

Dott. 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: sicsan@tin.it

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore: Dott.ssa Grazioli

RELAZIONE DI STIMA

DEL VALORE

DELLA VILLETTA con giardino e ripostiglio

(Ex MAGAZZINO, BOX e ENTE URBANO)

SITA A PARABIAGO

Piazza della Vittoria, n° 12

CAUSA

BNP PARIBAS LEASE GROUP Spa

CONTRO

[REDACTED]

R.G.E. 955/05

PREMESSO

che con ordinanza del giorno 19 Gennaio 2009 il sottoscritto Dott. 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 06678850154, Tel. 02 89421186

Fax 02 89421098, e-mail sicsan@tin.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano n.

4031, consulente del Tribunale di Milano civile n. 7146 - penale n. 367, veniva

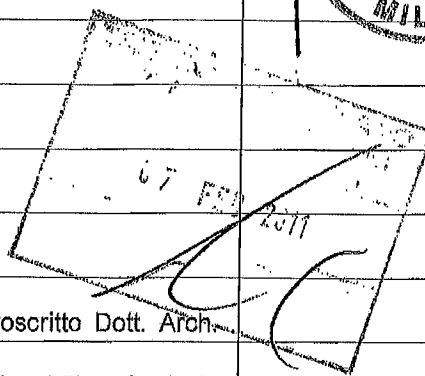
nominato Esperto per la stima dell'immobile e per la verifica della regolarità dei

documenti ipocatastali della causa indicata in epigrafe;

che in data 09/06/2009, fuori udienza, l'Esperto prestava giuramento di rito

e il G.E. Dott.ssa Grazioli gli sottoponeva il seguente quesito:

PROVEDA 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 non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo 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 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/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi 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 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)

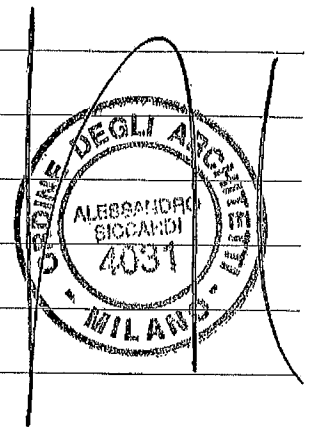
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione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

Indichi i costi a ciò necessari.

7. A verificare la regolarità edilizia e 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. 724/94 e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 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. 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:

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 del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;

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

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

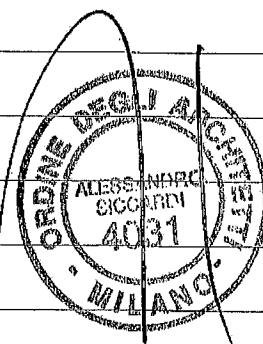
PROVEDA, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza, a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, 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 isoeffare il termine concesso.

Il G.E. fissa udienza il 4 Ottobre 2006 ore 11,00 per l'audizione del debitore, delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultate dai pubblici registri e non intervenuti ex art. 569 cod. proc. civ.



Che l'Esperto ha chiesto rinvio al deposito della propria relazione scritta.

che l'Esperto esegua sopralluogo del bene in oggetto alla presenza dell'Essecutato

CIO' PREMESSO

L'Esperto, esaminati gli atti del procedimento e 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) Esterni

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 riportata sull'Atto di Pignoramento : "Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione consistente in una autorimessa al piano terreno con annessi porzione di orto esclusivo e ripostiglio; unità immobiliare su due piani comprendente un locale ad uso lavatoio e servizio al piano terreno e sovrastante cascina in Comune di Parabiago in Piazza della Vittoria, 12.

Stato attuale : "Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ristrutturata consistente in due locali piu' bagno al piano terreno con annessi porzione di orto esclusivo e ripostiglio e sovrastante locale camera collegata internamente al piano terreno da scala a chiocciola in Comune di Parabiago in Piazza della Vittoria, 12.

A2) CONFINI

Nord: Piazza della Vittoria ; EST: Cortile comune; Sud: Altra Unità; OVEST: mapp. 274

A3) DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al NCEU del Comune di Parabiago come segue:

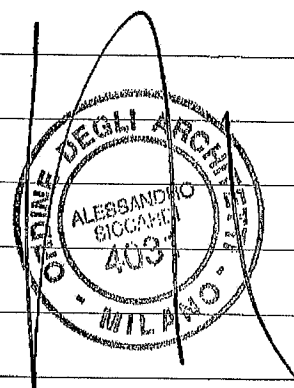
- Box di categoria C/6, sito in Parabiago (MI), Piazza della Vittoria n.12, piano T

identificato al foglio 16 mapp. 5, 630, 631

- Magazzino di categoria C/2, sito in Parabiago (MI), Piazza della Vittoria n. 12,

piano T, identificato al foglio 16 mapp. 7, sub. 501;

- Ente Urbano sito in Parabiago (MI), Piazza della Vittoria n. 12, piano T,



identificato al foglio 16 mapp. 5;

NOTA BENE: Le planimetrie catastali sono da aggiornare essendoci stato un cambiamento di destinazione d'uso.

A4) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Procedura esecutiva promossa da: BNP PARIBAS LEASE GROUP, con sede a Milano; codice fiscale 09400210150 nei confronti di: [REDACTED]

[REDACTED] in virtù dell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Registri Immobiliari di Milano 2° in data 20 giugno 2005 ai nn. [REDACTED].

A5) QUOTA DI PROPRIETA'

Le unità immobiliari in oggetto, attualmente risultano di proprietà del debitore sig. [REDACTED]

A6) ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

A tutto il 20 giugno 2004 l'immobile risultava di proprietà del signor [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

Trascrizione in data 21 ottobre 1992 al nn. [REDACTED]

Favore: [REDACTED] per la quota di 1/2. [REDACTED] per la restante quota di 1/2.

Contro: [REDACTED]

Titolo: Atto di vendita in data 28.09.92 al n. [REDACTED] di rep. in autentica Dr. F. Rossi, Notaio in Lodi ivi registrato il giorno 06.10.92 al n. [REDACTED] serle [REDACTED]

Bene: Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ed' in cattivo stato di



Parabiago in Piazza della Vittoria n. 12 identificati al N.C.E.U. alla Partita 1004090 del foglio 16 con il mappale 5 unito al mappale 630, mappale 631; mappale 7 sub. 501 derivanti rispettivamente dalle schede n. 110460 del 21.05.92 e n. 11341 del 03.06.92 ed identificati al C.T. alla Partita 1 del foglio 16 con il mappale 5 di are 00.17, mappale 630 di are 02.30, mappale 631 di are 00.20 e mappale 7 di are 00.67.

B) DESCRIZIONE DEL BENE

B1) UBICAZIONE

Parabiago è un paese nelle vicinanze di Legnano. Piazza della Vittoria è in zona centrale. Il Civico 12 è situato di fronte a Palazzo Comunale

B2) ESTERNI

Al civico 12 si entra da cancello carraio in ferro nel cortile comune. Sul lato destro vi è il ripostiglio esterno, il giardino, una costruzione a un piano (ex box) e attigua e comunicante una costruzione su due piani (ex lavatoio e cascina).

Le facciate sono intonacate, la copertura è a falde in tegole.

B3) INTERNI

Si accede al locale cucina dove vi è una scala a chiocciola che porta al secondo piano. La cucina è separata dal locale sala da un disimpegno antibagno con accesso al bagno a quattro elementi con doccia. Dal soggiorno si accede direttamente al giardino dove vi è una costruzione ripostiglio a confine con la Piazza della Vittoria.

Al primo piano vi è un locale camera. I muri sono al civile, i pavimenti in piastrelle di ceramica.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori.



Non sono stati fornite all'Esperto Certificazioni degli impianti.

B4) CONSISTENZA

Ripostiglio mq. 12,40

Orto escluso mq. 36

Piano Terreno mq. 47,50

Piano Primo mq. 17

Si applicano dei coefficienti per unificare le varie tipologie di spazio a ottenere una superficie convenzionale (vedibile)

Ripostiglio mq. 12,40 x 30% = mq. 3,72

Orto esclusivo mq. 36 x 15% = mq. 5,40

Piano Terra mq. 47,50 x 100% = mq. 47,5028,5

Cascina mq. 17 x 100% = mq. 17,00

TOTALE SUPERFICIE convenzionale MQ. 73,62

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE ARROTONDATA MQ. 74,00

B5) DIVISIBILITA'

Il bene non può essere diviso in più unità

B6) CONDIZIONI

La villetta unifamiliare è in discrete condizioni.

C) STATO OCCUPATIVO

La villetta non è abitata ma nelle disponibilità dell'Esecutato.

D) VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Nessuno

E) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti non sono stati oggetto di formalità pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti:



1) Iscrizione in data 21 ottobre 1992 ai nn. [REDACTED] a favore della Banca Commerciale Italiana contro i signori [REDACTED], a garanzia di un contratto di mutuo per lire 86.000.000 garantito da ipoteca per lire 172.000.000

2) Iscrizione in data 4 Dicembre 1997 nn. [REDACTED] a favore della Banca Popolare di Luino e di Varese Socia per Azioni contro il signor [REDACTED] garanzia di un contratto mutuo per lire 105.000.000 garantito da ipoteca per lire 210.000.110

3) Iscrizione in data 18 maggio 2005 ai nn. [REDACTED] ipoteca legale a favore ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. con sede in Milano contro il signor [REDACTED] - garantito da ipoteca per Euro 63.111,00

4) Trascrizione del pignoramento relativo alla procedura in esame (trascrizione 20 Giugno 2005 ai nn. [REDACTED])



F) REGOLARITA' EDILIZIA

L'Esperto ha eseguito una ricerca degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Parablando ma non si è trovato alcun documento. Per ammissione dell'Esecutato per i lavori di ristrutturazione effettuati con cambiamento di destinazione d'uso non è stata presentata alcuna pratica agli Uffici competenti.

E', quindi, necessario sanare i lavori eseguiti con denuncia di inizio attività attestante l'esistenza dei presupposti e dei requisiti di legge e pagare oneri di urbanizzazione primaria e secondaria doppi rispetto al normale piu' costo di costruzione. Inoltre è necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

L'esperto stima che debbano essere versati alla pubblica amministrazione per sanare gli abusi indicativamente €. 15.000,00 (quindicimila euro)

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 piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Il valore di mercato é 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 DELL' UNITA'

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI

SI TROVA €./MQ. 1.400,00

Per ottenere il valore immobiliare a Febbraio 2011 si moltiplica la consistenza

(superficie convenzionale) per il valore al mq :

mq 74 X €. 1.400,00 = € 103.600,00

(centotremilaseicentoeuro).

DEPREZZAMENTO: L'esperto sottrae a questo importo quanto indicativamente stimato da versare all'Amministrazione Pubblica per poter sanare gli abusi.

€ 103.600,00 - € 15.000,00 = € 88.600,00

VALORE IMMOBILIARE DI MERCATO LORDO A FEBBRAIO 2011 DELL'UNITA'

IMMOBILIARE STIMATA IN BLOCCO, LIBERA, NELLO STATO DI FATTO IN CUI

SI TROVA DA SANARE AMMINISTRATIVAMENTE.

= € 88.600,00

(ottantottomilaseicentoeuro).

H) CONCLUSIONI

Si stima che la villetta in oggetto con orto e ripostiglio esterno esterno sita a Parabiago, Piazza della Vittoria, 12, di proprietà del [REDACTED] abbia un valore di € 88.600,00 (ottantottomilaseicentoeuro) lordo a Febbraio 2011 stimata in blocco, libera, nello stato di fatto in cui si trova da sanare amministrativamente.

L'Esperto ritiene con la presente relazione che si compone di n. 13 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 ritirati.

In fede.

Dott. Arch. Alessandro Siccardi

Milano, 4 febbraio 2011

ALLEGATI:

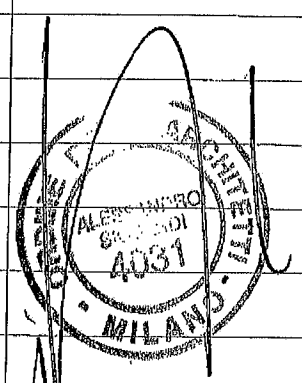
Allegato A — Elenco delle trascrizioni, dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie

Allegato B — Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze

Allegato C — Fotografie e planimetrie

Allegato D — 1) Raccomandate AVR di Inizio Operazioni Peritali

Allegato E — Dischetto informatico

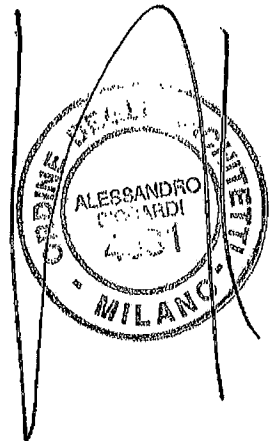


**ALLEGATO B: DESCRIZIONE DEL BENE CON IDENTIFICAZIONE
CATASTALE E COERENZE**

A1) BENE PIGNORATO

Descrizione riportata sull'Atto di Pignoramento : "Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato di manutenzione consistente in una autorimessa al piano terreno con annessi porzione di orto esclusivo e ripostiglio; unità immobiliare su due piani comprendente un locale ad uso lavatoio e servizio al piano terreno e sovrastante cascina in Comune di Parabiago in Piazza della Vittoria, 12.

Stato attuale : "Porzione di fabbricato di vecchia costruzione ristrutturata consistente in due locali piu' bagno al piano terreno con annessi porzione di orto esclusivo e ripostiglio e sovrastante locale camera collegata internamente al piano terreno da scala a chiocciola in Comune di Parabiago in Piazza della Vittoria, 12.



A2) CONFINI

Nord: Piazza della Vittoria ; EST: Cortile comune; Sud: Altra Unità; OVEST: mapp. 274

A3) DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al NCEU del Comune di Parabiago come segue:

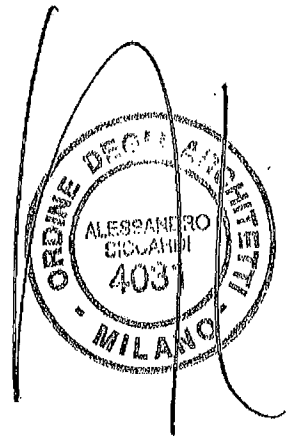
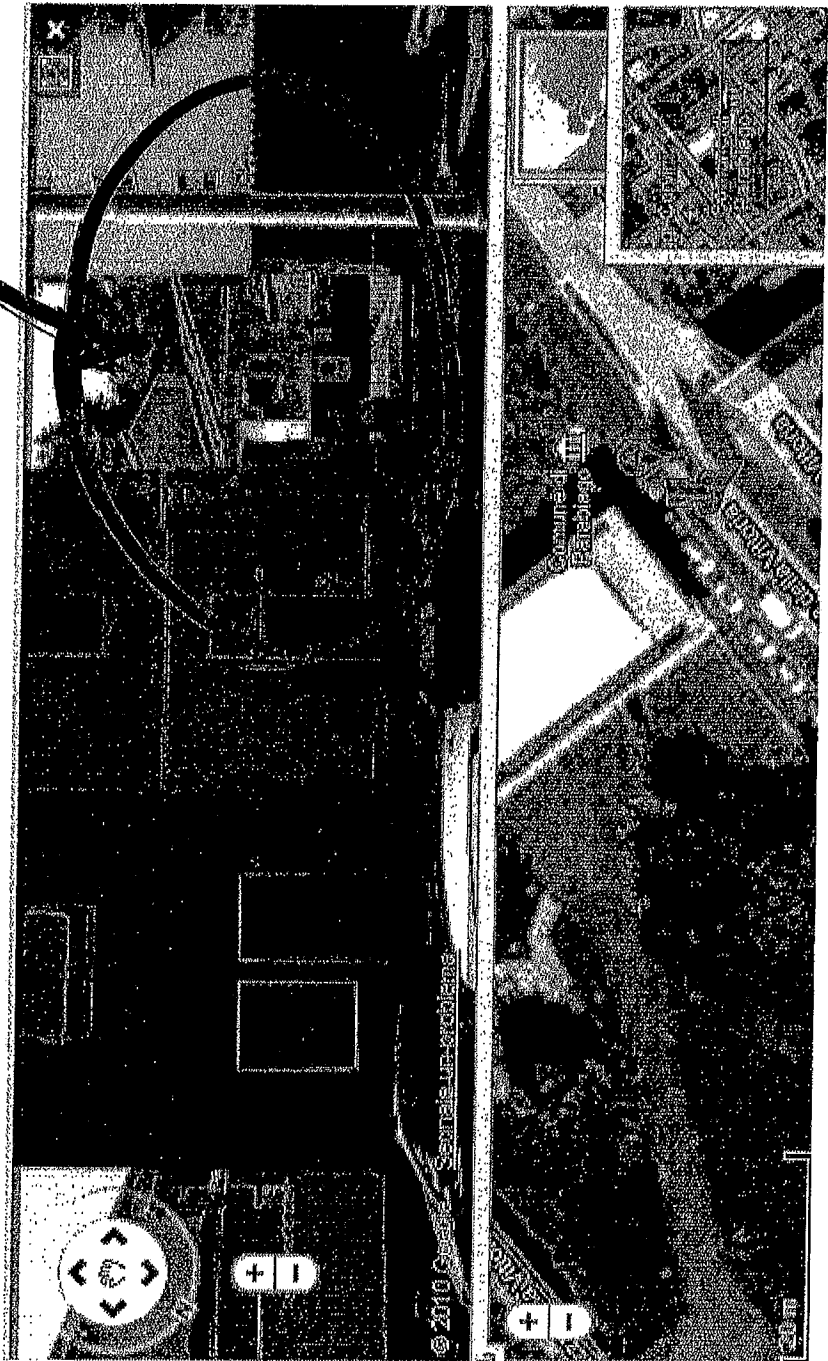
- Box di categoria C/6, sito in Parabiago (MI), Piazza della Vittoria n.12, piano T identificato al foglio 16 mapp. 5, 630, 631
- Magazzino di categoria C/2, sito in Parabiago (MI), Piazza della Vittoria n. 12, piano T, identificato al foglio 16 mapp. 7, sub. 501;
- Ente Urbano sito in Parabiago (MI), Piazza della Vittoria n. 12, piano T, identificato al foglio 16 mapp. 5;

NOTA BENE: Le planimetrie catastali sono da aggiornare essendoci stato un cambiamento di destinazione d'uso.



N.B.: L'Espresso ha effettuato il rilievo
topografico ondatato per se

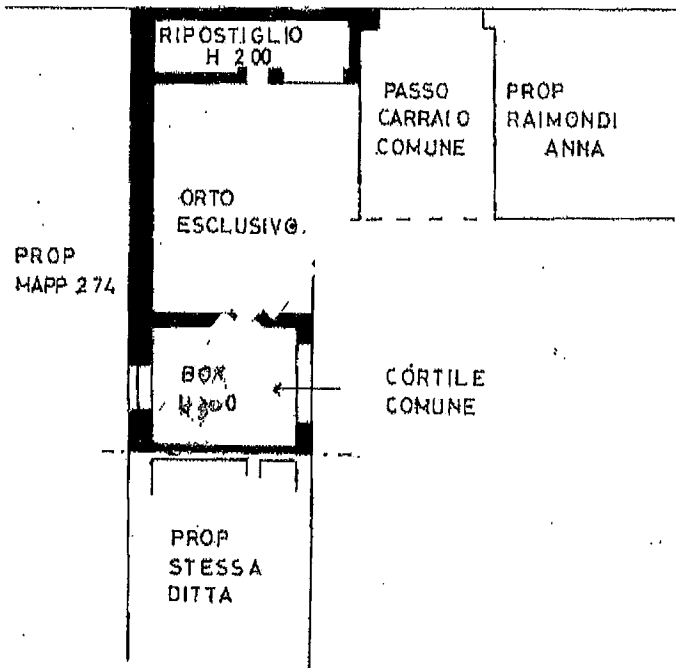
Mardi





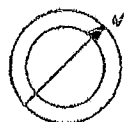
Planimetria di u.i.u. in Comune di.....PARABOLAGO..... Piazza della VITTORIA..... civ. 12.....

PIAZZA DELLA VITTORIA



PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



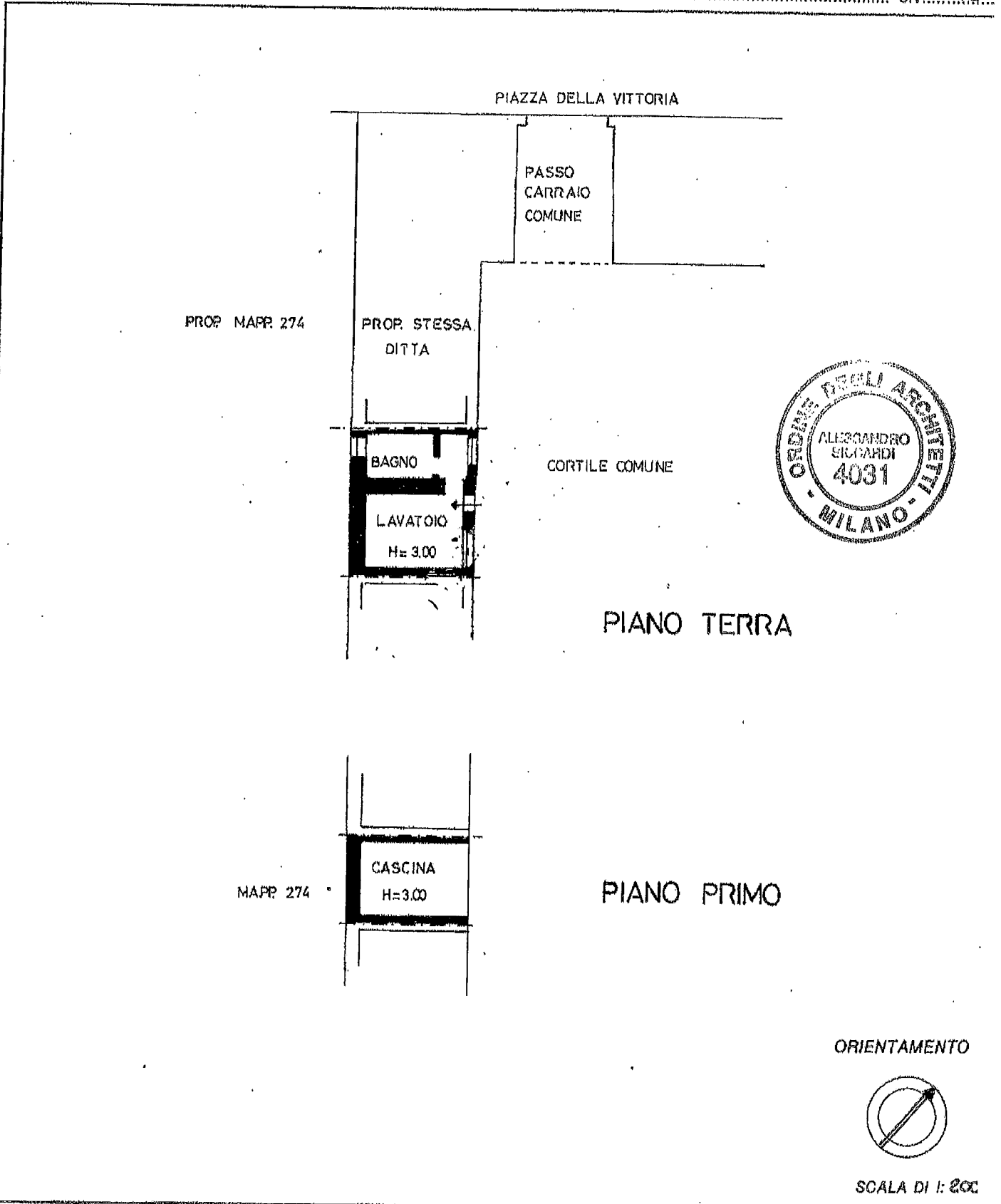
SCALA DI 1: 200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geometra</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>GUERINI ROCCO Danilo Francesco</u> Iscritto all'albo de <u>i Geometri</u> della provincia di <u>Milano</u> n. <u>8113</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. <u>16</u> n. <u>5</u> sub. <u>1</u>			



Planimetria di u.l.u. in Comune di PARABLIARO PIAZZA DELLA VITTORIA civ. 12.....



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - B.V.

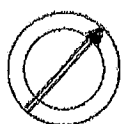
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
GUERINI ROCCO Danilo Francesco
iscritto all'albo de 1 Geometri
della provincia di Milano n. 8113

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 16
n. 7 sub. 501

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200