici calpestabili;
  - 100%** delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 50%** delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- **Rapporti mercantili applicati alle superfici**
  - 100%** delle superfici principali (residenziale abitabile)
  - 25%** dei balconi e terrazze scoperti;



- 35%** dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su 3 lati);
- 35%** dei patii e porticati;
- 60%** delle verande;
- 15%** dei giardini di appartamento;
- 10%** dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale

Per il compunto della superficie dei **vani accessori a servizio indiretto** dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, il criterio precedentemente descritto viene integrato con quanto definito nel **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**:

- 50%**, qualora comunicanti con i Vani Principali e i Vani Accessori a servizio diretto di quello principale;
- 25%** qualora non comunicanti

#### TABELLA DI DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE LOTTO 001

corpo	destinazione	superficie esterna lorda SEL (m <sup>2</sup> )	rapporti mercantili	sup. commerciale lorda (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	Appartamento – P2	79	1,00	79
<b>A</b>	Balcone – P2	4	0,25	1
<b>A</b>	Balcone – P2	5	0,25	1,25
<b>A</b>	Cantina – PS1	13	0,25	3,25
<b>totale</b>		<b>101</b>		<b>84,50</b>

## 9. STIMA

*Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano*

*Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.*

*Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni in diminuzione o in aumento.*

### Criterio di stima

Secondo gli standard internazionali di valutazione, il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per definire la stima del valore di mercato degli immobili di interesse, inteso come sopra, si è proceduto verificando quanto determinato con il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**, di seguito **MCA**).

Tale metodo consente di ricavare direttamente da dati di mercato il valore unitario (€/mq) di compravendita di un certo tipo di immobili in maniera il più possibile scientifica ed oggettiva limitando al massimo gli elementi soggettivi.

Per il buon utilizzo del metodo sono necessari alcuni accorgimenti, di seguito:

1. Segmentazione del mercato



2. Formalizzazione delle caratteristiche oggettive e soggettive
3. Misurazione delle superfici
4. Assegnazione delle caratteristiche qualitative e quantitative
5. Il Metodo del confronto di mercato (MCA)

### Fonti di informazioni

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Legnano
- Agenzie immobiliari
- osservatori del mercato di:
  - Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - I SEMESTRE 2021
  - Bollettino RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2021

### Dati estrapolati dagli annunci immobiliari attuali per immobili appartenenti agli stessi segmenti di mercato di quelli principali oggetto di stima

ESITO RICERCA DI MERCATO PER APPARTAMENTI IN LEGNANO - ZONA VIA PIROVANO						
	ubicazione	livello di piano	prezzo proposto	superficie mq	prezzo medio unitario di mercato €/mq	STATO MANUTENT
1	VIA GORIZIA 72	3	€ 125.000,00	82,00	€ 1.524,39	D
2	VIA MILANO 64	3	€ 128.000,00	100,00	€ 1.280,00	S
3	VIA PIROVANO 26	R	€ 140.000,00	92,00	€ 1.521,74	D
4	VIA SANTA CATERINA 3	R	€ 182.000,00	104,00	€ 1.750,00	D
5	VIA MONTE BIANCO 1	2	€ 149.000,00	90,00	€ 1.655,56	S
6	VIA ANTONIO CANTORE 12	2	€ 139.000,00	94,00	€ 1.478,72	S
			€ 863.000,00	€ 562,00	€ 1.535,59	

### Bollettini RILEVAZIONE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI - I SEMESTRE 2021

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Centrale/PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	1700	L	5,2	5,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2500	L	5,9	9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1800	L	5,6	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1550	L	5	5,5	L
Box	Normale	1000	1300	L	4	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1850	2400	L	6,3	8,7	L
Ville e Villini	Normale	1500	1800	L	5,3	6,2	L

Spazio disponibile per annotazioni






QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > MILANO (MI) > LEGNANO

## Legnano (MI)

Via Giuseppe Pirovano, 9, 20025 Legnano MI, Italia

**ZONA** PONTIDA, PIO XI, GRIGNA, GORIZIA, ROMA

Posizione Zona:  Tipologia Prevalente:



**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>1.835</b>	Valore medio Euro <b>2.114</b>	Valore massimo Euro <b>2.393</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro <b>1.562</b>	Valore medio Euro <b>1.796</b>	Valore massimo Euro <b>2.031</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro <b>1.199</b>	Valore medio Euro <b>1.265</b>	Valore massimo Euro <b>1.331</b>
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Considerando tutti gli elementi sopra descritti si ritiene possa essere considerato un dato di **prezzo medio unitario di mercato al mq (superficie commerciale lorda)** pari a circa **1.500,00 €/mq**

VALUTAZIONE BENI				
descrizione	sup. comm. lorda (m <sup>2</sup> )	prezzo medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	valore di mercato intero 1/1 €	valore di mercato di diritto e quota €
Appartamento con cantina – P2 - PS1	84,50	1.500,00	€ 126.750,00	€ 126.750,00
<b>Lotto 1</b>			<b>€ 126.750,00</b>	<b>€ 126.750,00</b>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
<b>Indicazione del più probabile VALORE DI MERCATO nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 126.750,00</b>
Riduzione del valore del <b>5%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>-€ 6.337,50</b>
Spese condominiali insolute riferite al biennio precedente la stima come meglio trattato al paragrafo 6 che precede	<b>-€ 0,00</b>
Spese di regolarizzazione tecnica delle difformità rilevate come meglio trattato ai paragrafi 4.3 e 7 che precedono	<b>-€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni:</b>	<b>€ 120.412,50</b>

**NB**

si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati

INDICAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER DIRITTO/QUOTA	
<b>Libero:</b> <i>(piena proprietà 1/1)</i>	<b>€ 120.412,50</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 120.000,00</b>
<b>**Occupato:</b> <i>(riduzione del valore di mercato sopra determinato pari al 20% secondo quanto desunto dalla pubblicitica tecnica di settore)</i>	<b>€ 96.000,00</b>
<b>arrotondato:</b>	<b>€ 96.000,00</b>



## 10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile non risulta locato

## 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera quota di proprietà di 1/1

## CRITICITA' DA SEGNALARE

Rinvenute tracce di infiltrazione che interessano tavolato e plafone del bagno per la cui più dettagliata trattazione si rimanda al paragrafo 2 che precede

\*\*\*

## Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;
- Il valutatore dichiara di non trovarsi in situazione di conflitto d'interesse;
- Il valutatore dichiara di aver redatto la presente valutazione in conformità alla norma UNI 11612:2015;
- Il valutatore dichiara di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- 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.
- Il valutatore dichiara di aver svolto personalmente l'incarico e per questo lo sottoscrive.

## Rapporto di valutazione immobiliare in conformità alla norma UNI 11612:2015

**Committente:** Tribunale di Milano

**Scopo della valutazione:** Esecuzione Immobiliare

**Data sopralluogo:** 24/11//2021

**Data valutazione:** 10/02/2022

**Data relazione:** 10/02/2022

**Ubicazione immobile:** Legnano(MI) – via Giuseppe Pirovano n9

\*\*\*

Quanto sopra la sottoscritta ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Con Osservanza  
Milano, 10/02/2022

L'Esperto Nominato  
Arch. Elisabetta Nicoletti



Stampa circolare: ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO  
NICOLETTI ELISABETTA CAROLINA  
architetto 12781

Firma manoscritta: Elisabetta Nicoletti



**ELENCO ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA:**

allegato\_1A\_atto 1995

allegato\_1B\_atto 2001

allegato\_2A\_comunicazione amministratore

allegato\_2B\_regolamento di condominio

allegato\_3A\_ISTANZA ACCESSO AGLI ATTI AgE

allegato\_3B\_esito agenzia entrate -locazioni

allegato\_4\_APE\_1511800011621

allegato\_A\_note ipocatastali estratte

allegato\_B\_documenti catastali

allegato\_C\_rilievo fotografico

