



## PERIZIA DELL'ESPERTO

Premesso che :

- la sottoscritta, Dott. Arch. Patrizia Villa ,con studio in Milano Via G. Govone 48/A , è regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n° 3438 , all'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale al n°11189 (sez. civile) e al n° 669 (sez. penale);
- nell'udienza del 08.03.2014 veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott. ssa Gabriella Mennuni in qualità di perito estimatore nel procedimento rubricato al n. 2557/13 R.G.E.;
- nell'udienza del 17.03.2014 accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito;
- nella stessa udienza Il G.E. formulava il quesito di cui al "verbale di giuramento "
- in data 03.04.2014 inoltrava al Legale Rappresentante della [REDACTED] con sede in [REDACTED] , regolare avviso di sopralluogo tramite raccomandata AR (Doc. 1) fissando la data di avvio delle operazioni peritali il giorno 21 .04.2014 presso l'immobile oggetto di pignoramento ;
- successivamente in data 10.04.2014 inoltrava ulteriore avviso di sopralluogo fissando la data del 23 aprile alle ore 15 in sito, in quanto il lunedì 21 aprile era giorno festivo;
- alla data ristabilita, si recava per svolgere le operazioni di rilievo (capannoni industriali – uffici e abitazione ) presso l'immobile sito in Via del Lavoro n. 27, in località Vignate (MI); in detta circostanza veniva accompagnate dai Carabinieri di Melzo , preventivamente interpellati , al fine di poter eseguire in sicurezza i necessari accertamenti peritali , come da verbale redatto che si allega quale (Doc. 2);
- successivamente acquisiva presso l'Agenzia del Territorio i seguenti atti : schede catastali degli immobili (Doc.3 e 4) , visura storica per immobile (Doc.5) ed operava gli ulteriori controlli e rilevamenti sia per l'accertamento della regolarità edilizia dei beni che per la predisposizione della Certificazione Energetica incaricando per quest'ultima l'Ing. [REDACTED] nella sua qualità di certificatore energetico accreditato alla Regione Lombardia per gli adempimenti disposti dal DGR VIII/8745 del 22/12/2008 e s.m.i..

Stante le sopra citate premesse, provvedeva a redigere la seguente stima sulla scorta dei quesiti formulati dal G.E.

### 1. OPERAZIONI PERITALI : ESAME DEGLI ATTI E SOPRALLUOGO

Esaminati gli atti e i documenti in fascicolo , si esperiva il sopralluogo al quale erano presenti oltre alla sottoscritta , al Maresciallo [REDACTED] , al certificatore energetico [REDACTED] , il Sig. [REDACTED] delegato dalla proprietà .

In detta circostanza venivano eseguiti i necessari rilevamenti metrici e scattate alcune fotografie sia all'interno che all'esterno della proprietà al fine di rappresentarne l'articolata tipologia edilizia e consistenza , nonché verificarne lo stato di conservazione.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E PERTINENZE.

*Con precisazione delle coerenze e dei dati catastali; indicazione dei comproprietari ; indicazione estremi dell'atto di provenienza.*

Fabbricati in Comune di Vignate (MI) - Via del Lavoro , civ. 27, meglio identificati al N.C.E.U. (Agenzia del Territorio) come segue :

- A) COMUNE DI VIGNATE (MI) – Via Vecchia Milina - Foglio 5 particella 22 , sub. 2 , Piano primo , categoria A/4, classe 3, vani 3 RCE € 139,44 (abitazione)**  
**B) COMUNE DI VIGNATE (MI) - Via del Lavoro , civ. 27 – Foglio 5 particella 22 , sub. 701 , Piano T-1-S1, categoria D/7, RCE € 13.878,00 (capannone industriale)**

N.B.

la Via Vecchia Milina è ora Via del Lavoro

### **COERENZE particella 22 (lotto di proprietà)**

a nord: Via del Lavoro  
 a sud: Via del Lavoro  
 a est : mappale 122  
 a ovest: Via del Lavoro

### **COERENZE sub. 2 confina:**

a nord: sub 701 stessa proprietà  
 a sud: area cortilizia comune  
 a est : mappale 701 stessa proprietà  
 a ovest: area cortilizia comune

### **COERENZE sub. 701 confina:**

a nord: area cortilizia comune  
 a sud: in parte con mappale sub 2 piano primo stessa proprietà  
 a est : area cortilizia comune  
 a ovest: area cortilizia comune

Gli immobili risultano intestati per la quota di 1/1 a :

**[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]**  
 ( cf e p. iva n. **[REDACTED]** )

## 3. ESTREMI ATTI DI PROVENIENZA:

La piena proprietà del mappale 22 subalterni 2 e 701 (allora indicati quali mappali 122 e 123 ) venne trasferita alla Soc. **[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]**, con atto Notaio Carlo Lampugnani del 13.03.2000 rep. 32264 , trascritto all'Agenzia del Territorio Milano 2 Ufficio – Servizio di Pubblicità



immobiliare reg. particolare 99687 reg. generale 168430 il 20.11.2003 , dalla Soc. [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Alla Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED], la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di mutamento e ragione sociale con atto Notaio Sormani Pietro del 19.10.1993 rep. 117026, trascritto all'Agenzia del Territorio Milano 2 Ufficio – Servizio di Pubblicità immobiliare reg. particolare 52704 reg. generale 77591 il 26.10.1993 nella detta denominazione dalla Soc. [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED].  
 L'atto non riporta l'indicazione dei dati catastali ma la dicitura all'oggetto : "capannone ad uso laboratorio litografico con uffici ed abitazione custode, ed annessa area di pertinenza , sito in comune di Vignate , via Vecchia Molina, ora via del Lavoro 27.

#### 4. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE è stato trascritto il giorno 09.09.2013 presso l'Agenzia del Territorio di Milano servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 al Registro generale n. 83167 – reg. particolare n. 57488 a favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP, con sede in Modena c.f. 01153230360, contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per un importo di € 135.641,51 , oltre interessi dal 29.12.2009 fino all'effettivo saldo, accessori di legge e spese successive, in forza di mutuo fondiario n. 3138207, di originari € 258.228,50, stipulato in data 10.01.2001 rep. 33282/5671 a ministero Notaio Dott. Mario Cataldo , registrato in Monza il 17.01.2001 al n. 414, munito di formula esecutiva in data 14.02.2001.

L'atto contiene i seguenti estremi relativi ai beni pignorati:

Immobili intestati per la quota di 1/1 a :

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] per quota 1/1 in Comune di Vignate (MI) Via del Lavoro, civ. 27, meglio identificati al N.C.E.U. (Agenzia del Territorio) come segue :

- Foglio 5 particella 22 , sub. 2 , Piano primo , categoria A/4, classe 3, vani 3 RCE € 139,44 (abitazione)
- Foglio 5 particella 22 , sub. 701 , Piano T-1-S1, categoria D/7, RCE € 13.878,00 (capannone industriale)

#### 5. DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni in oggetto insistono su un lotto di terreno recintato di 4.630 MQ. (come da indicazioni catastali) , lotto sul quale sono stati edificati i sub. 2 e 701.

Le unità immobiliari consistono in :

- Sub. 701 capannone ( superf. MQ 1.620) ad uso artigianale con annessi uffici al piano primo e locali servizi annessi all'attività artigianale al piano [REDACTED] ( locale caldaia , box, magazzini e spogliatoi e servizi igienici (superf. MQ 210 distribuita sui due piani) ; attualmente l'intera



superficie del capannone , così come accatastata ( si veda scheda catastale all. Doc. 3) , è stata frazionata in due distinti capannoni ( di MQ. 810 circa , ognuno) , non più collegati internamente fra loro come all'origine .

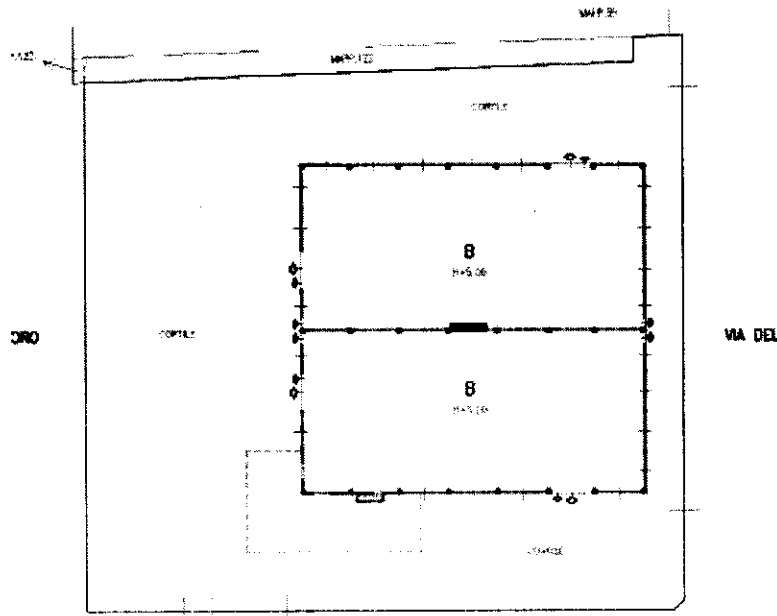
- **Sub. 2** appartamento al piano primo MQ 50 ( scheda catastale all. Doc. 4) , compreso nel corpo di fabbrica eretto in adiacenza al capannone (lato nord-ovest) . Allo stesso si accede dall'area cortilizia lato ovest edificio e dall'interno del capannone ( prima campata) tramite scala .  
 Alla data del sopralluogo , come rappresentato nelle successive fotografie, risultavano essere state eseguite opere edilizie di trasformazione degli spazi interni al piano primo (allo stato interrotte – al rustico) , opere queste riguardanti l'accorpamento del sub 2 (abitazione) con parte del sub. 701 (uffici) .

Di seguito viene riportato lo stralcio delle attuali planimetrie catastali relative ai subalterni sub. 2 e sub. 701 con l'indicazione delle singole metrature rilevate durante il sopralluogo .

**Sub. 701 PIANO TERRENO :**

**CAPANNONE MQ. 1.620,00**

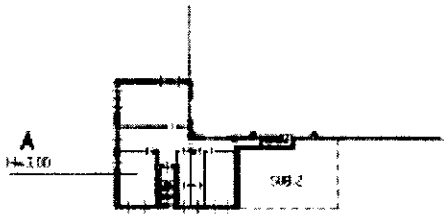
n.b.   
 muratura eretta a divisione



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

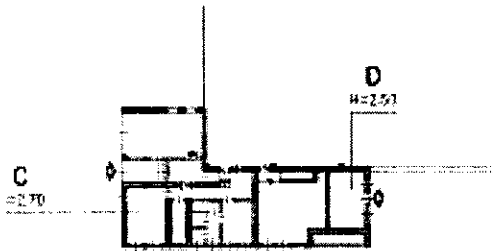
**Sub. 701 PIANO PRIMO :**

**UFFICI MQ. 80,00**



**PIANO PRIMO**

**Sub. 701 PIANO TERRENO : SERVIZI IGIENICI -SPOGLIATOI , BOX ,  
CENTRALE TERMICA , MAGAZZINO MQ 130,00**

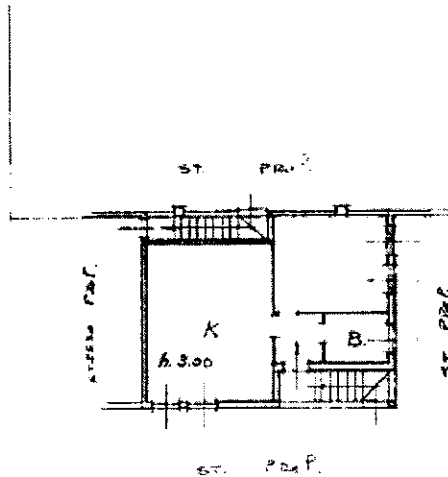


**PIANO INTERRATO** ←

N.B. (indicazione catastale del piano errata)

**Sub. 2 PIANO PRIMO : APPARTAMENTO MQ 50,00**

*PIANO 12*



## 6. DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

La via del Lavoro è localizzata a nord – est del centro storico del Comune di Vignate , in zona industriale periferica, interposta fra la direttrice ferroviaria FFS ( a Sud) e la strada provinciale Cassanese (a nord) entrambe arterie di collegamento principali con la città di Milano. La zona è da considerarsi appetibile per il mercato immobiliare di settore per via dell'ottimo livello di accessibilità derivato dalla presenza delle limitrofe infrastrutture viarie autostradali e ferroviarie, di collegamento locale, intercomunale , regionale e nazionale. La zona è altresì ben collegata al centro della città di Vignate ed ai servizi da esso offerti per le attività commerciali.

La fotografia n. 2 illustra la morfologia del nucleo urbanizzato del territorio dove l'immobile si colloca : zona industriale consolidata .

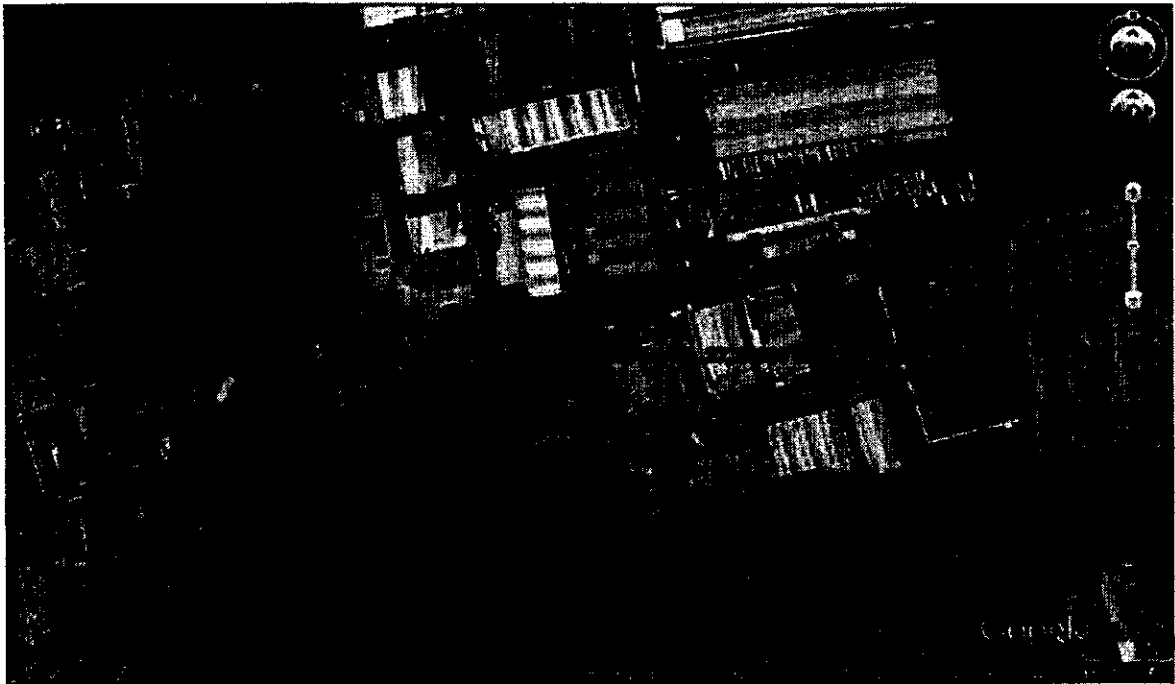


Foto n. 2 : zona industriale Via Forlanini 73

### 6.1. Inquadramento urbanistico

Allo stato attuale il Comune di Vignate è dotato di PGT (Piano di governo del Territorio) approvato dal Consiglio Comunale, nella seduta del 11 dicembre 2008, con atto n. 53 pubblicato sul B.U.R.L. n. 8 del 25 febbraio 2009, data di efficacia del P.G.T.

Il lotto ricade in zona produttiva normata dall'art. pr 31 del Piano delle Regole.

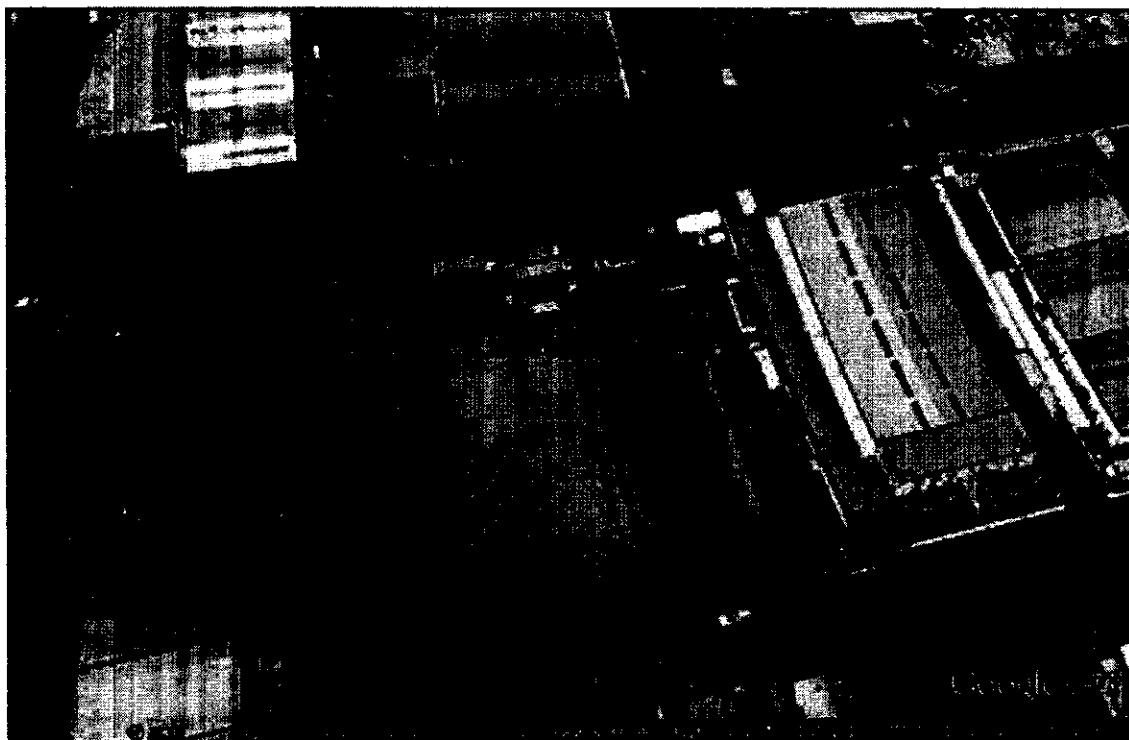


## **6.2. Descrizione del complesso edificatorio (capannone e palazzina uffici/abitazione)**

La fotografia di seguito riportata rammostra la morfologia del compendio edificatorio artigianale consistente in lotto a pianta rettangolare con aree cortilizie lungo il perimetro . la zona e prevalentemente industriale , localizzata a nord - est del centro storico di Vignate.

L'edificio indicato con simbolo in colore rosso - lato nord ovest capannone - si sviluppa su due piani: il piano primo è destinato in parte ad uffici collegati all'attività artigianale ( sub. 701) e in parte ad abitazione (sub 2) , mentre il piano terreno è adibito a locale caldaia, autorimessa e locali servizi igienici , magazzini dedicati all'attività artigianale (sub. 701) .

Al lotto si accede direttamente dalla Via del Lavoro civ. 27. All'edificio posto su due piani f.t. si accede sia attraverso l'area cortilizia posta a nord - ovest (ingresso pedonale foto n. 10) , dall'area cortilizia (foto n. 7, 13) e dall'interno del capannone tramite rampa di scale (foto n. 25-26).



**Foto n. 3 : edificio a 2 piani**

Il capannone , di vaste dimensioni è suddiviso in due campate : le fotografie che seguono mostrano i due fronti principali dell'edificio industriale , le aree cortilizie e le parti interne degli edifici .

Gli accessi carrai e pedonali ai due capannoni avvengono dall'area cortilizia (mapp. 22 ) lato nord del lotto edificatorio .

L'accesso pedonale alla palazzina ( uffici e abitazione al piano primo - locali caldaia e ad altri locali accessori al piano terra ) avviene dall'area cortilizia - lato ovest .





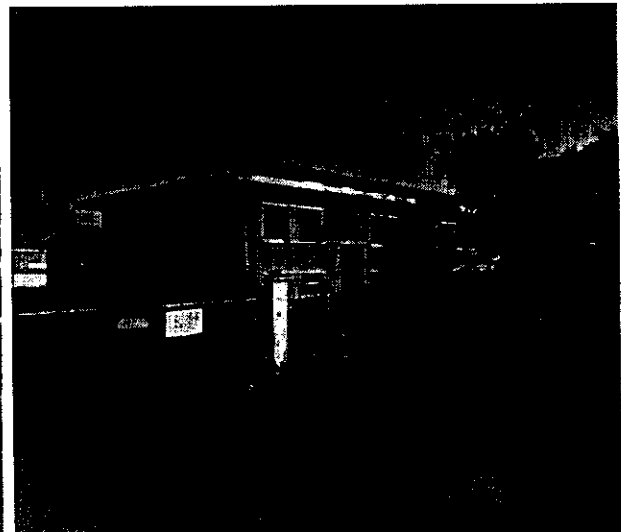
Le fotografie n.4 e n. 6 , rintracciate nel web mostrano l'edificio in epoca antecedente i lavori di sistemazione interna ed esterna, mentre le successive foto n. 5,7,9 mostrano l'attuale stato (post operam ) ove si evidenziano le modifiche apportate in facciata (colore intonaco , sostituzione serramenti e portone d'ingresso (uffici) compresi decori in cemento e pensilina )



**Foto n. 4 :** lato nord – capannone a due campate ed edificio annesso (uffici-abitazione-vani accessori)  
Stato ante operam



**Foto n. 5 :** facciate nord e ovest edificio  
Stato attuale

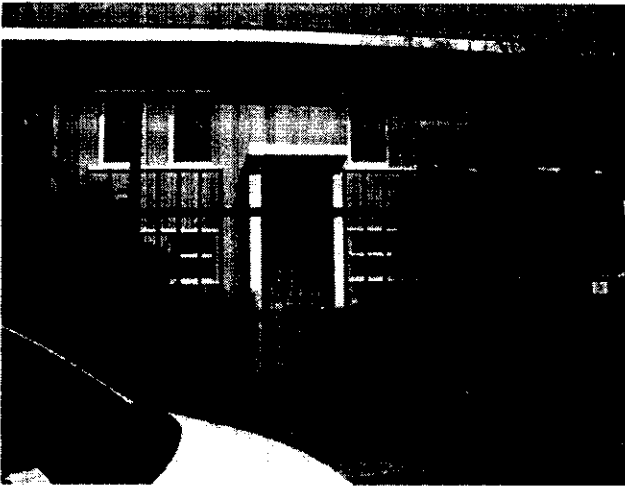


**Foto n. 6 :** facciate nord e ovest edificio  
stato ante operam

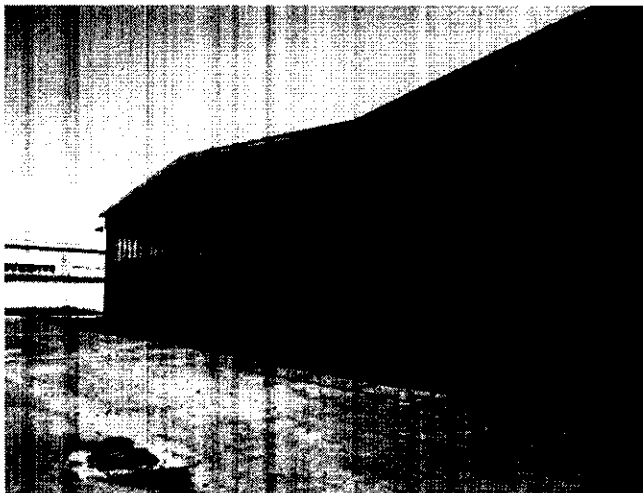


CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

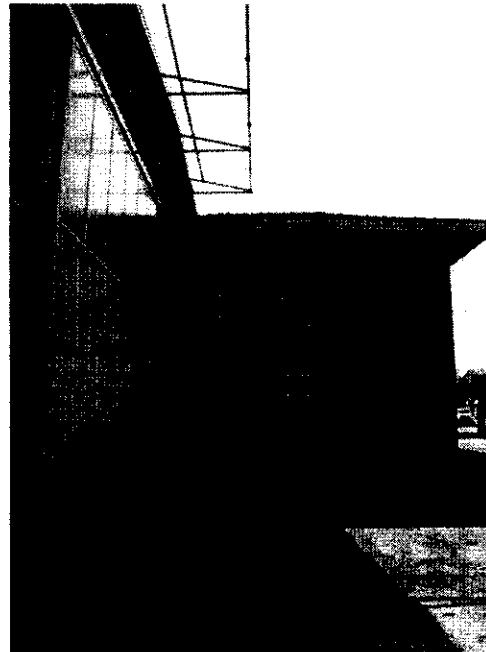
---



**Foto n. 7 :** lato ovest accesso pedonale uffici e abitazione stato attuale



**Foto n. 8 :** lato nord fronte e accessi ai capannoni stato attuale

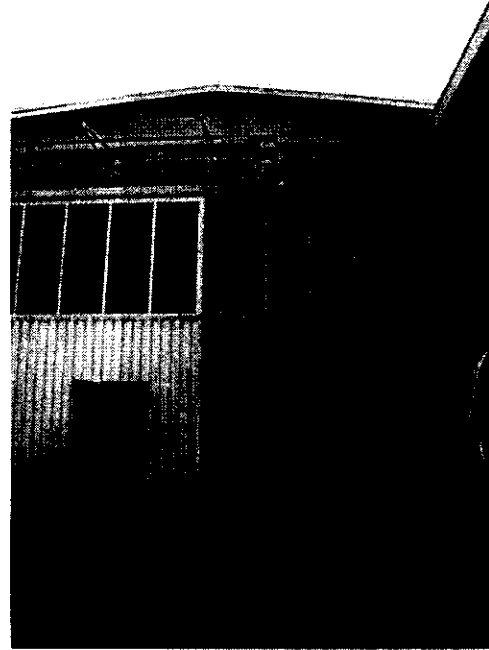


**Foto n. 9 :** lato nord-est stato attuale





**Foto n. 10 :** lato ovest accesso pedonale uffici /abitazione  
stato attuale

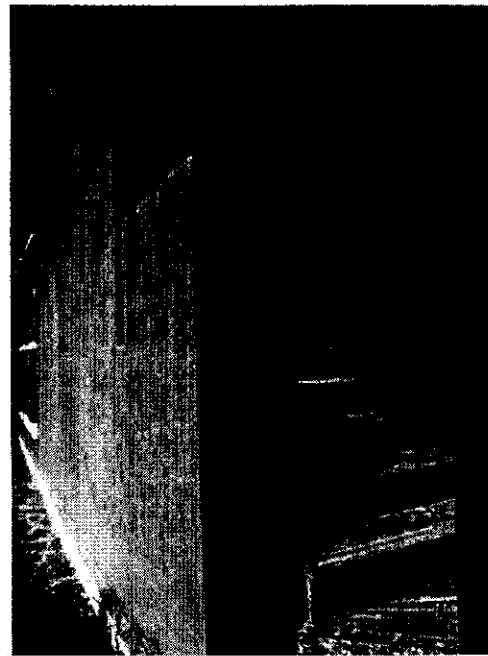


**Foto n. 11 :** accesso primo capannone  
stato attuale

Le aree cortilizie circostanti sono libere , in parte sterrate e ad uso stoccaggio materiali , in parte sistemate a verde.

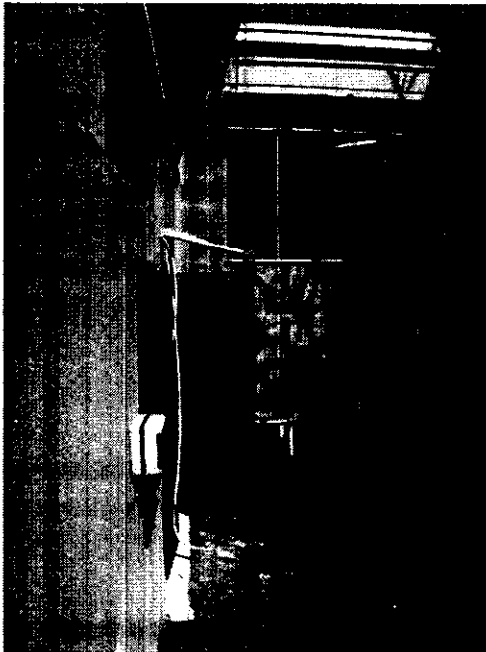


**Foto n. 12 :** lato nord accesso autorimessa  
stato attuale



**Foto n. 13 :** accesso lato ovest abitazione piano primo  
e locali al piano terreno  
stato attuale

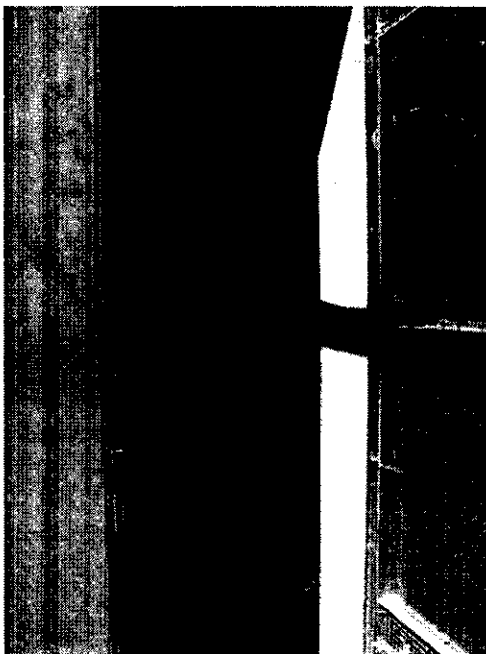




**Foto n. 14 :** lato sud ovest accesso locale caldaia  
Piano terra stato attuale



**Foto n. 15 :** lato ovest capannone  
stato attuale



**Foto n. 16 :** locale caldaia P.T  
stato attuale



**Foto n. 17 :** caldaia  
stato attuale



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

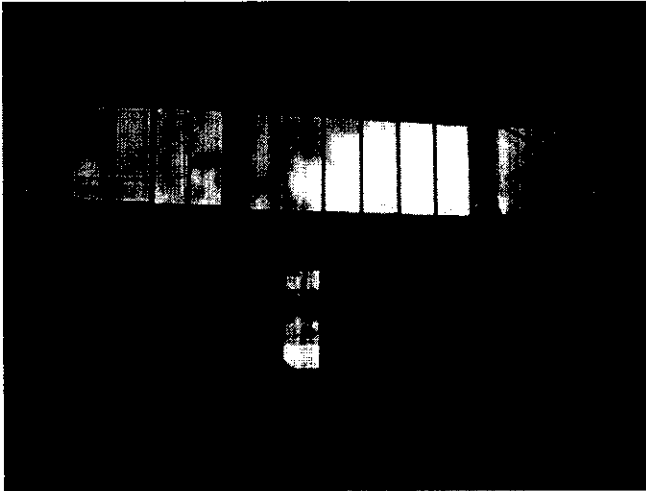


Foto n. 18 : capannone (prima campata)  
stato attuale

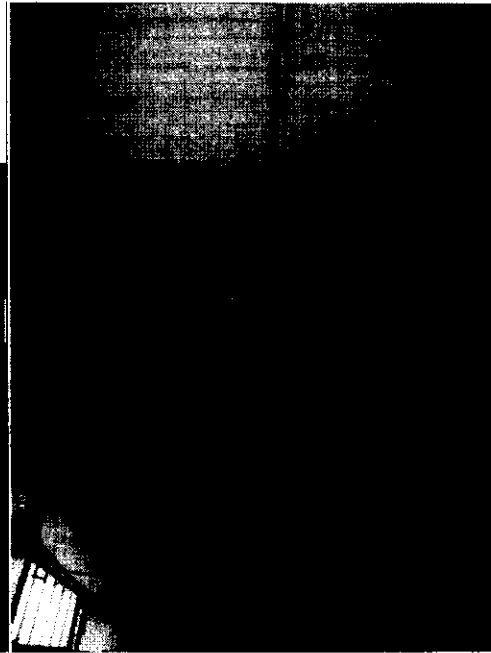


Foto n. 19 : controsoffittatura a mascheramento  
travi in c.a. precompresso e copertura in eternit  
stato attuale

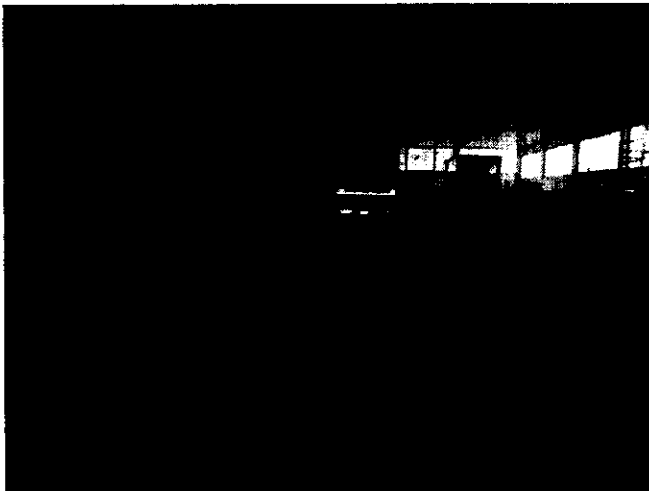


Foto n. 20 : capannone prima campata vista lato sud  
stato attuale

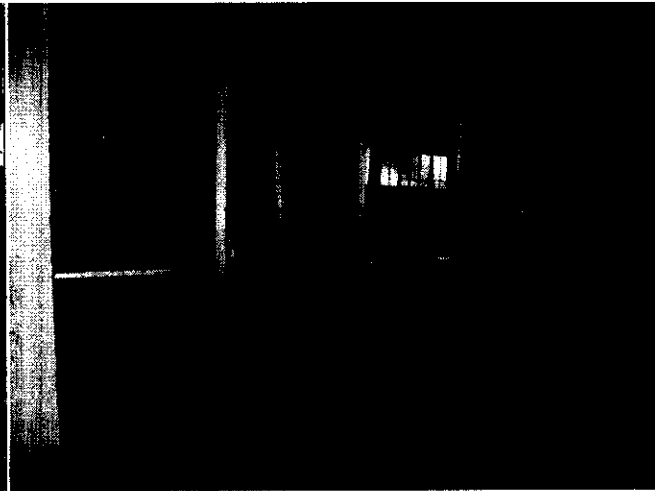


Foto n. 21 : locale ingresso capannone lato nord  
stato attuale





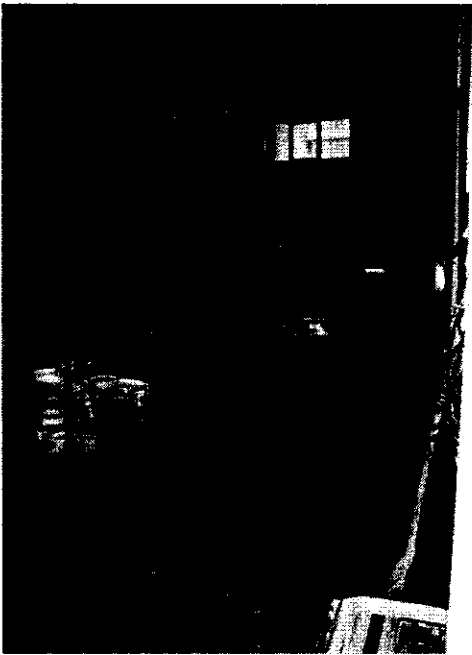
Foto n. 22 : ingresso capannone ( seconda campata)  
lato nord- nord -est stato attuale

Foto n. 23 : capannone seconda campata  
vista lato sud stato attuale

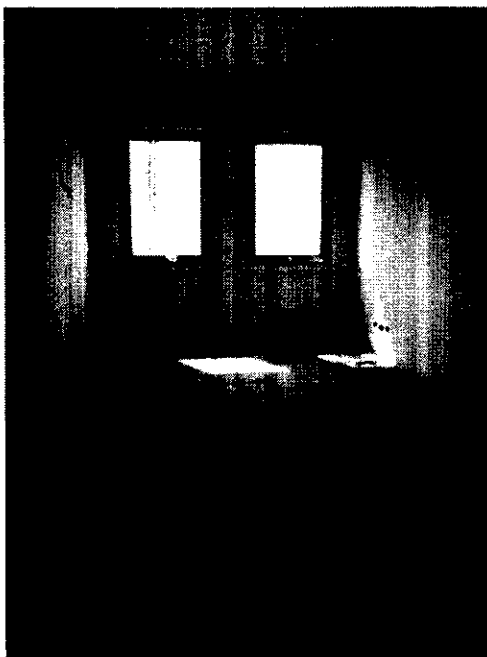


Foto n. 24 : capannone seconda campata (travi a vista in c.a. precompresso e manto di copertura in Eternit stato attuale

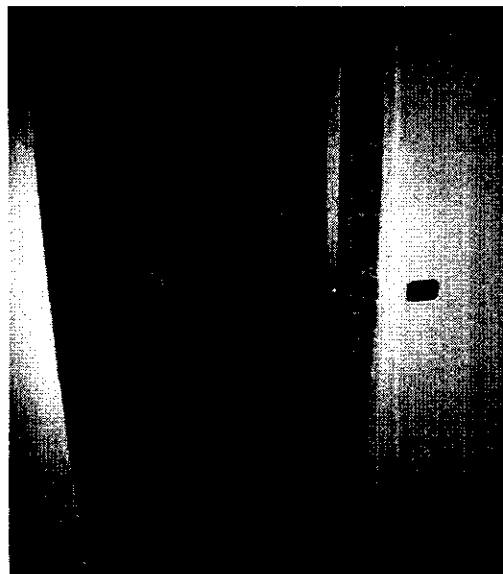




**Foto n. 25- 26** : capannone prima campata - scala accesso uffici /abitazione stato attuale

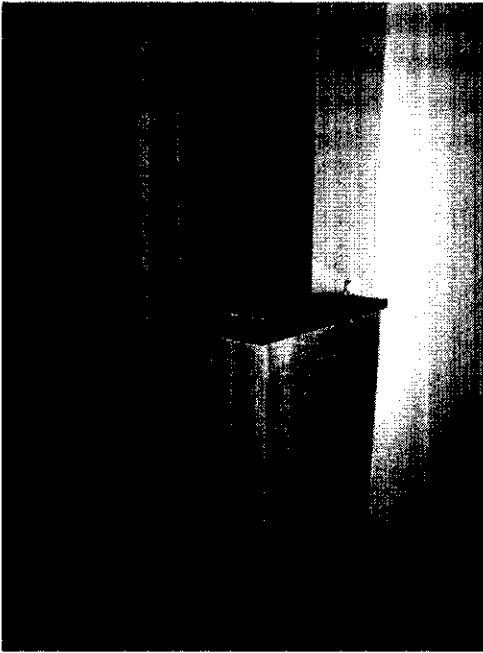


**Foto n. 27** : locale ufficio  
stato attuale



**Foto n. 28** : locale abitazione collegato agli uffici  
stato attuale

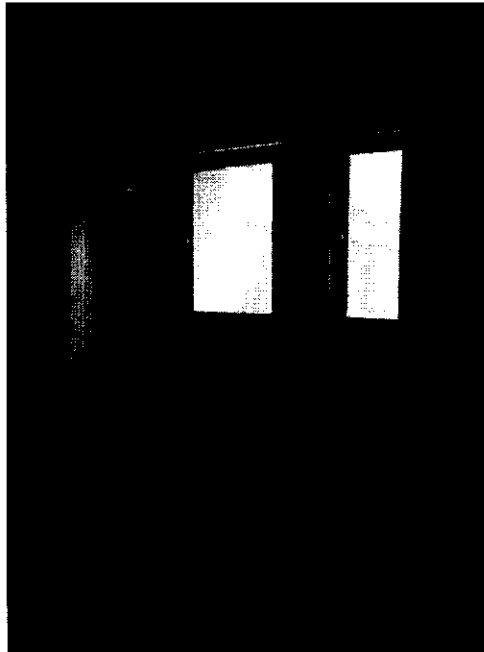




**Foto n. 29** : locale abitazione accesso diretto dal cortile lato ovest stato attuale



**Foto n. 30** : servizio igienico abitazione stato attuale



**Foto n. 31** : locale abitazione stato attuale





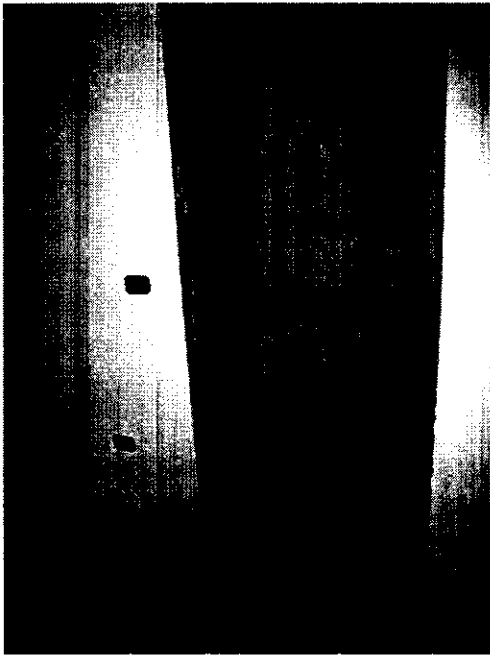


Foto n. 32 : uffici piano primo stato attuale

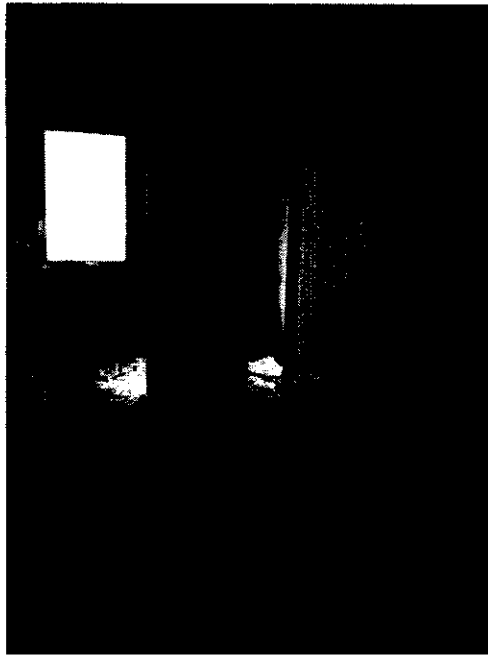


Foto n. 33 : uffici piano primo stato attuale

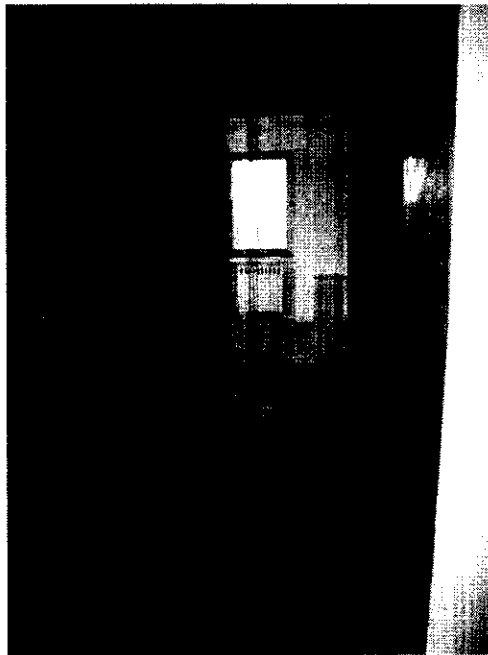


Foto n. 34 : uffici piano primo porta  
accesso dal cortile lato ovest stato attuale



Foto n. 35 : uffici piano primo servizi igienici  
stato attuale





Foto n. 36 : uffici piano primo stato attuale

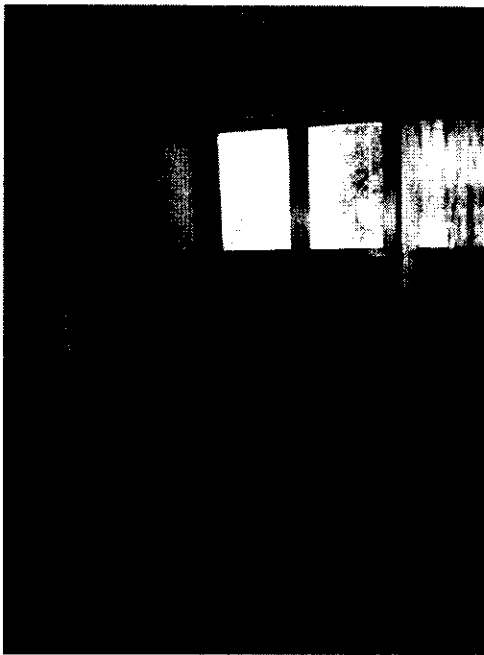


Foto n. 37 : uffici piano primo stato attuale



Foto n. 38 : uffici piano primo stato attuale

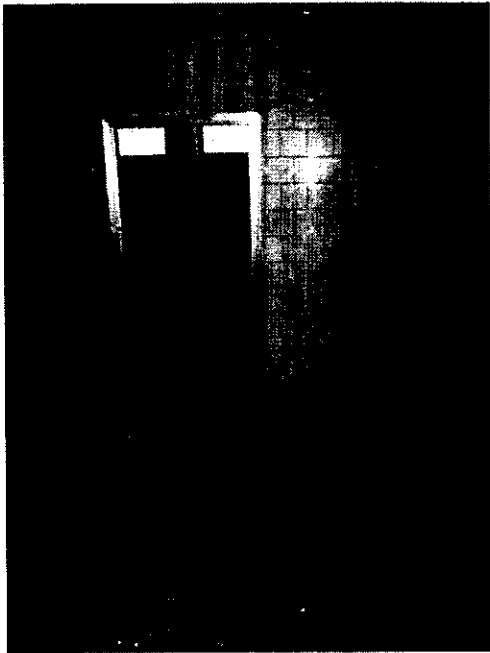


Foto n. 39 : uffici piano primo stato attuale

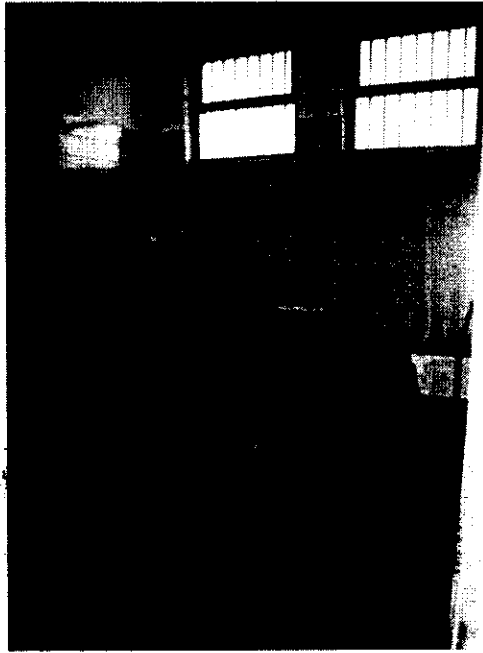
Le fotografie che seguono illustrano i locali pertinenti e i servizi destinati all'attività artigianale (sub. 701).

Gli stessi risultano posti in parte alla quota del piano terreno e in parte alla quota del piano seminterrato , con differenti altezze interne : H = ml. 2,70 (locale spogliatoi e servizi igienici) e H= ml. 2,50 (box , ripostigli e magazzino)..

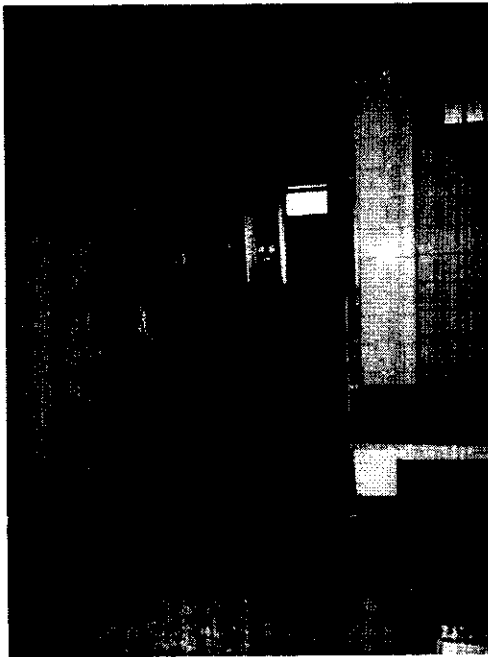




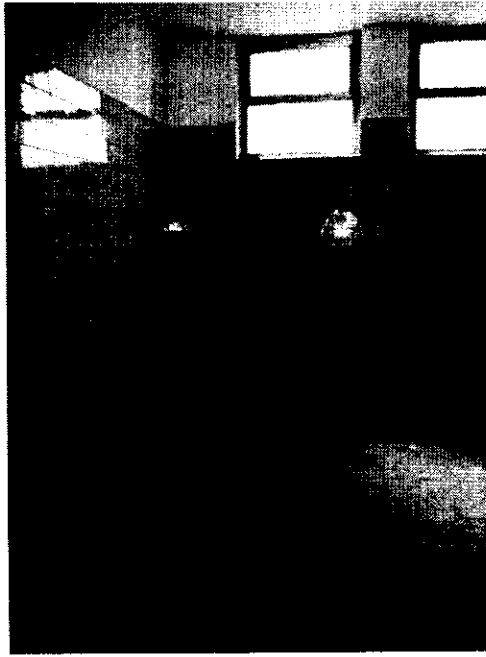
**Foto n. 40** : piano terreno/seminterrato  
Locali al servizio del capannone  
stato attuale



**Foto n. 41** : piano terreno/seminterrato  
Locali al servizio del capannone  
stato attuale

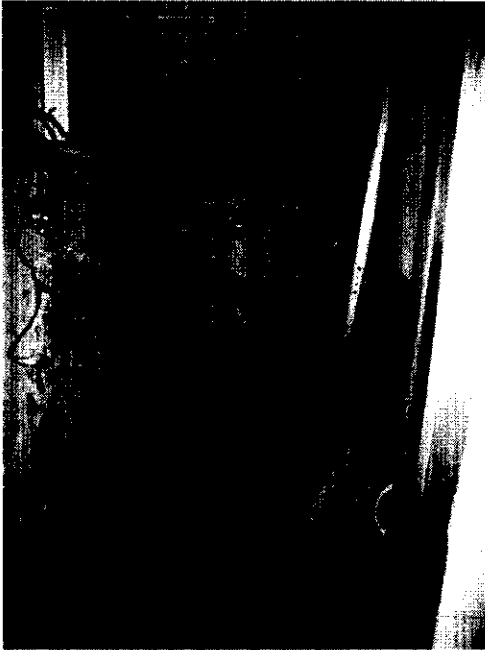


**Foto n. 42** : piano terreno/seminterrato  
Locali al servizio del capannone  
stato attuale



**Foto n. 43** : piano terreno/seminterrato  
Locali al servizio del capannone  
stato attuale

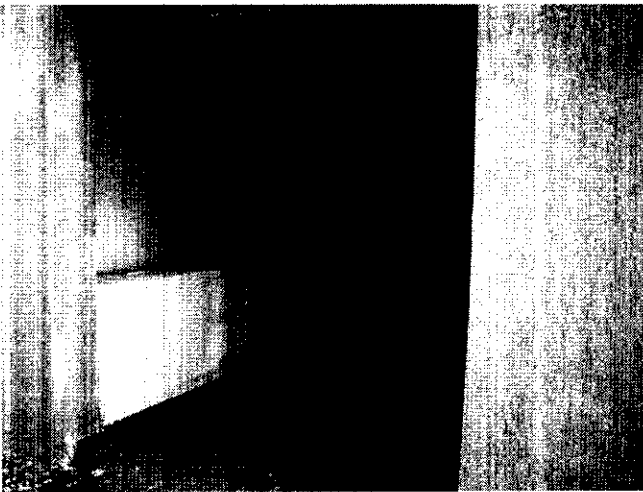




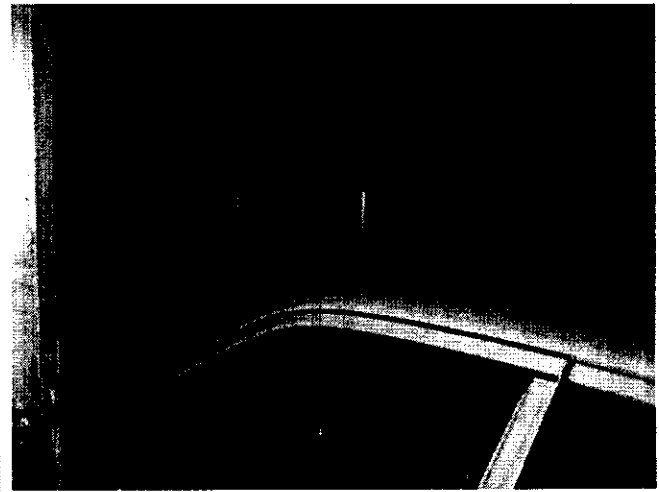
**Foto n. 44** : piano terreno/seminterrato  
Locali al servizio del capannone  
stato attuale



**Foto n. 45** : piano terreno  
Locali al servizio del capannone magazzino  
stato attuale



**Foto n. 46** : piano terreno lato nord ingresso  
locali al servizio del capannone  
stato attuale



**Foto n. 47** : piano terreno lato nord autorimessa  
stato attuale

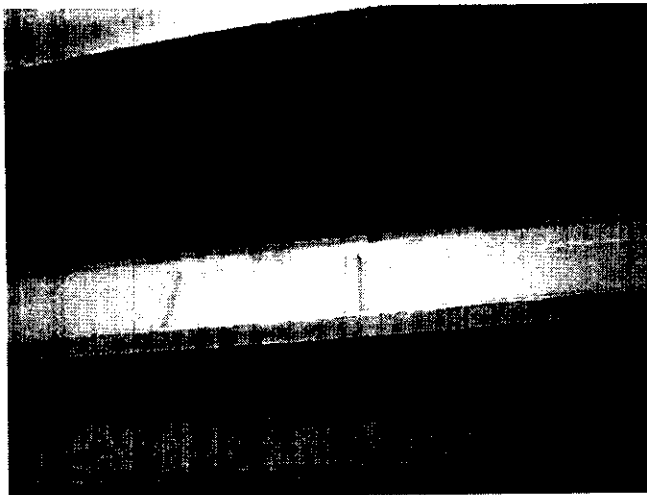


Lo stato di manutenzione dei capannoni è da considerarsi mediocre : la copertura è stata realizzata con lastre in eternit (oltre 30 anni orsono) e mai sostituita .

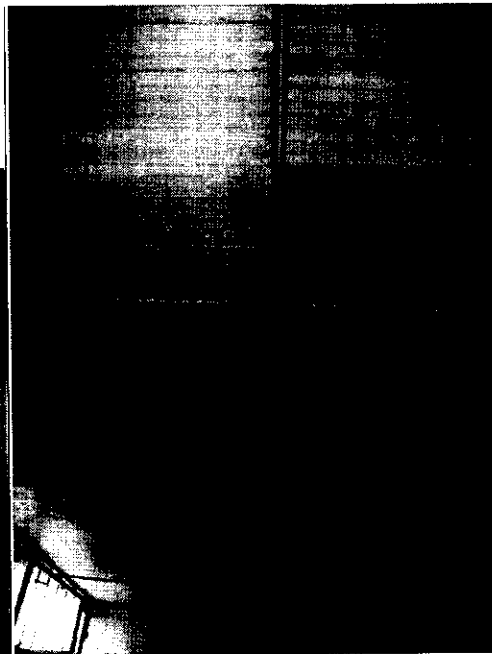
Tale tipologia risulta ben visibile nella foto n. 48 che si riferisce al solaio di copertura della seconda campata del capannone . La foto n. 49 rappresenta la prima campata del capannone ove a differenza esiste una controsoffittatura che maschera le soprastanti lastre in eternit.

I capannoni risultano privi di riscaldamento , mentre l'impianto stesso è presente negli uffici e nell'abitazione al piano primo.

L'altezza interna sottotrave del capannone risulta essere pari a ml. 5 . Le 2 campate misurano ognuna ml. 19 X ml. 42 .



**Foto n. 48** : Capannone seconda campata  
 manto copertura in eternit  
 stato attuale



**Foto n. 49** : capannone prima campata  
 controsoffitto stato attuale

### 6.3. descrizione dei materiali costruttivi

#### CAPANNONE

La tipologia costruttiva dell'edificio è di tipo prefabbricato :

- **strutture in elevazione** : pilastri in c.a ; tamponamenti in blocchi di cemento
- **strutture orizzontali**: travi in c.a. precompresso , solaio di copertura : orditura in ferro e manto di copertura in lastre di eternit  
 solaio piano di calpestio in c.a.
- **rivestimenti facciate** : nessuno



**Materiali e finiture:**

- **serramenti esterni :** a nastro in alluminio e vetro e serrande in ferro
- **pavimenti:** battuta in cemento;

**Impianti esistenti:**

- **riscaldamento :** inesistente ;
- **fornitura acqua :** solo impianto idrico e fognatura
- **impianto elettrico** esistente
- **impianto citofonico** esistente

In generale il capannone risulta in uno stato di conservazione da ritenersi mediocre con necessità di intervento attraverso opere di rifacimento del manto di copertura e relativo smaltimento delle lastre in eternit .

L'impianto elettrico, non sembrerebbe essere stato oggetto di normalizzazione : non è stata prodotta né rintracciata alcuna certificazione .

**PALAZZINA A 2 PIANI ( sub. 2 e parte sub 701)**

Le altezze interne variano fra ml. 2,70 e ml. 2,50

La tipologia costruttiva dell'edificio è di tipo **tradizionale** :

- **strutture in elevazione :** pilastri in c.a ; tamponamenti in forati
- **strutture orizzontali:** solai in c.a.
- **rivestimenti facciate :** intonaco colorato

**Materiali e finiture:**

- **serramenti esterni :** alluminio e vetro (singolo) e serrande in pvc
- **pavimenti:** gres ceramico;

**Impianti esistenti:**

- **riscaldamento :** a gas ;
- **fornitura acqua :** impianto idrico e fognatura
- **impianto elettrico** predisposizione

**7. CONSISTENZA DEL BENE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE****7.1. Superficie lorda**

Dovendo determinare una superficie commerciale dei beni immobili si sono rilevate le misure in sito determinando la seguente **superficie lorda**:



<b>capannoni</b> superficie complessiva n.2 campate	= MQ. 1.620,00
<b>uffici</b> piano primo superficie	= MQ. 80,00
<b>pertinenze</b> superficie piano terreno/semint. H = ml.2,70	= MQ. 60,00
<b>pertinenze</b> superficie piano terreno H = ml.2,50	= MQ. 46,00
<b>box</b> piano terreno H = ml.2,50	= MQ. 24,00
<b>appartamento</b> piano primo superficie	= MQ. 50,00
<hr/>	
<b>Totale superficie lorda edificazioni</b>	<b>= MQ. 1.880,00</b>

<b>Superficie (catastale) lotto edificatorio</b>	= MQ. 4.630,00
<b>Superficie edificata</b>	= MQ. 1.750,00
<b>Aree cortilizie libere</b> ( mappale 22)	= MQ. 2.880,00

## 7.2. Parametri di riferimento per il calcolo della superficie commerciale .

La superficie commerciale di un bene immobile comprende le superfici lorde dei locali nonché quota parte delle superfici lorde relative a locali pertinenziali , applicando alle stesse i parametri così come elaborati ed indicati nel “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” – Agenzia del Territorio – come di seguito riportato:

*La superficie commerciale di un capannone artigianale è data dalla somma di:*

*a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:*

*La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.*

*omissis*

*b) Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

*omissis*

*Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.*

Nel caso in specie si è in presenza di :

- Superfici con differente destinazione funzionale : capannone artigianale , uffici , residenziale
- Superfici pertinenziali quali: autorimessa, magazzino , locali tecnologici, locali al servizio dell’attività artigianale ,aree cortilizie private .

Da cui il seguente calcolo:



### 7.3 SUPERFICIE COMMERCIALE capannone artigianale e pertinenze

<b>capannoni</b> superficie lorda complessiva	= MQ. 1.620,00
<b>pertinenze</b> superficie piano terreno/semint. H = ml.2,70	= MQ. 60,00
<b>pertinenze</b> superficie piano terreno H = ml.2,50	= MQ. 46,00
<b>aree cortilizie</b> mappale 22 (10% di mq. 2.880,00)	= MQ. 288,00
<hr/>	
Totale superficie	= MQ. 2.014,00

### 7.4 SUPERFICIE COMMERCIALE UFFICI

<b>uffici</b> piano primo superficie	= MQ. 80,00
--------------------------------------	-------------

### 7.5 SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO + BOX

<b>appartamento</b> piano primo superficie lorda	= MQ. 50,00
<b>box</b> piano terreno H = ml.2,50	= MQ 24,00

### 8. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Si è provveduto alla verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione stipulati dalla società esecutata rintracciando presso l'Agenzia delle Entrate quanto indicato all'allegato Doc. 6 .

### 9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

*destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare: - domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni; - atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; -- altri pesi o limitazioni d'uso*

- *Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni:*  
L'immobile fino alla data del 26 novembre 2010 è stato oggetto di sequestro preventivo da parte dell'Autorità Giudiziaria ( si veda all. Doc. 7 )
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione:*  
nessuno





## 9. IPOTECHE E PIGNORAMENTI GRAVANTI SUL BENE

Risultano in atti :

### • IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione presso L'Agencia del Territorio Milano 2 nn. Reg. part. 990 – gen. 3986 del 15 gennaio 2001 : contratto mutuo a Notaio Cataldo Mario del 10.01.2001 , n. 33282 di rep.; per la somma di Lire 900.000.000 a garanzia di mutuo di Lire 500.000.000 durata 8 anni .

A favore di :

- **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.ARL** – sede in Modena Via san Carlo 8/20 – cf. 01153230360

Contro:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Detta ipoteca grava su piena proprietà delle unità immobiliari censite a catasto fabbricati a Foglio 5 mappale 22 subalterno 2 e subalterno 701- comune di Vignate (MI)

- DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ex art. 321 c.p.p. , trascritto presso l'Agencia del Territorio Milano 2, Reg. part. 2752 , Generale 4845 del 20.01.2009

A favore di :

- **ERARIO DELLO STATO** – sede in Roma – cf. 84005410158

Contro:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Detto sequestro gravava su piena proprietà delle unità immobiliari censite a catasto fabbricati a Foglio 5 mappale 22 subalterno 2 e subalterno 701- comune di Vignate (MI)

N.B.

**IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE SESTA PENALE** in data 26.11.2010 emetteva sentenza di confisca di parte dei beni immobili in piena proprietà al Sig. [REDACTED], **FATTA ECCEZIONE** per gli immobili oggetto del presente procedimento di esproprio immobiliare

### • ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto il giorno 09.09.2013 presso l'Agencia del Territorio di Milano servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2 al Registro generale n. 83167 – reg. particolare n. 57488 ;

a favore di :

- **BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP.**, con sede in Modena c.f. 01153230360,

contro :

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

L'atto contiene i seguenti estremi relativi ai beni pignorati:

Immobili intestati **per la quota di 1/1** a :

**[REDACTED]** con sede in **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** per quota 1/1 in Comune di Vignate (MI) Via del Lavoro, civ. 27, meglio identificati al N.C.E.U. (Agenzia del Territorio) come segue :

**Foglio 5 particella 22 , sub. 2 , Piano primo , categoria A/4, classe 3, vani 3 RCE € 139,44 (abitazione)**

**Foglio 5 particella 22 , sub. 701 , Piano T-1-S1, categoria D/7, RCE € 13.878,00 (capannone industriale).**

#### 10. NOTIZIE DI CUI ALLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE,

*all'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, con segnalazione di eventuali difformità urbanistiche o catastali. Nel caso di esistenza di opere abusive, pronuncia sulla eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi.*

In sede di sopralluogo si è riscontrato un assetto distributivo interno differente rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali Sub. 701 e sub. 2 : in particolare si è riscontrato quanto segue.

**Il capannone ( Sub. 701)** è stato frazionato in 2 unità immobiliari attraverso la chiusura di vano porta un tempo posto a collegamento delle 2 campate ; gli uffici al piano primo (sub. 701) e l'abitazione (Sub. 2) sempre al piano primo , sono attualmente interessate da opere di sistemazione interna ( allo stato non terminate) con differente distribuzione dei locali ed accorpamento dei sub. 701 e sub. 2.

**Le parti esterne dell'edificio** , fatta eccezione per quelle relative al capannone , sono state oggetto di opere edilizie di rinnovamento in facciata .

Pertanto si è provveduto ad inoltrare istanza di accesso agli atti presso gli Uffici tecnici del Comune di Vignate (all. Doc. 8 ) al fine di verificare la sussistenza di eventuali titoli abilitativi per le trasformazioni in corso/eventuali sanatorie .

Alla data odierna la Pubblica amministrazione di Vignate ha fornito l'indicazione del titolo abilitativo originario : Licenza Edilizia n. 655 del 4 marzo 1975 e non ha rintracciato successive istanze.

Nel caso in cui dette opere rientrassero nella categoria della manutenzione straordinaria le stesse risulterebbero sanabili ai sensi e per gli effetti del T.U. 380/2001, pertanto sarà necessario **presentare istanza di autorizzazione in sanatoria** per le variazioni interne ed esterne riscontrate nonché provvedere alla modifica delle relative schede catastali .

Attualmente si è in grado di stimare i soli costi relativi alle variazioni catastali , costi presunti che ammontano a € 2.500,00 circa.



## **11. INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO :**

*a) della certificazione energetica di cui al Dl.gs n. 192 del 19.08.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002 /91 nonché della Legge Regionale n. 24/2006 come modificata dalla L.R. n. 10/2009.*

Il capannone artigianale (parte del Sub. 701) è privo di impianto di riscaldamento mentre il piano terreno e primo (sub. 701 parte e sub. 2 ) l'impianto risulta presente , ancorchè le opere ad esso relative non risultano terminate . Pertanto si è provveduto ad eseguire gli adempimenti necessari in materia di certificazione energetica ( come da all. **Doc.. 9**) redatto a firma dell'Ing. Adriano Savio , regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia.

*b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n° 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;*

**Non è stata rintracciata alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico**

## **12. INDICAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.**

Dovendo individuare il valore dell'immobile, trattandosi di stima ordinaria, si è ritenuto opportuno fare riferimento a criterio di stima sintetico-comparativo .

A tal fine, si sono considerate le quotazioni di mercato, in zona, di beni simili, o comunque confrontabili, per posizione, estensione e destinazione d'uso.

La stima sintetico-comparativa trova riscontro nelle quotazioni rilevabili dalle offerte nel settore secondo le quali il valore medio delle unità immobiliari a tipologia simile (capannoni industriali/artigianali- uffici e abitazioni) in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo , di solito operando la distinzione per unità nuove, recenti e vecchie.

Si è pertanto tenuto conto delle condizioni interne dell'unità immobiliare; si sono consultate , quali fonti dirette disponibili, la **"Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano (II semestre 2013)"** e l' **"Osservatorio dell'Agenzia del Territorio OMI (II semestre 2013)"** oltre a effettuare indagini in loco.

In generale si osserva che tutte le fonti analitiche che monitorizzano l'andamento del mercato immobiliare relativo a capannoni per attività artigianali/industriali (2013)) in provincia di Milano in zone periferiche hanno registrato un andamento negativo variazione annua (-1,1 capannoni recenti/nuovi ; -1,90 capannoni vecchi ).

I dati rinvenuti per fonte , tipologia , stato di conservazione e prezzo di vendita (min./max in Euro/MQ.) nella zona considerata sono i seguenti:



## 12.1. QUOTAZIONI OMI (II SEMESTRE 2013)

La zona OMI è una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Si riportano di seguito i risultati dell'interrogazione per la destinazione d'uso specifica dell'immobile. L'interrogazione viene eseguita con riferimento alla zona, così come classificata dall'Agenzia del Territorio alla quale appartiene il Comune di Vignate.

Pertanto si ritiene opportuno tenere conto di un valore venale dell'immobile ricavato dall'indicazione dei prezzi registrati nella zona ma rapportata alle caratteristiche del bene stesso, del contesto urbano in cui si colloca e della qualità dei servizi presenti in zona, rispetto alla sua funzione.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2**

**Provincia:** MILANO

**Comune:** VIGNATE

**Fascia/zona:** Centrale/MONOZONALE -

**Codice di zona:** B

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	700	800	L	4,1	4,7	L
Capannoni tipici	NORMALE	750	850	L	4,5	5	L
Laboratori	NORMALE	600	800	L	3,6	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
 n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
 Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
 tel / fax 0234533007 email: archivilla1@tin.it

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

## 12.2. QUOTAZIONI BORSA IMMOBILIARE

**Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano in collaborazione con la F.I.M.A.A.**  
 II semestre 2013

**PROVINCIA DI MILANO- COMUNE DI VIGNATE : ZONA PERIFERICA CAPANNONI INDUSTRIALI**

€/MQ.	CAPANNONI NUOVI/RISTRUTT. Da 850/950	CAPANNONI VECCHI da € 650,00 a € 750,00
-------	-----------------------------------------	--------------------------------------------

Un ulteriore raffronto è stato eseguito considerando i prezzi a mq. dei capannoni in zona indicati dal mercato immobiliare gestito dalle società di compravendita presenti sul territorio

. visualizza» [vendita e affitto](#) [solo vendita](#) [solo affitto](#)

ordina per: Prezzo ▲ : mq ▲



### Capannone Industriale in vendita a Vignate

MELZO: I PRESENTI EDIFICI SONO REALIZZATI IN BASE ALLE VIGENTI NORME TECNICHE DELLE COSTRUZIONI CERTIFICATO LEGGE ANTISISMICA DM 14/01/2009 ENTRATO IN VIGORE ...

**869 mq**

[cod. annuncio 11-06257]



Per quanto riguarda le quotazioni di mercato indicati dalla Borsa Immobiliare e dall'Agencia del territorio OMI per unità abitative e uffici nel territorio cittadino di Vignate nella zona interessata , si riscontra quanto segue:

- per abitazioni (zone periferiche) da € 850 /MQ a € 1.200/MQ
- per uffici (nell'ambito dell'attività artigianale ) da € 1.100/MQ a € 1.400/MQ.

### **13. VALORE COMMERCIALE STIMATO DEL COMPLESSO EDIFICATORIO (articolato per destinazione d'uso degli immobili)**

Sulla base del metodo comparativo precedentemente indicato, applicati gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione , sulla scorta della tipologia dei beni , della zona di ubicazione degli stessi, in considerazione del loro stato di conservazione e della destinazione funzionale , **si ritiene di assumere, quale più probabile attuale valore venale unitario a MQ. un valore lievemente inferiore ai minimi registrati dalle fonti di ufficiali di monitoraggio dei prezzi di mercato.**

Tale scelta per i seguenti motivi:

- a) Per quanto riguarda il capannone artigianale , si considera la necessità di intervento di rimozione e sostituzione , ovvero messa in sicurezza della attuale copertura in amianto ; la superficie considerata è pari a mq. 1.620 e i relativi costi per la rimozione e sostituzione con altra copertura si definiscono mediamente in **€ 60.000,00** ( comprensivi di oneri di progettazione e realizzazione , oneri di smaltimento , pratiche tecnico- amministrative);
- b) Per quanto riguarda le opere edilizie eseguite – allo stato non terminate - ma **successive alla licenza edilizia n. 655 del 4 marzo 1975** , fatti salvi ulteriori accertamenti da parte della P.A. interpellata, non risultano denunce di inizio attività né titoli abilitativi depositati presso l'ufficio tecnico comunale . Pertanto si ritiene verosimile considerare eventuali costi aggiuntivi relativi a:
  - **sanatoria per mancata denuncia di inizio attività/ovvero opere eseguite in difformità dal primigenio titolo abilitativo** ( costi attualmente non definibili ) ;
  - **modifiche catastali (costo presunto variabile da € 2.000,00 a € 3.000,00)**

Per tali motivi si assumono i seguenti valori unitari e complessivi:

#### **A) CAPANNONE (sub. 701)**

(comprese pertinenze al piano terreno e aree cortilizie libere) = MQ. 2.014,00

Valore unitario a MQ = € 450 da cui:

(MQ. 2.014,00 X € 450) = € 906.300,00

#### **B) UFFICI (Sub. 701 ) piano primo = MQ. 80**

Valore unitario a MQ . = € 1.100 da cui:

(MQ. 80 x € 1.100) = € 88.000,00

#### **C) BOX (sub 701) piano terreno valore a corpo = € 13.000,00**



**D) ABITAZIONE (Sub. 2) piano primo = MQ. 50**  
 Valore unitario a MQ. = € 1.000,00 = € 50.000,00

### SI STIMA

**Per l'immobile di cui al foglio 5, mappale 22 Sub. 701 (A+B+C),**  
**LIBERO** da persone e cose, un valore complessivo pari a € 1.007.300,00  
**OCCUPATO** un valore complessivo pari a € 900.000,00

**Per l'immobile di cui al foglio 5, mappale 22 Sub. 2 (D)**  
**LIBERO** da persone e cose, pari a € 50.000,00  
**OCCUPATO** € 40.000,00

#### 14. PRECISAZIONI

La scrivente esprime la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali difetti occulti, situazioni non rilevabili con un semplice sopralluogo visivo; la relativa ricerca, peraltro, non è inclusa nell'incarico ricevuto.

#### 15. ALLEGATI

- **allegato A** elenco formalità gravanti sul bene
- **allegato B** descrizione del bene, identificazione catastale e coerenze -
- avviso di sopralluogo (**all. Doc. 1**)
- verbale di sopralluogo (**all. Doc. 2**)
- scheda catastale sub 701 (**all. Doc. 3**)
- scheda catastale sub. 2 (**all. Doc. 4**)
- visura storica (**all. Doc. 5**)
- Agenzia delle Entrate visura contratti locazione (**all. Doc. 6**)
- Sentenza Tribunale di Milano sez. penale Dissequestro immobili (**all. Doc.7**)
- Istanza di accesso agli atti comunali (**all. Doc. 8**)
- Dichiarazione del certificatore Energetico (**all. Doc. 9**)

Gli allegati in elenco sono parte integrante della presente perizia .



CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE MILANO  
n°11189 (sez. civ.) n° 669 (sez. penale)  
Dott. Arch. Patrizia Villa Via G. Govone , 48/A 20155 Milano  
tel / fax 0234538007 email: archivilla1@tin.it

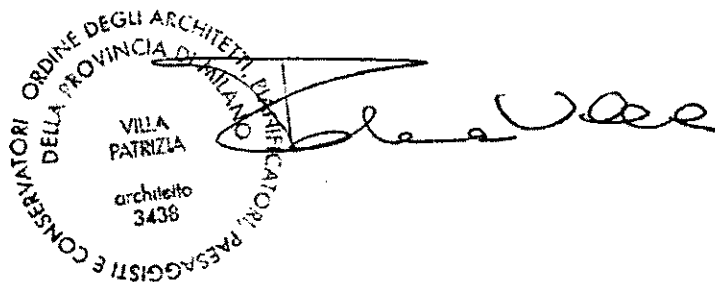
---

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, in originale più una copia, che si compone di 35 pagine dattiloscritte, con acclusi gli allegati di cui al precedente punto 15 che ne fanno parte integrante.

Con osservanza.

Milano, li 11.06.2013

L'esperto  
Dott. Arch. Patrizia Villa



A circular professional stamp from the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the name 'VILLA PATRIZIA' and the profession 'architetto 3438'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

P.IVA 04879060152 - C.F. VLLPRZ51C69F205M

Albo degli Architetti Milano N° 3438 - Albo dei Collaudatori - Regione Lombardia N° 1701- Albo dei Commissari *ad acta* - Regione Lombardia D.R. N°1273/05 - Albo dei Consulenti Tecnici/Periti Tribunale Milano (Sez. Penale) n° 669 - (Sez. Civile) n° 11189

