

**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento Maria Rosa S.r.l. in liquidazione - N. 63626 R.F.**

**G.D.: dott. G. Blumetti**

**Curatore: dott.ssa Maura Naponiello**

**Relazione Tecnica – III Stralcio – Beni siti in BORNASCO (PV)**

**Premesse**

In seguito all'istanza presentata dal Curatore del fallimento dott.ssa Maura Naponiello in data 5 agosto 1998, la sottoscritta dott. ing. M. Gabriella Parlante, residente a Milano in via Botticelli 24 ed iscritta all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 18434, è stata nominata perito estimatore dal G. D. dott. G. Blumetti in data 8 settembre 1998 (protocollo del 15 settembre 1998). La scrivente, ricevuta copia della nomina per mani del curatore in data 23 settembre 1998, ha proceduto al giuramento di rito in data 5 ottobre 1998 ed ha ottenuto un termine di 180 giorni per il deposito della memoria tecnica. Le complesse situazioni catastale e ipotecaria hanno reso necessaria la richiesta d'altre proroghe, in atti.

La sottoscritta ha partecipato alle operazioni d'inventario dei beni noti di pertinenza del fallimento, organizzate dal curatore e che si sono svolte secondo il calendario di seguito descritto. 15 ottobre 1998 – Stradella (PV), 29 ottobre 1998 – Stradella, 5 novembre 1998 - Finale Ligure (SV), 9 novembre 1998 e 20 settembre 1999 – Pavia e Travacò Siccomario.

La sottoscritta ha quindi proceduto ad una serie d'accessi presso gli Uffici Catastali e le Conservatorie RR.II. pertinenti, per reperire i dati necessari a procedere con il proprio incarico. Sussistendo un notevole numero di trascrizioni e iscrizioni a carico della Fallita, in speciale modo presso la

Conservatoria dei RR.II. di Pavia e non sussistendo i fondi necessari per il pagamento complessivo dei certificati ipotecari relativi, è stato deciso, con l'approvazione del G.D. dott. Blumetti di procedere a stralcio.

La presente relazione riguarda i beni della Fallita ubicati nel comune censuario di Bornasco (PV).

L'Ufficio del Territorio competente è quello di Pavia, presso il quale è stato richiesto, in data 20 gennaio 1999 il certificato ipotecario in nome dell'Immobiliare Maria Rosa S.r.l. (sedi di Pavia, Milano, Trezzano s/N) già Piccola Immobiliare Maria Rosa S.r.l. (sedi di Trezzano s/N e Pavia).

Ritirato tale certificato in data 16 dicembre 1999, composto di cinque fascicoli, per un totale di 802 facciate e per il periodo compreso tra il 01.01.78 al 31.12.98, si è verificata l'esistenza di trascrizioni a favore e contro e di iscrizioni contro. Reperiti nuovi ulteriori beni – rispetto a quelli indicati dal liquidatore – la scrivente ha proceduto personalmente, ove possibile e dopo autorizzazione verbale del curatore, ad un sopralluogo.

#### **1. INDAGINE IPOTECARIA**

L'esame del certificato ipotecario (All.3 fuori fascicolo), testé citato, ha portato ad una individuazione netta dei beni di pertinenza del Fallimento. La scrivente ha quindi proceduto a richiedere, presso l'Ufficio del Territorio di Pavia, un'integrazione del certificato ipotecario, in data 18 maggio 2000, al fine di completare la verifica ipotecaria nel ventennio precedente il Fallimento e di verificare i titoli di provenienza (v. anche All.12) dei terreni su cui l'Immobiliare Maria Rosa S.r.l. ha poi costruito. L'integrazione del certificato è stata estesa anche all'intestazione "Piccola Immobiliare Maria Rosa S.r.l." con sede in Comaredo. Il relativo certificato, composto di sei

fascicoli per un totale di 73 facciate, è stato ritirato in data 23 marzo 2001.

La trascrizione della sentenza di fallimento è stata effettuata in data 21 novembre 2000 (All. n.1).

Peraltro, riscontrato un errore del certificato ipotecario (errata acquisizione della sede della società Immobiliare Maria Rosa S.r.l.), ricostruita la reale situazione, anche con una verifica a mezzo fax con l'avv. Giovanardi (v. All. 2), in data 23 marzo 2001, la scrivente ha richiesto, e ritirato, due integrazioni al certificato ipotecario e precisamente: una intestata alla Immobiliare Maria Rosa S.r.l. con sede in Milano, relativa all'intervallo temporale dal 31.12.98 al 21.11.00, composto di sette facciate; l'altra alla Piccola Immobiliare Maria Rosa S.r.l. con sede in Milano, relativa all'intervallo temporale dal 01.01.78 al 22.03.01, per rettificare l'errore d'acquisizione, composto di 13 facciate.

### **1.1 Iscrizioni Contro**

Dall'esame del certificato ipotecario risultano in nome dell'Immobiliare Maria Rosa S.r.l. le seguenti ipoteche:

- a favore della **CARIPLO**, mutuo n.1/429027/F, frazionato con atto n.25300 del 23.12.1986 Notaio Lupo, il solo frazionato n.14 riferito al box individuato al foglio A/2, mappale urbano 246, sub 20, iscrizione n.873/85 e annotamenti n.1217/86, n.80/87, n.81/87, n.204/97, n.251/97, n.639/97, n.1159/97.
- A favore del **Banco di Napoli**, sulla villetta costruita sul foglio A/2, mappale 290 terreni, villetta est, lettera A (corrispondente al mappale 347 urbano), iscrizione n.945/88 e annotamenti 764/95 e 2036/95.

### **1.2 Trascrizioni a favore**

Il certificato ipotecario (All. 3, fuori fascicolo, e All.4) evidenzia, per mezzo delle trascrizioni a favore, l'acquisizione della proprietà dei seguenti beni nel comune di Bornasco (PV)

A) nota del 8.5.1981 nn.3104/771 (Rep. 16687/4125 Notaio Lupo) – catasto terreni – Foglio 2, mappali 19 sub b, 19 sub c, 18 sub b, 17 sub b, 17 sub c, 19 sub d; Foglio 1, mappali 17/b e 18/b. Così come indicati nell'estratto di mappa allegato sub 5.

B) Nota del 15.3.1986 nn.2300/886 (Rep. 23977/6779 Notaio Lupo) – catasto terreni – Foglio 2, mappali 18/b definitivo 256, 19/b definitivo 254, 17/b definitivo 253, 19/c definitivo 255. Così come indicati nell'estratto di mappa allegato sub 6.

- Sui mappali 19 sub b, 19 sub c, 18 sub b, 17 sub b, 17 sub c, 19 sub d del foglio 2 e sui mappali 17/b e 18/b del foglio 1, è stata realizzata la lottizzazione "Vigentina", come da Convenzione con il Comune di Bornasco di cui alla trascrizione n.3702/772 del 6.6.1981.
- Sui mappali 18/b definitivo 256, 19/b definitivo 254, 17/b definitivo 253, 19/c definitivo 255, del foglio 2, è stata realizzata la lottizzazione "Vigentina II", come da Convenzione con il Comune di Bornasco di cui alla trascrizione n.5252 del 26.7.1986.

### 1.3 Trascrizioni contro – Individuazione dei beni ancora di proprietà

Dall'esame del certificato ipotecario, si è desunto che risultano ancora in capo all'Immobiliare Maria Rosa S.r.l. i seguenti beni:

- Comune di Bornasco – Condominio di via Verdi 38 (già civico 22) (v. foto 1-5, All. 13) – quattro box, indicati con i numeri 16, 17, 19 e 20 nella planimetria allegata sub 8;

- Comune di Bornasco – Condominio di via Verdi 38 (già civico 22) (v. foto 1, All. 13) – tre cantine, indicate con i numeri 26, 27, e 29 nella planimetria allegata sub 8, posti a piano seminterrato;
- Comune di Bornasco – via Volta 21 (v. foto 6, All. 13) – porzione di villino bifamiliare, indicata con il numero 347 nella planimetria allegata sub 9.

## 2. INDAGINE CATASTALE

I beni inventuti, di cui al precedente paragrafo, sono catastalmente così individuati (v. All.10):

**Intestazione – Titolo (da Catasto):** Immobiliare Maria Rosa S.r.l. con sede in Pavia - c.f. 01895100152;

**Nuovo Catasto Edile Urbano (N.C.E.U.) di Pavia – Comune di Bornasco;**

### Unità Immobiliari:

- 1) Foglio A/2, particella 246 sub 16, cat.C6, cl.2, consistenza 24 mq,  
rendita L.93.600, via G. Verdi n.22, piano S1;
- 2) Foglio A/2, particella 246 sub 17, cat.C6, cl.2, consistenza 16 mq,  
rendita L.62.400, via G. Verdi n.22, piano S1;
- 3) Foglio A/2, particella 246 sub 19, cat.C6, cl.2, consistenza 16 mq,  
rendita L.62.400, via G. Verdi n.22, piano S1;
- 4) Foglio A/2, particella 246 sub 20, cat.C6, cl.2, consistenza 18 mq,  
rendita L.70.200, via G. Verdi n.22, piano S1;
- 5) Foglio A/2, particella 246 sub 26, cat.C2, cl.U, consistenza 55 mq,  
rendita L.104.500, via G. Verdi n.22, piano S1;
- 6) Foglio A/2, particella 246 sub 27, cat.C2, cl.U, consistenza 32 mq,  
rendita L.60.800, via G. Verdi n.22, piano S1;

7) Foglio A/2, particella 246 sub 29, cat.C2, cl.U, consistenza 51 mq, rendita L.96.900, via G. Verdi n.22, piano S1;

8) Foglio A/2, particella 347 sub 2, cat.A7, cl.2, consistenza 7 vani, rendita L.700.000, via A. Volta, piano T-1-S1;

9) Foglio A/2, particella 347 sub 3, cat.C6, cl.2, consistenza 31 mq, rendita L.120.900, via A. Volta, piano S1.

**Annotazioni :** Le unità immobiliari di cui alla particella (o mappale) 347 in fase di sopralluogo non avevano ancora ottenuto l'abitabilità a causa d'opere abusive ivi eseguite.

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI E COERENZE**

**1) Foglio A/2, particella 246 sub 16, via G. Verdi n.22.**

Box al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. Ha dimensioni interne 2,90m x 8,20m – tuttavia l'ultimo tratto, profondo circa un metro, è in effetti un sottoscala e non può essere utilizzato per la rimessa di un'automobile. Le dimensioni utili sono quindi 2,90m x 6,00m circa; altezza 2,20m. E' chiuso con porta basculante in ferro larga circa 2,40m. Il pavimento è in battuta di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate. Al momento del sopralluogo si presentava ingombro da macerie (v. foto 4, All.13). Da informazioni assunte dal Curatore, sembrerebbe promesso in vendita al signor Giampiero Marras. Un posto auto.

**Coerenze:** nord, rampa esterna d'accesso comune; est, vano scale; sud, box di cui al mappale 246 sub 17 e cantina di cui al mappale 246 sub 12; ovest, corsello esterno comune di disimpegno. Scheda catastale n.BR001114 (All.11). Superficie utile 18 mq, superficie catastale 24 mq.

**2) Foglio A/2, particella 246 sub 17, via G. Verdi n.22.**

Box al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. Ha dimensioni interne 2,90m x 5,60m – tuttavia a circa 90cm dal fondo è posizionato quasi centralmente un pilastro. Le dimensioni utili sono quindi 2,90m x 4,35m circa; altezza 2,20m. E' chiuso con porta basculante in ferro larga circa 2,40m. Il pavimento è in battuta di cemento, le pareti ed il soffitto sono intonacate. Al momento del sopralluogo (v. foto 5, All.13) si presentava occupato dal promissario acquirente signora Laura Zanardi (v. All.14). La stessa ha asserito di aver pagato le relative quote condominiali e l'ICI dal 1994 al 2000. Un posto auto, per piccola cilindrata.

Coerenze: nord, box di cui al mappale 246 sub 16; est, cantine di cui ai mappali 246 sub 12 e 14; sud, box di cui al mappale 246 sub 18; ovest, corsello esterno comune di disimpegno. Scheda catastale n.BR001115 (All.11). Superficie utile 13 mq, superficie catastale 16 mq.

**3) Foglio A/2, particella 246 sub 19, via G. Verdi n.22.**

Box al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. Non è stato possibile l'accesso. Le dimensioni utili sono presunte, in base alla scheda catastale, in 2,90m x 5,60m circa; altezza 2,20m. E' chiuso con porta basculante in ferro larga circa 2,40m. Da informazioni assunte risulterebbe promesso in vendita alla signora Clarissa Galliani (v.All.15). Un posto auto.

Coerenze: nord, box di cui al mappale 246 sub 18; est, cantina di cui al mappale 246 sub 9 e disimpegno comune; sud, box di cui al mappale 246 sub 20; ovest, corsello esterno comune di disimpegno. Scheda catastale n.BR001117 (All.11). Superficie catastale: 16 mq.

**4) Foglio A/2, particella 246 sub 20, via G. Verdi n.22.**

Box al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. Non è stato

possibile l'accesso. Le dimensioni utili sono presunte, in base alla scheda catastale, in 3,10m x 5,60m circa; altezza 2,20m. E' chiuso con porta basculante in ferro larga circa 2,40m. Il pavimento si presume in battuta di cemento, le pareti ed il soffitto intonacate. Da informazioni assunte risulterebbe libero. Gravato da ipoteca a favore della CARIPLO. Un posto auto.

**Coerenze:** nord, box di cui al mappale 246 sub 19; est, disimpegno comune; sud, disimpegno comune; ovest, corsello esterno comune di disimpegno. Scheda catastale n.BR001118 (All.11). Sup. catastale: 18 mq.

**5) Foglio A/2, particella 246 sub 26, via G. Verdi n.22.**

Cantina al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. La superficie in base alla scheda catastale, è di 55 mq; altezza 2,20m. Vi si accede dal corridoio di disimpegno comune tramite una porta di ferro. Il pavimento è in battuta di cemento, le pareti ed il soffitto intonacate. Da informazioni assunte dal Liquidatore, signora Romilda Fornasiero, risulterebbe libera.

**Coerenze:** nord, disimpegno comune; est, cantina di cui al mappale 246 sub 27 e via Verdi; sud, via Verdi e cantina di cui al mappale 246 sub 25; ovest, cantina di cui al mappale 246 sub 25 e disimpegno comune. Scheda catastale n.BR001124 (All.11). Superficie catastale: 55 mq.

**6) Foglio A/2, particella 246 sub 27, via G. Verdi n.22.**

Cantina al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. Non è stato possibile l'accesso. La superficie catastale è di 32 mq; altezza 2,20m. Vi si accede dal corridoio di disimpegno comune tramite una porta di ferro. Da informazioni assunte dal Liquidatore, signora Romilda Fornasiero, risulterebbe libera.

**Coerenze:** nord, disimpegno comune; est, via Verdi; sud, cantina di cui al mappale 246 sub 26; ovest, cantina di cui al mappale 246 sub 26. Scheda catastale n.BR001125. (All.11). Superficie catastale: 32 mq.

**7) Foglio A/2, particella 246 sub 29, via G. Verdi n.22.**

Cantina al piano seminterrato del Condominio di via Verdi 38. Non è stato possibile l'accesso. La superficie catastale è di 51 mq; altezza 2,20m. Vi si accede dal corridoio di disimpegno comune tramite una porta di ferro. Da informazioni assunte dal Liquidatore, signora Romilda Fornasiero, risulterebbe libera.

**Coerenze:** nord, rampa esterna; est, via Verdi; sud, cantina di cui al mappale 246 sub 28; ovest, disimpegno comune e cantina di cui al mappale 246 sub 8. Scheda catastale n.BR001127. (All.11). Sup. catastale: 51 mq.

**8-9) Foglio A/2, particella 347 sub 2 e sub 3, via A. Volta 21.**

Porzione di villino bifamiliare composto di piano terra, primo piano e piano interrato, circondato da un giardino (v. foto 6, All.13).

Occupata, all'epoca del sopralluogo, dal promissario acquirente sig. Sandro Rossi. Tutti i beni mobili presenti nell'abitazione sono stati confermati, come appartenenti al sig. Rossi, dalla signora Romilda Fornasiero, Liquidatore della Immobiliare Maria Rosa S.r.l.

Al piano interrato sono stati modificati alcuni tramezzi interni trasformando la cantina in taverna e il box parte in taverna, parte in camera e parte in porzione di bagno; inoltre è stato inserito un camino d'angolo. Il pavimento è stato fatto modificare dal sig. Rossi, il quale ha fatto mettere in opera un parquet inchiodato (liste di legno chiaro, cm 10 circa). Il signor Rossi ha anche affermato di aver provveduto a fare ingrandire il bagno esistente (che

però non è indicato né nella scheda catastale né nel verbale di consegna),  
facendo sostituire il lavandino esistente con uno a colonna.

Le pareti sono finite a "buccia d'arancia" fine e non sono state variate. Il sig.  
Rossi ha fatto aprire un vano porta verso il cortile esterno lato est, facendovi  
posizionare una porta blindata d'accesso.

Il piano terra consiste in cucina e soggiorno – ingresso, come da scheda  
catastale. Il pavimento è in monocottura, tipo cotto, con fuga di un  
centimetro circa. Le pareti, bianche, sono finite come al piano inferiore. Il  
vano scala è stato modificato in quanto il sig. Rossi ha fatto demolire parte  
di una muratura posta a piano terra, facendola sostituire con una ringhiera  
di ferro battuto; ha anche fatto rivestire il pilastro d'angolo della scala con  
una colonna in gesso, in stile corinzio.

Gli infissi sono in legno, pino di Svezia, con vetro camera e muniti di  
persiane. Il signor Rossi ha fatto modificare sia una parte della tramezzatura  
della cucina, realizzando una paretina a quarto di cerchio, sia ha fatto  
sostituire la porta d'accesso alla cucina con una scorrevole a scomparsa  
modello "scrigno". I caloriferi sono in ghisa.

Il primo piano, con tre camere e un bagno, rispecchia nella distribuzione  
quanto indicato nella scheda catastale, senza che siano state apportate  
modifiche murarie. I caloriferi sono in ghisa. Le porte sono in legno  
tamburrato, cieche. Nel bagno, il sig. Rossi ha fatto sostituire i sanitari e le  
rubinetterie. Le pareti sono finite come agli altri piani. Sul soffitto, in  
corrispondenza del disimpegno, è visibile una botola, di dimensioni 30x60  
cm circa, per l'accesso al sottotetto / camera d'aria.

L'abitazione è stata consegnata con impianto elettrico funzionante, tuttavia il

signor Rossi ha affermato di aver fatto provvedere alla sua completa sostituzione.

Gli altri impianti risulta fossero presenti e funzionanti alla data della consegna (16.03.80), a detta del Rossi e della Fornasiero.

All'esterno il signor Rossi ha dichiarato di aver fatto realizzare una soletta di dimensioni circa 4x3 m, a livello del piano terreno, a protezione dell'accesso del piano interrato, piastrellato con lo stesso pavimento presente nelle altre zone terrazzate, e cioè monocottura colore cotto, simile a quella posta all'interno.

L'abitazione, in fase di inventario, non aveva ancora ottenuto l'abitabilità. Al momento del sopralluogo è stato verbalizzato uno scambio di affermazioni e precisamente: il signor Rossi ha asserito che la mancanza di abitabilità era dovuta a situazioni presenti, non a norma. La signora Fornasiero, invece, ha asserito che il motivo era da ricercarsi nella diversa destinazione d'uso assunta dal piano seminterrato dopo gli interventi edilizi del signor Rossi, in deroga alla concessione edilizia. Il Rossi ha replicato che, al momento del sopralluogo dell'ASL, i lavori di modifica non erano ancora stati eseguiti, anzi, le modifiche erano state apportate proprio per ricevere l'abitabilità.

L'immobile è gravato da ipoteca a favore del Banco di Napoli.

**Coerenze del mappale 347 catasto urbano NCEU (v.AII.7-9):** nord, mappale 327 e strada privata, est, mappali 237 e 238; sud, mappale 357, ovest, mappale 290.

Schede catastali (AII.11) n.BR001523 per l'immobile, superficie commerciale 194 mq; n.BR001524 per il box, superficie catastale 31 mq.

#### **4. INDAGINE SUL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. La scelta finale dei valori da adottare tiene conto anche delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche, sia estrinseche, degli immobili in questione.

#### **4.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

Le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, sono ubicate in una zona quasi centrale di Bornasco. La viabilità è buona, tuttavia la zona non è servita bene dalla rete di trasporti pubblici, né esistono collegamenti ferroviari.

#### **4.2 RICERCHE DI MERCATO**

E' uso comune in Italia, da diversi anni, valutare i box a corpo e non a superficie (utile o lorda). Tuttavia, volendo utilizzare quelle fonti che riportano valutazioni unitarie, occorre precisare che il valore a metro quadro dei box si applica sino a 15 mq per ciascuna autovettura custodita; la restante superficie va assimilata a quella di una cantina non abitabile.

Si riportano, nel seguito, anche i dati relativi a immobili nuovi; tali valori sono stati corretti applicando opportuni coefficienti che tengono conto dell'età, qualità e stato degli immobili, destinazione d'uso e difficoltà di parcheggio in zona. Il termine "recente" indica un'età compresa tra 11 e 40 anni.

##### **a) Dipartimento del Territorio Direzione Centrale SS.TT.EE. -2000**

Box, microzona 1 centrale, Bornasco, recente: 850000/ 1000000 lire/mq.

Box, microzona 1 periferia, Bornasco, recente: 800000/ 900000 lire/mq.

*Abitazioni*, m.zona 1 centrale, Bornasco, recente: 900000/1100000 lire/mq.

*Abitazioni*, m.zona 1 periferia, Bornasco, recente: 1100000/1300000 lire/mq.

*Ville-villini*, m.zona 1 periferia, Bornasco, recente: 1600000/1800000 lire/mq.

b) *Il Consulente Immobiliare – mercato Immobiliare autunno 2000*

*Abitazioni nuove*, centri minori di Pavia, 1300000/1800000 lire/mq.

c) *Servizi Mutui – Crediti speciali di Banca Intesa – 1998*

*Abitazioni nuove*, centri minori di Pavia, 1200000/2200000 lire/mq.

d) *Indagini dirette (Gabetti, Prima Casa, Tecnocasa)*

Centri minori di Pavia, abitazioni nuove: 1000000/1800000 lire/mq.

## 5. VALUTAZIONE

Il villino di via Volta merita alcune ulteriori considerazioni: per la valutazione si sono considerati lo stato e la consistenza del bene così come descritti nel verbale di consegna, trascurando le modifiche apportate dal signor Rossi.

Si è altresì considerata l'assenza del certificato di abitabilità dovuta, presumibilmente, a lavori eseguiti al piano interrato in difformità dal progetto originario, riducendo il valore dell'immobile del 20%.

Fatte le opportune considerazioni, si ritiene di poter individuare i seguenti valori unitari per le diverse categorie interessate: abitazioni recenti, 1100000 lire/mq; box, recenti, 950000 lire/mq; villini, recenti, 1700000 lire/mq. E quindi di poter attribuire agli immobili in oggetto le seguenti valutazioni:

1) **Box**, Foglio *A/2*, particella *246* sub *16*, L.15240000  
(quindicimilioniduecentoquarantamilalire).

2) **Box**, Foglio *A/2*, particella *246* sub *17*, L.12680000  
(dodicimilioniseicentoottantamilalire)

3) **Box**, Foglio *A/2*, particella *246* sub *19*, L.14360000

(quattordicimilionitrecentosessantamila lire)

4) **Box**, Foglio A/2, particella 246 sub 20, L.14580000

(quattordicimilionicinquecentoottantamila lire)

5) **Cantina**, Foglio A/2, particella 246 sub 26, L.12000000 (dodicimilioni)

6) **Cantina**, Foglio A/2, particella 246 sub 27, L.7000000 (settemilioni)

7) **Cantina**, Foglio A/2, particella 246 sub 29, L.11000000 (undicimilioni)

8) **Villino comprensivo di box**, Foglio A/2, particella 347 sub 2 e sub 3, complessivi L. 359000000 (trecentocinquantanovemilioni); applicando una riduzione del 20% per l'assenza del certificato di abitabilità, si ottiene l'importo di L.287000000 (duecentoottantasettemilioni).

\*\*\*\*\*

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatole, la sottoscritta rassegna la presente relazione in originale oltre tre copie, una consegnata direttamente al Curatore e due depositate presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Milano, con acclusi i seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

All. 1 – trascrizione sentenza di Fallimento c/o Ufficio Territorio RRII Pavia

All. 2 – corrispondenza con avv. Giovanardi

All. 3 – elenco dei fascicoli e certificato ipotecario (allegato fuori fascicolo)

All. 4 – titoli di provenienza dei terreni su cui la Fallita ha edificato

All. 5 – identificazione grafica su estratto di mappa dei terreni di cui all'All.4

All.6 – identificazione grafica su estratto di mappa dei terreni di cui all'All.4

All.7 – estratto di mappa N.C.E.U.

All. 8 – pianta piano seminterrato Condominio di via Verdi 38

All. 9 – planimetria generale di cui al villino di via Volta 21

All.10 – visura catastale

All.11 – schede catastali

All.12 – visura ampliata, al catasto terreno, di alcuni mappali di provenienza

All.13 – fotografie

All.14 – compromesso di vendita alla signora Laura Zanardi

All.15 – impegno di compravendita alla signora Clarissa Galliani

All.16 – verbale di consegna del villino di via Volta 21 al sig. Sandro Rossi.

Infine, è depositata presso la Curatela parcella pro forma onorario e spese.

Con osservanza.

Milano, 22 maggio 2001

Il perito estimatore della procedura dott. ing. Gabriella Parlante

