
Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO**
CREDITO COOPERATIVO S.C.

contro:

N° Gen. Rep. **771/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-09-2017 ore 10:40
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa CATERBI Simona**

Comunicazione in merito alla richiesta avanzata dal G.E.
in data 19/06/2017

Esperto alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Fax: 0287152061
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



Beni in **CASOREZZO (MI)**
Strada per Ossona

Lo scrivente Arch. Paolo Delfino, con studio in Milano, Corso Sempione 51- iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano e Lodi al n° 7495, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n° 9349, veniva nominato dal Giudice Dott.ssa Caterbi quale Esperto per esprimere un parere tecnico relativamente alla stima redatta dall'ing. Pasquale Modica nella procedura Fallimentare. Il G.E., al riguardo in data 19/06/2017, poneva al sottoscritto il seguente quesito:

“ad effettuare accesso agli immobili, ed a verificare se la perizia in atti è completa secondo le indicazioni del tribunale, indicando, nel caso, gli aspetti mancanti”.

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, in data 06/09/2017, unitamente al custode dei beni, avv. Santopietro, il sottoscritto procedeva al sopralluogo di rito visionando i luoghi sia esternamente che internamente (si allega in calce alla presente rilievo fotografico).

E' presente materiale di terzi all'interno delle aree scoperte di proprietà dell'Esecutata.

Tale materiale è stato depositato temporaneamente dalla proprietà adiacente che contattata dal sottoscritto comunicava che l'avrebbe rimossa prima dell'eventuale vendita dell'immobile.

Relativamente alla completezza della perizia estimativa redatta dall'ing. Pasquale Modica nel gennaio del 2016 all'interno della procedura fallimentare n.49/2016 G.F. dott.ssa Del Forno, si precisa che il quesito di rito prevede di predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) **Identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali; **ESEGUITA**
- b) **Sommatoria descrizione del bene; ESEGUITA**
Si segnala che dal gennaio 2016 ad oggi gli immobili, trattasi di capannoni industriali, sono stati inutilizzati con conseguente deterioramento degli stessi.
- c) **Stato di possesso del bene**, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; **NON ESEGUITA**
Non eseguita richiesta all'Agenzia delle Entrate. Il perito ha di fatto verificato che all'interno degli immobili non si svolgono attività di nessun tipo.
Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica sulla presenza di contratti di locazione in essere presso l'AdE - DP I Milano - UT MAGENTA con prot. 66034/2017 il quale mi comunicava che, relativamente alle unità immobiliari, **non** sussistono contratti di locazione in essere.
- d) **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene **CHE resteranno a carico dell'acquirente o che saranno cancellati;**
Eseguita all'interno della perizia estimativa agli atti e a firma dell'ing. Modica.
Il sottoscritto ha provveduto a verificare ed aggiornare alla data odierna le formalità e i gravami presenti per gli immobili e di seguito riportati:
 - **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**



A favore di:

Contro:

ante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Antonio Trota in data 05/06/2012 n. rep. 132885/48992

Trascritto a: Pavia in data 27/06/2012 ai nn. 9944/6931

Oggetto: l'accesso e scarico da via Ossona, attraverso porzione dell'area nuda pertinenziale a parte della confinante unità immobiliare di proprietà della società venditrice in catasto attualmente distinta col mappale 229 sub. 704 foglio 7 e precisamente attraverso la porzione di area nuda, che viene pertanto gravata dalla corrispondente servitù di passo pedonale e carraio.

➤ **Atto di compravendita**

A favore di:

rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Antonio Trota in data 05/06/2012 n. rep. 132885/48992

Trascritto a: Pavia in data 27/06/2012 ai nn. 9943/6930

➤ **Ipoteca volontaria attiva**

A favore di: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA
(C.F. 00772010153)**

Contro:

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

- Importo ipoteca: € 1.200.000,00

- Importo capitale: € 600.000,00

Rogante: atto notarile pubblico a rogito del dott. Raffaele Ciccariello in data 29/04/2014 n. rep. 8836/6688

Trascritto a: Pavia in data 16/05/2014 ai nn 6329/944

➤ **Ipoteca Giudiziale attiva**

A favore di:

Contro:

(
Derivante da: sentenza di condanna

- Importo ipoteca: € 85.276,11

- Importo capitale: € 85.276,11

Rogante: atto giudiziario della Corte d'Appello di Milano sezione lavoro in data 06/03/2014 n. rep. 1454

Trascritto a: Pavia in data 19/02/2015 ai nn 1775/281

➤ **Pignoramento immobiliare**

A favore di: **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BINASCO
CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

Contro:

ivante da: Verbale di pignoramento

Rogante: Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 27/02/2016 n. rep. 6994

Trascritto a: Pavia in data 12/04/2016 ai nn 5284/3324



➤ **Ipoteca Giudiziale attiva**A favore di: **UBI LEASING S.P.A.** (C.F. 01000500171)

Contro:

- Importo ipoteca: € 17.600,00

- Importo capitale: € 11.710,20

Rogante: atto giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 12/08/2015 n. rep. 4166/2015Trascritto a: Pavia in data 19/09/2016 ai nn 14641/2726

Non presente ente di natura condominiale

- e) **Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica** del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso; **ESEGUITA**
- f) Presenza di **attestazione di prestazione energetica**;
Non indicata all'interno della perizia estimativa agli atti e a firma dell'ing. Modica.
- g) **Analitica descrizione del bene** e valutazione estimativa; **ESEGUITA**
- h) **Indicazione del valore finale del bene**, al netto delle predette decurtazioni (abbattimento forfettario del 5%) e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima.

La perizia estimativa redatta dall'ing. Modica **NON** teneva conto delle decurtazioni sopra indicate e richieste dal quesito nelle procedure esecutive.

Relativamente al valore base del bene si precisa che, ad oggi, i prezzi, secondo quanto espresso dal Borsino Immobiliare, sono aumentati.

Borsinoimmobiliare.it		Quotazioni & Rendimenti (settembre 2017)					
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali							
Comune	Casorezzo						
Zona	Periferia -						
Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Capannoni industriali (In buono stato)	451	519	587	1,8	2,7	3,6	6,3%
Capannoni tipici (In buono stato)	542	609	677	2,7	3,2	3,6	6,2%
Laboratori (In buono stato)	496	542	587	2,7	3,2	3,6	7,0%
Magazzini (In buono stato)	361	406	451	1,8	2,3	2,7	6,7%
Negozi (In buono stato)	1.083	1.196	1.309	4,5	4,5	4,5	4,5%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionati a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Ciò nonostante il mercato reale delle compravendite non esplicita questo aumento e pertanto il sottoscritto propone un ribasso dei valori commerciali indicati dall'ing. Modica tra il 15 e il 20%, per ulteriormente facilitare l'appetibilità dei beni.

Milano, 19/09/2017

L'Esperto alla stima, **Arch. Paolo Delfino**