

architetto  
**ANTONIO COLAGRANDE**  
viale San Gimignano, n. 2/1  
20146 MILANO

TRIBUNALE DI MILANO

Sez. E.I.

R.G.E. 143+3422/11

ITALFONDIARIO SPA (Intesa San Palo SPA) + EDIL PRODOTTI SRL  
Creditori Procedenti  
EDILIZIA TOMASONI SPA + EQUITALIA NORD SpA  
Creditori Intervenuti  
C/O

GOT: dott.ssa Carla Facchini in sost. del G.E. dott.ssa V. BORONI

ESPERTO: arch. A. COLAGRANDE

ALLEGATO e)

RELAZIONE IN COPIA SEMPLICE

Milano, 12 marzo 2013

L' Esperto

arch. Antonio Colagrande



TRIBUNALE DI MILANO

Sez. E.I.

R.G.E. 143+3422/11

ITALFONDIARIO SPA (Intesa San Palo SPA) + EDIL PRODOTTI SRL  
Creditori Procedenti  
EDILIZIA TOMASONI SPA + EQUITALIA NORD SpA  
Creditori Interventuti  
C/O

GOT: dott.ssa Carla Facchini in sost. del G.E. dott.ssa V. BORONI  
ESPERTO: arch. A. COLAGRANDE

STIMA

di un immobile residenziale sito in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15  
e di un box/ autorimessa sito in Legnano (Mi), via Parma, 48.

Cap. 1- PREMESSA - QUESITO

PREMESSA

L'III/mo Sig. GOT: dott.ssa Carla Facchini nominava, l'08/11/2011, lo scrivente arch. Antonio Colagrande, con studio in Milano, Viale San Gimignano, 2/1, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e all'Albo dei CTU del Tribunale di Milano, n. 8392, Esperto per l'esecuzione in oggetto. Il 12/12/2012 prestava il giuramento e gli veniva assegnato il quesito:

QUESITO

*"PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se no allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i beni/ al/i debitore/i;*

*PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi mediante raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle*

operazioni peritali, con invito a debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione di confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifiche se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
  - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)*
6. *A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi costi a ciò necessari.*
  7. *A verificare la regolarità edilizia urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.*

*Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/9 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*
  8. *A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*
    - a) *della certificazione energetica di cui al d.lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, predisponendola ove mancante, anche avvalendosi di ausiliario di propria fiducia;*
    - 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.*
  9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari."

Visti gli atti ed ispezionati i luoghi l'esperto passa a rispondere ai punti del quesito.

1. Con Raccomandate AR spedite il 14/12/2012, l'Esperto, ha **PROVVEDUTO** ad avvisare \_\_\_\_\_ per il sopralluogo fissato per il giorno 08/01/2013 (All. d). Il giorno stabilito 08.01.13 lo scrivente si recava sui luoghi, sia in Canegrate (Mi) via G. Mameli 15 che in Legnano (Mi) via Parma 48, ma \_\_\_\_\_ non era presente. Nonostante l'assenza, lo scrivente riusciva a svolgere le operazioni peritali, e precisamente:

- per l'immobile in Canegrate (Mi) l'Esperto contattava alcuni residenti, i quali indicavano l'immobile in questione, il quale risultava accessibile in quanto privo di chiusure. Per cui riusciva ad effettuare il rilievo.
- per l'immobile in Legnano (Mi) l'Esperto non potendo accedere al box/ autorimessa e non riuscendo a contattare eventuali residenti si limitava a esaminare lo stato dei luoghi con particolare attenzione alle condizioni generali del condominio in cui è ubicato il box.

L'Esperto fa presente al G.E. che tale condizione, con l'ausilio della scheda catastale, è sufficiente a stimare il valore del box/ autorimessa, immobili di norma valutati a corpo.

## 2. Atti di pignoramento e identificazione del bene.

2.1. a) Atto di pignoramento immobiliare del (

trascritto in data \_\_\_\_\_

Creditore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 2 a favore del

con sede in \_\_\_\_\_

, nei confronti \_\_\_\_\_

il >

\_\_\_\_\_ proprietario per quota di

1/1, dell'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, sita in Canegrate (Mi), via G. Mameli n.15.

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

Locale deposito ad uso magazzino sito in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15 così censita al NCEU:

- Locale deposito PT-1: foglio ..... subalterno  
..... dist. .... catastale

2.2.b) Atto di pignoramento immobiliare del .....

trascritto in data ..... 011 n. .... a  
favore del Creditore ..... SRL con sede in  
..... nei confronti  
.....

Il suddetto pignoramento si riferisce alla proprietà di due beni:

- il primo è in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15, relativa ad un'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico con annesso box/ autorimessa.
- il secondo è in Legnano (Mi), via Parma, 48 relativa ad un box/ autorimessa.

L'Esperto osserva che nel suddetto atto di pignoramento non viene specificata la consistenza delle due beni, fa presente che il bene in Canegrate (Mi) è in proprietà 1/1, mentre il bene in Legnano (Mi) è in proprietà superficaria 1/1.

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

Immobile e box in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15, così censiti al NCEU:

- Residenza PT-1: foglio .....
- Box PT: foglio ..... at. C/6,

Autorimessa in Legnano (Mi), via Parma, 48, così censita al NCEU:

- Box S1: foglio

C/6,

2.3. L'Esperto fa presente che il bene in Canegrate (Mi) via G. Mameli, 15 è il medesimo per entrambi i sopra descritti atti esecutivi. La difformità è dovuta al fatto che negli 8 mesi intercorsi tra il primo atto di pignoramento ( ) il ed il secondo atto di pignoramento (l il comune di Canegrate (Mi) accogliendo la D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) presentata in tale periodo rilasciò il cambio d'uso per l'intero immobile. Il tutto come meglio descritto al successivo punto 2.7.

#### 2.4. Ipotecche e trascrizioni pregiudizievoli.

a) Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo) Notaio SCARAVELLI MONICA in Milano (Mi) c.f. SCRMCR60D63L319B del iscritta in data : a favore del Creditore INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (To), Piazza San Carlo 156, c.f. 00799960158, nei

) per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso magazzini/ locale deposito; foglio sito in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15.

b) Atto unilaterale d'obbligo edilizio del trascritto in data : a favore del COMUNE DI CANEGRATE con sede in Canegrate (Mi) via Manzoni 1, c.f. 00835500158, nei confronti

ario per quota di 1/1, dell'unità immobiliare ad uso magazzini/ locale deposito; foglio mq, PT, sit

c) Ipoteca legale del \_\_\_\_\_, iscritta in data \_\_\_\_\_ a favore del Creditore con sede in Milano (Mi), viale \_\_\_\_\_ nei confronti \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ n proprietà superficiaria per la quota di 1/1, del box al piano S1, sito in Legnano (Mi), via Parma, 48.

d) Atto di pignoramento immobiliare del \_\_\_\_\_ trascritto in data \_\_\_\_\_ re del Creditore BANCA INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (To) via San Carlo 156, c.f. 00799960158, nei confronti \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ p proprietario per quota di 1/1, dell'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico, sita in Canegrate (Mi), via G. Mameli n.15.

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

Locale deposito ad uso magazzino sito in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15 così censita al NCEU:

- Locale deposito PT-1: foglio

e) Atto di pignoramento immobiliare del \_\_\_\_\_ trascritto in data \_\_\_\_\_ a favore del Creditore

Dati catastali riportati nell'atto di pignoramento:

Immobile e box in Canegrate (Mi), via G. Mameli, 15, così censiti al NCEU:

- **Residenza PT-1:**

A/3, consiste

- **Box PT:** fo

consistenza

Autorimessa in Legnano (Mi), via Parma, 48, così censita al NCEU:

- **Box S1:** foglio

C/6,

consistenza

**2.5. Catasto.**

**a) Catasto fabbricati.**

1. Il bene nel Comune di Canegrate (Mi) è censito al NCEU catasto fabbricati come di seguito:

- **Residenza PT-1P:** foglio

e

- **Box PT:** foglio

3,

2. Il bene nel comune di Legnano (Mi) è censito al NCEU catasto fabbricati come di seguito:

- **Box S1:**

**2.6. Coerenze.**

**1. Bene in Canegrate (Mi)**

**Residenza PT-1P:** a Nord cortile comune, ad Est androne d'ingresso comune, a Sud box PT e via G. Mameli al 1P, a Ovest cortile.

**Box PT:** a Nord stessa proprietà, ad Est androne d'ingresso comune, a Sud via G. Mameli, a Ovest cortile.

**2. Bene in Legnano (Mi)**

**Box S1:** a Nord corsia comune, ad Est altra proprietà (box), a Sud altra proprietà (box), a Ovest altra proprietà.

**2.7. Provenienza.**

**1. Bene in Canegrate (Mi)**

Atto di compravendita del Notaio Scaravelli Monica in Milano  
(Mi), c.f. SCRMCR60D63L319B ep.  
... in di ep.  
to

**2. Bene in Legnano (Mi)**

Atto di compravendita del Notaio Fenaroli Lorenzo in Legnano  
(Mi), c.f. FNRLNZ26C20E514G  
trascritto

ria.

**- Verifica edilizia.**

1. Via G. Mameli 15, Canegrate (Mi) unità immobiliare ad uso  
residenziale e unità immobiliare ad uso autorimessa.

Il fabbricato fu costruito prima del 1° settembre 1967 con  
destinazione "rustico"; successivamente con Denuncia di inizio  
attività edilizia (sostitutiva del permesso di costruire – csd.  
SuperDIA - art. 22, commi 3 e 4, d.P.R. n. 380 del 2001; art 41  
L.R. 12/2005) protocollata al n° 1768 dal Comune di Canegrate  
(Mi) presentata in data 05.02.2008, fu richiesto un cambio di  
destinazione d'uso da magazzino deposito ad abitazione.

Con Comunicazione Inizio Lavori in data 17.06.2008, protocollata  
al n° dal Comune di Canegrate (Mi) in data 17.06.2008 e  
successivamente integrata in data 06.03.2008 intestata a

furono iniziati lavori di ristrutturazione edilizia.

La pratica edilizia prevedeva la formazione di un piano terra  
composto da un soggiorno e da un box, e di un piano primo

collegato mediante scala a chiocciola, composto da una camera, un bagno e ripostiglio.

Ad integrazione della pratica edilizia il comune di Canegrate (Mi) fece sottoscrivere o un atto unilaterale d'obbligo edilizio, come sopra descritto al punto 2.4.c).

## 2. Via Parma 48, Legnano (Mi) unità immobiliare ad uso rimessa.

Da informazioni assunte presso l'U.T. del comune di Legnano l'immobile fu edificato nel 1996 in forza di un atto tra il comune di Legnano e il Concessionario Società "IM.ED. srl" con sede in Legnano che accettava di costruire in diritto di superficie per 99 anni a partire dalla data 13 aprile 1993 atto pubblico n. 68300/10531 rep. Notaio Dott. Lorenzo Fenaroli in Legnano.

Al proposito non vi sono vincoli, posti dal comune di Legnano, alla libera vendita del bene se non quello relativo alla parte residua della durata del diritto di superficie.

## **3. Descrizione dell'immobile.**

1. L'immobile in Canegrate (Mi) via G. Mameli:

è un edificio di forma geometrica regolare di due piani fuori terra.

E' a destinazione residenziale ed è composto al piano terra da un soggiorno e al primo piano da un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una camera.

L'unità immobiliare ha doppia esposizione sul cortile interno: a Nord ha un'apertura, ad Ovest ha tre aperture, di cui una al piano terreno funge da ingresso e le altre due poste al piano primo da finestre.

La facciata Est è rivolta verso l'androne d'ingresso mentre la facciata Sud è rivolta verso via G. Mameli, entrambe non finestrate.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cortile interno.

L'unità immobiliare è privo della scala interna è presente il vano in cui ubicarla.

L'immobile è al rustico, privo di serramenti, rivestimenti, sanitari, impianti e di ogni tipo di finitura.

Ha una nuova copertura in laterizio e le facciate sono intonacate e non tinteggiate.

L'h interna del piano terreno rilevata è di 2,70 m; l'inaccessibilità del piano primo non ha consentito tale verifica.

Al piano terra adiacente al soggiorno è ubicato il box, per un posto auto. Si accede tramite idonea apertura dal cortile ed ha un'h interna di 2,70 m.

Alle unità immobiliari si accede da via G. Mameli mediante cancello pedonale e carraio posto su un androne comune che si apre sul cortile.

L'immobile come detto è al "rustico" pertanto necessita eseguire una serie di lavori a completamento per l'ottenimento dell'abitabilità.

Il box in Legnano (Mi), via Parma 48, è singolo, per un posto auto.

2. L'immobile è ubicato al piano S1 di una palazzina di recente costruzione in buone condizioni d'uso e non necessita alcun tipo di intervento.

Al box si accede mediante passo carraio posto sulla via Parma con cancello automatico, rampa carraia e corsello comune.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto Esperto oltre alle riprese fotografie (n. 14 foto) ha effettuato il rilievo delle U.I. (All. c).

#### **4. Possesso/occupazione.**

L'immobile in Canegrate (Mi) (PT-1P e Box) al momento del sopralluogo non erano occupati e non utilizzati.

L'immobile in Legnano (Mi) (Box) al momento del sopralluogo non è dato sapere se fosse occupato ed eventualmente da chi. Non risultano depositati contratti d'affitto.

#### **5. Verifiche di formalità vincoli o oneri.**

Lotto 1. Immobile in Canegrate (Mi)

Oltre alle procedure sopra esposte nella presente relazione si segnala atto di precetto del

(Mi), con conseguente istanza di intervento

nella presente procedura esecutiva immobiliare del 17/05/2012; in forza di numero 5 cambiali non onorate alla loro scadenza.

L'accesso da parte dello scrivente, all'U.T. del comune di Canegrate (Mi), ha rilevato che per procedere al completamento dei lavori, essendo per questi, l'atto edilizio rilasciato nel 05/02/2008 (SuperDIA) scaduto tre anni dopo (febbraio 2008); dovranno essere conguagliati gli oneri di urbanizzazione prima del rilascio di un nuovo atto edilizio necessario per completare i lavori.

Alla luce di quanto sopra si elencano gli atti che dovranno essere svolti e i presunti costi occorrenti:

1. Nuova pratica edilizia SuperDIA a cui dovrà essere allegata una Relazione completa di fotografie che illustri le opere completate e quelle da completare.
2. Versamento del conguaglio del costo di costruzione.
3. Versamento dei diritti di segreteria per la pratica edilizia relativa al completamento dei lavori approvati.
4. All'atto della presentazione della Nuova pratica edilizia il dichiarante dovrà provvedere anche al conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Conguagliando quanto già versato con quanto stimato al momento della presentazione; attualmente non quantificabile.

5. Bolli e Diritti di segreteria.

6. Oneri professionali.

#### 5.1. Riepilogo costi presunti per oneri.

Punto 2.

Costo di costruzione attuale	€ 390,32-	
Costo di costruzione vecchia pratica	€ 347,46=	
Conguaglio costo di costruzione	€ 42,86	€ 42,86

Punto 3.

Per il completamento dei lavori già approvati		€ 100,00
---	--	----------

Punto5.

Bolli e Diritti di segreteria € 80,00

Punto 6.

Oneri professionali

Pratica edilizia e sicurezza cantieri € 3.800,00

Aggiornamento Catastale € 900,00

Attestazione di Certificazione

Energetica € 250,00

Totale spese € 4.950,00 € 4.950,00

Somma € 5.182,86

Lotto 2. Immobile in Legnano (Mi)

Nulla da rilevare.

#### **5.2. Convenzione matrimoniale.**

Dai documenti agli atti risulta che

per gli immobili oggetto del pignoramento.

#### **6. Formalità.**

Lotto 1. Immobile in Canegrate (Mi)

Dal sopralluogo effettuato non possono essere rilevate formalità rispetto alla documentazione catastale in quanto l'opera risulta da completare. Allo stato non vi è nulla da rilevare.

Lotto 2. Immobile in Legnano (Mi)

Vincoli condominiali.

Oltre alle formalità sopra riportate e descritte, non esistono altre formalità e/o vincoli.

#### **7. Regolarità edilizia ed urbanistica.**

Lotto 1. Immobile in Canegrate (Mi)

Premessa la regolarità edilizia e urbanistica con gli atti di cui al precedente punto 5, anche in questo caso considerato lo stato dei luoghi non è possibile rilevare eventuali irregolarità in quanto i lavori non sono ultimati.

Lotto 2. Immobile in Legnano (Mi)

Nulla da segnalare.

### **7.1 Divisibilità.**

Le unità immobiliari non sono divisibili.

## **7 Certificazioni.**

### **7.2 Certificazione energetica.**

Le unità immobiliari non sono dotate di Certificato Energetico.

Lo scrivente attesta che entrambi le unità immobiliari non necessitano di detto Certificato:

Lotto 1. Immobile in Canegrate (Mi), viene redatta Attestazione di Esonero, secondo DDG. 14006 DEL 15/12/2009 comma 3 e DDG. 5796, 11/06/2009 paragrafo E2;

Lotto 2. Immobile in Legnano (Mi), in quanto non dovuta.

### **7.3 Certificazioni installazione impianti.**

Le U.I. di cui al Lotto 1 e al Lotto 2 sono sprovviste delle certificazioni relative agli impianti.

## **8 Stima.**

### **8.2 Metodo di stima.**

Considerata la ragione della stima, vendita forzata all'asta, lo scrivente ritiene opportuno adottare un procedimento di stima basato sul confronto diretto con il prezzo medio di mercato di immobili nuovi aventi la stessa destinazione d'uso e localizzati nel comune di Canegrate (Mi) e Legnano (Mi). I prezzi medi per zona sono tratti dalla "Pubblicazione Rilevazione Prezzi degli immobili di Milano e Provincia" n. 42 del II° semestre 2012, in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione "FIMAA Milano". Il prezzo così individuato viene modificato con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile rilevate nel sopralluogo. Tali coefficienti insistono su altrettante categorie differenzianti:

zona, caratteristiche dell'immobile non modificabili, caratteristiche dell'immobile modificabili, eventuali opere di ristrutturazione necessarie.

In tal modo ne è derivato un indice di valore che rappresenta il rapporto tra il valore al mq dell'immobile in oggetto e quello di un immobile di media qualità e di nuova edificazione nella stessa zona.

Lotto 1. L'immobile è stimato con il parametro prezzo unitario/metroquadrato, apportando al prezzo scelto una maggiorazione per i fattori intrinseci ed estrinseci positivi, preso atto che si tratta di un fabbricato di oltre 40 anni e considerato il cattivo stato d'uso, si applicherà il coefficiente di vetustà afferente.

Lotto 2. L'immobile è stimato a corpo.

### **8.3 Calcolo superficie con la media ponderata.**

Oltre che la media ponderata per il calcolo si applica la misura tipo Commerciale con i muri propri calcolati per intero ed i muri comuni per un mezzo. I balconi vengono calcolati al 50%, mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, ecc.) 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.

Il valore dell'autorimessa/box sarà valutato a corpo.

Il calcolo è stato elaborato sulla scorta del rilievo eseguito dallo scrivente (All. c) e così dettagliato:

a) Appartamento PT-1P	mq. 53,37
b) Luoghi comuni incidenza 6% di mq. 53,37	mq. 3,20
<b>Superficie commerciale</b>	<b>mq. 56,57</b>

### **8.4 Calcolo di stima.**

Per il calcolo, come sopra citato, è stato preso a riferimento il valore medio indicato da OSMI - Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano) n. 42 del II° semestre 2012 per un immobile di oltre 40 anni ubicato nel centro del Comune di Canegrate (Mi) e un immobile di recente

costruzione ubicato nella periferia di Legnano (Mi); e precisamente:

Lotto 1. Comune di Canegrate (Mi)

- |                            |       |                  |           |
|----------------------------|-------|------------------|-----------|
| a) Appartamento            | €/mq. | valore minimo €  | 900,00    |
|                            |       | valore massimo € | 1.050,00  |
| b) Box/autorimessa a corpo |       | valore minimo €  | 14.500,00 |
|                            |       | valore massimo € | 17.000,00 |

Lotto 2. Comune di Legnano (Mi)

- |                          |  |                  |           |
|--------------------------|--|------------------|-----------|
| Box/ autorimessa a corpo |  | valore minimo €  | 14.000,00 |
|                          |  | valore massimo € | 16.000,00 |

Il cattivo stato d'uso dell'unità immobiliare in Canegrate (Mi) (Lotto 1) e quello altrettanto buono del box in Legnano (Mi) (Lotto2), nella loro totalità hanno portato a stabilire che gli stessi hanno caratteristiche specifiche tali da comportare l'applicazione della rilevazione "OSMI" Borsa Immobiliare della Provincia di Milano di riferimento pari al valore minimo per il Lotto 1 e al valore massimo per il Lotto 2.

Tali valori tengono conto anche dei fattori intrinseci ed estrinseci influenti positivamente e/o negativamente, quali: orientamento, l'assenza di impianti, la predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo, l'indice del valore dell'immobile tra il valore del mq dell'immobile oggetto della valutazione ed un immobile medio nella stessa zona. Per il calcolo del valore della proprietà superficaria verrà applicata la formula in uso da parte del CIMEP con la quale si determinerà il reale valore di mercato.

**Va:** prezzo di **prima assegnazione** pari a:

a corpo L. 17.000.000 pari a € 8.780,00

**Vma:** **valore medio di mercato** del box/ autorimessa al momento della prima assegnazione pari a:

a corpo L. 19.500.000 pari a € 10.000,00

(rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Legnano listino – n. 10 – II° Semestre 1996)

**Vmv: valore medio di mercato** del box/ autorimessa alla data attuale (presunta di vendita) pari a:

a corpo € 16.000,00

(rilevazione dei prezzi degli immobili della Borsa Immobiliare di Milano per la piazza del Comune di Legnano listino – n. 42 - II° Semestre 2012)

**Prezzo di vendita "X" = (Va:Vma) x Vmv**

= (€ 8.780,00/ € 10.000,00) x € 16.000,00

= 0,88 x € 16.000,00 = **€ 14.080,00 ("X")**

**Prezzo di cessione tenuto conto del deprezzamento determinato dall'età dell'edificio (da 11 a 35 anni lo 0,5% annuo fisso ad un massimo del 12,5%)**

Dal 1° Rogito Notaio Lorenzo Fenaroli del 22/07/1997 n. 78756 sono trascorsi 15 anni e 7 mesi; pertanto

€ 14.080,00 - 2% = **€ 13.798,40**

Prezzi unitari rilevati nelle zone in cui sono ubicati gli immobili, per vendite di immobili simili:

### Lotto 1

Valore di mercato €/mq 900,00

€/mq 900,00 x 100% = €/mq 900,00

**Residenza PT-1P Superficie commerciale mq. 56,57**

mq. 56,57 x 900,00 €/mq = € 50.913,00

**Box**

Valore di mercato €/a corpo € 14.500,00

**Valore dell'immobile € 65.413,00**

**VALORE immobile libero si arrotonda a € 65.400,00**

(euro sessantacinquemilaquattrocento/00)

### Lotto 2

**Box**

Valore di mercato €/a corpo € 13.798,40

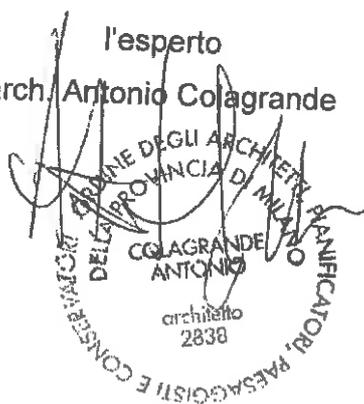
VALORE immobile libero si arrotonda a € 13.800,00

(euro tredicimilaottocento/00)

**Il valore totale dei beni oggetto del presente atto di pignoramento  
ammonta ad € 79.200,00 (euro settantanovemiladuecento/00)**

Milano, 12 marzo 2013

l'esperto  
arch. Antonio Colagrande



**Allegati:**

- 1 Elenco trascrizioni pignoramenti, sequestri conservativi ed iscrizioni ipotecarie; copie elenco sintetico delle formalità e visure ispezioni ipotecarie.
- 2 Descrizione del bene con identificazioni catastali e coerenze; copie visure catastali e relative schede
- 3 Fotografie interne ed esterne e planimetria rilievo del 08.01.2013.
- 4 Lettera e cartolina di ritorno per avviso inizio operazioni debitori e creditori.
- 5 Dichiarazione di invio Stima alle parti Attestazione
- 6 Esonero Attestazione di Certificazione Energetica (Sub.706)
- 7 Richiesta di accesso ai documenti amministrativi, Denuncia Inizio Attività Edilizia, Comunicazione di Inizio Lavori ed Elaborati grafici.

La presente relazione si compone di n. 20 pagine.