

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Immobiliare

**BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a r.l**

contro



R.G.E. 728/16

Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo



### INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

**Esperto nominato: Geom. Michele Berardini**

*Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8431*

*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503*

*via Paladini n. 5 - 20133 Milano*

*telefono 02/6693402*

*e-mail: studiotecnicoberardini@gmail.com*

Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo  
Esperto: Geom. Michele Berardini





**Beni immobili sifi in comune di Garbagnate Milanese (MI)  
via dei Pioppi n. 18 – Lotto unico**

Il sottoscritto Geometra Michele Berardini con studio in Milano via Paladini n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri di Milano al n. 8431 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 9503, con provvedimento del G.E. dr. Giuseppe Fiengo in data 4/5/2019 veniva nominato esperto per la stima dei beni pignorati e prestava giuramento di rito in data 13/5/2019. Con lo stesso provvedimento veniva nominato custode giudiziario L'Avv. Luca Perata.

In data 29/10/2019 lo scrivente depositava la perizia con relativi allegati.

A seguito di quanto stabilito dal G.E. nell'udienza del 18/2/2020 lo scrivente ha redatto la presente integrazione al fine di indicare il valore degli immobili pignorati (Lotto unico), identificati al capitolo 1 della perizia, considerando parte degli stessi come occupati in forza del contratto di locazione (di seguito indicato), avente come oggetto immobiliare: parte dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. Foglio 3 – mappale 233 – subalterno 3 graffato con il mappale 226 subalterno 5, ovvero porzione del piano terreno ad uso magazzino, priva di servizio igienico, oltre due posti auto nell'area in uso esclusivo (vedi anche planimetria allegata allo stesso contratto di locazione, precisando che la porzione locata ha superficie pari a circa mq. 111 ed è parte dell'intero piano terreno costruito avente superficie totale pari a circa mq. 263, pertanto la parte locata risulta minore della metà di tale piano).

La rimanente parte degli immobili pignorati è invece da considerarsi libera.

Il contratto di locazione ad uso diverso da abitazione, risulta stipulato in data 30/3/2015 tra la società esecutata (parte locatrice) e la società [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] (parte conduttrice), della durata di anni sei dal 1/5/2015 al 30/4/2021 (che si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni, vedi quanto indicato in merito nello stesso contratto), registrato all'Agenzia delle Entrate di Saronno in data 27/4/2015 al n. 1977 serie 3T (già allegato alla perizia), come verificato dal custode giudiziario al quale si lascia ogni opportuna valutazione relativamente lo stato di occupazione.

Si evidenzia che la registrazione del suddetto contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente ha eseguito le opportune verifiche di mercato in termini di locazioni immobiliari simili, ritenendo congruo il canone di locazione annuo.

Detto ciò ed in considerazione anche di quanto esposto dal custode giudiziario nella sua relazione del 7/1/2020, relativamente allo stato occupativo degli immobili pignorati, è da intendersi modificato anche il capitolo 3 della perizia.

Qui di seguito pertanto si modifica il capitolo 8 della perizia già depositata, precisando che in quest'ultima era indicato sia il valore come libero che come occupato, mentre nella presente integrazione si indica un unico valore ovvero libero con parte occupata.

## **8 BIS. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI CON PARTE OCCUPATA**

### **8.1. Criterio di stima e fonti di informazioni**

Tenuto conto che l'aspetto economico da accertare nella presente stima, risulta essere la determinazione del valore di mercato dei beni, lo scrivente ritiene di utilizzare allo scopo il criterio di stima comparativa.

In base ad un'attenta analisi di mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili posti nella zona trattata, valutato quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare" e nella banca dati Agenzia delle Entrate, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare e degli immobili oggetto di stima, nonché della zona in cui sono collocati (vedi anche capitolo 4.3. "Situazione urbanistica/edilizia/catastale" della perizia), il sottoscritto ha determinato il valore a corpo degli immobili pignorati nel loro stato di fatto (Lotto unico).



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobili liberi con parte occupata**

lotto	immobili A+B	sup. comm. mq.	valore a corpo libero con parte occupata
unico	magazzino con uffici oltre aree	424,00	€ 276.000,00

N.B. La suddetta valutazione a corpo è già dedotta di tutti i costi necessari per regolarizzare la situazione urbanistica/edilizia/catastale (vedi capitolo 4.3.3. della perizia), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5 della perizia), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

**8.3. Adeguamenti e correzioni della stima**

Fermo restando il valore di mercato sopraesposto qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espone anche il valore ridotto e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito al prezzo base d'asta indicato al punto successivo.

Riduzione del valore del 5% (immobili liberi con parte occupata) per:  
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di  
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza  
 della vendita giudiziaria: - € 13.800,00

Spese per regolarizzazione situazione urbanistica/  
 edilizia/catastale a carico dei futuri aggiudicatari  
 (vedi capitoli 4.3.3. e 8.2. della perizia): già dedotte

Importo relativo a due annualità di spese medie  
 ordinarie condominiali a carico dei futuri  
 aggiudicatari (vedi capitolo 5 e 8.2. della perizia): già dedotte

**8.3.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobili liberi con parte occupata**

Valore immobile libero al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova

lotto	immobili A+B	valore a corpo libero con parte occupata	prezzo base d'asta arrotondato
unico	magazzino con uffici oltre aree	€ 276.000,00	€ 262.200,00 che si arrotonda in € 262.000,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente integrazione ringraziando l'Ill.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.  
 Milano, 16 Marzo 2020

L'esperto  
 Geom. Michele Berardini

