

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE III<sup>a</sup> CIVILE

CAUSA PROMOSSA DA

*"ITALFONDIARIO S.P.A." (creditore procedente)*

CONTRO

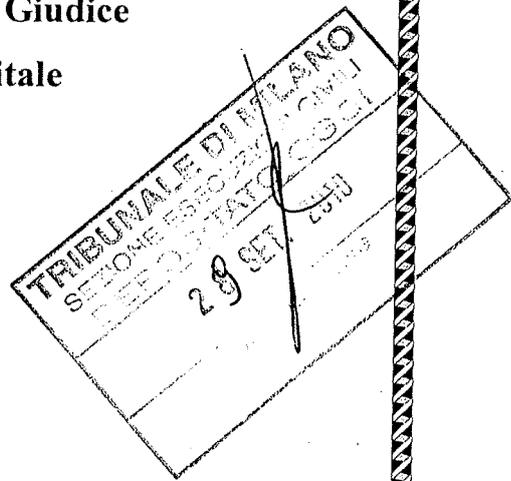


(R.G. 2135/2009)

Giudice Istruttore *Dott. Bichi*

\* \* \*

Relazione del Consulente del Giudice  
in risposta al quesito peritale



CTU

*Luca Santoro*

DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE DEI CONTI

20122 Milano - Via Freguglia, 10  
tel. 02/86.54.26.6 • fax 02/80.54.26.7

www.studiolucasantoro.it • ✉ info@studiolucasantoro.it

## INDICE

1. Oggetto dell'Incarico .....	3
2. Modalità di svolgimento delle Operazioni Peritali .....	6
3. Identificazione catastale.....	8
4. Provenienza dei cespiti e formalità pregiudizievoli.....	11
5. Criterio di stima e metodologia adottata .....	16
6. Consistenza e caratteristiche tecniche delle porzioni immobiliari	18
7. Determinazione del valore di mercato .....	23
8. Riepilogo Conclusionale dei Risultati Peritali.....	26
ALLEGATI:.....	27

1. Ordinanza di nomina del 14 maggio 2010 e quesito peritale
2. Raccomandata a.r. del 23.07.2010 trasmessa dal CTU ai Debitori eseguiti
3. Stralcio planimetrico scala 1:1000;
4. Planimetrie (sc. 1:200) e visure catastali delle unità immobiliari interessate;
5. Nr. 38 foto dei luoghi (interne ed esterne);
6. Copia certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 cpc;
7. Copia concessione edilizia nr. 02/85 e seguenti ;
8. Copia certificati di agibilità delle unità immobiliari;

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO

SEZIONE III<sup>a</sup> CIVILE

CAUSA PROMOSSA DA

*"ITALFONDIARIO S.P.A." (creditore procedente)*

CONTRO

 *(debitori eseguiti)*

(R.G. 2135/2009)

Giudice Istruttore *Dott. Bichi*

\* \* \*

RELAZIONE PERITALE

**1. Oggetto dell'Incarico**

Il sottoscritto *LUCA SANTORO*, consulente e perito al Tribunale di Milano al n. 11077 del relativo ruolo, con Studio in Milano Via Freguglia 10, è stato nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del Tribunale di Milano, del 14 maggio 2010 nell'ambito della causa in epigrafe iscritta al R.G. n° 2135/2009.

L'oggetto dell'incarico assegnato al sottoscritto perito, per il quale è stato prestato giuramento di rito in data 14 maggio 2010, è:

*«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 dei beni al debitore;*

- 1. PROVVEDA a identificare i beni 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;*
- 2. a fornire una sommaria descrizione dei beni;*
- 3. a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati 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;*

- 4. 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);*
- 5. 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;*
- 6. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, 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 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46*

*del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del precesso 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;*

*7. fornire indicazioni con riferimento agli immobili pignorati circa la presenza o meno : a) della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26.02.07 n. 47) come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con decreto 07 aprile 2008; b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo Economico del 22/1/2008 n. 37;*

*8. a indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato.*

*Alleggi inoltre alla relazione :*

- a) 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 dei beni, nonché la relativa planimetria;*
- d) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96).*

Il termine concesso dall'Ill.mo Giudice per il deposito della presente relazione veniva fissato al **30 settembre 2010**, successivamente prorogato alla data del 18 ottobre 2010 in seguito all'accoglimento dell'istanza di proroga depositata dallo scrivente della quale non si è poi verificato necessario usufruire grazie alla velocizzazione delle operazioni peritali.

## **2. Modalità di svolgimento delle Operazioni Peritali**

Come disposto dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente provvedeva a prendere contatto con i Sigg. [REDACTED] e, in data 23.07.2010, con raccomandata a.r.<sup>1</sup> chiedeva la possibilità di accedere ai locali oggetto della presente procedura esecutiva.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06 settembre 2010 alle ore 14,30. In tale data si è tenuto un primo sopralluogo c/o le unità immobiliari interessate e ubicate nel Comune di Vanzaghello (Mi) via Roma, 67 angolo via Gorizia, 10; alla presenza, oltre che del sottoscritto e di un collaboratore del suo studio Dr. De Risi Vincenzo e del Geometra Pasquale Ferrante, anche del Signor [REDACTED]

In tale occasione non è stato possibile visionare tutte le unità immobiliari interessate, in quanto in locazione ad attività commerciali ed ancora chiuse per il periodo estivo.

Le operazioni sono proseguite il giorno 14 settembre 2010 alle ore 10,30, alla presenza del Dr. De Risi, del Geometra Ferrante, del sottoscritto e del signor

---

<sup>1</sup> Detta comunicazione veniva notificata a mezzo fax al Creditore Procedente, nella persona del proprio legale Avv. Antonio Ferraguto.

██████████ in tale occasione sono state visionate tutte le unità immobiliari facenti parte della procedura esecutiva di cui in oggetto.

I cespiti, tutti a destinazione commerciale, e nr. 6 boxes, sono ubicati nel Comune di Vanzaghello (Mi) in uno stabile a forma rettangolare (costituito da due piani fuori terra) costruito orientativamente alla fine degli anni '80.

Si elenca la composizione nel dettaglio:

1. prospiciente lato corto (via Roma) verso sud e con ingresso al piano terra: nr. 1 negozio + nr. 1 ufficio;
2. prospicienti lato lungo (via Gorizia) verso est e con ingresso al piano terra: nr. 1 ufficio + nr. 1 bar;
3. ed infine prospiciente lato corto (cortile e spazio adibito a parcheggio pubblico) verso nord al piano terra: nr. 1 ufficio + nr. 1 vetrina del bar individuato già in precedenza e ingresso ripostiglio annesso allo stesso bar.
4. Inoltre nr. 6 boxes al piano interrato, realizzati nello stesso periodo dello stabile di cui in precedenza, e ubicati nella zona antistante (lato nord) adibita (a quota stradale) a parcheggio pubblico comunale; l'ingresso dei suddetti boxes è consentito, da quota stradale al piano interrato, mediante rampa (vedasi foto allegate).

Nel fascicolo dell'Avv. Ferraguto (legale della parte procedente) ed in seguito il ██████████), fornivano allo scrivente planimetrie e altra documentazione inerente, quali dati necessari per le valutazioni da effettuare.

Dopo aver eseguito nella località le indagini peritali di carattere generale ed effettuati più sopralluoghi sulle proprietà oggetto della stima, eseguendo accertamenti, constatazioni e rilievi fotografici che si allegano, occorrenti per l'espletamento della stima, con successivo lavoro, provvedevo alla compilazione della presente relazione tecnico/estimativa, che rassegno a chi di dovere in adempimento dell'incarico affidatomi.

### **3. Identificazione catastale**

Le porzioni immobiliari facenti parte dei cespiti indicati nella procedura esecutiva in oggetto, risultano censiti come segue :

#### **Unità immobiliare a destinazione NEGOZIO – Censita al NCEU del Comune**

##### **Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 – mappale 442 – sub. 3 – categoria C/1 – classe 6 - piano terra – consistenza mq. 62,00 – Corso Roma – rend. catastale euro 1.479,34;
- ① - COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- altra u.i. al piano terra del mapp. 442 – subalterno 4 – Corso Roma – area esterna del mapp. 442;

#### **Unità immobiliare a destinazione UFFICIO – Censita al NCEU del Comune di**

##### **Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 – mappale 442 – sub. 4 – categoria A/10 – classe 1 - piano terra – consistenza 3,5 vani – Corso Roma – rend. catastale euro 876,69;
- ② - COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- altra u.i. al piano terra del mapp. 442 – via Gorizia – Corso Roma – subalterno 3;

**Unità immobiliare a destinazione DEPOSITO – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

3

- foglio 8 – mappale 442 – sub. 5 – categoria C/2 – classe 4 ; piano terra – consistenza mq. 323,00 - via Foscolo – rendita catastale euro 650,58;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- area antistante del mapp. 442 – sub. 7 – altra u.i. del mappa. 442 – area esterna del mapp. 442;

**Unità immobiliare a destinazione LABORATORIO – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

4

- foglio 8 - mappale 442 – sub. 6 – categoria C/3 – classe 3 - piano terra – consistenza mq. 27,00 ; Via Gorizia – rendita catastale euro 54,38;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- sub. 7 – via Gorizia – altra u.i. del mapp. 442 – in parte sub. 7 e altra u.i. del mapp. 442;

**Unità immobiliare a destinazione BAR – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

5

- foglio 8 – mappale 442 – sub. 7 – categoria C/1 – classe 6 ; piano terra – consistenza mq. 90,00; Via Gorizia – rendita catastale euro 2.147,43;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- area esterna mapp. 816 – via Gorizia – sub. 6 – sub. 5;

**Unità immobiliare a destinazione BOX - Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

6

- foglio 8 – mappale 824 – sub. 1 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 9,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 23,24;

- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- area di manovra mapp. 824 – rampa di accesso al piano interrato – mapp. 442 – sub. 2;

**Unità immobiliare a destinazione BOX – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 – mappale 824 – sub. 2 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 9,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 23,24;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- Area di manovra mapp. 824– sub. 1 – mapp. 442 – mapp. 442;

**Unità immobiliare a destinazione BOX – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 – mappale 824 – sub. 3 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- Via Foscolo – sub. 4 – area di manovra mapp. 824 – mapp. 818;

**Unità immobiliare a destinazione BOX – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 mappale 824 – sub. 4 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- Via Foscolo – sub. 5 – area di manovra mapp. 824 – sub. 3;

**Unità immobiliare a destinazione BOX –Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 – mappale 824 – sub. 5 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- via Foscolo – sub. 6 – area di manovra mapp. 824 – sub. 4;

**Unità immobiliare a destinazione BOX – Censita al NCEU del Comune di Vanzaghello (Mi) e così identificata :**

- foglio 8 – mappale 824 – sub. 6 – categoria C/6 – classe 4 – piano interrato – consistenza mq. 7,00 – via Gorizia – rendita catastale euro 18,08;
- COERENZE IN SENSO ORARIO DA NORD :
- Via Foscolo – mapp. 815 propr. comune di Vanzaghello – area di manovra mapp. 824 – sub. 5.

**4. Provenienza dei cespiti e formalità pregiudizievoli**

Le unità immobiliari descritte in precedenza sono pervenute alla proprietà Sigg. [redacted] come segue :

- Successione legittima al padre [redacted] nato a [redacted] (Mi) il [redacted], deceduto a [redacted] il [redacted], di cui alla denuncia di successione presentata in data [redacted] all'Uff. del Registro di Magenta, classificata al n. [redacted], trascritta presso gli Uffici del Territorio di Milano Circoscrizione di Milano 2 in data 11 aprile 1983 ai nn. 21163/17276 eredi : [redacted] nato a [redacted] ([redacted]), e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], assegnavano a titolo di stralcio, a tacitazione di ogni suo diritto a [redacted] nato a [redacted] il [redacted],

immobili in Comune di Castano Primo (Mi), estranei rispetto ai beni di cui alla presente valutazione; rimanendo comproprietari, per la quota indivisa di un mezzo ciascuno di proprietà, dell'immobile in Comune di Vanzaghello (Mi) Via Roma, n. 67, distinto al NCEU alla partita 1007, foglio 8, mappale 422 sub. 1 e 2;

- Con atto di successione gratuita di area urbana autenticato in data 2 dicembre 1987 dal Dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep. [REDACTED], trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano Circoscrizione di Milano 2 in data 24 dicembre 1987 ai nn. 94131/67136, [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ai fini del rilascio di concessione edilizia per ristrutturazione di immobile commerciale, cedevano al Comune di Vanzaghello (Mi) cod. fisc. 02937320154, area urbana in Comune di Vanzaghello (Mi), facente parte dell'immobile sito in Corso Roma n. 67, distinta al Catasto Terreni al mappale 816 (già mappale 816/a, già parte del mappale 442/b) di are 06.15, e al mappale 818 (già mappale 816/b, già parte del mappale 442/b) di are 0,15; corrispondente al NCEU al foglio 8, mappale 816 porz. A, Via Roma, 67 area urbana di mq. 615, e al foglio 8, mappale 818 porz. B, Via Roma n. 67, area urbana di mq. 15.

Inoltre come risulta da certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. autenticato dalla Dr.ssa Chiara CLERICI, Notaio in Milano, ed allegato alla presente, in seguito agli esami dei registri catastali ed immobiliari di Milano

e relativamente al ventennio antecedente (dal 08.08.1989) alla notifica del pignoramento (08.08.2009), a carico dei [REDACTED] si è accertato quanto segue:

- Pignoramento eseguito in data 08 agosto 2009 dall'Uff. Giudiziario dell'Ufficio esecuzioni del Tribunale di Milano, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Milano Circoscrizione Milano 2 in data 07 ottobre 2009 ai numeri 131700/82981, a favore CASTELLO FINANCE srl con sede in Roma, Via Tritone n. 181, per il credito di euro 218.682,79;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 04 marzo 1986 ai nn. 19904/3345, in forza di atto di mutuo in data 20 febbraio 1986 a rogito Dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 103198/2349, rinnovata con ipoteca iscritta in data 21 febbraio 2006 ai nn. 25499/5790, a favore BANCA INTESA SpA con sede in Milano, per la complessiva somma di euro 232.405,62, sopra l'immobile in Comune di Vanzaghello (Mi) recensito al NCEU al foglio 8, mappale 442 sub. 1, via Roma n. 67; e al foglio 8, mappale 442 sub., via Roma n. 67;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 16 marzo 1988 ai nn. 22199/4191, in forza di atto di mutuo in data 10 marzo 1988 a rogito Dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep. 133827/3170, rinnovata con ipoteca iscritta in data 21 febbraio 2008 ai nn. 23605/5448, a favore INTESA SAN PAOLO, per al complessiva somma di euro 387.342,67, sopra l'immobile in Comune di Vanzaghello (Mi) distinto al Catasto Terreni al foglio 8, mappale 442 di are 11,00; precedentemente censito al NCEU al

foglio 8, mappale 442 sub. , Corso Roma n. 67 e al foglio 8, mappale 442 sub. 2, Corso Roma n. 67;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 26 maggio 1990 ai nn. 43394/8010, in forza di atto di mutuo in data 18 maggio 1990 a rogito Dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. ██████████, a favore CREDITO FONDIARIO DELLA CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE con sede in Milano via Monte di Pietà, 8, per la complessiva somma di lire 500.000.000, di cui capitale lire 200.000.000, sopra l'immobile in Comune di Vanzaghello (Mi), Via Roma, angolo via Gorizia, angolo Via Foscolo, costituito da area con fabbricato di recente totale ristrutturazione ad uso negozi con retri, uffici, abitazioni e vani accessori, oltre boxes per auto interrati in corte, distinto al Catasto Terreni al foglio 8, mappale 442 di are 11,00; al NCEU già distinto al foglio 8, mappale 442 sub. 1 e sub. 2, varianti in parte con schede registrate in data 30 gennaio 1988 al n. 31568 porzioni A-B-C-D-E, di cui successivamente la porzione C è stata frazionata con nuove schede di variazione registrate in data 13 febbraio 1989 al n. 132064 porzioni A-B, in parte in corso di accatastamento perché di più recente ultimazione;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 9 giugno 1994 ai nn. 51228/9482, in forza di atto di mutuo in data 24 maggio 1994 a rogito dott. Adalberto Ferrari, Notaio in Busto Arsizio, repertorio n. ██████████, a favore CARIPLO, per la complessiva somma di lire 424.352.658, di cui capitale 306.481.300, sopra l'immobile in comune di Vanzaghello (Mi), Via Roma

n. 1 (già n. 67), angolo via Gorizia, angolo via Foscolo, costituito da area con fabbricato ad uso abitazioni, negozi e magazzini, distinto al Catasto Terreni al foglio 8, mappale 442 di are 11,00; recensito al NCEU alla partita 1007 come segue:

- scheda 64565/82, foglio 8, mappale 442, sub. 1, Corso Roma n. 67, piano T;
  - scheda 64566/82, foglio 8, mappale 442 sub 2, Corso Roma n. 67, piano 1.
- Ipoteca volontaria, mediante dichiarazione unilaterale art. 2821 C.C., iscritta in data 28 maggio 1998 ai nn. 41693/9975, in forza di atto in data 12 maggio 1998, a rogito dott. Gianluca Catalano, notaio in Robbio, rep. n. [REDACTED], a favore BANCA POPOLARE DI NOVARA, per la complessiva somma di lire 500.000.000, di cui capitale lire 500.000.000, sopra l'immobile in Comune di Vanzaghello (Mi) distinto al Catasto Terreni al foglio 8, mappale 442 di are 11,00; recensito al NCEU alla partita 1007 come segue : foglio 8, mappale 442 sub.1, Corso Roma n. 67 – foglio 8, mappale 442, sub. 2, Corso Roma n. 67.

Inoltre, nel ventennio preso in considerazione, dal certificato notarile suddetto, si riscontrano, a carico dei [REDACTED], le seguenti formalità pregiudizievoli :

- Pignoramento trascritto in data 13 maggio 1995 ai nn. 42106/25955, cancellato con annotamento di Cancellazione totale in data 17 novembre

1995 nn. 96629/20237, in data di ordinanza emessa in data 17 novembre 1993 dal Tribunale di Milano, cronologico nr. 18519;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 29 novembre 1983 ai nn. 67721/9187, non cancellata, né rinnovata.

##### **5. Criterio di stima e metodologia adottata**

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima.

Nel nostro caso il criterio adottato, per il bene di cui devo trovare il più probabile valore è, come da richieste, quello del valore venale dei beni.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi, il mio compito è stato quello di ricercare i più probabili valori attribuibili ai cespiti in questione da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima, è stata esclusa l'eventuale applicazione del metodo analitico, perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente, esiste in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima delle unità immobiliari in oggetto con il metodo del confronto, che si esplica attraverso due fasi :

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;

- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per poter applicare tale metodo di stima ho dovuto perciò, eseguire una serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona.

I valori accertati li ho poi riferiti alle unità di consistenza, che per gli immobili a destinazione residenziale/commerciale e terziario è il metro/quadro.

Nella costruzione di queste serie ho escluso tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato immobiliare ordinario esistente sul territorio.

Ai fini della valutazione inoltre sono state evidenziate e considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari ed in particolare: vetustà – consistenza – dotazione impianti – tipologia catastale ed edilizia – ubicazione rispetto alle zone e importanza della rete viaria esistente – richieste di mercato per unità immobiliari similari.

I prezzi esposti ed espressi in euro/mq., sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali e secondo l'ultima direttiva dell'Agenzia delle Entrate 2007/120811 del 27.07.07 comprendono :

- *100% superficie calpestabile;*
- *100% della superficie occupate in pianta da pareti divisorie interne, per un massimo del 10% della superficie interna calpestabile;*

- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise, per un massimo del 10% della superficie interna calpestabile;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

#### **6. Consistenza e caratteristiche tecniche delle porzioni immobiliari**

Come già detto in precedenza i cespiti da stimare sono ubicati nel Comune di Vanzaghello (MI); che ha una popolazione di circa 5.200 abitanti ed è posizionato all'estremo nord/ovest della Provincia di Milano ed ai confini con la provincia di Varese; facilmente raggiungibile dal capoluogo o con l'autostrada A/4 MI – TO o con l'autostrada A/8 MI – VA.

Le unità immobiliari a destinazione commerciale (tutte al piano terra) fanno parte di uno stabile a forma rettangolare, ristrutturato ed in parte edificato nel 1988/89; al primo piano trovasi ubicate nr. 2 unità immobiliari a destinazione abitativa, che non fanno parte del presente procedimento esecutivo; la distanza dal capoluogo (Milano) è di circa 45 km.

Le unità prospettano sulla via Roma – sulla via Gorizia ed in parte su area comunale adibita a parcheggio pubblico, con accesso da via Foscolo.

Le caratteristiche strutturali delle u.i. e dell'intero plesso immobiliare, avente un'età approssimativa di circa 22 anni, così risultano :

- fondazioni e strutture portanti verticali ed orizzontali (pilastri e travi) in cemento armato – tamponamenti esterni in doppia parete di laterizi con intercapedine – solai in latero cemento – divisori interni in mattoni forati – copertura a falde e con lastrico solare; nell'insieme lo stato generale manutentivo

e statico delle strutture è in buone condizioni, così come le finiture interne per ogni singola unità, ed esterne in riferimento alle parti comuni dell'edificio.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI:**

1

a) Unita immobiliare a destinazione NEGOZIO P.T.: NCEU – foglio 8 – mappale 442 – Sub. 3 – categoria C/1 (su Via Roma).

FOTO ALLEGATE

All. nr. 4 planimetria e visura catastale.

IN LOCAZIONE : Iniz. Contr. 01.06.09 / Scad. 31.05.2015.

Come risulta da planimetria catastale fornita dal XXXXXXXXXX, l'unità suddetta ha subito un aumento di superficie e quindi di volumetria (come da scheda del 12/12/1990 nr. 147127 identificata al Foglio 8 – Mapp. 442 – Sub. 11 all.) variazione riscontrata dallo scrivente nel corso del sopralluogo; e più nel dettaglio è stato realizzato retro negozio prima inesistente; attualmente è in locazione con destinazione ad esercizio commerciale per la vendita di prodotti alimentari (mini-market), la superficie interna commerciale rettificata è di mq. 112,00; risultano esistenti servizi igienici, l'impianto di riscaldamento è autonomo; le finiture interne (pavimentazioni – rivestimenti – tinteggiature) e impiantistica risultano in sufficiente stato di manutenzione; l'altezza interna dei locali è di ml. 3,00; l'ingresso principale ed una vetrina sono prospicienti la via Roma.

**Superf. interna commerciale rettificata.....mq. 112,00**

b) Unità immobiliare a destinazione UFFICIO P.T. : NCEU – foglio 8 – mappale 442 – Sub. 4 – categoria A/10 (su via Roma).

2

FOTO ALLEGATE

All. nr. 4 planimetria e visura catastale.

IN LOCAZIONE : Iniz. Contr. 01.071990 / Scad. 30.06.2012.

L'unità suddetta a destinazione ufficio è occupata, alla data del sopralluogo, [redacted] evidente dai rilievi fotografici che si allegano risulta in ottime condizioni di manutenzione; è costituita da ampio locale ingresso/reception; un ufficio ; ripostiglio – bagno e antibagno; l'altezza interna dei locali è di ml. 3,00. L'ingresso principale è sulla via Roma.

**Superficie interna commerciale .....mq. 80,00**

c) Unità immobiliare con la vecchia destinazione adibita a DEPOSITO, attualmente, e nello stato di fatto, come da scheda catastale fornita, risulta a destinazione UFFICIO P. T.: NCEU – foglio 8 – mappale 442 – sub. 701, (in sost. del precedente sub. 5) si osserva che nella scheda catastale dell'11.03.2010 nr. 00180720, è indicato erroneamente il “PIANO PRIMO” invece che il piano terra; categoria A/10 (con ingresso su area esterna adibita a parcheggio pubblico confinante con la via Foscolo).

3

FOTO ALLEGATE

All. nr. 4 planimetria e visura catastale.

IN LOCAZIONE : Iniz. Contr. 14.12.2009 / Scad. 31.12.2015.

L'unità immobiliare, come evidente dai rilievi fotografici che si allegano, risulta ristrutturata da poco tempo, è costituita da due ampi locali comunicanti, nella zona retrostante, risultano ubicati nr. 2 servizi igienici (per il pubblico e privato) entrambi disimpegnati; ottime le condizioni di manutenzione; l'altezza interna dei locali è di ml. 3,50; impianto di riscaldamento autonomo.

**Superficie interna commerciale .....mq. 102,00**

d) Unità immobiliare a destinazione LABORATORIO P.T. (ma con destinazione attuale ad UFFICIO ved. foto allegate) NCEU : foglio 8 – mappale 442 – sub. 6 – categoria C/3 (su via Gorizia).

4

FOTO ALLEGATE

All. nr. 4 planimetria e visura catastale.

IN LOCAZIONE : Iniz. Contr. 12.07.2010 / Scad. 11.07.2016.

Trattasi di piccolo ufficio, con un unico locale su via Gorizia, antibagno e bagno nella zona retrostante; sufficienti condizioni di manutenzione, riscaldamento autonomo, impianto elettrico a norma.

**Superficie interna commerciale .....mq. 28,00**

e) Unità immobiliare a destinazione BAR P.T. NCEU : foglio 8 – mappale 442 – sub. 7 – categoria C/1 – (su via Gorizia).

5

FOTO ALLEGATE

All. nr. 4 planimetria e visura catastale.

IN LOCAZIONE : Iniz. Contr. 01.02.1993 / Scad. 31.01.2015.

Attività commerciale di Bar, costituito da ampio locale, con due vetrine su via Gorizia ed una fronte via Foscolo, ripostiglio retrostante e servizi igienici disimpegnati; riscaldamento e condizionamento autonomo, sufficiente la manutenzione interna, a norma l'impiantistica, in buono stato gli infissi interni ed esterni.

**Superficie interna commerciale.....mq. 106,00**

**f-g-h-i-l-m) Unità immobiliari a destinazione BOX – PIANO INTERRATO – foglio 8 – mappale 824 – sub. 1 - 2 – 3 – 4 – 5 – 6; (con ingresso dal parcheggio comunale – Via Foscolo).**

Boxes indipendenti, con accesso unico dall'esterno tramite rampa, zona di manovra antistante gli stessi, basculanti a vasistas in ferro zincato di chiusura, pavimentati, struttura in cemento armato, divisori in blocchetti di c.l.s. ed un'altezza interna di ml. 2,10 /2,30.

- a) SUB. 1 - Superficie interna commerciale.....mq. 17,00
- b) SUB. 2 – Superficie interna commerciale.....mq. 17,00
- c) SUB. 3 – Superficie interna commerciale .....mq. 14,50
- d) SUB. 4 – Superficie interna commerciale .....mq. 14,50
- e) SUB. 5 – Superficie interna commerciale .....mq. 14,50
- f) SUB. 6 – Superficie interna commerciale.....mq. 14,50

Per tali porzioni immobiliari la valutazione è stata effettuata a corpo e non a misura, come uso e consuetudine, nel settore delle compravendite immobiliari.

7. *Determinazione del valore di mercato*

Sulla scorta dei due sopralluoghi effettuati, della documentazione fornita, ed eseguite le opportune indagini in zona alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante compravendite effettuate in tempi recenti, in riferimento ad immobili con similari caratteristiche e analoghe finiture (interne ed esterne) da fonti attendibili come i Bollettini CAAM e dalle Agenzie Immobiliari operanti nel settore e presenti sul territorio, ed altre informazioni desunte da fonti attendibili, si è giunti alle seguenti conclusioni, tenuto conto inoltre della:

- *mediocre richiesta di mercato da parte di probabili acquirenti e sufficiente disponibilità di immobili similari in zona;*
- *ubicazione in zona periferica (residenziale) rispetto al centro del paese, anche se sufficientemente servita dalla rete viaria e dai mezzi pubblici;*
- *destinazione urbanistica della zona (residenziale);*
- *esistenza in zona di infrastrutture primarie (sufficienti quali : scuole - supermercati – centri commerciali – banche – uffici pubblici ed altre attività commerciali;*
- *sufficiente consistenza dell'unità immobiliare;*
- *della vetusta (circa 22 anni);*
- *caratteristiche intrinseche e di finiture interne delle unità immobiliari considerate;*
- *buono lo stato di manutenzione delle parti comuni dell'intero edificio dove ubicate le u.i.;*

- applicazione di un valore di mercato nell'ipotesi di vendita forzata;
- sussistenza alla data odierna del vincolo della locazione.;

da indagini di mercato pertanto si ha:

- unità immobiliari a destinazione : commerciale – produttiva e terziaria; con tipologia prevalente in zona di abitazioni civili, si ha un valore di mercato di 1.500,00 euro/mq. pertanto si ritiene di stimare le u.i. in precedenza individuate come segue :

U.I. destinazione NEGOZIO P.T. : (Via Roma)

- foglio 8 – mapp. 442 – sub. 3 (attuale sub. 11)– cat. C/1 :
- MQ. 112,00 x 1.500,00 euro/mq. = euro 168.000,00

U.I. destinazione UFFICIO P.T. : (Via Roma)

- foglio 8 – mapp. 442 – sub. 4 – cat. A/10 :
- MQ. 80,00 x 1.500,00 euro/mq. = euro 120.000,00

U.I. destinazione UFFICIO P.T. : (Via Foscolo)

- foglio 8 – mapp. 442 – sub. 5 (attuale sub. 701) – cat. A/10 :
- MQ. 102,00 x 1.500,00 euro/mq. = euro 153.000,00

U.I. destinazione UFFICIO P.T. : (Via Gorizia)

- foglio 8 – mapp. 442 – sub. 6 – cat. A/10 :
- MQ. 28,00 x 1.500,00 euro/mq. = euro 42.000,00

U.I. destinazione BAR P.T. : (Via Gorizia)

- foglio 8 - mapp. 442 – sub. 7 – cat. C/1 :
- MQ. 106,00 x 1.500,00 euro/mq. = euro 159.000,00

BOX Piano Interrato – Via Foscolo

- foglio 8 - mapp. 824 – sub. 1 – cat. C/6 :
- MQ. 17,00 (valut. a corpo) euro 9.000,00

BOX Piano interrato – Via Foscolo

- foglio 8 – mapp. 824 – sub. 2 – cat. C/6 :
- MQ. 17,00 (valut. a corpo) euro 9.000,00

BOX Piano Interrato – Via Foscolo

- foglio 8 – mapp. 824 – sub. 3 – cat. C/6 :
- MQ. 14,50 (valut. a corpo) euro 8.000,00

BOX Piano Interrato – Via Foscolo

- foglio 8 – mapp. 824 – sub. 4 – cat. C/6 :
- MQ. 14,50 (valut. a corpo) euro 8.000,00

BOX Piano Interrato – Via Foscolo

- foglio 8 – mapp. 824 – sub. 5 – cat. C/6 :
- MQ. 14,50 (valut. a corpo) euro 8.000,00

BOX Piano Interrato – Via Foscolo

- foglio 8 – mapp. 824 – sub- 6 – cat. C/6 :
- MQ. 14,50 (valut. a corpo) euro 8.000,00

8. *Riepilogo Conclusionale dei Risultati Peritali*

Si ritiene pertanto valutare le unità immobiliari facenti parte dell'atto di pignoramento di cui all' R.G. 2135/09 (Castello Finance c. [redacted] Tribunale di Milano (Sez. 3<sup>^</sup>Civile – Presidente Dr. Bichi), come nel dettaglio di cui in precedenza e per complessivi:

**Euro 692.000,00** (seicentonovantaduemila/00)

Nel rassegnare il proprio lavoro, il sottoscritto Consulente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto in piena coscienza professionale e con l'unico scopo di portare la verità a conoscenza di chi di ragione.

Con osservanza.

Milano, 29 settembre 2010

IL C.T.U.  
Dott. Luca Santoro  
