

Dot. Arch. Alessandro Siccardi
Consulente Tecnico del Tribunale
di Milano Civile N° 7146 - Penale N° 367
20136 Milano - Via Ascanio Sforza, 21
Tel. 0289421186 - Fax 0289421098
E-mail: aliccard@lin.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dott.ssa Ferrari

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DELLA VILLA PIANO RIALZATO - PIANO PRIMO - PIANO SEMINTERRATO -

BOX - GIARDINO

PARTE DI VILLA BIFAMILIARE

SITA A GARBAGNATE M.SE.

VIA SANT'AMBROGIO n. 23

CAUSA

AZZURRA 98 Srl IN LIQUIDAZIONE

CONTRO

R.G.E. 998/08

PREMESSO

che il sottoscritto Dot. Arch. Alessandro Siccardi, nato a Varese il 17
Febbraio 1950, con studio a Milano in via A. Sforza N. 21, C.F.
SCCLSN50B17L682V, P.IVA 06678950154, Tel. 02 89421186 Fax 02 89421098, e-
mail aliccard@lin.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n. 4031, consulente del
Tribunale di Milano civile n. 7146 - penale n. 367, veniva nominato Esperto per la
stima dell'immobile e per la verifica della regolarità dei documenti ipotecari della
causa indicata in epigrafe;

che l'Esperto prestava giuramento di rito e il G.E. Dott.ssa Casu gli sottoponeva il
seguente quesito:



PROVEDA l'esperto, esaminare gli atti del procedimento ed eseguire ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o infideli, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dai benefici ai debitori/;

PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno agli debitori/ 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 al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
2. A identificare il bene/ oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda 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/ bene/;
4. A riferire sullo stato di possesso dell/gli immobili/, con indicazione - se occupati 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



l'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 e altre trascrizioni pregiudiziali), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie o catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 o n. 724/84 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 48 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

8. Ad indicare il valore dell'immobile e il licero che occupaio.

Nei caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie esterne ed interne dei banati, nonché la relativa planimetria;

d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritall);

e) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviare copia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e agli debitori, anche se non costituiti, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore precedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

FORMULI tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di iscrivere il termine concesso.

che il G.E. Dott.ssa Canu poneva il quesito di rito con riguardo all'unità immobiliare;



che il G.E. Dott.ssa Canu fissa l'udienza nel giorno 13 dicembre 2010 alle ore 9.50;

che l'Esperto richiedeva documentazione catastale;

che in data 20 Agosto l'Esperto inviava Raccomandata AVR con la comunicazione scritta dell'incarico ricevuto e indicando data e luogo di inizio delle operazioni peritali e con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile a debitore, creditore procedente e comproprietari;

che l'Esperto ha avuto numerose telefonate sia con l'esecutato che con l'Avv. Brambilla;

che l'esecutato rimandava regolarmente la possibilità all'Esperto di eseguire sopralluogo purché, a suo dire, sarebbe riuscito a pagare quanto dovuto;

che l'Avv. Brambilla invitava l'Esperto a procedere nel proprio incarico;

che l'Esperto non chiedeva nomina custode, in accordo con l'Avv. Brambilla, perché certo che, dopo l'udienza, il Sig. Piemontese Luigi permetterà l'accesso;

che l'Esperto ha avvisato della situazione anche l'Avv. Re.

che l'esperto ha chiesto rinvio al deposito della propria relazione scritta

che l'esperto effettuava in data 8/2/2011 sopralluogo dell'unità immobiliare alla presenza dell'Essecutato.

CIÒ PREMESSO

L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, avendo eseguito sopralluogo e sulla scorta degli elementi raccolti, redige la presente relazione.

Per rispondere al quesito, l'Esperto divide come segue il proprio lavoro:

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

A1) Bene pignorato

A2) Confini



A3) Dati catastali

A4) Estremi dell'atto di pignoramento

A5) Quota di proprietà

A6) Estremi dell'atto di provenienza

B) DESCRIZIONE DEL BENE

B1) Ubicazione

B2) Esteriori

B3) Interni

B4) Consistenza

B5) Divisibilità

B6) Condizioni

C) STATO OCCUPATIVO

D) VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

E) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

F) REGOLARITA' EDILIZIA

G) STIMA

H) CONCLUSIONI

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

A1) BENE PIGNORATO

Descrizione da atto di pignoramento:

In comune di Garbagnate M.se, Via Santi Ambrogio n. 23 piena proprietà di villa bifamiliare con box.

Stato rilevato:

Piena proprietà di villa facente parte di villa bifamiliare

A2) CONFINI



I confini a corpo sono: mappali 548, 112 a 689, Via Sant'Ambrogio da cui si ha
accesso, mappale 188.

A3) DATI CATASTALI

Unità Immobiliare sita in Garbagnate M.se, Via Sant'Ambrogio n. 23, è censita al
NCEU del predetto Comune come segue:

- N.C.E.U. foglio 24 - mapalle 470 - subaltemo 1 - Via Sant'Ambrogio n.23 -
categoria A/7 - classe 4 - vani 8 - mq. 201 - R.C. € 929,62

- N.C.E.U. foglio 24 - mapalle 470 - subaltemo 2 - Via Sant'Ambrogio n.23 -
categoria C/6 - classe 7 - superficie catastali mq. 57 - vani 8 - mo. 50 - R.C. €
108,48.



A4) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'Esperto esaminati i documenti allegati agli atti ha identificato quale bene
pignorato l'unità immobiliare sita a Garbagnate M.se, Via Sant'Ambrogio n.23.
Sull'unità immobiliare in oggetto insiste un atto di pignoramento da parte del
AZZURRA 98 SRL IN LIQUIDAZIONE, con sede a Garbagnate M.se, Via
Garibaldi n.60 (P.IVA 12546560157) contro il Sig. [REDACTED] nato a
[REDACTED]

Pignoramento immobiliare notificato al Sig. [REDACTED] residente a
[REDACTED], in data 22 Aprile 2008 e trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 17 Settembre 2008 ai
n.ri 130663/80580 a favore di AZZURRA 98 Srl IN LIQUIDAZIONE, con sede a
Garbagnate M.se, Via Garibaldi n.60.

A5) QUOTA DI PROPRIETA'

L'unità immobiliare in oggetto attualmente risulta di piena proprietà del Sig.

A6) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A tutto il 11 dicembre 2008 l'immobile sopradescritto risulta, in base a quanto emerge dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio del Territorio di Milano – Servizio di pubblicità immobiliare – Circostrizione 2 – cosif Intestati: - piena proprietà del Sig.

- al ventennio i beni erano di proprietà del Sig.

in forza di titoli anteriori al ventennio;

- dal _____ gli immobili in oggetto sono stati trasferiti ai signori

), in forza di atto in data 11 gennaio 1995 n. 35374 di

repertorio notaio Elda Sacconi di Limbiate, registrato a Desio il 27 gennaio 1995 al n. 384 mod. 1V e trascritto a Milano 2 il 07 febbraio 1995 ai n.ri 10780/6834;

- dal Sig. r.f. _____ al Sig. : _____

In forza di atto in data 28 aprile 2003 n. 52179 di repertorio in autentica notaio Franco Rossi di Parabiago, registrato a Legnano il 12 Maggio 2003 al n. 447 serie 2V e trascritto a Milano 2 il 29 maggio 2003 ai n.ri 83004/51462.

B) DESCRIZIONE DEL BENE

B1) UBICAZIONE

Carbagnate M.se è un paese dell'Interland a 10 km da Milano. Ben servita dai mezzi pubblici.

La via San'Ambrogio è una strada residenziale a 200 mt. dal centro cittadino.

B2) ESTERNI

Al civico 23 vi è una villetta bifamiliare divisa simmetricamente in due unità.



Quella oggetto di assicurazione è la porzione di sinistra ,

La villa è composta da piano rialzato, sottotetto e piano seminterrato,

Le facciate sono in intonaco stollato di colore bianco, il tetto ha capriate in legno a vista e copertura in coppi.

Si accede da cancello pedonale e carrajo al giardino antistante e retrostante la villa attrezzato ad aiuole, sentieri e corsello carrajo pavimentato in blocchetti.

La recinzione è in ferro battuto.

B3) INTERNI

Si accede da porta blindata direttamente alla zona giorno con camino. Da disimpegno si passa alla cucina e alla zona notte composta da due camere e un bagno con 5 elementi (vasca doppia).

Dalla zona giorno con scala in legno si accede al piano primo mansardato dove vi sono disimpegno, una camera con accesso a terrazzo, un ripostiglio (h media 1,40), un bagno a 4 elementi.

Da scala in granito nel disimpegno della parte giorno si scende al piano seminterrato dove vi è un locale lavanderia e un bagno. Da qui si accede direttamente al box di grandi dimensioni (3 auto) con serranda in metallo scorrevole. Antistante il box vi è un grande portico.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto, i muri sono al civile tinteggiati. I bagni sono piastrellati a tutta altezza. Il piano mansardato ha falde rivestite in legno. Le porte sono in legno tamburato, le finestre sono in legno a vetri doppi, gli scuri sono ad ante in legno.

Il riscaldamento è autonomo a radiatori.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Al perito non sono state consegnate certificazioni dell'impianto elettrico e del



risparmio del consumo energetico dall'esecutore, il quale ha dichiarato di non essere a conoscenza che tali certificazioni esistano.

B4) CONSISTENZA

S.L.P.: SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

| | | |
|------------------------------|----|--------|
| - Giardino | mq | 173,00 |
| - Piano Rialzato | mq | 124,00 |
| - Terrazzi, balconi, portici | mq | 30,00 |
| - Piano Primo mansardato | mq | 42,00 |
| - Ripostiglio | mq | 9,00 |
| - Terrazzo | mq | 13,00 |
| - Piano Seminterrato | mq | 30,00 |
| - Box | mq | 57,00 |
| - Portico | mq | 18,00 |



Si applicano dei coefficienti alle varie categorie di spazio per ottenere una superficie convenzionale.

| | | | |
|--|------------------|------------|---------------|
| - Giardino | mq 173,00 x 10% | mq | 17,30 |
| - Piano Rialzato | mq 124,00 x 100% | mq | 124,00 |
| - Terrazzi, balconi, portici | mq 30,00 x 50% | mq | 15,00 |
| - Piano Primo mansardato | mq 42,00 x 80% | mq | 33,60 |
| - Ripostiglio | mq 9,00 x 50% | mq | 4,50 |
| - Terrazzo | mq 13,00 x 50% | mq | 6,50 |
| - Piano Seminterrato | mq 30,00 x 60% | mq | 18,00 |
| - Box triplo | mq 57,00 x 50% | mq | 28,50 |
| - Portico | mq 18,00 x 30% | mq | 5,40 |
| TOTALE SUPERFICIE convenzionale | | MQ. | 264,96 |

TOTALE SUPERFICIE convenzionale ARROTONDATA MQ. 265,00

B5) DIVISIBILITA'

Il bene immobiliare potrebbe essere diviso in due unità ma per tipologia l'operazione non è consigliata.

B8) CONDIZIONI

La villa è in buone condizioni.

C) STATO OCCUPATIVO

La villa è abitata dall'esecutato e dalla sua famiglia.

D) VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Nessuno.

E) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

Nel ventennio in esame, l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria del RR I di Milano 1:

- Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il giorno 04 luglio 1997 al nn. 49019/11968, a favore della CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE Spa., con sede a Milano (P.IVA 10616020162) ed a carico dei Sig.ri

_____) in forza di atto di mutuo in data 17 giugno 1997 n. 37805 di repertorio notaio Elda Sacconi di Limbiate, debitamente registrato, per un capitale di lire 200.000.000 (duecentomilioni) pari ad euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno virgola trentotto), con iscrizione ipotecaria per lire 500.000.000(cinquecentomilioni) pari ad euro 258.228,45 (duecentocinquantaottomiladuecentotto virgola quarantacinque);



- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 06 aprile 2004 al n. [REDACTED] a favore della BANCA DI LEGNANO SPA, con sede in Legnano (P.IVA 00770920155) ed a carico del Sig.

in forza di atto di mutuo in data 30 marzo 2004 n. [REDACTED] di repertorio notaio Massimo Tofoni di Milano, debitamente registrato, per un capitale di euro 140.000,00 (centoquarantamila), con iscrizione ipotecaria per euro 210.000,00 (duecento mila) (debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED]);

- ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 11 marzo 2008 al n. [REDACTED], a favore della BANCA DI LEGNANO SPA, con sede a Legnano (P.IVA 09492720157) ed a carico del Sig.

in forza di atto di mutuo in data 27 febbraio 2006 n. 61892/11523 di repertorio notaio Massimo Tofoni di Milano, debitamente registrato, per un capitale di euro 266.000,00 (duecentosessantamilaeuro), con iscrizione ipotecaria per euro 530.000,00 datore di ipoteca [REDACTED] data a [REDACTED] [REDACTED]

- ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 30 giugno 2006 al n. [REDACTED] a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA, con sede a Milano (C.F. 09816500152) ed a carico del Sig.

l. in

forza di atto amministrativo in data 20 giugno 2006 n. 3348/88 di repertorio dell'ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA, per un capitale di euro 13,478,84 (tredicimilaquattrocentoessantotto virgole ottantaquattro euro), con iscrizione



ipotecaria per euro 26.957,68 (ventiseimilanovecentocinquante e sei virgola sessantotto);

- ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 29 febbraio 2008 al nn. [REDACTED] a favore di 'AZZURRA 98 Srl IN LIQUIDAZIONE', con sede in Garbagnate M.se (P.IVA 12546560157), ed a carico del Sig.

, in forza di decreto ingiuntivo in data 10 luglio 2007 n. 23625/2007 di repertorio del TRIBUNALE DI MILANO, per un capitale di euro 17.249,91 (diciasettemiladuecentoquarantanove virgola novantaquattro euro);

- pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 17 settembre 2008 al nn. [REDACTED] a favore della società 'AZZURRA 98 SRL IN LIQUIDAZIONE', con sede in Garbagnate Milanese, (C.F. 12546560157), ed a carico del Sig.

, nato a [REDACTED], in forza di verbale di pignoramento immobiliare in data 16 aprile 2008 n. 6725.

F) REGOLARITA' EDILIZIA

L'esperto ha verificato presso l'ufficio tecnico del Comune di Garbagnate la regolarità edilizia.

La villa bifamiliare è stata eseguita nel 1884 con la presentazione di due distinte concessioni edilizie al n. 120 e 121 presentate in data 27 luglio 1894.

G) STIMA

Considerando, quindi, tutti gli aspetti suddetti (ubicazione, consistenza, età, qualità e posizione dell'immobile) abbiamo proceduto al calcolo della seguente stima in base al più probabile valore di mercato al mese di Febbraio 2011 secondo il criterio sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri simili



compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazza concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul libero mercato.

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A FEBBRAIO 2011 DELLA VILLETTA STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI

TROVA €./MQ. 2.200,00

Per ottenere il valore immobiliare a dicembre 2010 si moltiplica la consistenza (superficie convenzionale) per il valore al mq:

mq 285 X 2.200,00 = € 626.000,00

(cinquecentocinquantaseimilaeuro)

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A FEBBRAIO 2011 DELLA VILLETTA STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI

TROVA = € 556.000,00

(cinquecentocinquantaesemilaeuro)

H) CONCLUSIONI

Si stima che la villa, piano rialzato, primo piano, piano seminterrato, con box e giardino facente parte della villa bifamiliare sita in Garbagnate M.se, Via Sant

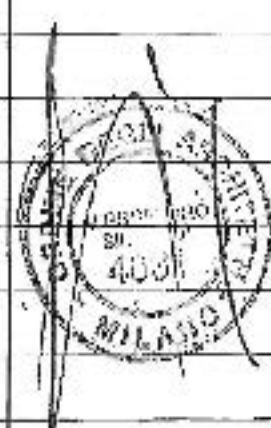
Ambrogio n. 23, abbia un valore di € 556.000,00

(cinquecentocinquantaesemilaeuro) lordo a Febbraio 2011, stimata in blocco,

libera, nello stato di fatto in cui si trova. L'Esperto ritiene, con la presente relazione

che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, di aver assolto l'incarico

ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi chiarimento.



La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente agli allegati e ai fascicoli di causa rifrati.

Il CTU ha provveduto ad inviare copia della perizia ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore e mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

In fede.

Dott. Arch. Alessandro Siccardi

Milano, 9 Febbraio 2011

ALLEGATI:

Allegato A – Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C – Fotografie e planimetrie

Allegato D – Dischetto informatico

Allegato B – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

A1) BENE PIGNORATO

Descrizione da atto di pignoramento:

In comune di Garbagnate M.se, Via Sant'Ambrogio n. 23 piena proprietà di villa bifamiliare con box.

Stato rilevato:

Piena proprietà di villa facente parte di villa bifamiliare

A2) CONFINI

I confini a corpo sono: mappali 548, 112 e 883, Via Sant'Ambrogio da cui si ha accesso, mappale 188.

A3) DATI CATASTALI

Unità immobiliare site in Garbagnate M.se, Via Sant'Ambrogio n. 23, è censita al NCEU del predetto Comune come segue:

- N.C.E.U. foglio 24 – mappale 470 - subalterno 1 – Via Sant'Ambrogio n.23 - categoria A/7 – classe 4 – vani 8 – mq. 201 - R.C. €, 829,62;
- N.C.E.U. foglio 24 – mappale 470 - subalterno 2 – Via Sant'Ambrogio n.23 - categoria C/8 – classe 7 - superficie catastali mq. 57 – vani 8 – mq. 50 - R.C. €, 108,46.

