

Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@oamilano.it

R.G.E. 1541/2010
Ital Fondiario S.p.A.
rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro [REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. Bruno

Relazione di stima relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 1541/2010

In data 18/01/2011 il Giudice dell'Esecuzioni **Dott.ssa S. Bruno**, nominava il sottoscritto Arch. Giorgio Fiorelli, con Studio in Milano, Via Antonio Pollaiuolo n. 5, iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4027 ed all'Albo speciale dei periti di codesto Tribunale, al n. 9787 consulente tecnico del Giudice, per la stima del compendio immobiliare situato nel Comune di **Parabiago** in **via Carnia n. 2** il quale si pregia di rispondere al quesito postogli dopo il giuramento di rito del 14/04/2011.

QUESITO

Vengono posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13 ottobre 2010 ore 10,00.

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del processo ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati secondo quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti la copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), nonché al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, demandategli con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1) Ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.
- 2) Ad identificare il bene oggetto al pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà dell'intero bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto) ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3) A fornire una sommaria descrizione del bene
- 4) A riferire circa lo stato di possesso dell'immobile, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale avvenga tale occupazione sia esercitata e circa l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati: in questo caso 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 od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di 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 ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari.
- 7) A verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronuncerà sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n. 724/94 e i suoi relativi costi. Fornisca le notizie richieste dall'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 del D.L. n. 378/01: indicando in particolare gli estremi della concessione o licenza ad edificare oppure del permesso di costruire e della eventuale concessione o permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), oppure ancora dichiarare che la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano

Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@allce.it
fiorelli.4027@comilano.it

R.G.E. 1541/2010

Ital Fondiario S.p.A.

rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. Bruno

8) A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- Delle certificazione energetica di cui al decreto legislativo n.192 del 19/08/2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009
- Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello 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. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.
- La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- fotografie esterne ed interne del bene nonché la planimetria del bene stesso
- gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- depositi, oltre all'originale della relazione, una copia semplice di essa e una ulteriore copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96).

Premessa

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, poi, effettuando le necessarie visure presso gli uffici pubblici per la consultazione della documentazione necessaria a fornire le risposte al quesito, all'Agenzia del territorio (Catasto e Servizio di pubblicità Immobiliare), in seguito recandosi presso l'unità immobiliare pignorata.

Viene programmato il **sopraluogo per il giorno giovedì 26 del mese di maggio dell'anno 2011 alle ore 9.00 in via Carnia, n. 2 - Parabiago.**

L'avviso dell'inizio delle operazioni peritali nell'appartamento dell'esecutato S. [redacted], situato in via Carnia, 2 Parabiago (MI) viene così comunicato:

- [redacted], viene inviata Raccomandata R.R.
- all'avvocato Katia Muscatella con mail certificata

Effettuate anche le necessarie visure presso gli uffici pubblici Comunali, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

Analisi dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

Nel fascicolo d'ufficio sono presenti i seguenti documenti:

- PER QUANTO RIGUARDA IL CATASTO:

- **visura storica per immobile** della unità immobiliare oggetto di pignoramento (foglio 2 - particella 695 sub. 701 Cat. A/7 - classe 3 - consistenza 9,5 vani - rendita € 956,74 del Comune di Parabiago, via Carnia n. 2 Piano T-S1; l'estratto di mappa è stato da me aggiornato al 11 marzo 2011 e qui allegato .

- PER QUANTO RIGUARDA LA CONSERVATORIA (documenti da me aggiornati al 11 marzo 2011)

Con atto 10-06-1982 n.83029 di rep. Del notaio Marinelli di Parabiago, che si allega, le signore T. [redacted] e [redacted] per il prezzo di € 30.000.000 hanno venduto alla signora [redacted] un appezzamento di terreno fabbricabile in comune di Parabiago: foglio 2 mappali 694 e 695. Si allega copia dell'atto Registro Generale 35619 e Registro Particolare 28758 del 21 06/1982

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** del 05/07/2001 Registro generale n. 78954 e Registro particolare n. 19096 - Numero di Repertorio 47486/4628 Notaio ROSSI FRANCO notaio in Parabiago - **IPOTECA VOLONTARIA:** 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (Capitale Lit. 300.000.000) - Unità negoziale situata in Parabiago foglio 2 particella 695 subalterno 701 -

Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@oamilano.it

R.G.E. 1541/2010

Ital Fondiario S.p.A.
rappresentato dagli Avvocati **Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella**
contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. Bruno

Abitazione in villini di tipo A7 composta da 9,5 vani e situato in Via Carnia 2 PIANO T/S1 – foglio 2 particelle 695 subalterno 703 – Autorimessa C6 di 74 mq. e situata in via Carnia 2 PIANO S

1. **Soggetti a favore:** INTESABICI S.P.A. cod.fisc. 00799960158 – diritto di proprietà per la quota di 1/1
2. **Soggetti contro :** [REDACTED]
3. **Debitori non datori di ipoteca:** [REDACTED]

- ATTO NOTARILE PUBBLICO del 22/06/2006 Registro generale n. 100259 e Registro particolare n. 23715 – Numero di Repertorio 59192/7004 Notaio ROSSI FRANCO notaio in Parabiago – **IPOTECA VOLONTARIA:** 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Capitale €. 103.300) - Unità negoziale situata in Parabiago foglio 2 particella 695 subalterno 701 – Abitazione in villini di tipo A7 composta da 9,5 vani e situato in Via Carnia 2 PIANO T/S1 – foglio 2 particelle 695 subalterno 703 – Autorimessa C6 di 74 mq. e situata in via Carnia 2 PIANO S

1. **Soggetti a favore:** INTESABICI S.P.A. cod.fisc. 00799960158 – diritto di proprietà per la quota di 1/1
2. **Soggetti contro :** [REDACTED]

- ATTO GIUDIZIARIO del 24/11/2009 Registro generale n. 3744 e Registro particolare n. 833 – Numero di Repertorio 25156 TRIBUNALE DI MILANO – **IPOTECA GIUDIZIALE:** 0281 **DECRETO INGIUNTIVO (Capitale €. 64.132,34)** - Unità negoziale 1

- foglio 2 particella 695 subalterno 701 – Abitazione in villini di tipo A7 composta da 9,5 via Carnia 2 piano T,S1
- foglio 2 particella 695 subalterno 702 – Abitazione in villini composta da 5,0 via Carnia 2 piano 1
- foglio 2 particella 695 subalterno 703 – Autorimessa consistenza mq. 74 via Carnia 2 piano S1
- foglio 2 particella 694 CATASTO TERRENI 53 Centiare

1. **Soggetti a favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. cod.fisc. 02843911203 – diritto di proprietà per la quota di 1/1
2. **Soggetti contro :** [REDACTED]

- ATTO GIUDIZIARIO del 26/04/2010 Registro generale n. 59878 e Registro particolare n. 36069 – Numero di Repertorio 7658 UFFICIALE GIUDIZIARIO MILANO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - 726 VERBALE DI **PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Unità negoziale 1

- foglio 2 particella 695 subalterno 701 – Abitazione in villini di tipo A7 composta da 9,5 via Carnia 2 piano T,S1
- foglio 2 particella 695 subalterno 703 – Autorimessa consistenza mq. 74 via Carnia 2 piano S1

1. **Soggetti a favore:** ADRIANO FINANCE SRL cod.fisc. 0964614100003 – diritto di proprietà per la quota di 1/1
2. **Soggetti contro :** [REDACTED]

PUNTO 1) – Ad avvertire il Sig. Giudice dell'Esecuzione in caso di impossibilità di accesso all'immobile allegando copie della comunicazione inviata al debitore e della relativa ricevuta di ritorno.

PUNTO 2) Ad identificare il bene oggetto al pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali riportando gli estremi dell'atto di pignoramento e specificando se tale atto riguardi la proprietà dell'intero bene o alcuna quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) oppure altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto) ed indicando inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza con la segnalazione di eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@oamilano.it

R.G.E. 1541/2010

Ital Fondiario S.p.A.

rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro [redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S.Bruno

Il giorno 26 maggio 2011 non mi è stato possibile visitare la villa in quanto la Signora [redacted] non era in casa. Si è presentato comunque il figlio il quale non è riuscito a reperire ne la madre ne il padre. Si è deciso di rimandare il sopralluogo al **giorno 21 giugno alle ore 9,00**. Il giorno 21 giugno, come programmato ho potuto effettuare il sopralluogo ed inoltre mi sono stati consegnati i documenti richiesti: contratto di acquisto del terreno e Abitabilità della villa. I documenti vengono allegati alla perizia.

Identificazione dei beni oggetto al pignoramento: Catasto Fabbricati: foglio 2 – particella 695 sub.701 Cat. A/7 – classe 3 – consistenza 9,5 vani –rendita €. 956,74 del Comune di Parabiago, via Carnia n. 2 piano 1-S1- e foglio 2 – particella 695 sub.703 Cat. C/6 – classe 5 – consistenza mq. 74 –rendita €. 171,98 del Comune di Parabiago, via Carnia n. piano S1

Gli estremi dell'atto di provenienza:

atto 10-06-1982 n.83029 di rep. Del notaio Marinelli di Parabiago, le signore [redacted] per il prezzo di €. 30.000.000 hanno venduto alla signora [redacted] un appezzamento di terreno fabbricabile in comune di Parabiago: foglio 2 mappali 694 e 695. Si allega copia dell'atto Registro Generale 35619 e Registro Particolare 28758 del 21 06/1982

PUNTO 3)- fornire una sommaria descrizione del bene

La villa, oltre al giardino è composta da:

due camere, due bagni, cucina abitabile, soggiorno, corridoi, ripostiglio al piano terra; al piano interrato troviamo un locale rustico, lavanderia, bagno, ripostigli, centrale termica e box.



La villa è abitata da due famiglie:

1. la signora [redacted] ed il marito [redacted]
2. dal figlio [redacted], la moglie [redacted] e due bambini.

La valutazione comunque è stata circoscritta al piano terra ed al piano -1 oltre al giardino, come previsto dal dall'atto di pignoramento immobiliare.

PUNTO 5)- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene i quali risultino destinati a rimanere a carico dell'acquirente ed in particolare:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti di 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

PUNTO 6) - A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri per la cancellazione a carico della procedura con i costi necessari.

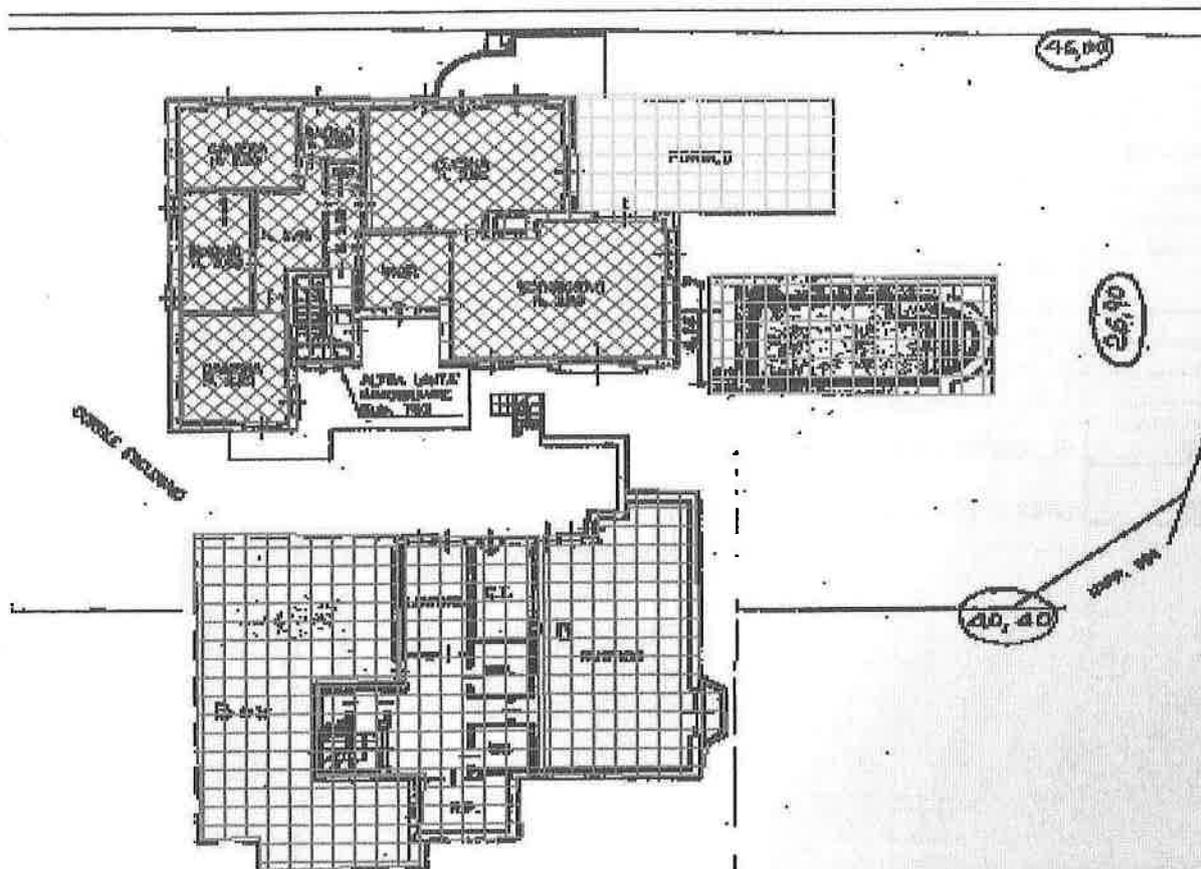
Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@oamilano.it

R.G.E. 1541/2010

Ital Fondiario S.p.A.

rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro ~~Stato S. Bruno~~
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. Bruno

1. **Scopo della stima:** Lo scopo della presente relazione consiste nella stima del valore di mercato dell'unità immobiliare di seguito descritta ed identificata, sia libera che occupata.
2. **Validità della stima :** I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali di superficie dell'unità immobiliare) sono stati desunti dalla documentazione acquisita negli uffici Comunali (convenzioni) ed in Catasto
3. **Procedimento valutativo adottato :** alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.



Consulente tecnico del Giudice
 Arch. Giorgio Fiorelli
 Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
 Milano
 Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
 mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@pamilano.it

R.G.E. 1541/2010

Ital Fondiario S.p.A.

rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
 contro ~~_____~~

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. Bruno

Configurazione della casa (DA SCHEDA CATASTALE)	netto		commerciale	
giardino/cortile privato	880,00	0,10	88,00	
tinello/cucina	33,39	1	43,28	
camera	16,65	1	21,58	
camera	13,91	1	18,03	
ripostiglio	1,21	1	1,57	
soggiorno	40,17	1	52,07	
bagno	12,22	1	15,84	
bagno	4,75	1	6,16	
corridoi/ingresso	23,85	1	30,91	
TOTALE (escluso giardino nei calcoli al netto)			277,44	
taverna nel piano interrato	62,48	0,50	31,24	
Piscina scoperta	49,25	0,25	12,31	
Cantine/locali di deposito/impianti	67,03	0,25	16,76	
Portico	42,91	0,20	8,52	
box auto	86,61	0,40	34,64	
mq. commerciale			380,91	380,91

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare	
valore di mercato medio unitario rilevato per immobili di sufficiente qualità siti nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	1.850,00
Coefficiente per stato dell'edificio - per età dell'edificio	0,95
	1.757,50
riepilogo superficie complessiva (mq)	380,91
VALORE DI STIMA €.	669.450,00
VALORE DI STIMA (LOCALI OCCUPATI (- 15%))	569.030,00

Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@oamilano.it

R.G.E. 1541/2010
Ital Fondiario S.p.A.
rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro ~~_____~~
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S.Bruno

FOTOGRAFIE



Portico



Sala da pranzo e cucina



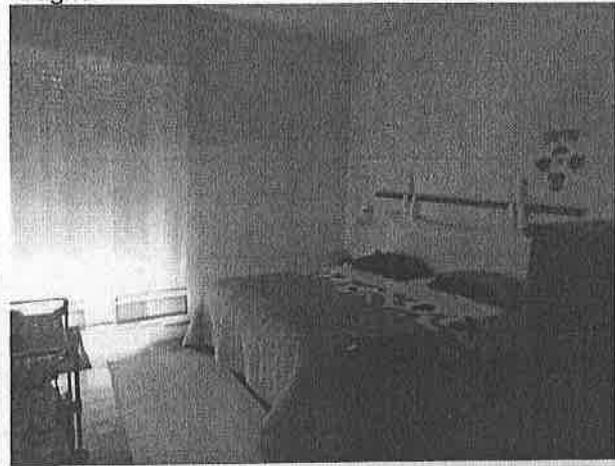
Camera da letto



Bagno



Bagno



Camera da letto

Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@oamilano.it

R.G.E. 1541/2010

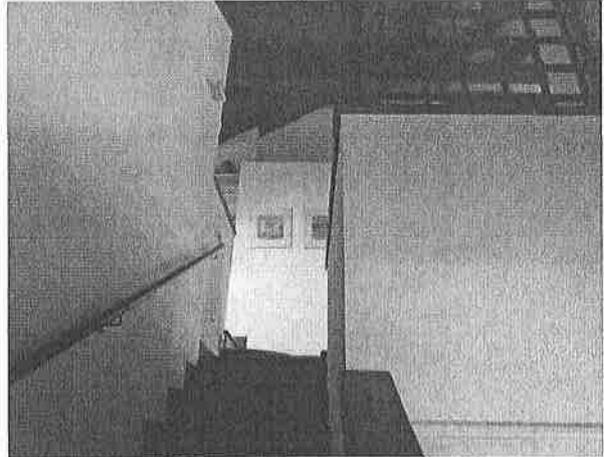
Ital Fondiario S.p.A.

rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S.Bruno



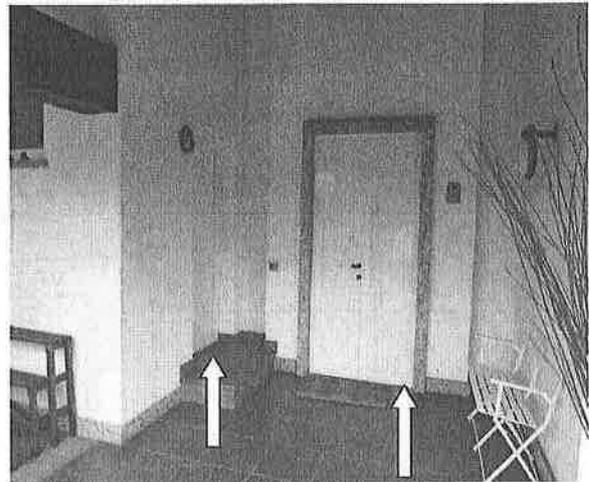
Salotto



Scala che conduce al piano superiore



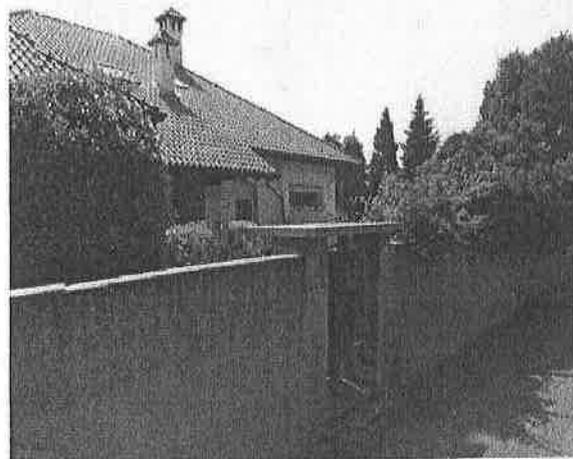
Piscina



Porta di ingresso del figlio - Porta di ingresso



Confine e passaggio carrabile per box



Vista d'insieme della villa

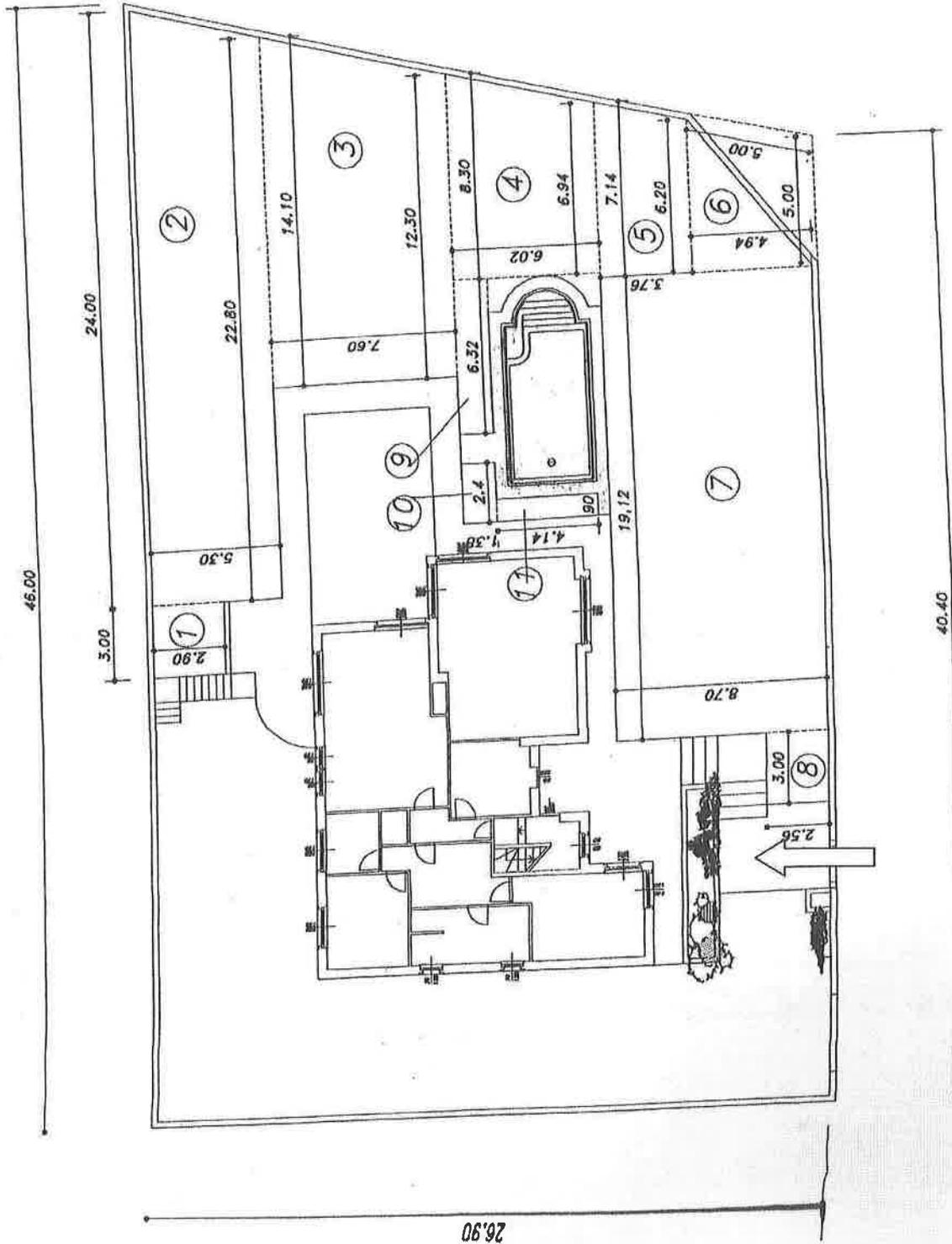
Consulente tecnico del Giudice
Arch. Giorgio Fiorelli
Via Antonio Pollaiuolo, 5 - 201569
Milano
Fax. 02 60 72 028 - cell. 3389 73 02 725
mail: giorgio.fiorelli@alice.it
fiorelli.4027@pamilano.it

R.G.E. 1541/2010

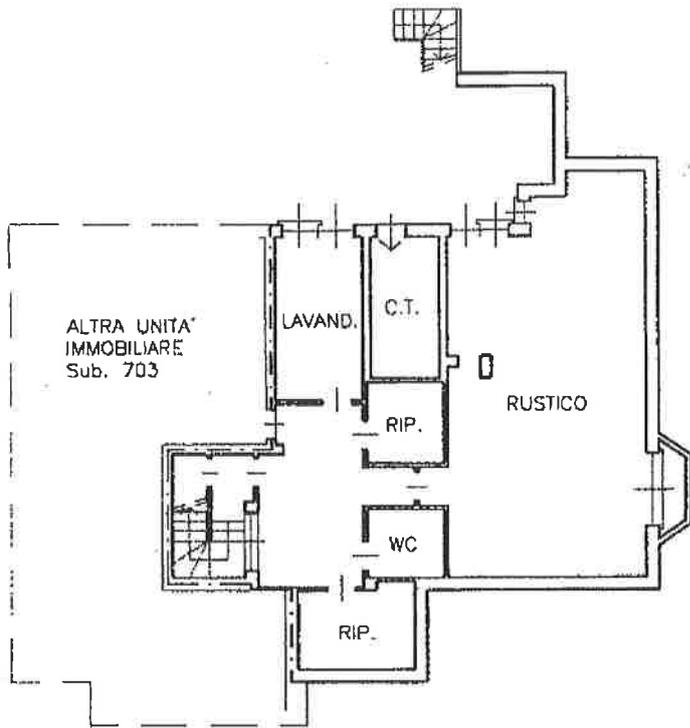
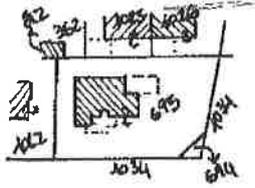
Ital Fondiario S.p.A.

rappresentato dagli Avvocati Maria Luisa Alibrandi e Katia Muscatella
contro ~~_____~~

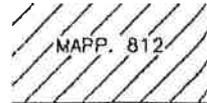
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. Bruno



ESTRATTO DI MAPPA
Foglio 2 Scala 1:2000

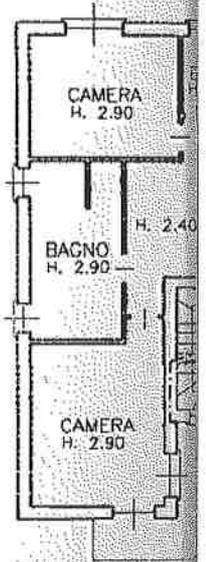


PIANO SEMINTERRATO
H. 2.50



MAPP. 362

MAPP. 1022

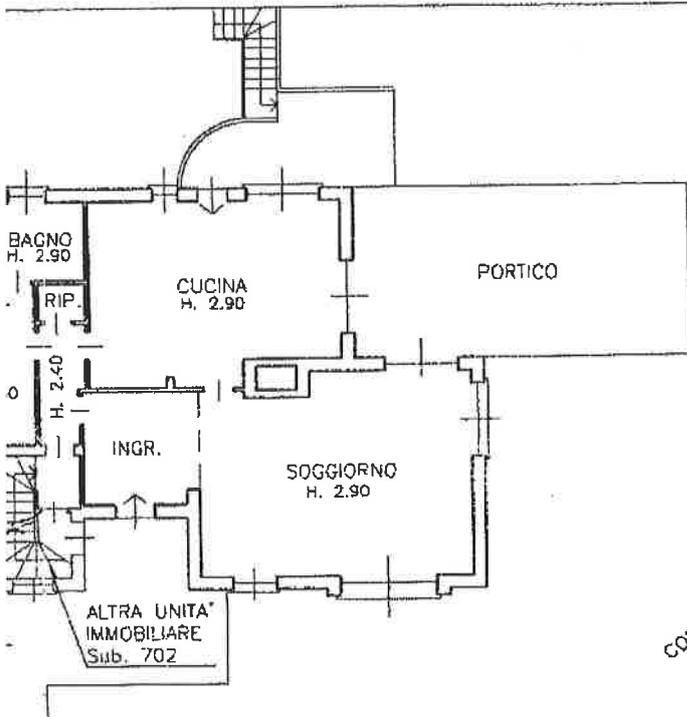


CORTILE ESCLUSIVO



MAPP. 1025

MAPP. 1026



CORTILE ESCLUSIVO

MAPP. 1034 VIA CADORE

MAPP. 694

MAPP. 1034 VIA CARNIA

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA

Data presentazione: 28/05/2001 - n. MI0232554 - Richiedente FIORELLI
Tot. schede: 1 - Formato di fogli: 1 - Att. di scala: 1:1
Ultima Planimetria: 2/1/2001

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata da ARCH. LAMPUGNANI
(Titolo, cognome e nome)
BRUNO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo degli ARCHITETTI



F. < 2 >
n. 695 sub. 101

data 23/05/2001 Firma [Signature]

Subalterno n. 695

Subalterno n. 695

PIANO SE
H

MAPP. 1034 VIA CARNIA

Mapp. 894

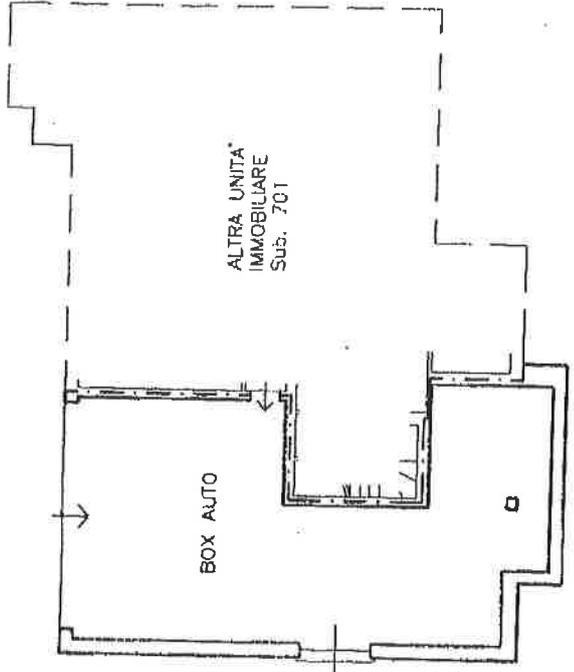
MAPP. 1026

MAPP. 1025

MAPP. 352

MAPP. 812

MAPP. 1022



ALTRA UNITA
IMMOBILIARE
Sub. 701

ALTRA UNITA
IMMOBILIARE
Sub. 701