

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

R.G.E. **728/16**

Giudice: Dr. Giuseppe Fiengo



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*

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

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

- premesse ed atto di pignoramento
- cap. 1 identificazione immobili pignorati e dati catastali
- cap. 2 descrizione sommaria dei beni (con superficie commerciale e situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti)
- cap. 3 stato di occupazione
- cap. 4 vincoli ed oneri giuridici (con situazione urbanistica/edilizia/catastale)
- cap. 5 situazione condominiale
- cap. 6 attuali e precedenti proprietari
- cap. 7 pratiche edilizie
- cap. 8 valutazione immobili liberi e occupati e relativi prezzi base d'asta

RIEPILOGO IMMOBILI PIGNORATI – Lotto unico A+B

In comune di Garbagnate Milanese (MI) nel complesso industriale in via dei Pioppi n. 18: **A)** a parte dell'edificio "B", unità immobiliare ad uso spazio per attività produttiva ai piani terreno e primo collegati da scala interna in apposito vano, composta al piano terreno da magazzino ed al piano primo da uffici a servizio della stessa attività produttiva, il tutto oltre servizi e con annessa area in uso esclusivo comprensiva di zone parcheggio, a parte del cortile comune

B) reliquato di area direttamente comunicante con l'area in uso esclusivo dell'immobile di cui al punto A

N.C.E.U. immobile A: Foglio 3 mappale 233 subalterno 3 graffato con il mappale 226 subalterno 5

N.C.T. e N.C.E.U. immobile B: Foglio 3 mappale 194

diritto (immobili A+B): intera proprietà

stato di occupazione (immobili A+B): ritenuto libero, vedi quanto specificato al capitolo 3, lasciando al G.E. ogni valutazione in merito allo stato occupativo

valore Lotto unico (immobili A+B)

valore a corpo libero / prezzo base d'asta ridotto: €. 300.000,00 / €. 285.000,00

valore a corpo occupato / prezzo base d'asta ridotto: €. 210.000,00 / €. 199.500,00

**Beni immobili siti 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.

Lo scrivente in data 14/5/2019 ha dato comunicazione con mail dell'incarico ricevuto al custode giudiziario, fornendo immediata disponibilità per il sopralluogo da eseguirsi.

Il sopralluogo è stato fissato dal custode giudiziario per il giorno lunedì 15/7/2019 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto di causa siti in comune di Garbagnate Milanese via dei Pioppi n. 18.

Al sopralluogo erano presenti

[REDACTED], che hanno permesso l'accesso interno agli immobili pignorati al sottoscritto ed al custode giudiziario.

In tale sede lo scrivente ha consegnato lettera per la proprietà, con comunicazione dell'incarico ricevuto e contestuale richiesta di informazioni/documenti.

Lo scrivente al fine di rispondere al quesito postogli, esaminati gli atti di causa ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Milano ed Uffici del Comune di appartenenza, effettuato il sopralluogo tecnico e fotografico presso gli immobili oggetto di pignoramento, svolti i dovuti esami di mercato, ha redatto la seguente relazione.

ATTO DI PIGNORAMENTO – ESTREMI DEL BENE PIGNORATO

Atto di pignoramento in data 16/3/2016

Trascritto Conservatoria Milano MI 2° il 13/4/2016 ai n.ri 39648/24968

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

intera proprietà: in comune di Garbagnate Milanese (MI) via dei Pioppi:

- a) porzione a parte del fabbricato "B" composta da: locale ad uso magazzino al piano terra e primo e servizi tra loro collegati mediante scala interna, con area per parcheggio auto in uso esclusivo a parte del cortile comune, il tutto censito al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 3 mappale 233 subalterno 3 graffato con il mappale 226 subalterno 5
- b) reliquato di area censito al N.C.T. nonché al N.C.E.U. di detto comune al Foglio 3 mappale 194 (n.d.r. con superficie catastale erroneamente indicata)

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI**Lotto unico – intera proprietà:** nel complesso industriale sito in comune di Garbagnate Milanese (MI) via dei Pioppi n. 18:**A)** a parte dell'edificio "B", unità immobiliare ad uso spazio per attività produttiva ai piani terreno e primo collegati da scala interna in apposito vano, composta al piano terreno da magazzino ed al piano primo da uffici a servizio della stessa attività produttiva, il tutto oltre servizi e con annessa area in uso esclusivo comprensiva di zone parcheggio, a parte del cortile comune**B)** reliquato di area, direttamente comunicante con l'area in uso esclusivo dell'immobile di cui al punto A**Coerenze in corpo immobili A e B da nord in senso orario:** area parcheggio in uso esclusivo ad altra unità, cortile comune, altra unità, altra unità, area in uso esclusivo ad altra unità, altra proprietà al mappale 98, altra proprietà al mappale 37.Gli immobili nel loro insieme sviluppano una superficie commerciale di circa mq. **424,00****A) unità immobiliare ad uso spazio per attività produttiva ai piani terreno e primo****identificata in catasto N.C.E.U. come segue:****infestazione:**[REDACTED] intera proprietà**censimento N.C.E.U.:****Foglio 3 – mappale 233 – subalterno 3 graffato con il mappale 226 subalterno 5** – via dei Pioppi – piano T/1 – categoria C/2 – classe 9 – mq. 377 – superficie catastale totale mq. 419 – rendita €. 837, 23 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 17/7/2003 prot. 636348).**B) reliquato di area (già ex u.i.u. demolita ancora censita al N.C.E.U.)****identificato in catasto N.C.T. e N.C.E.U. come segue:****infestazione N.C.E.U.:**[REDACTED] intera proprietà**censimento N.C.T.:****Foglio 3 – mappale 194** – ente urbano – ha. are. ca 0.00.30**censimento N.C.E.U.:****Foglio 3 – mappale 194** – via dei Pioppi n. 18 – piano T – categoria C/2 – classe 2 – mq. 35 – superficie catastale totale mq. 38 – rendita €. 21,69 (in base a denuncia di variazione presentata all'U.T.E. il 4/8/1998 prot. 252901).

Osservazioni

Si evidenzia che l'ex deposito censito al Foglio 3 mappale 194 risulta di fatto già demolito sin da prima della costruzione del complesso industriale, di cui il reliquato di area su cui sorgeva ne è parte (ovvero immobile di cui al punto B).

Per quanto tale deposito non deve esser indicato nella descrizione in quanto non più esistente, si ritiene che i dati catastali del suo censimento N.C.E.U. debbano comunque esser indicati unitamente a quelli del suo censimento N.C.T. nell'atto di trasferimento poichè ancora in essere, così come sono indicati anche nello stesso atto di provenienza (vedi anche quanto detto al capitolo 4.3.), lasciando al G.E. ed al delegato alla vendita ogni valutazione in merito a tale situazione ed eventuale necessità di eseguire pratiche edilizie e/o catastali preventive.

I due immobili pignorati A e B vengono stimati nella presente relazione come unico Lotto in considerazione del posizionamento del reliquato di area al punto B, di fatto accessibile unicamente dalla parte di cortile in uso esclusivo all'unità immobiliare al punto A, che nel loro insieme formano l'area esterna (parte in uso esclusivo e parte di proprietà).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. Descrizione fabbricato comprendente immobili pignorati

In comune di Garbagnate Milanese (MI) via dei Pioppi n. 18.

Gli immobili in oggetto sono posti in comune di Garbagnate Milanese, località a nord di Milano lungo la strada provinciale n. 223 denominata "Varesina".

La via dei Pioppi si trova nella periferia nord del paese, in una zona a carattere industriale, non distante dal confine con il comune di Cesate.

Caratteristiche

Il complesso industriale al civico 18 è costituito da due capannoni (edifici A e B) e circostante area comune, con parti di quest'ultima comprensive anche di parcheggi ad uso esclusivo delle porzioni che li compongono, il tutto recintato.

Gli immobili pignorati sono parte dell'edificio B che è il più arretrato rispetto alla strada. Dalla strada tramite cancello pedonale/carrabile automatizzato si accede al complesso industriale e transitando sul cortile comune si giunge sino all'ingresso degli immobili in oggetto.

Tale complesso industriale risulta realizzato nei primi anni Duemila e i due edifici si elevano per due piani fuori terra.

La struttura portante è in elementi prefabbricati in c.a.p. così come le tamponature perimetrali; le facciate presentano rivestimento in ghiaietto; non è stato possibile stabilire il materiale di copertura del tetto a falde inclinate e nemmeno il suo stato, rilevando solo che la copertura presenta fasce in lastre di polycarbonato trasparenti.

Il complesso industriale risulta in discrete condizioni di manutenzione, in considerazione anche dell'epoca di realizzazione.

Accessibilità/visitabilità immobile a soggetti diversamente abili: considerato lo stato di fatto del fabbricato e dell'unità immobiliare in oggetto, si rileva la presenza di barriere architettoniche, per le quali si ritiene che la valutazione di possibilità di rimozione o superamento, nonché dei relativi costi necessari, debba essere espressa da altri soggetti specializzati in materia in funzione di specifiche verifiche e/o situazioni.

2.2. Descrizione immobili pignorati

Vedi identificazione capitolo 1.

Caratteristiche

L'unità immobiliare di cui al punto A si compone di un magazzino al piano terreno parte del quale con sovrastante piano primo con uffici, il tutto oltre servizi.

La parte di magazzino senza sovrastante piano primo ha pertanto altezza maggiore, ovvero pari al totale dei due piani fuori terra.

I due piani sono collegati da scala interna in apposito vano.

All'unità immobiliare di cui al punto A è annessa un'area in uso esclusivo, comprendente zone parcheggio, che unitamente al reliquato di area di cui al punto B (di proprietà) formano l'area cortilizia in oggetto, in parte asfaltata e in parte pavimentata in cemento.

L'accesso a tale area recintata avviene dal cortile comune tramite cancello carrabile automatizzato con laterale cancelletto pedonale, e sulla stessa si aprono gli ingressi dell'unità immobiliare ovvero due portoni oltre porta di servizio e porta del vano scala.

Il magazzino al piano terreno presenta pavimento in cemento e pareti intonacate con strutture portanti prefabbricate a vista.

L'altezza sottotrave del magazzino nella zona senza presenza di piano superiore è pari a circa m. 8,30 mentre nella zona sottostante al piano primo è pari a circa m. 4,50.

All'interno del magazzino si rilevano attualmente un piccolo bagno con antibagno ed un locale realizzato con struttura in cartongesso, nonché parete divisoria in cartongesso che divide l'intero magazzino in due parti prive di comunicazione, il tutto abusivamente realizzato e da regolarizzare (vedi capitolo 4.3.).

Nel bagno il pavimento e parzialmente le pareti sono rivestiti in ceramica, e l'altezza è pari a circa m. 2,30 nella parte più bassa. Vi sono in opera: due lavandini, bidet e w.c.

Nel locale con struttura in cartongesso il pavimento è rivestito in laminato di legno, e l'altezza è pari a circa m. 3,50.

Al piano i serramenti interni sono in legno piuttosto che in ferro (manca porta bagno).

I serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera compreso porta di servizio e porta del vano scala. Parte della copertura del magazzino presenta una fascia in lastre di polycarbonato trasparente per dare luminosità in aggiunta alle finestre esistenti.

I due portoni sono in lamiera con inserti in vetro, con due battenti a libro e portine.

I due piccoli vani in colonna al piano terreno e primo, nel progetto indicati come vano per un possibile ascensore di fatto mai realizzato, sono utilizzati come ripostigli.

Nel vano scala di collegamento tra piano terreno e piano primo si rilevano pianerottoli pavimentati in ceramica tipo cotto e pareti tinteggiate. La scala è rivestita in granito e si evidenzia che la stessa è priva di necessaria ed adeguata ringhiera.

Al piano primo risultano: due uffici, due bagni con antibagno, disimpegno e ripostiglio.

Le pareti interne sono in cartongesso, con zone danneggiate tra i due bagni, compreso quella verso il vuoto sul sottostante magazzino.

In ciascuno dei due bagni sono in opera: box doccia, lavandino, bidet e w.c.

L'altezza di un ufficio è pari a circa m. 3,15 mentre l'altro ha altezza maggiore e che varia seguendo la pendenza del tetto.

I due bagni hanno altezza pari a circa m. 3,00 avendo quota di pavimento di poco rialzata. Il disimpegno presenta soffitto ribassato ad altezza pari a circa m. 2,20 così come il ripostiglio di poco più basso.

Nei due uffici i pavimenti sono in parquet piuttosto che in laminato di legno, e le pareti sono tinteggiate; solo nelle zone di tali uffici, ove sono impropriamente attrezzate due cucine (da smantellare), le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica.

Nei bagni con antibagno i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti tinteggiate sono parzialmente rivestite in ceramica nei soli bagni. Nel disimpegno il pavimento è in ceramica tipo cotto e le pareti sono tinteggiate.

Nel ripostiglio il pavimento è in cotto e le pareti sono intonacate; lo stesso presenta a vista la struttura a sostegno del sovrastante soppalco.

Risulta infatti un soppalco abusivo, sovrastante il ripostiglio e parte del disimpegno, con struttura aperta verso il comunicante ufficio dal quale si accede tramite scaletta a vista con struttura in ferro e legno (vedi capitolo 4.3.).

Al piano primo i serramenti interni sono in legno, mentre i serramenti esterni sono in alluminio e vetrocamera.

L'intera unità immobiliare ai piani terreno e primo è priva di impianto di riscaldamento; solo al piano primo si rileva impianto di condizionamento con due unità esterne in facciata e relative due unità interne a parete. In ciascun bagno al piano primo risulta boiler elettrico per produzione acs.

L'unità immobiliare, con impianti da verificare ed eventualmente da mettere a norma, piuttosto che da realizzare, risulta in appena discrete condizioni ma necessita comunque di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione (oltre a quanto indicato al capitolo 4.3.).

2.3. Calcolo superficie commerciale

A) unità immobiliare ad uso spazio per attività produttiva ai piani terreno e primo

lotto	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	spazio attività produttiva	T	263,00	100%	263,00
unico	spazio attività produttiva	1	135,30	100%	135,30
unico	area in uso esclusivo	T	231,00	10%	23,10
Totale superficie commerciale circa mq.					421,40
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					421,00

N.B. ad entrambe i piani sono conteggiati anche la superficie del vano scala e del vano rip.

B) reliquato di area (considerato con coefficiente di ragguaglio pari all'area di cui al punto A)

lotto	destinazione	piano	sup. lorda mq.	coeff. ragg.	sup. comm. mq.
unico	reliquato di area	T	27,70	10%	2,77
Totale superficie commerciale circa mq.					2,77
Totale superficie commerciale arrot. circa mq.					3,00

2.4. Situazione Certificazione Energetica / dichiarazioni impianti

Al fine di fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno della certificazione energetica e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici (in base a quanto disposto dalle normative vigenti in materia), lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta in tal senso sia all'Amministrazione del Condominio per quanto riguarda l'intero stabile, sia alla proprietà eseguita per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata.

L'Amministrazione del Condominio non ha fornito alcun documento e/o riferimento in merito a quanto richiesto, così come la proprietà dell'immobile pignorato, e si rimanda a quanto contenuto nel fascicolo edilizio.

Stante quanto verificato l'unità immobiliare pignorata risulta attualmente sprovvista di A.P.E. Attestato di Prestazione Energetica.

3. STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo gli immobili in oggetto sono risultati nella disponibilità [REDACTED], in forza di contratto di locazione transitoria ad uso diverso da abitazione stipulato in data 26/2/2019 tra la stessa (conduttore) e la [REDACTED] (locatore) della durata di mesi sei con inizio dal 1/3/2019 e termine il 31/8/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cantù in data 8/3/2019 al n. 788 serie 3 (qui allegato per come ricevuto dalla stessa Agenzia).

Il corrispettivo della locazione è convenuto in €. 12.000,00 oltre ad I.V.A.

Come dichiarato al custode giudiziario [REDACTED]

[REDACTED], si evidenzia che una parte dello spazio al piano terreno (escluso vano scala e separata dalla parte rimanente a tale piano con abusiva parete in cartongesso) viene ancora utilizzata dalla società locatrice, nonostante il contratto si riferisca all'intero immobile su due piani che la comprende (e dal quale è escluso, in quanto non indicato, il reliquato di area per quanto accessibile solo da detto immobile). La società conduttrice ha permesso l'utilizzo di detto spazio da parte del locatore non avendo, allo stato, necessità di usufruirne.

Fermo restando il termine della suddetta locazione transitoria già avvenuto, si evidenzia che la registrazione del contratto, verificata presso l'Agenzia delle Entrate, è avvenuta **in data successiva** rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

Si evidenzia che in sede di sopralluogo i due uffici al piano primo, ovvero parte della consistenza locata con il suddetto contratto, presentavano zone attrezzate come cucina ovvero situazioni incompatibili con la destinazione d'uso autorizzata.

Sempre in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate sul nominativo della [REDACTED], sono emersi altri due precedenti contratti di locazione ad uso diverso da abitazione del 2015 di anni 6+6 (qui allegati), registrati in data precedente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, che di fatto trattano nel loro insieme il piano terreno (escluso vano scala) con zone del cortile per posteggio, ovvero parte dell'intera consistenza locata con l'ultimo contratto transitorio già indicato, e per i quali si lascia al G.E. ed al delegato alla vendita ogni opportuna valutazione in merito.

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli immobili in oggetto considerandoli sia come liberi che come occupati, e lascia al G.E. ogni decisione in merito allo stato occupativo degli stessi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dei futuri aggiudicatari

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2. Elenco formalità pregiudizievoli a carico della procedura (a tutto il 9/9/2019)

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria: a favore [REDACTED], iscritta il 11/10/2003 ai n.ri 147537/30747 contro [REDACTED] (intera proprietà).
Importo iscritto totale Euro 400.000,00. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

ipoteca legale: a favore [REDACTED], iscritta il 26/10/2009 ai n.ri 142902/28703 contro [REDACTED] (intera proprietà). Importo iscritto totale Euro 67.348,04. Grava su intera proprietà immobile **punto B** di cui al capitolo 1.

ipoteca legale: a favore [REDACTED], iscritta il 26/2/2013 ai n.ri 18613/2816 contro [REDACTED] (intera proprietà). Importo iscritto totale Euro 131.549,84. Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.2. Pignoramenti:

pignoramento: a favore [REDACTED], trascritto il 13/4/2016 ai n.ri 39648/24968 contro [REDACTED] (intera proprietà). Grava su intera proprietà immobili di cui al capitolo 1.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Situazione urbanistica/edilizia/catastale

4.3.1. **Situazione urbanistica/edilizia:** per quanto riguarda nello specifico l'unità immobiliare di cui al punto A, si rileva che lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato stante le seguenti difformità che in parte incidono anche sui r.a.i.:

- formazione di parete divisoria in cartongesso nel magazzino al piano terreno, che lo divide in due porzioni prive di comunicazione
- formazione di bagno con antibagno nel magazzino al piano terreno
- formazione di locale con struttura in cartongesso nel magazzino al piano terreno
- i due vani in colonna al piano terreno e primo, nel loro insieme autorizzato come vano ascensore per possibile impianto (precisando che l'ascensore

non è mai stato realizzato), sono utilizzati come ripostigli stante anche la soletta realizzata nel vano tra detti piani

- formazione di soppalco ritenuto s.p.p. e relativa scaletta a vista da locale ufficio al piano primo, avente struttura aperta verso quest'ultimo locale
- in ciascuno dei due uffici al piano primo vi è una zona attrezzata come cucina, entrambe da smantellare poichè incompatibili con l'uso autorizzato
- formazione di parete in cartongesso in un ufficio in aggiunta all'autorizzato
- la scala interna di collegamento tra piano terreno e primo non dispone di necessaria ed adeguata ringhiera che sarà pertanto da installare

lo stato difforme, stante quanto abusivamente realizzato, dell'immobile di cui al punto A dovrà essere regolarizzato eseguendo tutto quanto necessario, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti, ritenendo come possibile soluzione il ripristino dello stato autorizzato (vedi ultima pratica edilizia).

I futuri aggiudicatari dovranno quindi necessariamente presentare al Comune di Garbagnate Milanese adeguata pratica edilizia in sanatoria con opere a firma di tecnico abilitato, previa valutazione di eventuali altre possibili soluzioni finalizzate allo scopo.

Per quanto riguarda il reliquato di area al punto B si rileva che il piccolo deposito che sorgeva sullo stesso (rilevabile dal censimento e relativa planimetria catastale ancora in essere), era già stato demolito ancor prima dell'edificazione dell'intero complesso industriale comprendente anche tale porzione di area, per cui non si riscontrano difformità edilizie da sanare.

4.3.2. Situazione catastale: la planimetria catastale dell'immobile di cui al punto A non risulta aggiornata poichè di fatto rappresenta ancora lo stato autorizzato all'epoca di presentazione della stessa, poi modificato con la successiva variante e con l'ultima pratica edilizia per realizzazione di tavolati interni al piano primo (nonché dalle successive opere difformi).

Si evidenzia che nella planimetria catastale di tale immobile l'area annessa in uso esclusivo comprende anche una piccola porzione in lato nord di fatto esterna rispetto alla relativa recinzione che la delimita, e che si ritiene sia assegnata in uso esclusivo ad altra unità di terzi. Probabilmente per il fatto che la scheda non è stata aggiornata dopo l'ultima variante intervenuta successivamente e che ha determinato anche tale diversa divisione delle aree (vedi planimetria redatta dallo scrivente).

Per quanto riguarda il reliquato di area al punto B, si rileva che il piccolo deposito che sorgeva sullo stesso seppur demolito da tempo (di fatto non inserito in mappa catasto N.C.T.), risulta ancora censito al N.C.E.U. ed individuato con la relativa planimetria (peraltro imprecisa con conseguente errore di superficie in visura), e di conseguenza necessita di variazione catastali per demolizione e costituzione di area urbana.

I futuri aggiudicatari dovranno sistemare la situazione catastale degli immobili pignorati A e B, presentando in catasto apposite denunce di variazione a firma di tecnico abilitato.

4.3.3. Spese regolarizzazione situazione urbanistica/edilizia/catastale: il sottoscritto ritiene che i costi della pratica edilizia in sanatoria e delle denunce di variazione catastali (comprensivi di onorari professionali, diritti, sanzioni ecc.), nonché i costi delle opere da realizzarsi in adeguamento alle normative urbanistiche vigenti, **il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari, siano quantificabili indicativamente in circa €. 15.000,00** (vedi ripristino stato autorizzato).

N.B. Tale costo non varia l'importo della successiva valutazione a corpo che già ne tiene conto, in quanto dedotto.

5. SITUAZIONE CONDOMINIALE

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministrazione del Condominio "Capannone dei Pioppi" (intervenuto) ha prodotto in data 3/9/2019 dichiarazione da cui risulta quanto segue:

- importo scoperto a tale data: €. 11.987,31
- ammontare spese ordinarie annue: €. 1.127,57
- millesimi di proprietà: 112,876
- eventuali spese straordinarie già deliberate a tale data: nulla

Successivamente con riferimento alle pratiche suddette ed alla richiesta presentata in data 24/6/2004 prot. 16853 p.e. AB/02/008D per ottenere l'abitabilità dell'immobile destinato ad uso produttivo industriale (per la porzione n. 8, ovvero unità immobiliare censita in catasto al Fg 3 mapp. 233 sub. 3 graffato al mappale 226 sub. 5), il Comune ha rilasciato attestazione che sostituisce il certificato di abitabilità ed autorizza all'uso del fabbricato in data 12/7/2004.

Sempre per la medesima unità immobiliare, successivamente è stata presentata la seguente pratica:

- Comunicazione di manutenzione straordinaria presentata in data 14/7/2011 prot. 15979 p.e. E/11/0123 per realizzazione tavolati divisorii per distribuzione interna uffici, a cui è seguita apposita integrazione presentata in data 6/9/2011, come richiesta dal Comune per regolarizzare e rendere efficace tale comunicazione, comprendente dichiarazione che la nuova destinazione dei locali adibiti ad "ufficio" risulta essere a servizio dell'attività produttiva sottostante.

Osservazioni

Vedi anche capitolo 4.3.

Si evidenzia che dalla ricerche in Comune è risultata un'altra pratica edilizia del 2004 sempre per l'unità immobiliare in oggetto (p.e. C/04/0056), che risulta però decaduta per mancanza di adempimenti e con opere non realizzate.

8. VALUTAZIONE IMMOBILI LIBERI E OCCUPATI

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"), il sottoscritto ha determinato il **valore a corpo** degli immobili pignorati nel loro stato di fatto (Lotto unico).

8.2. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile libero

lotto	immobili A+B	sup. comm. mq.	valore a corpo libero
unico	magazzino con uffici oltre aree	424,00	€ 300.000,00

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.), nonché dell'importo relativo a due annualità di spese medie ordinarie condominiali (vedi capitolo 5), il tutto da ritenersi a carico dei futuri aggiudicatari

8.3. Valutazione intera proprietà Lotto unico – immobile occupato

Il sottoscritto riporta anche il valore dell'immobile considerandolo occupato, ritenendo di applicare una riduzione del valore di mercato sopraesposto pari al 30%, per cui:

lotto	Immobili A+B	valore a corpo libero	valore a corpo occupato
unico	magazzino con uffici oltre aree	€ 300.000,00	€ 210.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Fermo restando i valori di mercato sopraesposti qui di seguito, stante quanto in uso presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari, si espongono anche i valori ridotti e si lascia al G.E. ogni valutazione in merito ai prezzi base d'asta indicati ai punti successivi.

Riduzione del valore del 5% (immobile libero) per:
 assenza di garanzia per vizi occulti, esistenza di
 eventuali oneri gravanti sul bene, immediatezza
 della vendita giudiziaria: - € 15.000,00

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

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

8.4.1. Prezzo base d'asta Lotto unico – immobile libero

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

lotto	immobili A+B	valore a corpo libero	prezzo base d'asta
unico	magazzino con uffici oltre aree	€ 300.000,00	€ 285.000,00

8.4.2. Prezzo base d'asta del Lotto unico – immobile occupato

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

lotto	immobili A+B	valore a corpo occupato	prezzo base d'asta
unico	magazzino con uffici oltre aree	€ 210.000,00	€ 199.500,00

Il sottoscritto esperto chiude la presente relazione ringraziando l'III.mo Tribunale per l'incarico affidatogli.

Con ossequi.

Milano, 29 Ottobre 2019

L'esperto

Geom. Michele Berardini

Allegati:

- estratto mappa N.C.T.
- n. 2 visura N.C.E.U.
- n. 1 visura N.C.T.
- n. 2 planimetrie N.C.E.U.
- planimetria stato di fatto (n. 2 tavole)
- tavole fotografiche con n. 40 fotografie
- pratiche edilizie
- compravendita e relative n. 2 note trascrizione
- contratto di locazione transitoria del 2019
- n. 2 contratti di locazione del 2015
- comunicazione per la proprietà
- richiesta informazioni all'Amministrazione del Condominio
- risposta dell'Amministrazione del Condominio
- inquadramento di zona
- copia privacy della sola perizia senza allegati (soggetta ad opportuna verifica da parte del delegato alla vendita, anche in termini di protezione)

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 siti 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 graffiato 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

