

## Tribunale di Milano

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **1109/2008**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Simonetta SCIRPO**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO

**Legnano (MI) – Via Giuseppe Pirovano, 21**

**Appartamento sito al piano primo  
con annessa cantina al piano seminterrato  
N.C.E.U: Foglio 34 - Mappale 90 - Subalterno 12**

**Esperto alla stima:** Dott. Arch. Vincenza Nardone  
**Codice fiscale:** NRD VCN 65A61 F839C  
**Partita IVA:** 05665230966  
**Studio in:** Via della Spiga 32 - 20121 Milano  
**Telefono:** 02 76 00 63 18  
**Fax:** 02 76 00 63 18  
**Email:** vincenza.nardone@libero.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12

### 2. Stato di possesso

**Bene:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12

**Possesso:** Non risultano contratti d'affitto registrati e **pertanto è da considerarsi LIBERO.**

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34, Mappale 90, Subalterno 12

**Creditori Iscritti (da certificati notarili in atti)**



## 5. Comproprietari

**Beni:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12

**Comproprietari:** Il debitore esecutato è proprietario, per acquisto post pignoramento, anche della rimanente quota di un mezzo di proprietà dei beni di cui trattasi pervenutagli per donazione da terzi.

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12

**Misure Penali:** dai certificati notarili non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12.

**Continuità delle trascrizioni:** NULLA DA OSSERVARE

## OSSERVAZIONI

1) **Nell'atto di pignoramento è indicato che viene colpita la quota di un mezzo di proprietà dell'esecutato sul bene catastalmente sopra identificato, "....derivante da denuncia di successione del 14 febbraio 2007 nin atti dal 28 febbraio 2008." tuttavia alla data del pignoramento (notifica e trascrizione) detta quota non era nella disponibilità del debitore esecutato ma di proprietà *mortis causa* dei signori**

2) **Alla data del suddetto pignoramento, trascritto il 21-5-2008, l'esecutato era invece proprietario mortis causa della quota di un mezzo di proprietà ereditata dal proprio padre denuncia di successione trascritta in data 29-11-2001 la cui accettazione tacita è stata trascritta in data 22-4-2014 ai nn. 35653/25082 in seguito a disposizione dell'III.mo sig. GE.;** (segue)



3) In atti non risulta prodotto certificato di morte dante causa del debitore esecutato che risulta comunque allegato in copia conforme all'atto di donazione al punto che segue;

- -

4) In data 10-4-2014 – successiva alla trascrizione del pignoramento *de quo* - con atto di donazione a rogito notaio Vittorio Zambon di Legnano rep. 52.116/5.280 trascritto in data 22-4-2014 nn. 25084/35655 i suddetti signori hanno donato al debitore esecutato la residua quota di un mezzo di proprietà del bene. Risulta la trascrizione dell'accettazione alla detta donazione

**In relazione a quanto sopra ne consegue che:**

5) **il debitore esecutato risulta ora proprietario dell'intera quota di proprietà del bene di cui trattasi di cui solo la metà colpita dal pignoramento *de quo*:**

a. **50% acquistata *mortis causa* in data 10-2-2001 (ante pignoramento) per successione al proprio padre** con accettazione eredità trascritta in data 22-4-14

b. **50% acquistata in data 10-4-2014 (post pignoramento) per accettazione di donazione**

**Avvertenze ulteriori:**

Si evidenzia infine all'III.ma S.V. che in merito al precedente pignoramento la scrivente ha reperito nel fascicolo cartaceo stampa **della Cancelleria da cui ne risulta l'ordine di cancellazione** ancorchè dall'ispezione ipotecaria di aggiornamento non risulta ancora eseguita detta cancellazione (ved. allegato a pag. 5).

8. **Prezzo proposto a base d'asta (-10% del valore commerciale):**

**LOTTO UNICO – Diritto 50% proprietà**

**Bene: via Giuseppe Pirovano, 21 – Legnano (MI) – 20025**

**Corpo: Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.**

**Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]**

**Dati Catastali: Foglio 34, Mappale 90, Subalterno 12.**

**Prezzo 50% proprietà proposto da libero: € 27.871,00.=**

**Prezzo 50% proprietà proposto da occupato: € 19.510,00.=**



**Beni in Legnano (MI) - 20025  
Via Giuseppe Pirovano, 21**

**Lotto: UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Corpo:** Appartamento al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato.

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** Foglio 34 , Mappale 90, Subalterno 12.

**Quota e tipologia del diritto PIGNORATI**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

Proprietà per 1/1 bene personale;

**DESCRIZIONE**

Appartamento posto al piano primo costituito da 2 locali, bagno, cucina, ingresso, disimpegno e balcone, con annesso un vano ad uso cantina al piano seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del comune di Legnano come segue: Foglio 34, Mappale 90, Subalterno 12, via Giuseppe Pirovano, 21 – piano 1–S1 interno 12, scala B, cat. A/3, classe 1, vani 4,5, Superficie Catastale Totale mq. 69 Totale escluse aree scoperte mq. 68 Rendita euro 278,89.

**Coerenze da Nord in senso orario dell'appartamento:** proprietà di terzi, cortile comune al mapp. 93, vano scala e pianerottolo comune, proprietà di terzi e cortile comune al mapp. 93;

**Coerenze da Nord in senso orario della cantina:** cortile comune al mapp. 93 e deposito comune, corridoio comune, proprietà di terzi.

\* \* \* \* \*

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.



**In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2010 n. 77801.1/2010 in atti dal 04/12/2010 (protocollo n. MI0985532) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;
- VARIAZIONE del 04/12/2009 n. 233554.1/2009 in atti dal 04/12/2009 (protocollo n. MI1108934) MIGLIOR IDENTIFICAZIONE GRAFICA;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Conformità catastale:**

Rispetto alla planimetria catastale in atti (pag. 47 degli allegati) vi sono lievi difformità tra le misure prese scalimetricamente e quelle rilevate a campione in occasione del sopralluogo, ad esempio la camera misura ml. 3,61 x 4,34 mentre detta planimetria la rappresenta in scala ml. 3,40 x 4,25, la cucina è stata rilevata ml. 3,02 mentre il disegno la riporta a ml. 2,90 ed infine il bagno è disegnato ml. 1,55 ed è stato rilevato ml. 1,61.

A parere della scrivente ciò non comporta aumento sensibile della rendita catastale del bene tuttavia si ritiene prudente valutare con l'U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale) se sia opportuno presentare planimetria aggiornata - D.O.C.F.A. –

Eventuale tale incombenza e quanto da essa dovesse derivarne, direttamente ed indirettamente, sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario all'asta del bene in esame.

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** semi-centrale.

**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Importanti centri limitrofi:** il centro di Milano dista circa circa Km. 35,00

**Attrazioni paesaggistiche:** vaste aree a parco nelle vicinanze.

**Attrazioni storiche:** centro città.

**Principali collegamenti pubblici:** ferrovia Passante .

**Servizi offerti dalla zona:** vari

**3. STATO DI POSSESSO:**

Dal verbale del sopralluogo (**allegato q**) a pag. 92 e segg.) emerge che il bene è utilizzato dal debitore

Dal riferimento via e-mail in data 13-5-16 l'Agenzia delle Entrate D.P. II di Milano - U.T. di Legnano si evince che non risultano contratti di locazione registrati a nome del debitore (**allegato n**) a pag. 77 e segg.) e conseguentemente **l'immobile è da considerarsi libero.**

Si segnala la presenza di un preliminare di compravendita registrato in data successiva alla trascrizione del pignoramento che non risulta sia stato poi concluso.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: ved. [allegato a](#)) a pag. 1 e segg.

**NB. Il seguente riferimento è reso sulla scorta del certificato notarile e degli altri documenti depositati nel fascicolo nonché sulla base della documentazione di approfondimento ed aggiornamento acquisita dalla scrivente, come da documenti che si allegano.**

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

*4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Dai certificati notarili suddetti non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

*4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

***Iscrizioni:***

Non ne risultano attive nel ventennio esaminato.

***Pignoramenti:***

**Trascrizione pignoramento in data 23-1-2003 ai nn. 11057/7514**, a N.B. Risulta da documento reperito nel fascicolo cartaceo – stampa STORICO FASCICOLO (ved. ALLEGATO a pag. 5) che ne sia stata ordinata la cancellazione.

**Trascrizione pignoramento in data 21-5-2008 ai nn. 65651/36512**,

***Altre trascrizioni:***

Dai certificati notarili suddetti non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato.

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Effettuato dalla scrivente come da documentazione allegata.

**4.3 Misure Penali**

Dai certificati notarili suddetti non ne risultano trascritte nel ventennio esaminato

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** le sole spese riferite alla ripartizione secondo le tabelle millesimali sono pari a circa Euro 1.000,00.= (pag. 89 par. 3);

**Spese condominiali straordinarie già approvate:** Euro 7.000,00.= (pag. 89 par. 4);

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, nel biennio anteriore a quello presumibile per la vendita:** circa Euro 2.154,58.= (pag. 89 par. 2);



**Millesimi di proprietà:** non acquisita l'informazione;

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO;

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** si richiama quanto riportato direttamente ed indirettamente nei titoli di provenienza e nell' eventuale Regolamento di Condominio;

**Attestazione Prestazione Energetica:** già presente, allegato in copia conforme all'atto del 2014 (pag. 65 e segg.);

**Indice di prestazione energetica:** EP h 247,3 kWh/m2 anno – Classe G;

**Note Indice di prestazione energetica:**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non ne risultano trascritti nel ventennio esaminato dal notaio. Da P.G.T. on line del Comune di Legnano il fabbricato di cui fa parte il bene di cui trattasi non è interessato da vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004.

### **Avvertenze ulteriori:**

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell' immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni nonché nel regolamento di condominio.

### **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.

**Dai certificati notarili in atti risulta la seguente cronistoria ventennale delle proprietà:**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Dall'atto di donazione allegato (allegato I) a pag. 51 e segg.) risulta che il fabbricato sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 (pag. 59).

### 7.2 Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: conforme .

Descrizione:

## Legnano (MI) - Via Giuseppe Pirovano, 21

**Appartamento** sito al piano 1° con annessa cantina al piano seminterrato

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati nel Comune di Legnano, zona semicentrale Sud-Est.

Il complesso edilizio in cui si trova al primo piano su rialzato l'appartamento di cui trattasi è composto da n. 3 fabbricati in linea di n. 4 piani abitabili fuori terra disposti perpendicolarmente rispetto alla via Pirovano e circondati da un giardino condominiale ben tenuto.

Il sistema costruttivo utilizzato è di tipo tradizionale a struttura intelaiata in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio.

Le finiture sono di tipo economico.

Pag. 9  
Ver. 3.0  
Edicom Finance srl



Esternamente la palazzina è rivestita in intonaco plastico graffiato (che ha probabilmente sostituito l'originario intonaco a civile per esterni) con zoccolatura in piastrelle di granito a spacco fino ad un'altezza di circa cm. 90.

I contorni delle finestre sono in lastre di marmo Travertino.

Il vano scala è molto semplice con scale rivestite in marmo Botticino e parapetti in metallo verniciato con corrimano in legno finitura naturale. Le pareti sono tinteggiate in n. 2 colori.

Non è presente l'ascensore.

L'alloggio in esame è composto da un piccolo disimpegno d'ingresso, un locale soggiorno/pranzo comunicante con la cucina e il con balcone.

Dal soggiorno si accede anche ad un corridoio che disimpegna la camera da letto ed il bagno.

Rispetto allo stato originario sono stati sostituiti i serramenti esterni con serramenti in metallo smaltato dotati di vetro a taglio termico, i rivestimenti ceramici, i sanitari del bagno e gli interruttori e coprinterruttori dell'impianto elettrico.

L'altezza dei locali è pari a circa ml. 2,90 e le condizioni di manutenzione sono molto buone.

Al piano seminterrato è ubicata la cantina con altezza interna pari a circa ml. 2,14.

Le pareti sono tinteggiate in vari colori.

**La superficie commerciale complessiva di alloggio e cantina, arrotondata è di circa mq. 68,50.**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "U- SI". La superficie commerciale è già comprensiva di una quota forfettaria pari al 2% degli spazi comuni.

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale	Coeff.	Superficie commerciale equivalente
Appartamento e cantina	sup commerciale	68,50	1,00	68,50

**68,50**

**Mq. 68,50**

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

##### Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/manutenzione: circa 1965/2000

Impianto a norma secondo le leggi al tempo vigenti

Dichiarazione di conformità: non reperita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: centralizzato con valvole termostatiche.

Stato impianto: buono

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione.





Impianto antincendio:  
Non reperito certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:  
L'immobile non dispone di ascensore

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Sintetico-comparativo a valore di mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Quotazioni O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Agenzie immobiliari varie. Perizie del tribunale.

### 8.3 Valutazione: Riepilogo

#### **Appartamento al piano 1° con annessa cantina. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale Mq.</i>	<i>Valore Unitario Euro/mq.</i>	<i>Valore Complessivo Euro</i>
Appartamento	68,50	€ 1.500,00	€ 102.750,00
<b>Valore corpo</b>			<b>€ 102.750,00</b>
Valore accessori (box) a corpo			
<b>Valore complessivo diritto e quota: 50%</b>			<b>€ 51.375,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del <b>valore del 10%</b> , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 5.137,00
Riduzione del 30% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 15.412,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 2.155,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, compresa stima sommaria delle opere edilizie necessarie	
Oneri cancellazione formalità circa	800,00
Giudizio di comoda divisibilità: NO	

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto – 50% diritto di proprietà:

**Valore proposto a base d'asta del 50% del diritto di proprietà dell'immobile libero**, al netto delle decurtazioni, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.871,00**

Valore proposto a base d'asta dell'immobile nello stato di "occupato": € 19.510,00

Data generazione:  
1-6--2016

L'Esperto alla stima  
**Dott. Arch. Vincenza Nardone**



