

TRIBUNALE DI MILANO

III Sez. Civile

G.E.: Dott.ssa Caterina Trentini

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **735/2016**
promossa da: Banca Popolare di Vicenza S.p.a.
ora SGA S.p.a.
contro: *****
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/12/2019



RELAZIONE DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Colmano
Codice fiscale: CLMFBA57C07F205A
Partita IVA: 07680380156
Studio in: Via Jacopo Dal Verme 5, Milano
Telefono: 0287380716
Cell. 3356051997
Email: architetto@colmano.com

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO UNICO:

Indirizzo: Trezzano Rosa, via Bari/via Perugia

- Categoria: **D/2** [Alberghi e pensioni (con fine di lucro)]
Dati Catastali: **foglio 1, particella 529, subalterno 701**

- Categoria **D/8** [Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni]
Dati catastali: **foglio 1, particella 529, sub 702**
- Categoria **D/2** [Alberghi e pensioni (con fine di lucro)]
Dati catastali: **foglio 1, particella 609, sub 701**
- Categoria **C/2** [Magazzini e locali di deposito]
Dati catastali: **foglio 1, particella 609, sub 702**
- Categoria **C/2** [Magazzini e locali di deposito]
Dati catastali: **foglio 1, particella 609, sub 703**
- Categoria **C/2** [Magazzini e locali di deposito]
Dati catastali: **foglio 1, particella 609, sub 704**
- Categoria **D/1** [Opifici]
Dati catastali: **foglio 1, particella 613**

Contratti di locazione in essere

Presente

LOTTO UNICO: Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero:	€	1.967.700,00
da occupato:	€	1.547.160,00

ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA STIMA

Il sottoscritto Architetto Colmano Fabio con studio in Milano in Via Jacopo Dal Verme 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 4604 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano al n° 11428, con ordinanza del G.E. Dott.ssa Caterina Trentini in data 07/02/2017 veniva nominato esperto per la procedura in epigrafe

*** **

Allo scopo di evadere l'incarico affidato, il sottoscritto consulente nominato, esperiva le necessarie indagini ed ispezioni peritali, provvedendo agli opportuni rilievi in loco, effettuando le visure necessarie e prelevando le schede catastali per gli immobili in oggetto presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Milano al fine della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle proprietà immobiliari pignorate.

Veniva inoltre esaminata la documentazione storica ipotecaria-catastale depositata in atti, e presso l'Agenzia delle Entrate, allo scopo di verificarne la completezza e la corrispondenza con le risultanze delle indagini effettuate.

Il sottoscritto provvedeva quindi alle opportune verifiche tecnico-urbanistiche ed edilizie presso il competente Ufficio edilizia privata del Comune di Trezzano Rosa dal quale assumeva le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico.

Gli immobili sono stati regolarmente visionati in data 04/11/2017 alla presenza del Custode Giudiziario nominato oltre che dall'Amministratore unico della società esecutata, che ha consentito l'accesso alle unità immobiliari.

L'esperto operava quindi un'ispezione all'esterno e all'interno degli immobili al fine di assumere gli elementi utili alla individuazione e alla descrizione dei beni.

In data 03/07/2019 il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un ulteriore sopralluogo degli immobili avendo l'opportunità di prendere visione dei luoghi solo delle porzioni esterne.

Sulla base delle risultanze emerse e dalle ricognizioni effettuate sul posto, con riferimento agli argomenti riportati nel quesito posto dal G.E. allo scrivente, per agevolare la lettura con la tecnica della puntuazione, si riferisce quanto segue:

Beni immobili siti in **Trezzano Rosa (MI)**
via Perugia n. 1 – via Bari n. 2

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Trezzano Rosa via Perugia n. 1/via Bari n. 2:
centro polifunzionale (struttura alberghiera, mensa, ristorante, sala riunioni, attività ricreative, alloggio custode, foresteria e strutture accessorie) al servizio della locale zona industriale.

CORPO di fabbrica – A - : Struttura alberghiera e panificio

1.2.A. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per l'area: Comune di Trezzano Rosa con sede in Trezzano Rosa (MI)
Codice Fiscale: 8350209158

Proprietà per il Diritto di superficie: di ***** Con sede in Pescara (PE)
Codice Fiscale: *****

1.3.A. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa e coerenze:

- 1) dati identificativi: **fg. 1 part. 529 sub. 701** (allegato 9.A.1)
dati classamento: Categoria D/2,
Rendita € 61.788,90
Indirizzo: Trezzano Rosa, via Perugia n. 1; Piano T – 1 – S1
- Coerenze **piano Seminterrato** (da nord in senso orario): terrapieno, altra U.I. (part 529 sub 703), cortile comune, altra U.I. (part 529 sub 702), cortile comune
- Coerenze **piano Terra** (da nord in senso orario): area di proprietà comunale (mappale 612), affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune
- Coerenze piano **primo** (da nord in senso orario): affaccio sul giardino esclusivo, affaccio sul cortile comune, copertura piana, affaccio sul cortile comune
- 2) dati identificativi: **fg. 1 part. 529 sub. 702** (allegato 9.A.2)
dati classamento: Categoria D/8,
Rendita € 4.885,68
Indirizzo: Trezzano Rosa, via Bari n. 2; Piano S1
- Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I. (part 529 sub 701), altra U.I. (part 529 sub 701), cortile comune, cortile comune

CORPO di fabbrica - B - : Struttura alberghiera e magazzini

1.2.B. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per l'area: Comune di Trezzano Rosa con sede in Trezzano Rosa (MI)
Codice Fiscale: 8350209158

Proprietà per il Diritto di superficie: ***** Con sede in Pescara (PE)
Codice Fiscale: *****

1.3.B. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa e coerenze:

- 1) dati identificativi: **fg. 1 part. 609 sub. 701** (allegato 9.B.1)

dati classamento: Categoria D/2,

Rendita € 25.574,95

Indirizzo: Trezzano Rosa, via Perugia n. 1/via Bari n. 2; Piano T- 1 – 2 – 3 – S1

Coerenze piano **Terra** (da nord in senso orario): portico, cortile comune (mappale 529), cortile comune (mappale 609), cortile comune (mappale 609), cortile comune (mappale 609),

Coerenze piano **Primo** (da nord in senso orario): cortile comune (mappale 529), affaccio su cortile comune (mappale 529), affaccio su cortile comune (mappale 529), affaccio cortile comune (mappale 609), affaccio cortile comune (mappale 609), affaccio cortile comune (mappale 609)

Coerenze piano **Secondo** (da nord in senso orario): cortile comune (mappale 529), affaccio su cortile comune (mappale 529), affaccio su cortile comune (mappale 529), affaccio cortile comune (mappale 609), affaccio cortile comune (mappale 609), affaccio cortile comune (mappale 609)

Coerenze piani **Terzo** (da nord in senso orario): vuoto su stessa ditta, affaccio sul cortile comune (mappale 529), affaccio sul cortile comune (mappale 529), affaccio sul cortile comune (mappale 609), affaccio sul cortile comune (mappale 609), affaccio sul cortile comune,

Coerenze piano **Quarto** (da nord in senso orario): vuoto su stessa ditta, affaccio sul cortile comune (mappale 529), affaccio sul cortile comune (mappale 529), affaccio sul cortile comune (mappale 609), affaccio sul cortile comune (mappale 609), affaccio sul cortile comune (mappale 609)

- 2) dati identificativi: **fg. 1 part. 609 sub. 702** (allegato 9.B.2)
 dati classamento: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 44 m², Superficie Catastale Totale 84 m², Rendita € 122,71

Indirizzo: Trezzano Rosa, via Bari n. 2; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I. (sub 703), cortile comune, portico, ex strada vicinale dei boschi delle Lucchette

- 3) dati identificativi: **fg. 1 part. 609 sub. 703** (allegato 9.B.3)
 dati classamento: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 44 m², Superficie Catastale Totale 86 m², Rendita € 122,71

Indirizzo: Trezzano Rosa, via Bari n. 2; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): altra U.I. (sub 704), cortile comune, altra U.I. (sub 702), ex strada vicinale dei boschi delle Lucchette

- 4) dati identificativi: **fg. 1 part. 609 sub. 704** (allegato 9.B.4)
 dati classamento: Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 44 m², Superficie Catastale Totale 86 m², Rendita € 122,71

Indirizzo: Trezzano Rosa, via Bari n. 2; Piano S1

Coerenze (da nord in senso orario): terrapieno, cortile comune, sub 703, ex strada vicinale dei boschi delle Lucchette

CORPO di fabbrica – C -: Cabina elettrica (part 613)

1.2.C. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per l'area: Comune di Trezzano Rosa con sede in Trezzano Rosa (MI)
 Codice Fiscale: 8350209158

Proprietà per il Diritto di superficie:***** Con sede in Pescara (PE)
 Codice Fiscale: *****

1.3.C. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Trezzano Rosa e coerenze:

- 1) dati identificativi: **fg. 1 part. 613** (allegato 9.C.1)
 dati classamento: Categoria D/1,
 Rendita € 82,63
 Indirizzo: Trezzano Rosa, via Bari snc; Piano T
 Coerenze (da nord in senso orario): mapp. 612, mapp. 257, mapp. 616, mapp. 612

CORPO di fabbrica – D -: Aree a standard di proprietà del Comune di Trezzano Rosa da destinare a verde e parcheggi pubblici (convenzione 1995)
AREE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO MA INTEGRATE NELLA CONVENZIONE DEL 1995

1.2.D. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1: Comune di Trezzano Rosa
 Con sede in Trezzano Rosa (MI) **Cod. Fiscale: 8350209158**

1.3.D. Identificati al catasto Terreni del Comune di Trezzano Rosa e coerenze:

- 1) dati identificativi: **fg. 1 part. 612**
 dati classamento: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie: 43 are 66 ca
 Reddito dominicale € 22,55 Reddito agrario € 22,55
 Coerenze (da nord in senso orario): via Perugia, mapp. 255, mapp. 257, mapp. 613, mapp. 611, mapp. 529, mapp. 529, mapp. 492,
- 2) dati identificativi: **fg. 1 part. 492**
 dati classamento: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie: 00 are 20 ca
 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,10
 Coerenze (da nord in senso orario): via Perugia, mapp. 612, strada vicinale dei boschi delle lucchette

CORPO di fabbrica – E -: Aree a standard di proprietà del Comune di Trezzano Rosa da destinare a verde e parcheggi pubblici (convenzione 1998)
AREE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO MA INTEGRATE NELLA CONVENZIONE DEL 1998

1.2.E. Quote e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1: Comune di Trezzano Rosa
 Con sede in Trezzano Rosa (MI) **Cod. Fiscale: 8350209158**

1.3.E. Identificati al catasto Terreni del Comune di Trezzano Rosa e coerenze:

- 1) dati identificativi: **fg. 2 part. 403**
 dati classamento: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie: 18 are 52 ca
 Reddito dominicale € 9,56 Reddito agrario € 9,56
 Coerenze (da nord in senso orario): strada vicinale dei boschi, fg. 1 mapp. 609, fg. 2 mapp. 475, fg. 2 mapp. 405, fg. 2 mapp. 19
- 2) dati identificativi: **fg. 2 part. 475**
 dati classamento: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie: 1 are 62 ca
 Reddito dominicale € 0,84 Reddito agrario € 0,84
 Coerenze (da nord in senso orario): fg. 2 mapp. 403, fg. 1 mapp. 609, fg. 2 mapp. 476, fg. 2 mapp. 470
- 3) dati identificativi: **fg. 2 part. 476**
 dati classamento: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie: 9 are 60 ca

Reddito dominicale € 4,96 Reddito agrario € 4,96

Coerenze (da nord in senso orario): fg. 2 mapp. 475, fg. 1 mapp. 609, fg. 2 mapp. 543, fg. 2 mapp. 474, fg. 2 mapp. 467

4) dati identificativi: **fg. 2 part. 543**

dati classamento: Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie: 27 are 28 ca
Reddito dominicale € 14,09 Reddito agrario € 14,09

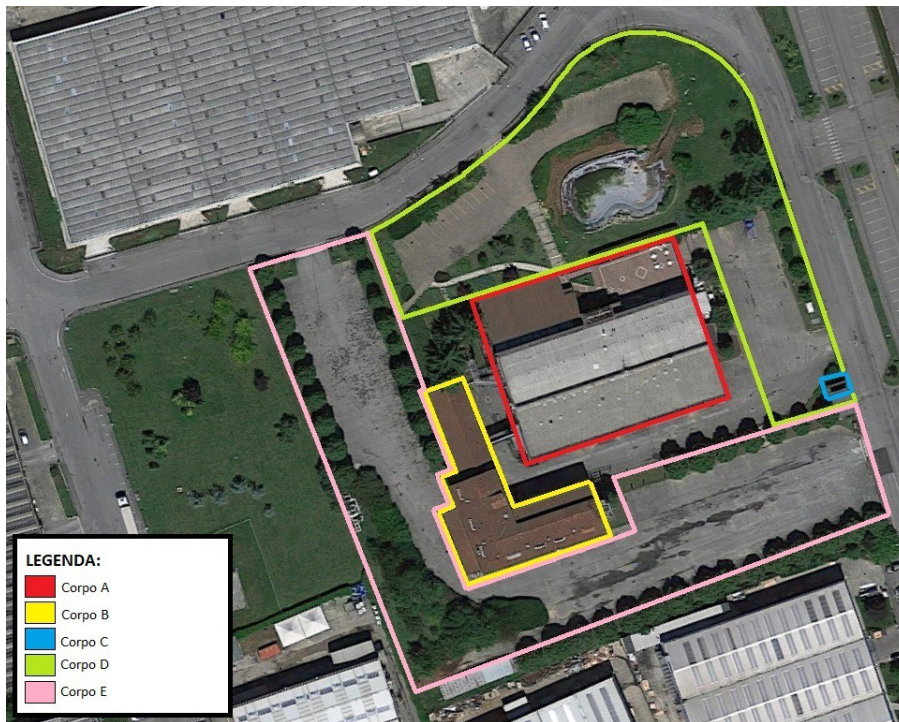
Coerenze (da nord in senso orario): fg. 1 mapp. 609, fg. 1 mapp. 611, fg. 1 mapp. 615, fg. 1 mapp. 545, fg. 2 mapp. 562, fg. 2 mapp. 474, fg. 2 mapp. 476

5) **Intestato:** REL. DI ACC. COM., DI FAB. RUR. O DA ACC. DIV. IN SUB, DI ACQ. ES. E RELITT. STRAD.
Proprietà: 1000/1000

dati identificativi: **fg. 1 part. 611**

dati classamento: RELIT STRAD, Superficie: 01 are 50 ca

Coerenze (da nord in senso orario): fg. 1 mapp. 529, fg. 1 mapp. 612, fg. 1 mapp. 613, fg. 1 mapp. 616, fg. 1 mapp. 615, fg. 2 mapp. 543, fg. 1 mapp. 529



Ortofoto con inquadramento della suddivisione in "corpi" di cui al presente elaborato

2. DETENZIONE DEL BENE

2.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/11/2017, il bene è stato visionato alla presenza del Custode nominato e dall'Amministratore unico della società esecutata.

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare risultava parzialmente in uso alla società "conduttrice" del contratto di locazione.

Successivamente, vista l'avvenuta riassunzione in data 21/03/2019, della procedura e considerato l'arco temporale decorso dall'ultimo sopralluogo, il sottoscritto PE ha provveduto, in data 03/07/2019, a recarsi in loco per prendere nuovamente visione dello stato dei luoghi.

Si rileva che nel corso dell'ultimo sopralluogo il centro polifunzionale risultava chiuso senza alcuna presenza di attività. Il sottoscritto PE ha quindi effettuato il sopralluogo degli immobili avendo l'opportunità di prendere visione solamente delle porzioni esterne.

2.2. Esistenza contratti di locazione (allegato 17)

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e per quanto emerso nel corso del sopralluogo, RISULTA registrato un "contratto di locazione di immobile ad uso alberghiero", regolarmente registrato presso l'**Agenzia delle Entrate di Chieti al n. 1035 serie 3t in data 22/07/2014**, a nome della società ***** (soggetto esecutato), in qualità di dante causa.
(si riporta per esteso il testo del contratto di cui sopra)

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO ALBERGHIERO

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

- La società "***** con sede legale in San Giovanni Teatino (CH) – frazione Sambuceto, via Po n. 56, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Chieti ***** in persona dell'amministratore unico Sig. *****, autorizzato alla firma del presente contratto in forza di delibera assembleare del 30 giugno 2014, di seguito denominato anche "LOCATRICE"
- "SEGANLETICA STRADALE TESORO S.r.l." con sede legale in San Giovanni Teatino (CH) – zona industriale Sambuceto, via Po n. 56, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione al Registro Imprese di Pescara al n. 01448000685, in persona dell'amministratore unico Sig. Antonio Tesoro, autorizzato alla firma del presente contratto in forza di delibera assembleare del 30 giugno 2014, di seguito denominato anche "CONDUTTRICE"

Premesso che

- Premesso che la società ***** è proprietaria di un immobile ad uso alberghiero ed attività connesse di somministrazione, di intrattenimento e commerciali, sito in Trezzano Rosa (MI) via Perugia 1, identificato al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 1, particelle 529, sub 701 e 609 sub 701, categoria D/2.
- L'immobile allo stato attuale, non è agibile. Per renderlo tale, occorrono eseguire dei lavori di ristrutturazione. La ***** cede in locazione l'immobile alla Segnaletica Stradale Tesoro S.r.l. a condizione che questi, sia disposta ad anticipare le somme occorrenti per eseguire tutti i lavori per rendere agibile la struttura. Le somme anticipate dalla Segnaletica Stradale Tesoro S.r.l. quale futura conduttrice, saranno restituite con prelievo mensile dell'importo di € 5.000,00 (cinquemila/00) dal canone di locazione dovuto. Per quanto riguarda l'ottenimento dell'agibilità, delle licenze e di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività, nonché le spese per l'acquisto degli arredi e di tutto quello che possa servire per lo svolgimento dell'attività di Hotel, questi vengono acquistati e pagati dalla Segnaletica Stradale Tesoro S.r.l. e, alla fine della locazione, questi beni, rimarranno di proprietà della stessa Segnaletica Stradale Tesoro S.r.l. Inoltre la Conduttrice ha la facoltà di cedere il presente contratto di locazione o sub affittare l'immobile ad altro soggetto avente le caratteristiche e le potenzialità per gestire l'attività di che trattasi.

Per quanto riguarda

TRA I COMPONENTI SI DICHIARA CONVIENE ED ACCETTA QUANTO SEGUE:

- 1) La premessa è parte integrante del contratto.
- 2) La ***** , concede in locazione alla società Segnaletica Stradale Tesoro S.r.l., che accetta, parte di un immobile ad uso alberghiero ed attività connesse di somministrazione, di intrattenimento e commerciali, come definito in premessa; l'immobile in oggetto è meglio identificato nei contorni di colore giallo nella planimetria catastale che, previa sottoscrizione per accettazione delle parti, si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A", identificato catastalmente quale parte del foglio 1, particelle 609, sub 701 e sotto la lettera "B" identificato nei contorni di colore verde quale particella 529, sub 701, categoria D/2
 - 3) Il contratto di locazione ha la durata di anni 9 (nove), con inizio dal 01/07/2014 e termina il 30/06/2023 e si rinnova tacitamente una sola volta per ulteriori 9 (nove) anni con possibilità che una delle due parti comunichi disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge 27/07/1978 n. 392. Si precisa che il locatario rinuncia alla disdetta della prima scadenza.
 - 4) La conduttrice si obbliga a restituire il bene ricevuto in locazione alla scadenza stabilita in conformità del presente contratto. Il bene concesso in locazione sarà destinato ad uso di attività di albergo, bar, ristorante e attività connesse e l'esercizio di tali attività comporterà contatto diretto con il pubblico. È fatto espresso divieto di adibire l'immobile ad uso diverso da quello sopra indicato. La mancata osservanza della presente clausola comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.
 - 5) La conduttrice potrà disporre dell'immobile in pieno libero possesso ed è tenuto a custodire e a conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia ed a non servirsene che per l'uso determinato dal contratto.

6) Il presente contratto è a titolo oneroso. Il conduttore dovrà, a titolo di locazione, € 96.000,00 (novantaseimila/00) annuali più IVA a norma di legge. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, la Locatrice autorizza la Condutrice, con la firma del contratto, a compensare la somma di € 24.000,00 (ventiquattromila/00) pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione con parte dei lavori di ristrutturazione che effettuerà all'immobile. Dalle somme dovute per i canoni di locazione pari a € 8.000,00 (ottomila/00) mensili, si precisa che € 3.000,00 (tremila/00) saranno versati mentre, € 5.000,00 (cinquemila/00) saranno compensati, fino alla concorrenza delle somme spese dalla condutrice derivanti dalla ristrutturazione dell'immobile, dall'acquisto dei mobili, degli arredi e quant'altro. Al termine della compensazione delle suddette somme, l'importo del canone sarà corrisposto in rate mensili anticipate entro il cinque di ogni mese, dietro presentazione di regolare fattura a partire dalla data di decorrenza del contratto. L'importo del canone verrà indicizzato annualmente a partire dall'inizio del secondo anno di decorrenza del contratto in base al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta nell'anno precedente prendendo come riferimento l'indice del mese di agosto 2015. L'indicizzazione verrà addebitata per l'importo di che trattasi, non appena nota la variazione ISTAT intervenuta. Il canone di locazione dovrà essere versato sul c/c bancario, le cui coordinate, saranno comunicate dalla Locatrice. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della condutrice, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato non superi quello delle due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Da parte sua la Condutrice, provvederà a proprie spese e cura, ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria sull'immobile concesso in locazione, oltre all'adeguamento dello stesso al rispetto delle normative vigenti, sostituire e/o fornire gli elementi di arredo danneggiati asportati, esonerando espressamente la Locatrice da qualsiasi responsabilità nei confronti dei terzi, degli enti preposti all'osservanza delle norme di sicurezza e della stessa società Condutrice connessa al corretto uso dell'immobile.

7) La condutrice si obbliga a restituire il bene, al termine del contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto. La Condutrice, alla fine della locazione, ha il diritto di portarsi via, tutti i mobili, gli arredi, le stoviglie e quant'altro ha acquistato per la buona gestione dell'attività.

8) La Locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche.

9) La Condutrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere e si obbliga a osservare e a far osservare ai propri collaboratori, dipendenti e ospiti dell'albergo le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

10) Sono a carico della Condutrice tutte le spese di manutenzione ordinaria concernenti gli immobili concessi in comodato. Sono altresì a suo carico tutte le opere necessarie e occorrenti per adibire o mantenere gli immobili stessi idonei all'uso a cui lo stesso li ha destinati, opere che la parte condutrice si obbliga ad eseguire a perfetta regola e nel pieno rispetto delle norme civilistiche, amministrative ed urbanistiche in vigore. Restano a carico della Condutrice le riparazioni di piccola manutenzione, cioè quelle relative ad impianti di acqua, luce, gas e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione. La Condutrice è direttamente responsabile nei confronti della Locatrice e dei Terzi dei danni causati da sua negligenza come, ad esempio spargimento di acqua, fughe di gas, cortocircuito elettrico, etc. di ogni uso, abuso e trascuratezza nella conduzione della cosa locata. La Condutrice libera la Locatrice o chi per esso da ogni responsabilità, danno, azione, cagione che potessero direttamente o indirettamente scaturite dall'esercizio dall'attività che verrà svolta nei locali concessi in comodato e con la sottoscrizione del contratto di locazione si accollerà ogni qualsiasi danno eventuale e imprevedibile verso persone e cose ivi compresi i beni locati.

11) Tutte le operazioni per il conseguimento delle autorizzazioni amministrative necessarie per gli interventi di ristrutturazione e di messa in sicurezza degli impianti, nonché tutti gli oneri economici connessi all'ottenimento di dette autorizzazioni, restano a carico della Condutrice.

12) Nel caso del fallimento della Condutrice, il presente contratto si intenderà ipso iure automaticamente risolto. Pertanto – salvo ogni altro diritto – l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato.

13) Ogni modifica al presente contratto potrà avvenire solo mediante atto scritto.

14) Le parti convengono che qualsiasi controversia derivante dal presente atto, che non sarà possibile ricomporre in via amministrativa, sarà deferita dalla competenza giurisdizionale

del Foro di Chieti.

15) Per quanto non espressamente previsto in questa scrittura privata, le parti fanno riferimento alle norme del Codice civile di cui agli art. 1803 e seguenti.

16) Tutte le spese ed oneri in genere, derivanti dal presente contratto, sono a carico della conduttrice.

2.2.1 Segnalazioni e osservazioni al contratto di locazione

Come rilevato dal sottoscritto PE e indicato nel verbale di primo accesso redatto dal Custode nominato, si evidenzia quanto segue:

1.1) La registrazione del contratto è anteriore al pignoramento rendendolo quindi opponibile formalmente alla procedura.

Il sottoscritto PE, considerati i prezzi di locazione riferiti al mercato della zona, ritiene congruo l'importo del canone di locazione.

1.2) Si ritiene che il canone di locazione può essere ritenuto in linea con i valori espressi per la zona di riferimento, ma in questo ambito il sottoscritto PE EVIDENZIA che nel contratto di affitto sono indicati alcuni accordi di MAGGIOR FAVORE tra le Parti

2) La relazione di primo accesso redatta dal Custode riporta che: "evidenzio in particolare che i beni staggiti paiono solo parzialmente oggetto di contratto di locazione (opponibile alla procedura).

In particolare, i seguenti immobili sono oggetto di contratto:

- part. 529 sub 701 – categoria D/2

- part. 609 sub 701 – Categoria D/2

Al contrario i seguenti beni, pur di proprietà, non paiono concessi in locazione:

- part. 529 sub 702 – categoria D/2 (ad uso panificio)

- part. 609 sub 702, 703, 704 - categoria C/2 (magazzini)

- part. 613 – categoria D/1 (cabina elettrica)

Parte eseguita asserisce trattasi di mero errore...omissis..."

La mancata locazione di tutti i beni staggiti crea delle condizioni di criticità riferite al corretto funzionamento dell'intero complesso, senza che si determinino delle interferenze tra le funzioni presenti. In particolare si evidenzia che alcune U.I., non oggetto di locazione, risultano direttamente "collegate" alle U.I. in cui si svolge l'attività alberghiera oggetto del contratto di locazione.

L'unità immobiliare ad uso panificio (part 529, sub 702) sito al piano seminterrato all'interno del corpo di fabbrica dell'hotel (part 529, sub 701) risulta direttamente accessibile dall'hotel stesso.

Si evidenzia inoltre che anche l'unità immobiliare ad uso magazzino (part. 609, sub 704) è asservita all'Hotel in quanto al suo interno sono installati alcuni serbatoi di accumulo di A.C.S. che sarebbero destinati anche all'utilizzo alberghiero.

Si rileva inoltre che la cabina elettrica (part 613) risulta al servizio dell'intero complesso

3) Infine, il contratto di locazione di durata ultranovennale, non risulta trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari (art. 2643 comma 8 c.c.)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Esperto, ai fini della presente stima, indicherà i valori delle unità immobiliari sia allo stato "libero" che "occupato" ritenendo che eventuali ulteriori decisioni saranno oggetto di disposizioni da parte del Giudice.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in capo alle unità immobiliari pignorate, verificato dalla lettura del certificato notarile in atti, si evince quanto segue:

Ispezione ipotecaria effettuata sui beni staggiti:

- Foglio 1, part. 529, sub 701 – categoria D/2 (allegato 8.A.1)
- Foglio 1, part. 529, sub 702 – categoria D/2 (allegato 8.A.2)
- Foglio 1, part. 609, sub 701 – categoria D/2 (allegato 8.B.1)
- Foglio 1, part. 609, sub 702 – categoria C/2 (allegato 8.B.2)
- Foglio 1, part. 609, sub 703 – categoria C/2 (allegato 8.B.3)
- Foglio 1, part. 609, sub 704 – categoria C/2 (allegato 8.B.4)
- Foglio 1, part. 613 – categoria D/1 (allegato 8.C.1)

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**
NESSUNA
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale**
NESSUNA
- **Atti di asservimento urbanistico**
NESSUNO
- **Altre limitazioni d'uso**
NESSUNA

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 27/11/2003 – Registro Particolare 101584 Registro Generale 172319
Pubblico ufficiale UFFICIALE UFFICIO ESECUZIONI DEL TRIBUNALE Repertorio 1/13424 del
23/10/2003

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6005 del 18/03/2010 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE del 04/10/2010 – Registro Particolare 28659 Registro generale 121490

Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 3683/2711 del 23/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni

Contro: *****

Totale ipoteca: € 8.000.000,00

ISCRIZIONE del 10/07/2014 – Registro Particolare 10479 Registro generale 62905

Pubblico ufficiale DUOMO GPA S.R.L. Repertorio 1363/2014 del 30/06/2014

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 E D.LGS.
46/99

A favore: Duomo G.P.A. S.r.l.

Contro: *****

Totale ipoteca: € 277.525,30

ISCRIZIONE del 04/09/2014 – Registro Particolare 13578 Registro generale 79645

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 618/3214 del 27/08/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

A favore: Equitalia Centro S.P.A.

Contro: *****

Totale ipoteca: € 1.313.284,90

ISCRIZIONE del 17/07/2015 – Registro Particolare 12657 Registro generale 71122

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 872/3215 del 06/07/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

A favore: Equitalia Centro S.P.A.

Contro: *****

Totale ipoteca: € 289.948,86

ISCRIZIONE del 12/01/2016 – Registro Particolare 270 Registro generale 1812

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 934/3216 del 11/01/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE

A favore: Equitalia Centro S.P.A.

Contro: *****

Totale ipoteca: € 1.297.597,84

TRASCRIZIONE del 09/05/2016 – Registro Particolare 31971 Registro generale 50468

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13304 del 16/03/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.

Contro: *****

(allegato 7.4)

Ulteriori segnalazioni:

Come indicato nel Certificato notarile e verificato dalle ispezioni ipotecarie effettuate, si rilevano ulteriori trascrizioni inerenti i precedenti subalterni (oggi variati) nonché le aree sulle quali insistono i fabbricati oggetto di pignoramento.

Nello specifico:

TRASCRIZIONE del 10/12/1997 – Registro Particolare 67240 Registro generale 92210
Pubblico ufficiale DE MOJANA DI COLOGNA CARLO Repertorio 70013/10555 del 27/11/1997
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
A favore: Regione Lombardia – Assessorato al turismo, industria alberghiera, tempo libero, sport
Contro: *****

Immobili: foglio 1 particella 529 – Terreno

Sezione D – Ulteriori informazioni:

“ESENTE DA IMPOSTE E TASSE (ARTT.15 E SUCC. D.P.R. 29.9.1973 N.601). LA CENTROBANCA – BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE S.P.A. CON SEDE IN MILANO, CORSO EUROPA N.16, CODICE FISCALE N.00714470150, HA ACCORDATO ALLA SOCIET? ***** UN FINANZIAMENTO DA RIMBORSARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 2007 IN N.18 RATE SEMESTRALI. SI CHIEDE A’ SENSI DELLA LEGGE REGIONE LOMBARDIA N.36 DEL 27 GIUGNO 1988 LA TRASCRIZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE TURISTICORICETTIVA, PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO A DECORRERE DALLA DATA DEL TITOLO, SUGLI IMMOBILI DI SEGUITO DESCRITTI E SU TUTTE LE LORO ADIACENZE E PERTINENZE. COMPLESSO POLIFUNZIONALE POSTO IN COMUNE DI TREZZANO ROSA (MILANO), ZONA INDUSTRIALE, VIA PERUGIA, COSTITUITO DA UN FABBRICATO A DUE PIANI FUORI TERRA OLTRE SEMINTERRATO COMPRENDENTE: A) AL PIANO SEMINTERRATO: LOCALE ADIBITO A RISTORANTE FREE-FLOW IN LOCAZIONE ALLA CAMST SCRL – SALA RISTORANTE, GUARDAROBA SERVIZI E AUTORIMESSA DI PERTINENZA DELL’ALBERGO – LOCALI ADIBITI A FORNO, DEPOSITO FARINA, DEPOSITO PRODOTTO FINITO, UFFICI E SERVIZI – CENTRALE TERMICA; B) AL PIANO TERRA: ALBERGO CON SALA CONFERENZE, BAR, CAMERE; C) AL PIANO PRIMO: CAMERE D’ALBERGO. SUPERFICIE COPERTA DI BASE MQ.1.350. SUPERFICIE SVILUPPATA DEI PIANI MQ.3.900. IL SUDETTO FABBRICATO È EDIFICATO SU UN LOTTO DI MQ.4.000 SUL QUALE È STATO CONCESSO DIRITTO DI SUPERFICIE PER LA DURATA DI ANNI 90, DIRITTO QUI CONCESSO IN GARANZIA. IL TERRENO DI CUI SOPRA ANDRÀ’ COSI’ A DISTINGUERSI PRESSO IL CATASTO DI DETTO COMUNE GIUSTA TIPO DI FRAZIONAMENTO APPROVATO DALL’UFFICIO TECNICO ERARIALE DI MILANO IN DATA 20.1.1993 N.2607. FOGLIO 1, MAPPALE 529 (EX 254/B) ARE 40.00. IL FABBRICATO NON RISULTA ANCORA CENSITO PRESSO IL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO IN QUANTO IN CORSO DI ULTIMAZIONE. CONFINI: NORD ED EST MAPPALE 254 (EX 254/A); SUD ED OVEST STRADA VICINALE DEI BOSCHI. PROVENIENZA ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE IN DATA 18.5.1995 N. 233408/10752 DI REP. A ROGITO DOTTOR GIUSEPPE BELLUCCI, NOTAIO IN MONZA, TRASCritto IL 24.5.1995 N.45202/27768.”

(nota di trascrizione – allegato 7.1)

TRASCRIZIONE del 22/04/1999 – Registro Particolare 25811 Registro generale 36872
Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Repertorio 101579 del 23/03/1999
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

A favore: Regione Lombardia

Contro: *****

Immobili: foglio 1 particella 529 – Terreno

foglio 1 particella 254/b – Terreno

Sezione D – Ulteriori informazioni:

“LA SOCIETA *****”, SI IMPEGNA E SI OBBLIGA PER SE E PER I PROPRI AVENTI CAUSA A NON MUTARE LA SPECIFICA DESTINAZIONE DELL’IMMOBILE DI CUI AL QUADRO “B” DELLA PRESENTE NOTA A “ZONA PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA PRODUTTIVE”, PER LA QUALE E STATA ASSEGNATO IL CONTRIBUTO, PER LA DURATA DI ANNI 15 (QUINDICI) A PARTIRE DALLA DATA DELL’ACCERTAMENTO DELL’AVVENUTA ESECUZIONE DI TUTTE LE OPERE RELATIVE AL DETTO CENTRO POLIFUNZIONALE. SI AUTORIZZA IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI ALLA TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO A CARICO DELLA SOCIETA IMMER SRL ED A FAVORE DELLA REGIONE LOMBARDIA, ESONERANDOLO DA OGNI RESPONSABILITA AL RIGUARDO.”

(nota di trascrizione – allegato 7.2)

TRASCRIZIONE del 29/06/1999 – Registro Particolare 43361 Registro generale 63107
Pubblico ufficiale BELLUCCI GIUSEPPE Repertorio 242693/16650 del 25/06/1999
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

A favore: Regione Lombardia

Contro: IM.MER Srl

Immobili: foglio 1 particella 529 – Terreno
 foglio 1 particella 609 – Terreno
 foglio 1 particella 613 – Terreno
 foglio 2 particella 544 – Terreno
 foglio 1 particella 529 sub 2 – D/2 Alberghi e pensioni
 foglio 1 particella 529 sub 6 – D/2 Alberghi e pensioni
 foglio 1 particella 529 sub 7 – D/2 Alberghi e pensioni
 foglio 1 particella 529 sub 8 – D/2 Alberghi e pensioni
 foglio 1 particella 529 sub 3 – D/8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
 foglio 1 particella 529 sub 4 – D/8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
 foglio 1 particella 529 sub 5 – D/8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali
 foglio 1 particella 587 – D/8 Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Sezione D – Ulteriori informazioni:

*“LA PARTE MUTUARIA DICHIARA DI AVERE INOLTRO ALLA GIUNTA DELLA REGIONE LOMBARDIA DOMANDA DI CONCESSIONE DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL’ARTICOLO 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 36 DEL 27 GIUGNO 1998, DALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO REGIONALE N. VI/378 DEL 1° OTTOBRE 1996, NONCHE DALLA CONVENZIONE STIPULATA FRA LE REGIONE PREDETTA E L’ISTITUTO IN DATA 29 OTTOBRE 1997. LA STESSA PARTE MUTUARIA DICHIARA DI AVER PRESO CONOSCENZA PRIMA D’ORA DELLA CITATA NORMATIVA ED IN PARTICOLARE DELLA CONVENZIONE PREDETTA, DI CUI I CONTRAENTI DICHIARANO DI ACCETTARE E APPROVARE IN PARTICOLARE E SEGUENTI ARTICOLI: - ART.7 (MODALITA CON CUI SI DETERMINANO L’AMMONTARE DEL CONTRIBUTO ED IL LIMITE MASSIMO DI ABBATTIMENTO DEGLI INTERESSI, IN MISURA COMUNQUE NON SUPERIORE AL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) DEL TASSO APPLICATO DALL’ISTITUTO PER L’INTERO PERIODO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO);- ART.8 (OBBLIGO DI NON MUTARE LA DESTINAZIONE DELL’IMMOBILE FINANZIATO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO; OBBLIGO DI RESTITUZIONE DEL CONTRIBUTO, IN CASO DI ESTIZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, PER LA QUOTA NON DOVUTA IN RELAZIONE AL RIDURSI DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO STESSO; OBBLIGO DEL MUTUATARIO DI RESTITUIRE IL CONTRIBUTO NON DOVUTO PER IL SUPERAMENTO DEL LIMITE DEL 75% (SETTANTACINQUE PER CENTO) DI CUI IL PRECEDENTE ARTICOLO 7); - ART.9 (LIMITI E MODALITA PER L’EFFETTUAZIONE DI EROGAZIONE DI QUOTE DEL PREDETTO CONTRIBUTO, IN RELAZIONE ALLE QUOTE DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO); - ART.10 (MODALITA PER L’EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO REGIONALE); - ART.11 (CASI DI DECADENZA E REVOCA DEL CONTRIBUTO E RELATIVE CONSEGUENZE). I SUDDETTI ARTICOLI SONO INTEGRALMENTE RIPORTATI, PER ESTRATTO DALLA CONVENZIONE PRECITATA, NELL’ALLEGATO “B”, AL PRESENTE ATTO PER FORMARNE PARTE INTEGRALE E SOSTANZIALE. IN RELAZIONE AL CITATO ARTICOLO 8 DELLA CONVENZIONE, IL PROPRIETARIO DELL’IMMOBILE FINANZIATO, SOCIETA’ “*****”, CON SEDE IN PESCARA, INTERVENUTA IN CONTRATTO PER CONCEDERE IPOTECA SUL MEDESIMO, RIBADISCE L’ASSUNZIONE DELL’OBBLIGO DI NON MUTARE PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO LA DESTINAZIONE A COMPLESSO TURISTICO ALBERGHIERO E COMMERCIALE DELL’IMMOBILE DESCRITTO AL SUCCESSIVO ARTICOLO 3. IL CONTRIBUTO DI CUI AL SOPRA CITATO ARTICOLO 10 DELLA CONVENZIONE VERRA ACCREDITATO DALL’ISTITUTO ALLA PARTE MUTUATARIA, SUL CONTO CORRENTE ACCESSO A SUO NOME PRESSO L’ISTITUTO STESSO.”*

(L’atto è disponibile per intero all’allegato 7.3)

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

4.1. Spese di gestione condominiale:

Dalle informazioni reperite in loco, il complesso immobiliare non costituisce condominio

4.2. Accessibilità dell’immobile ai soggetti diversamente abili:

Di seguito, con la tecnica della puntuazione, viene illustrata l’accessibilità dei luoghi ai soggetti diversamente abili riferito alle singole unità immobiliari:

- Foglio 1, particella 529, sub. 701: SI
 La struttura alberghiera è dotata di rampa di accesso per i disabili.
 All’interno dello stabile è inoltre presente l’ascensore di collegamento ai piani
- Foglio 1, particella 529, sub. 702: SI
 L’U.I. ad uso panificio è accessibile dal piano cortile
- Foglio 1, particella 609, sub. 701: SI
 La struttura alberghiera è accessibile dal piano cortile.
 All’interno dello stabile è inoltre presente l’ascensore di collegamento ai piani
- Foglio 1, particella 609, sub. 702: SI

- Il locale magazzino è accessibile dal piano cortile.
- Foglio 1, particella 609, sub. 703: SI
Il locale magazzino è accessibile dal piano cortile.
- Foglio 1, particella 609, sub. 704: SI
Il locale magazzino è accessibile dal piano cortile.
- Foglio 1, particella 613: SI
La cabina elettrica è accessibile dal piano stradale e marciapiede di via Bari; oltre che dal cortile interno.

4.3. Attestazione APE:

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico non risultano depositati gli Attestati di prestazione energetica (APE).

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica si precisa che secondo quanto previsto rispettivamente nel punto 3, lettera b) e nel punto 4, lettera a) dell'Allegato alla dgr. 3868/2015 del 17.07.15 Regione Lombardia, che recepisce i Decreti interministeriali del 26 giugno 2015 attuativi del D.lgs. 192/2005 così come modificato dalla L. 90/2013, si legge: *“L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali.”* E *“L'obbligo di indicare le caratteristiche energetiche degli edifici e delle singole unità immobiliari in occasione della pubblicazione di annunci commerciali che hanno come oggetto la loro vendita o locazione resta escluso per gli edifici che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'obbligo di dotazione e allegazione della certificazione energetica, di cui al precedente punto 3.”*

Inoltre, nel Decreto n. 224 del 18/01/2016 relativo a *“integrazioni alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici definita con decreto 6480 del 30/07/2015”*, si legge che:

“con dgr. 3868 del 17.7.2015 sono state approvate le Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici ed il relativo attestato di prestazione energetica a seguito dell'approvazione dei decreti ministeriali per l'attuazione del d.lgs. 192/2005, come modificato con l. 90/2013”;

e che: - *“con decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015 è stato approvato il suddetto “testo unico”, con i relativi allegati”;*

e che: - *“rilevato che la concreta applicazione della disciplina approvata con il suddetto decreto ha posto in evidenza la necessità di chiarire gli adempimenti necessari in relazione ad ulteriori fattispecie, nonché di correggere alcuni refusi; considerata la necessità di integrare le disposizioni approvate con decreto n. 6480/2015 per recepire quanto sopra rilevato nonché per fornire ulteriori precisazioni...Visto il documento allegato, relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015;*

Dato Atto che il presente provvedimento rientra tra le competenze della UO Energia e Reti Tecnologiche, individuate dalla DGR n° 87 del 29 aprile 2013 e dal decreto del Segretario generale n° 7110 del 25 luglio 2013;

DECRETA di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente decreto, l'allegato documento relativo all'integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30.7.2015.

Al punto 1.1 dell'allegato documento si legge:

È confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali. È abrogato quanto previsto al punto 10.4 del decreto regionale n. 6480 del 30.7.2015.

Lo scrivente prende atto dell'attuale normativa e, al fine di non gravare sulla procedura con inutili costi, non procede alla redazione del documento.

- **Resta inteso che qualora il Giudice o il Delegato dovessero ritenere necessario l'APE lo scrivente si rende disponibile fin da ora alla sua redazione e al riguardo fornirà opportuno preventivo per le relative prestazioni professionali oltre le eventuali spese accessori.**

4.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008: NON SONO STATI RESI DISPONIBILI

5. PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile in atti del 20/05/2016 a firma del Notaio Enrico Siracusano (allegato 4) oltre che dalla lettura degli atti e delle convenzioni visionate presso il Comune di Trezzano Rosa si evince quanto segue:

5.1. Attuali proprietari

Alla società ***** il diritto di superficie dell'area su cui sorgono gli immobili (fg. 1 particelle 529, 609, 613) è così pervenuto:

- a) La particella **529**:
Atto di convenzione Notaio Giuseppe Bellucci del 18/05/1995 rep. 233408, trascritto il 24/05/1995 ai nn. 45202/27768, da potere del Comune di Trezzano Rosa.
(allegato 5)
- b) Le particelle **609, 613**:
Atto di convenzione edilizia Notaio Giuseppe Bellucci del 28/09/1998 rep. 241244, trascritto il 02/10/1998 ai nn. 76646/55315, da potere del Comune di Trezzano Rosa.
(allegato 6)

5.2. Precedenti proprietari

Al Comune di Trezzano Rosa i terreni erano così pervenuti:

- a) EX foglio 1 mappale 254:
Atto notarile n. 10466/1577 di repertorio del 28/12/1982 Notaio Giuseppe Antonio Masini di Milano, trascritto a Milano 2 il 20/01/1983 ai nn. 4723/4123 e successivo atto di conferma Notaio Giuseppe Antonio Masini del 25/01/1994 rep. 41730 trascritto il 16/02/1994 ai nn. 12380/8781
- b) EX foglio 2, mappali 21/b – 22 – 21/a – 23/a – 403:
Atto notarile n. 26694/4280 di repertorio del 04/05/1989 Notaio Giuseppe Antonio Masini, trascritto a Milano 2 il 05/07/1989 ai nn. 53135/38405;
Atto notarile n. 45774/7610 di repertorio del 10/07/1995 Notaio Giuseppe Antonio Masini, trascritto a Milano 2 il 31/07/1995 ai nn. 70176/43497;
Atto notarile n. 32070 di repertorio del 25/02/1998 Notaio Giovanni Battista Mattarella, registrato a Milano il 06/03/1998 al n. 4389/2V e debitamente trascritto;
Atto notarile n. 50384/9055 di repertorio del 05/03/1998 Notaio Giuseppe Antonio Masini, registrato a Milano il 20 marzo 1998 al n. 6030/1V e debitamente trascritto.

6. PRATICHE E CONFORMITA' EDILIZIA**6.1. Pratiche edilizie reperite presso il Comune di Trezzano Rosa****6.1.A. CORPO di fabbrica – A -: Struttura alberghiera e panificio (part. 529)**

- Pratica Edilizia N. 110/93 annullata e sostituita dalla successiva pratica edilizia P.E. 43/95
(allegato 13.1)
- Pratica Edilizia N. 43/95 – Concessione Edilizia del 28/07/1995 relativo a lavori di “centro polifunzionale”
(allegato 13.2)
- Pratica Edilizia N. 78/97 variante della P.E 43/95 – Concessione edilizia del 22/11/1997 relativo a lavori di “variante alla C.E. 43/95”
(allegato 13.3)
- AGIBILITA':
 - in data 03/03/1998 viene dichiarata l'agibilità di una porzione dell'edificio e precisamente la parte destinata a mensa-ristorante free-flow ubicato in via Bari 2, Trezzano Rosa (allegato 13.4)
 - in data 07/04/1998 viene dichiarata l'agibilità della porzione dell'edificio e precisamente la parte destinata a ristorante albergo (allegato 13.5)
- Pratica Edilizia N. 59/98 – Concessione edilizia del 21/10/1998 relativo a “*ampliamento del centro polifunzionale e varianti interne alla porzione di struttura già realizzata*”
(allegato 13.6)
- Pratica Edilizia N. 16/99 variante della 59/98 – Concessione edilizia del 16/06/1999 relativo ai lavori di “*ampliamento*”
(allegato 13.7)
- Pratica Edilizia N. 64/99 variante della 16/99 – Concessione edilizia del 30/11/1999 relativo a lavori di “*varianti a precedente C.E. 16/99*”
(allegato 13.8)

6.1.B. CORPO di fabbrica – B - : Struttura alberghiera e magazzini (part 609)

- Pratica Edilizia N. 59/98 – Concessione edilizia del 21/10/1998 relativo a “*ampliamento del centro polifunzionale e varianti interne alla porzione di struttura già realizzata*” (allegato 14.1)
- Pratica Edilizia N. 16/99 variante della 59/98 – Concessione edilizia del 16/06/1999 relativo ai lavori di “*ampliamento*” (allegato 14.2)
- Pratica Edilizia N. 64/99 variante della 16/99 – Concessione edilizia del 30/11/1999 relativo a lavori di “*varianti a precedente C.E. 16/99*” (allegato 13.8)
- Pratica Edilizia N. 58/2000 – Denuncia Inizio Attività (DIA) del 19/12/2000 prot. 9490, relativo ai lavori di “*formazione di vani tecnici per centro polifunzionale*” (allegato 14.3)
- AGIBILITA’: (allegato 14.4)
In data 01/02/2003 prot. 964 viene presentata la “*richiesta del certificato di abitabilità/agibilità*”. Alla richiesta viene allegata la seguente documentazione:
 - Atto di aggiornamento catastale
 - Certificato di collaudo redatto in data 01/07/2000 e presentato all’Ufficio Tecnico comunale in data 18/07/2000 prot. 15/2000
 - Relazione di sopralluogo per licenza d’uso redatto in data 09/07/2003 dal Tecnico del dipartimento di prevenzione servizio e sanità pubblica – unità operativa di Vimercate
 - Denuncia di ultimazione dei lavori di cui alle Concessioni Edilizie nn. 110/93 – 43/95 -78/97; redatto in data 16/04/1998 e presentato in data 16/04/1998
 - Denuncia di ultimazione dei lavori di cui alle Concessioni Edilizie nn. 59/98 – 16/99 -64/99; redatto in data 09/02/2000 e presentato in data 10/02/2000
 - Denuncia di ultimazione dei lavori di cui alla D.I.A. n. 58/2000; redatto in data 26/01/2001 e presentato in data 03/02/2001 prot. 873
 - Dichiarazione, in data 8/02/2000, del Direttore dei Lavori delle opere inerenti alla C.E. 59/98 del 17/09/1995 circa la conformità tra le opere riguardanti la Concessione edilizia di cui sopra e il Regolamento Locale d’Igiene. Il Tecnico dichiara inoltre di aver effettuato sopralluogo di collaudo ai termini dei lavori e di aver verificato la corrispondenza delle opere realizzate e quanto progettato ed oggetto di concessione Edilizia
 - Dichiarazione, in data 26/01/2001, del Direttore dei Lavori delle opere inerenti alla D.I.A. 58/2000 del 19/12/2000 circa la conformità tra le opere riguardanti la DIA di cui sopra e il Regolamento Locale d’Igiene. Il Tecnico dichiara inoltre di aver effettuato sopralluogo di collaudo ai termini dei lavori e di aver verificato la corrispondenza delle opere realizzate e quanto progettato ed oggetto di concessione Edilizia
 - Richiesta di rilascio certificato prevenzione incendi – protocollo n° 326824 del 06/12/1999
 Il sottoscritto PE dopo aver preso visione della documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa ha ricevuto comunicazioni verbali, da parte del personale tecnico dell’Ufficio stesso, che, ad oggi, non risulterebbe ancora rilasciato il certificato di agibilità.
- In data 04/07/2014 il responsabile Settore Tecnico del Comune di Trezzano Rosa ha effettuato un sopralluogo nel corso del quale ha accertato un abuso edilizio per il quale è stato avviato un procedimento di verifica di illeciti amministrativi e penali per violazione di norme in materia urbanistica, edilizia e di igiene di cui alla missiva prot. 6516/2014/VI 3.8 in data 11/07/2014. (allegato 14.5)
- Successivamente, a seguito dell’accertamento comunale, è stata presentata una pratica edilizia in sanatoria: *Pratica edilizia n. 67/14 – Comunicazione di ripristino dell’uso di alcuni locali come da stato assentito con DIA n. 58/2000 e sanatoria per difformità marginali che non costituiscono aumento di superficie/volume.* (allegato 14.6)

Ad oggi, per quanto è stato possibile rilevare nella documentazione visionata, non risulta ancora rilasciato il permesso di costruire in sanatoria

6.1.C. CORPO di fabbrica – C - : Cabina elettrica (part 613)

- Pratica N. 78/97 variante della 43/95 – Concessione edilizia del 22/11/1997 relativo a lavori di “variante alla C.E. 43/95”
Nella relazione tecnica allegata alla Pratica Edilizia 78/97, a pag. 9 al paragrafo “0.4 Urbanizzazioni” viene indicato quanto segue:
...omissis... La colonna di derivazione SIP è posta sul fronte strada di PL sempre sul lato est.
In quest’area, dove sono concentrati tutti gli allacciamenti ai sottoservizi, è prevista a confine con la restante proprietà comunale, una cabina elettrica di trasformazione da realizzare in aderenza a quella dell’ENEL visto che anche l’utenza elettrica è fornita in questa zona in media tensione (necessita quindi di trasformazione).
Dalla visione del fascicolo edilizio relativo alla pratica di cui sopra, non sono state rintracciabili tavole di progetto relative all’edificazione della cabina elettrica
- Il sottoscritto PE ha trovato indicazioni grafiche circa la rappresentazione della cabina di trasformazione nella tavola 1 “estratti mappa e PRG, planimetria generale, particolare cabina ENEL e di trasformazione” protocollo n. 3828 del 30/04/2003. La tavola è stata presentata in quanto in data 11/02/2003 prot. 1238, l’Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa chiedeva “integrazioni” alla pratica di sistemazione delle aree a standard (allegato 15)

6.2. Conformità edilizia

6.2.A. CORPO di fabbrica – A - : Struttura alberghiera e panificio (part 529)

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.
Tali difformità consistono in:

- Foglio 1, particella 529, sub 701 – Struttura alberghiera
Regolarità Edilizia: NON CONFORME
Piano seminterrato:
 - Piccole difformità consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisori
- Piano terra:**
 - nessuna difformità
- Piano primo:**
 - I servizi igienici realizzati all’interno di ogni stanza risultano, allo stato di fatto, realizzati in maniera diversa (specchiata) rispetto a quanto indicato nell’ultima pratica edilizia assentita
- Foglio 1, particella 529, sub 702 – Panificio
Regolarità Edilizia: NON CONFORME
Piano seminterrato:
 - Piccole difformità che consistono in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisori

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione edilizia.

6.2.B. CORPO di fabbrica – B - : Struttura alberghiera e magazzini (part 609)

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le Pratiche Edilizie visionate.
Tali difformità consistono in:

- Foglio 1, particella 609, sub 701 – Struttura alberghiera
Regolarità Edilizia: NON CONFORME

Il sottoscritto PE rileva che nelle tavole allegate alle pratiche edilizie il piano terra corrisponde al piano seminterrato indicato nella planimetria catastale in atti.
Detto “disallineamento” si riporta anche ai restanti piani.

Piano terra:
 - Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra rispetto a quanto indicato nella

documentazione di cui alla DIA n. 58/2000 prot. 9490 del 19/12/2000. Sono stati edificati nuove murature divisorie e realizzati nuovi vani e servizi igienici.

- Diversa destinazione d'uso di alcuni locali che, da vani tecnici, sono stati trasformati in camere per le attività ricettive (oggi parzialmente demolite a seguito dell'accertamento comunale del 2014 a cui ha fatto seguito permesso di Costruire in Sanatoria NON ancora autorizzato).
- Apertura di passaggio pedonale nella muratura che delimita il portico e che consente il collegamento con l'attigua scala di emergenza

Piano primo: nessuna difformità

Piano secondo: nessuna difformità

Piano quarto: nessuna difformità

Piano sottotetto: nessuna difformità

- Foglio 1, particella 609, sub 702 – Magazzino
Regolarità Edilizia: **CONFORME**
- Foglio 1, particella 609, sub 703 – Magazzino
Regolarità Edilizia: **CONFORME**
- Foglio 1, particella 609, sub 704 – Magazzino
Regolarità Edilizia: **CONFORME**

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione edilizia.

6.2.C. CORPO di fabbrica – C - : Cabina elettrica (part 613)

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le pratiche edilizie visionate.

6.3. Conformità catastale

6.3.A. CORPO di fabbrica -A - : Struttura alberghiera e panificio (part 529)

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti.

Tali difformità consistono in:

- Foglio 1, particella 529, sub 701 – Struttura alberghiera
Regolarità catastale: **NON CONFORME**
Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.A.1)
Piano seminterrato:
 - Piccole difformità consistenti in una diversa distribuzione di spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisorii
 - Realizzazione di un muro con altezza di 120 cm circa (con funzione di bancone bar) all'ingresso del ristorante
 - Mancata indicazione del varco di accesso (con installazione di porta antincendio) all'attiguo locale ad uso panificio (sub 702)**Piano terra:**
 - Mancata indicazione di un muro con altezza di 120 cm circa realizzato nella hall d'ingresso, con funzione di bancone dedicato alle attività di reception/front office**Piano primo:** nessuna difformità
- Foglio 1, particella 529, sub 702 – Panificio
Regolarità Catastale: **NON CONFORME**
Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.A.2)
Piano seminterrato:
 - Piccole difformità che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni mediante spostamento e/o edificazione di tavolati divisorii
 - Mancata indicazione del varco di accesso (con installazione di porta antincendio) all'attigua

struttura alberghiera (sub 701)

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al CORPO di fabbrica - A – part. 529, sub 701 e sub 702 – hanno assunto l'attuale identificazione catastale in forza di "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/09/1999 in atti dal 29/09/1999 (n. 381622.1/1999)" e derivano dagli immobili Fg. 1 part. 529 sub 2, 6, 7 e 8 graffiati e Fg. 1 part. 529 sub 3, costituiti in forza di "costituzione del 29/12/1997 in atti dal 29/12/1997 (n. 267222.1/1997)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale.

6.3.B. CORPO – B - : Struttura alberghiera e magazzini (part 609)

Durante il sopralluogo presso le unità immobiliari in epigrafe, il sottoscritto Esperto ha rilevato alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in atti.

Tali difformità consistono in:

- Foglio 1, particella 609, sub 701 – Struttura alberghiera

Regolarità Catastale: **NON CONFORME**

Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.B.1)

Il sottoscritto PE rileva che nella planimetria catastale, il piano seminterrato corrisponde al piano terra riportato nelle tavole allegate alle pratiche edilizie.

Detto "disallineamento" si riporta anche ai restanti piani.

Piano seminterrato:

- Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato, rispetto a quanto indicato nella documentazione di cui alla DIA n. 58/2000 prot. 9490 del 19/12/2000. Sono state edificate nuove murature divisorie e realizzati nuovi vani e servizi igienici.
- Diversa destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato, che da vani tecnici sono stati trasformati in camere per le attività ricettive (oggi parzialmente demolite a seguito dell'accertamento comunale del 2014 a cui ha fatto seguito permesso di Costruire in Sanatoria NON ancora autorizzato)
- Apertura di passaggio pedonale nella muratura che delimita il portico e che consente il collegamento con l'attigua scala di emergenza
- Mancata indicazione di un muro con altezza di 120 cm circa realizzato nella hall d'ingresso, con funzione di bancone dedicato alle attività di reception/front office

Piano terra:

- Solo in alcuni casi, all'interno delle stanze site al piano primo con accesso da ballatoio esterno, i servizi igienici realizzati all'interno di ogni stanza risultano, allo stato di fatto, realizzati in maniera diversa (specchiata) rispetto a quanto indicato.

Piano primo: nessuna difformità

Piano secondo: nessuna difformità

Piano sottotetto: nessuna difformità

- Foglio 1, particella 609, sub 702 – Magazzino

Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.B.2)

Regolarità Catastale: **CONFORME**

- Foglio 1, particella 609, sub 703 – Magazzino

Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.B.3)

Regolarità Catastale: **CONFORME**

- Foglio 1, particella 609, sub 704 – Magazzino

Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.B.4)

Regolarità Catastale: **CONFORME**

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al CORPO B – part. 609, sub 701, sub 702, sub 703 e sub 704 – hanno assunto l'attuale identificazione catastale in forza di "FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 29/09/1999 in atti dal

29/09/1999 (n. 381622.1/1999)”

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE indica al successivo punto 6.4, le modalità e gli adempimenti necessari per la regolarizzazione catastale.

6.3.C. CORPO di fabbrica – C - : Cabina elettrica (part 613)

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare, il sottoscritto Esperto NON ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti

- Foglio 1, particella 613 – Cabina elettrica

Data di presentazione planimetria catastale: 29/09/1999 (allegato 10.C.1)

Regolarità Catastale: **CONFORME**

In merito alle variazioni di consistenza, si rileva che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui al CORPO C – part. 613 – ha assunto l'attuale identificazione catastale in forza di “VARIAZIONE del 29/09/1999 in atti del 29/09/1999 EDIFIZIONAE SU AREA URBANA AFFERENTE A 1/529/701 (n. 381620.1/1999)”

6.4. Regolarizzazioni edilizie/catastali

Per quanto riguarda le unità immobiliari site in Trezzano Rosa, via Bari/via Perugia, le difformità edilizie e catastali rilevate, sono sanabili mediante:

CORPO di fabbrica – A - :

- Foglio 1, particella 529, sub. 701:
 - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
 - Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
 - Aggiornamento catastale

Costi stimati per ogni U.I.: 14.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

- Foglio 1, particella 529, sub. 702:
 - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
 - Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
 - Aggiornamento catastale

Costi stimati per ogni U.I.: 4.500,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

CORPO di fabbrica – B - :

- Foglio 1, particella 609, sub. 701:
 - Sanzione amministrativa e diritti di segreteria
 - Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria
 - Aggiornamento catastale

Costi stimati per ogni U.I.: 10.000,00 € (circa, oltre oneri e accessori)

6.5. Situazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente è il PGT (Piano di Governi del Territorio)

Il “Piano delle Regole” individua l'area su cui sorge l'immobile in *“ambiti per attrezzature di interesse collettivo”* e rimanda la “Piano dei Servizi”, in cui l'area viene identificata all'interno dell'ambito *“attrezzature di servizio alle attività produttive in diritto di superficie”* con parte ad uso *“mensa aziendale”* identificata con il codice D1 e contornata in colore giallo ad identificare i “servizi alle imprese”.

La destinazione funzionale è compatibile con lo strumento urbanistico vigente.
(allegato 16)

7. DESCRIZIONE DEI BENI

7.1. Descrizione generale del quartiere e zona

In Comune di Trezzano Rosa

Fascia/zona: area industriale

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici: a 2 km fermata autobus "via Porta/via Manzoni (Basiano)" della linea Z313.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 6 Km accesso allo svincolo autostradale – autostrada A-4 (Torino – Trieste) che transita nelle vicinanze

7.2. Caratteristiche del complesso

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Trezzano Rosa, nella zona industriale adiacente l'autostrada e più precisamente all'incrocio tra via Bari e via Perugia

È composto da due corpi di fabbrica principali, denominati "Hotel Funicolare Tesoro" e "Hotel 1° maggio" destinati all'attività ricettiva con presenza di esercizi complementari.

A tale proposito si è osservato che all'interno del complesso "Hotel Funicolare Tesoro", sono infatti presenti attività legate alla ristorazione quali: un panificio (oggetto della presente procedura) e un ristorante – part 529, sub 703 – non oggetto della presente procedura di pignoramento in quanto di altrui proprietà

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento risultano di proprietà in diritto di superficie alla società ***** in forza di due convenzioni (la prima del 1995, la seconda del 1998) tra la società eseguita e il Comune di Trezzano Rosa.

Nel corso dei sopralluoghi l'intero complesso alberghiero si presentava, nell'insieme, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

7.3. Componenti edilizi specifici delle unità immobiliari

7.3.A. CORPO di fabbrica – A -: Struttura alberghiera e panificio (part 529) "Hotel Funicolare Tesoro"

Struttura alberghiera (foglio 1, particella 529, sub 701)

La struttura alberghiera denominata "Hotel Funicolare Tesoro" costituisce il corpo di fabbrica principale. L'ingresso principale è posto in prossimità della via Perugia. Attraverso il cancello carrabile si accede direttamente all'area parcheggio per i clienti e al successivo ingresso alla struttura. Detta area è in parte pavimentata con masselli autobloccanti in c.l.s. ed è in parte costituita da terrapieni trattati a verde ornamentale con presenza di essenze floreali, arbustive e piante ad alto fusto.

Nel corso del sopralluogo il PE ha osservato la presenza di una vasca che, è stato riferito, è stata realizzata come vasca di accumulo, probabilmente per il sistema antincendio, da utilizzare anche come elemento decorativo/fontana. Si precisa che a riguardo della realizzazione di detta struttura non è stato rintracciato alcun progetto.

L'immobile, è composto da un unico corpo rettangolare costituito da tre piani di cui uno seminterrato.

Le funzioni del "centro polifunzionale" risultano così distribuite:

- Piano seminterrato: cucina mensa e ristorante, servizi igienici e locali di deposito, magazzino e locale di sgombero
- Piano terra/rialzato: ingresso, sala conferenza e sale riunioni, ristorante, servizi igienici al pubblico, uffici amministrativi, servizi igienici e spogliatoi del personale, cucina, n 22 camere per l'uso ricettivo/albergo/foresteria, oltre gli spazi di servizio
- Piano primo: n. 27 camere per l'uso ricettivo/albergo/foresteria, oltre gli spazi di servizio.

I piani sono collegati dal vano scala dotato di ascensore. È inoltre presente una scala esterna di sicurezza.

Il ristorante (non oggetto del presente procedimento) ed i locali di deposito al piano seminterrato sono serviti in maniera indipendente mediante accesso dal cortile comune.

Questo corpo di fabbrica di fabbrica si collega, attraverso un passaggio coperto al piano primo, all'altro fabbricato copro di fabbrica "B", anch'esso adibito ad uso albergo-foresteria.

Panificio (foglio 1, particella 529, sub 702)

Al piano seminterrato, inglobato nel corpo di fabbrica della struttura alberghiera "Hotel Funicolare Tesoro" è posto il locale ad uso panificio. L'accesso principale, necessario anche ad effettuare il carico/scarico dei prodotti,

avviene dal cortile interno posto sul retro del fabbricato. L'accesso è garantito da un ampio portone del tipo "industriale".

Il panificio è dotato inoltre di un secondo ingresso, che serve anche da collegamento alla struttura dell'Hotel, riservato però solo agli addetti ai lavori e al personale.

Lo spazio dedicato al laboratorio/panificio costituito dai seguenti ambienti: locale per i forni di cottura, locali deposito e stoccaggio farine e prodotto finito, ufficio e servizi igienici.

7.3.B. CORPO di fabbrica -B -: Struttura alberghiera e magazzini (part 609) "Hotel 1° maggio"

Struttura alberghiera (foglio 1, particella 609, sub 701)

La struttura alberghiera denominata "Hotel 1° maggio" è stata realizzata quale ampliamento del centro polifunzionale "Hotel Funicolare Tesoro".

L'ingresso principale è posto in prossimità della via Perugia. Attraverso il cancello carrabile si accede all'ampia area asfaltata dove sono stati realizzati i parcheggi per le auto.

Percorrendo l'area parcheggio si arriva al portico dal quale si accede direttamente alla hall/reception dell'hotel.

L'immobile, è costituito da alcuni corpi di fabbrica disposti a "L" adiacenti e collegati tra loro.

Il primo corpo di fabbrica a conformazione rettangolare si sviluppa su tre livelli; il secondo corpo di fabbrica ha una forma a "L" e si sviluppa su 4 livelli oltre un livello che sfrutta il sottotetto.

Le funzioni del fabbricato risultano così distribuite:

- Piano terra: ingresso al fabbricato con collegamenti ai piani superiori mediante ascensore e scala, locali deposito e vani tecnologici per alloggiamento dei motori dell'impianto ascensore e della centrale termica.

Al momento del sopralluogo si è constatato che nell'area in cui era previsto un parcheggio coperto e ulteriori locali di deposito, erano state realizzate alcune camere ad uso ricettivo. Come indicato al paragrafo "6.1.B", detti interventi sono già stati oggetto di "accertamento per abuso edilizio" da parte dei Tecnici del Comune di Trezzano Rosa e successiva P.E. in sanatoria per "ripristino dell'uso di alcuni locali come da stato assentito con DIA n. 58/2000 e sanatoria per difformità marginali che non costituiscono aumento di superficie/volume". Ad oggi la situazione non risulta ripristinata come da progetti assentiti.

- Piano primo: sono presenti unicamente camere ad uso ricettivo/albergo/foresteria servite da due scale corridoi di distribuzione e ballatoio esterno. Il Ballatoio è collegato inoltre al passaggio coperto di connessione tra le due strutture alberghiere. immette si collega al giardino comune al corpo di fabbrica "A" sul lato nord del giardino.

- Piano secondo e soppalco: anche questo piano è unicamente adibito a camere ad uso ricettivo/albergo/foresteria. Si precisa che alcune di queste camere sono dotate di zona soppalcata

- Piano terzo e quarto (sottotetto): adibito a camere ad uso ricettivo/albergo/foresteria

I piani della struttura alberghieri sono collegati ad una scala esterna di sicurezza.

Magazzino (foglio 1, particella 609, sub 702)

Il locale magazzino è ubicato al piano terra del corpo di fabbrica di forma rettangolare, dell'hotel 1° maggio. Il deposito è accessibile dal cortile comune interno posto tra le due strutture, e attraverso il portone di tipo industriale.

All'interno era presente del materiale accatastato.

Magazzino (foglio 1, particella 609, sub 703)

Il locale magazzino è ubicato al piano terra del corpo di fabbrica di forma rettangolare, dell'hotel 1° maggio. Il deposito è accessibile dal cortile comune interno posto tra le due strutture, e attraverso il portone di tipo industriale.

All'interno era presente del materiale accatastato.

Magazzino (foglio 1, particella 609, sub 704)

Il locale magazzino è ubicato al piano terra del corpo di fabbrica di forma rettangolare, dell'hotel 1° maggio. Il deposito è accessibile dal cortile comune interno posto tra le due strutture, e attraverso il portone di tipo industriale.

All'interno era presente del materiale accatastato.

7.3.C. CORPO di fabbrica – C - : Cabina elettrica (part 613)

Cabina elettrica (foglio 1, particella 613)

Sul lato est dell'area, a confine con la strada comunale denominata via Bari, in aderenza con la cabina ENEL, è presente la cabina elettrica di trasformazione.

La cabina serve l'intero comparto edilizio.

7.3.D. CORPO di fabbrica – D - : Aree a standard di proprietà del Comune di Trezzano Rosa da destinare a verde e parcheggi pubblici (convenzione 1995)

Premessa: Il sottoscritto PE, considerato che dette aree sono interessate e rientrano negli accordi di una Convenzione con l'Ente pubblico e sono escluse dal presente pignoramento in quanto di altrui proprietà, ritiene utile fornirne, per completezza di informazione, una breve descrizione circa lo stato urbanistico e il relativo interesse pubblico.

Aree a standard (foglio 1, particelle 612, 492)

L'area di proprietà comunale, come previsto dalla convenzione del 1995, è stata destinata ad area a parcheggi e area a verde, così come indicato all'art. 5 della Convenzione stessa: *"...la concessionaria a titolo di oneri di urbanizzazione si impegna e realizzare le seguenti opere di urbanizzazione secondaria nei termini convenuti con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito dell'area comunale contraddistinta con il bordo verde e sigla B nella citata delibera n. 17 del 11/04/1991:*

- *Parcheggi per mq. 2000*
- *Sistemazione a verde per mq 1000*

L'area è meglio individuabile nella planimetria allegata alla convenzione del 1998 sotto la lettera "C" (allegato 6)

L'area è stata delimitata mediante la realizzazione di muretto in C.A. a vista (altezza 50 cm circa) e soprastante barriera metallica. In corrispondenza degli accessi pedonali e carrabili sono stati installati cancelli metallici ad apertura elettrica.

Da via Perugia, attraverso il cancello pedonale e carrabile si accede all'area parcheggio con pavimentazione in masselli autobloccanti. La restante area è stata piantumata a verde con presenza di prato ed essenze floreali oltre piante ad alto fusto.

Nel corso del sopralluogo si è osservata la presenza di una vasca che, è stato riferito, è stata realizzata come vasca di accumulo, probabilmente per il sistema antincendio, da utilizzare anche come elemento decorativo/fontana.

Nel merito si precisa che nelle tavole di progetto era previsto un piccolo "laghetto artificiale"

Sono stati infine realizzati i vialetti pedonali percorsi per il superamento delle barriere architettoniche relativamente all'accesso alla struttura alberghiera.

Parte dell'area posta sul lato est, a confine con via Bari, è stata asfaltata ed è utilizzata come parcheggio e per le attività di carico/scarico di approvvigionamento merci per il ristorante, per il panificio, e per l'albergo.

N.B. Il ristorante sub 703 è ubicato nel medesimo corpo di fabbrica (part 529) dell'Hotel Funicolare Tesoro sub 701 e panificio sub 702, ma non risulta oggetto della presente procedura di pignoramento in quanto di altrui proprietà.

7.3.E. CORPO di fabbrica – E - : Aree a standard di proprietà del Comune di Trezzano Rosa da destinare a verde e parcheggi pubblici (convenzione 1998)

Premessa: anche in questo, caso come già in precedenza, il sottoscritto PE, considerato che dette aree sono interessate e rientrano negli accordi di una Convenzione con l'Ente pubblico e sono escluse dal presente pignoramento in quanto di altrui proprietà, ritiene utile fornirne, per completezza di informazione, una breve descrizione circa lo stato urbanistico e il relativo interesse pubblico.

Aree a standard (foglio 1 particella 611, foglio 2 particelle 403, 475, 476, 543)

L'area di proprietà comunale, come previsto dalla convenzione del 1998, è stata destinata ad area a parcheggi e area a verde ed è stata concessa in ampliamento a quanto già oggetto di convenzione del 1995. L'area è meglio identificata nella planimetria allegata alla convenzione del 1998 sotto la lettera "C" (allegato 6)

L'intera area, a forma di "L" e posta lungo i lati sud e ovest a "contorno" delle strutture alberghiere è stata destinata principalmente ad area parcheggio (pavimentata con manto bituminoso) con un ampio piazzale di manovra che costituisce anche un percorso alternativo di collegamento tra via Perugia e via Bari.

Anche in questo caso la zona a verde è risulta piantumata e seminata a prato; lungo tutto il perimetro sono stati messi a dimora alberi ad alto fusto.

Gli accessi all'area sono "regolamentati" da barriere metalliche, con presenza di doppio accesso carrabile, da via Perugia e da via Bari.

Lungo il lato sud e ovest, a confine con la prima area oggetto di convenzione (1995), "correva" la ex "strada vicinale dei boschi delle lucchette" che collegava il territorio da nord a sud. Detta strada è stata interrotta per effetto della costruzione dell'Hotel 1°

Maggio e il suo sedime, oggi non più identificabile, ricade all'interno dell'area oggetto di ampliamento (convenzione 1998) area a verde e parcheggio.

Dal punto di vista catastale, la particella individuata al foglio 1 particella 611, risulta ancora indicata graficamente.

Detta particella, corrispondente alla porzione sud della ex strada vicinale, NON risulta di proprietà del Comune di Trezzano Rosa (come riportato in visura), ma risulta accatastata come "reliitto stradale"

Al fine di regolarizzare le posizioni è possibile che si debba procedere al trasferimento della proprietà della particella dal Demanio pubblico al Comune di Trezzano Rosa. In questo caso, sarà necessario procedere alla "sdemanializzazione", previa approvazione tramite opportuna procedura e delibera di Consiglio comunale.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto PE ha rilevato la presenza di impianti tecnologici per il raffrescamento, posti sul confine ovest, che risultano dismessi a causa della realizzazione di un nuovo impianto ubicato a est del fabbricato principale corpo di fabbrica A.

Si è rilevata inoltre la presenza di un fabbricato in muratura con tettoia in lamiera realizzato a ridosso del confine sud, edificato in assenza di titolo abilitativo.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

Si precisa che la superficie commerciale complessiva, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente.

Considerata la natura del bene e la sua consistenza. Nello specifico non si è provveduto alla verifica puntuale e totale dei singoli beni oggetto di stima, ma si sono controllate alcune misure. Per la verifica generale e l'estrapolazione delle superfici il Perito si è avvalso dei progetti e relativi disegni visionati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trezzano Rosa.

Un'ulteriore verifica è stata svolta "riportando" l'ingombro dei fabbricati sull'estratto di mappa in scala 1:2000.

Tutto ciò premesso, verificata la corrispondenza delle superfici, il sottoscritto PE indica nella tabella che segue, le relative superfici delle unità immobiliari oggetto di stima:

CORPO di fabbrica A - Note:

- (1) I dati dimensionali (superficie lorda di piano e volume totale) sono indicati nella relazione tecnica e nei calcoli planivolumetrici allegati alla pratica edilizia di costruzione
- (2) I dati dimensionali sono indicati nelle tavole di progetto quotate e verificate dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto
- (3) I dati dimensionali dell'unità immobiliare (part 529, sub 703) adibita a ristorante free-flow è stata portata in detrazione in quanto NON oggetto del presente pignoramento.
Nel prospetto sono stati riportati i dati dimensionali indicati nella dichiarazione di agibilità del ristorante stesso.
- (4) L'attuale sala conferenze (ex bersò aperto) è stata edificata in ampliamento a quanto già assentito

in quanto, in forza di convenzione del 1998, è risultata disponibile ulteriore s.l.p. I dati dimensionali riportati, sono indicati nelle tavole di progetto

CORPO di fabbrica B - Note:

- (1) I dati dimensionali sono in parte indicati nella tavola di progetto. Le misure sono state inoltre parzialmente verificate dalle tabelle dei rapporti aero illuminanti (allegate alla relazione tecnica) in cui viene riportata la superficie utile per singolo ambiente.
In mancanza di dati e informazioni complete e puntuali, il sottoscritto PE ha ulteriormente verificato le superfici riportando in scala (su apposito software) l'ingombro dei singoli piani della struttura alberghiera.
- (2) I dati dimensionali dei locali ad uso magazzino (part 609, subb 702,703, 704) sono indicati nella tavola di progetto e verificati dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto.

CORPO di fabbrica C - Note:

- (1) I dati dimensionali sono indicati nella tavola di progetto "estratti di mappa e PRG, planimetria generale, particolare cabina ENEL e di trasformazione" e inoltre verificato dall'interpolazione tra la planimetria catastale ed il rilievo planimetrico effettuato in loco

9. STIMA

9.1. Metodologia e Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del segmento di mercato immobiliare della zona nella quale si trova l'immobile ed i servizi ad esso riconducibile.

Visto il numero particolarmente ridotto di dati di riferimento (comparabili), il sottoscritto PE, ha ritenuto necessario individuare "il più probabile valore di mercato" utilizzando delle procedure del tipo "indiretto", adottando due diversi approcci:

- *approccio tecnico* con la metodologia estimativa del **costo di costruzione deprezzato**, che prevede l'analisi dei fattori produttivi necessari alla produzione del bene
- *approccio finanziario* con la metodologia della stima per **capitalizzazione dei redditi**, che prevede la relazione tra reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene

Si ritiene che, nel caso in esame, utilizzando queste due metodologie di stima sia possibile ricondurre il valore del bene al "più probabile di mercato" su base estimativa.

È altresì necessario precisare che un bene così caratterizzato, tipologia mercantile, dimensione, commistioni funzionali anche con il territorio circostante, ne rende particolarmente complicata la collocazione sul mercato. A tale proposito si ritiene che i valori che saranno proposti dovranno intendersi "orientativi", quindi, suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

- Prezziario per le stime secondo il criterio del costo di costruzione deprezzato per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (gruppi D e E)
- Prezziario informativo opere edili, CCIAA di Milano
- Unione Europea Esperti Contabili (UEEC)
- Operatori commerciali di settore presenti in zona
- Borsino immobiliare
- Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia a cura dell'Osservatorio immobiliare della CCIAA di Milano
- Conoscenze ed esperienze personali del settore immobiliare

9.3.A. Stima attraverso il metodo del COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

La disciplina dell'estimo definisce l'approccio del costo come "costo di ricostruzione a nuovo decurtato per vetustà". Tale procedimento si utilizza per valutare immobili vetusti o ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Pertanto, si procederà determinando il costo di riproduzione a nuovo del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, provvedendo poi a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto al deterioramento fisico, lo stato manutentivo e l'obsolescenza funzionale.

Il costo unitario si applica facendo riferimento a banche dati riconosciute, che forniscono i costi di costruzione e/o di sostituzione e il relativo deprezzamento.

Alcuni dati utili al fine di poter applicare detto metodo sono disponibili in quanto espressamente riportati nelle convenzioni edilizie.

In tale contesto, è necessario analizzare tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrre il bene:

- a) Area
- b) Fabbricato
- c) Oneri diretti e indiretti

Di seguito si richiama la formula utilizzata per l'applicazione del calcolo del costo di costruzione deprezzato

$$V = Cc_A + Cc - D + O$$

Legenda simbologia:

V = Valore

Cc_A = Costo dell'area

Cc = Costo costruzione (comprensivo dell'utile d'impresa)

O = Oneri

D = Deprezzamento

Nel caso in esame, il sottoscritto PE, ha ritenuto necessario usare una simbologia più approfondita e focalizzata, che viene di seguito esplicitata nella seguente tabella:

Note simbologia e dati

- (1) Dato indicato all'art. 4 della convenzione del 1995: *"il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie dell'area è stato convenuto dalle Parti in L. 240.000.000"*.
Ai fini del calcolo del valore di stima, l'importo è stato convertito da Lire (L.) in Euro (€)
- (2) Il costo di costruzione delle unità immobiliari è stato desunto dalla lettura dei manuali tecnici e dai prezziari di riferimento, nonché dall'uso di software dedicati per il calcolo del costo di costruzione. Dalle analisi è emerso un costo di costruzione per alberghi 4 stelle di circa 1.200 €/mq. Per seminterrato o interrato il costo è stato ridotto da un minimo del 20% fino ad un massimo del 60%, in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso. Il costo espresso in €/mq è comprensivo dell'utile d'impresa.
- (3) Dato indicato all'art. 5 della convenzione del 1995:
"la Concessionaria, a titolo di oneri di urbanizzazione si impegna a realizzare:
- *Parcheggi per mq 2.000 per un costo pari a L. 140.000.000*
- *Sistemazione a verde per mq 1.000 per un costo pari a L. 30.000.000*
- *Fornitura ed allacciamenti telefonici, elettrici, acqua fognatura e metano*
La realizzazione di tali opere stimata in L. 170.000.000 viene ad assolvere gli oneri di urbanizzazione secondaria."
Ai fini del calcolo del valore di stima, l'importo è stato convertito da Lire (L.) in Euro (€)
- (4) Dato indicato all'art. 4 della convenzione del 1998:
"Le Parti convengono di prestare il corrispettivo per la concessione della superficie in ampliamento ed oggetto della concessione mediante la realizzazione di opere da eseguirsi a cura e spese della concessionaria. Queste ultime consistono nella maggior superficie di standard da sistemare a parcheggio e verde alla nuova superficie sempre a standard da sistemare a verde e parcheggi pubblici di cui al progetto e capitolato delle opere di cui infra (per un versamento complessivo di L. 531.073.600)"
Ai fini del calcolo del valore di stima, l'importo è stato convertito da Lire (L.) in Euro (€)
- (5) Dato indicato all'art. 5 della convenzione del 1995:
"Si dà in particolare atto che gli oneri di urbanizzazione primaria sono stati integralmente assolti"

nell'ambito dell'attuazione del P.L. industriale".

Il piano di lottizzazione industriale risale al 28/12/1982, atto Notaio Giuseppe Antonio Masini n. 10466 di Repertorio e n. 1577 di Raccolta

- (6) All'art. 5 della convenzione del 1995 si riporta:
"a garanzia dei presenti impegni costituiscono contestualmente alla stipula della presente una fidejussione di L. 170.000.000 pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione a carico della concessionaria."
- (7) Dato indicato all'art. 5 della convenzione del 1998:
"La realizzazione delle opere di cui sopra stimata in complessive L. 531.073.600 viene ad assolvere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti..."
 Ai fini del calcolo del valore di stima, l'importo è stato convertito da Lire (L.) in Euro (€)
- (8) All'art. 5 della convenzione del 1998 si riporta:
"a garanzia dei presenti impegni la Concessionaria costituisce contestualmente alla presente una fidejussione di L. 124.000.000 pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione rimaste da realizzare a carico della stessa."

Calcolo del costo di costruzione deprezzato delle unità immobiliari

costo costruzione a nuovo Corpo di fabbrica A (Hotel Funicolare Tesoro + panificio + ristorante free-flow)

• CcHFT: locale mensa e area di sgombero a servizio dell'hotel – piano S1 887 mq x 900 €/mq:	€ 798.300,00
• CcPan: panificio (sub 702) Piano S1 186 mq x 700 €/mq:	€ 130.200,00
• CcRist: ristorante free-flow (<u>NON PIGNORATO</u>) – piano S1 893 mq x 1.200 €/mq:	- €1.071.600,00
• CcHFT: albergo-foresteria e servizi annessi – Piano T 1609 mq x 1.200 €/mq:	€ 1.930.800,00
albergo foresteria – Piano 1 694 mq x 1.200 €/mq:	€ 832.000,00
Sommano:	€ 2.619.700,00

costo costruzione a nuovo Corpod fabbrica B (Hotel 1° maggio + n° 3 Magazzini)

• CcMag: Magazzini (part. 609, subb 702, 703, 704) – Piano T (43 + 44 + 44) mq x 500 €/mq:	€ 65.500,00
• CcH1M: Hotel (hall d'ingresso, servizi annessi) – Piano T 340 mq x 750 €/mq:	€ 255.000,00
Hotel (n° 13 camere con bagno nel corpo principale n° 6 camere con bagno e accesso a ballatoio) – Piano 1 540 mq x 1.100 €/mq:	€ 594.000,00
Hotel (n° 11 camere nel corpo principale) – Piano 2 N° 6 soppalchi con bagno nelle camere con accesso a ballatoio) 462 mq x 1.100 €/mq:	€ 508.200,00
Hotel (n° 15 camere con bagno nel corpo principale) – Piano 3 462 mq x 1.200 €/mq:	€ 554.400,00
Hotel (n° 8 camere con bagno nel corpo principale) – Piano 4 227 mq x 1.200 €/mq:	€ 272.400,00
Sommano:	€ 2.249.500,00

Per quanto già indicato al precedente punto 9.3.A., si procede ora a valutare la *vetustà* dell'immobile, ossia la perdita di valore del bene dovuto al suo deterioramento fisico e tecnologico dovuto al trascorrere del tempo e all'uso del fabbricato stesso.

Il deterioramento è da definirsi *curabile* e può essere pertanto valutato mediante il costo di ripristino. La metodologia adottata prevede la determinazione del coefficiente di deprezzamento del costo a nuovo delle componenti edilizie del fabbricato. Il deprezzamento viene quindi definito come "la differenza tra il costo di costruzione ed il valore ridotto in considerazione dell'età del fabbricato e dei suoi impianti.

Per calcolare la *vetustà* e l'obsolescenza funzionale, si applica la formula empirica fornita dall'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

- V eff = età effettiva del bene.
 La data di fine lavori del fabbricato risale al 1998 e pertanto, il fabbricato ha 21 anni (V eff).
 L'anno di costruzione sopra indicato (1998) viene assunto per l'intero compendio immobiliare
- V utile = età utile del bene.

Preliminarmente, considerata la diversa vita utile delle componenti edilizie, si procede a suddividere quest'ultime, nelle seguenti macro voci:

N.B. Nonostante la dottrina dell'estimo indichi tendenzialmente in anni 100 la vita utile della componente "strutture" di un'unità immobiliare, il sottoscritto PE, considerata la presenza di convenzioni in cui viene indicato "la durata della concessione viene fissata in anni 90...", assume, come ciclo di vita (V utile) della componente "strutture" la durata di anni 90; considerato inoltre, che "alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e le loro pertinenze diverranno automaticamente di proprietà dell'ente proprietario del suolo".

Le componenti edilizie presentano inoltre una differente incidenza sulla vita di un fabbricato. Dalla lettura dei manuali tecnici, l'incidenza, espressa in percentuale, si può così sinteticamente suddividere:

Applicando la formula e la metodologia estimativa sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene quanto segue:

Come già indicato in premessa, al costo di costruzione deprezzato delle unità immobiliari bisogna aggiungere tutti gli altri costi derivanti dal processo edilizio e amministrativo: il costo di acquisizione dell'area in diritto di superficie (CcA), i costi di costruzione (CcV + CcP + CcS) delle aree destinate a verde, parcheggi, servizi e sottoservizi (realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione) e i costi diretti e indiretti (O)

Costo acquisizione dell'area in diritto di superficie

- **CcA1:** costo acquisizione area in diritto di superficie: € 123.949,68
 - **CcA2:** Costo acquisizione area in diritto di superficie: € 0,00
- Sommano: € 123.949,68**

Costo costruzione aree a standard

- **CcV1 + CcP1 + CcS1:** costo costruzione area di proprietà comunale destinata a verde e parcheggi pubblici + fornitura servizi e sottoservizi allacciamenti telefonici, elettrici, acqua, fognatura e metano (convenzione 1995): € 87.797,72
 - **CcV2 + CcP2:** costo costruzione area di proprietà comunale destinata a verde e parcheggi pubblici (convenzione 1998): € 274.276,67
- Sommano: € 362.074,39**

Costo oneri diretti e indiretti

- **Oup HFT:** Oneri urbanizzazione primaria Hotel Funicolare Tesoro: € 0,00
 - **Ous HFT:** Oneri urbanizzazione secondaria (verde, parcheggi, servizi): € 0,00
 - **Ofid 1:** Costo polizza fidejussoria (convenzione 1995) € 877,98
 - **Oup H1M:** Oneri urbanizzazione primaria Hotel 1° Maggio € 0,00
 - **Ous H1M:** Oneri urbanizzazione secondaria (verde, parcheggi): € 0,00
 - **Ofid 2:** Costo polizza fidejussoria (1% x importo fidejussione 1995): € 640,11
 - **Op:** Oneri professionali (forfait 8% costo di costruzione): € 389.536,00
 - **Of:** oneri finanziari (forfait 3% di CcA+Cc+O): € 172.388,34
- Sommano: € 563.442,43**

A seguito della definizione dei conteggi sopra indicati, il sottoscritto PE, riporta nella tabella che segue, il valore di mercato del compendio pignorato, stimato **con il procedimento indiretto del costo di costruzione deprezzato**:

Arrotondato ad € 3.295.500,00 (Euro tremilioniduecentonovantacinquemilacinquecento/00)

Questa prima conclusione, indica il valore delle unità immobiliari pignorate rapportate alle condizioni di piena proprietà e al diritto di superficie. Nel caso in epigrafe infatti, come già indicato nelle precedenti pagine, si riscontra che l'intero comparto pignorato risulta di **proprietà in diritto di superficie** acquisito in forza di convenzioni tra il Comune di Trezzano Rosa e la società eseguita.

Il metodo indiretto della stima dei costi, ha fornito al perito il supporto per poter verificare la congruità dell'importo del canone di locazione in essere (indicato al punto 2.2 dell'elaborato peritale), nonché per determinare il saggio di capitalizzazione.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto PE ritiene di poter utilizzare l'importo del canone di locazione per la definizione del valore di stima del bene calcolato in diritto di superficie attraverso il metodo della capitalizzazione dei redditi (successivo paragrafo 9.3.B.).

N.B. Il PE precisa che, seppur ritenuto *congruo* l'importo del canone, nel contratto di locazione vi sono riportati alcuni accordi di maggior favore tra la parte "locatrice" (*****. – soggetto eseguita) e la parte "conduttrice" (Segnaletica Stradale Tesoro S.r.l.), **per cui si rimanda al Giudice eventuali decisioni e disposizioni**, (per ulteriori chiarimenti circa le osservazioni al contratto di affitto si rimanda al paragrafo 2.2.1).

9.3.B. Stima attraverso il metodo della CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il diritto di superficie è un diritto reale minore di godimento e viene disciplinato dall'articolo 952 e seguenti del codice civile.

Nel caso in esame, il diritto di superficie è a tempo determinato.

Nello specifico, sono state sottoscritte due diverse convenzioni tra il Comune di Trezzano Rosa e la società eseguita. Le convenzioni risalgono al 1995 ed al 1998, ed entrambe, prevedono la durata della concessione in anni 90 (novanta) e saranno eventualmente rinnovabili per un analogo periodo dietro corrispettivo. Alla scadenza della concessione, gli immobili costruiti e la loro pertinenza diverranno automaticamente di proprietà dell'Ente proprietario del suolo mentre al concessionario sarà dovuta un'indennità pari al 50% di quanto determinato dall'UTE (corrispondente al valore degli immobili stessi al momento della scadenza medesima).

Ai fini dell'applicazione delle formule analitiche estimative che prevede la capitalizzazione del reddito per un numero limitato di anni (anni rimanenti dal termine della convenzione), il sottoscritto PE, prenderà in considerazione come anno di riferimento, l'anno 1995 (data di stipula della prima convenzione).

Ne deriva quindi, che ad oggi, gli anni rimanenti corrispondono a:

$$\text{anni rimanenti} = \text{anno di stipula della convenzione} + \text{anni durata della convenzione} - \text{anno in corso}$$

$$1995 + 90 - 2019 = \mathbf{66 \text{ anni}}$$

Come già indicato, considerate le informazioni a disposizione (canone lordo e anni rimanenti dal termine della convenzione), al fine di individuare il "più probabile" valore di stima delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il perito utilizzerà il metodo indiretto della capitalizzazione dei redditi mediante l'applicazione della seguente formula:

$$V_{ds} = C_n \times \frac{q^n - 1}{i \times q^n}$$

V_{ds} = Valore in diritto di superficie

C_n = Canone annuo netto

$q = 1 + i$

i = saggio netto di capitalizzazione

n = numero di anni rimanenti (come descritto sopra in dettaglio)

Prima di procedere all'applicazione effettiva della formula, è necessario ricavare il saggio netto di capitalizzazione (i) e il canone annuo netto (C_n).

Calcolo del saggio medio di capitalizzazione (i)

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito e il prezzo di mercato di un immobile. Nel caso in esame, considerato che risulta già noto l'importo del canone di locazione (96.000 €/anno) e considerato che il valore dell'immobile stimato mediante il metodo del costo di costruzione deprezzato risulta pari a € 3.295.500,00, si può applicare la formula semplificata del calcolo del saggio di capitalizzazione, così come segue:
 $I = R / V$ saggio di capitalizzazione = Reddito dell'immobile (€/anno) / Valore (€)

$$I = 96.000 \text{ €/anno} / 3.295.500 \text{ €} = 0,03$$

Il saggio è stato inoltre supportato dalle ricerche effettuate sul mercato immobiliare del Comune di Trezzano Rosa per le destinazioni residenziali, commerciali, terziarie e produttive; estrapolando i dati riferiti ai valori di vendita e locazione.

Calcolo del canone annuo netto (C_n)

Per poter applicare la formula sopra indicata, si dovrà procedere a detrarre dall'importo del canone annuo lordo indicato nel contratto di affitto e pari a € 96.000; le spese necessarie alla conduzione ordinaria dell'immobile. Nel caso specifico, il contratto prevede che "sono a carico della Conduttrice tutte le spese di manutenzione ordinaria... omissis... tutte le opere necessarie e occorrenti per adibire o mantenere gli immobili stessi idonei all'uso a cui lo stesso li ha destinati...omissis...le riparazioni di piccola manutenzione, cioè quelle relative ad impianti di acqua, luce, gas e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti e alla pavimentazione"; Si precisa inoltre, che il canone d'affitto riguarda unicamente le due strutture alberghiere (part 529, sub 701 e part. 609 sub 701).

N. B. I servizi annessi alle strutture, nella fattispecie n° 3 magazzini (part. 609 subb 702, 703, 704) e cabina elettrica (part 613), seppur non indicati nel contratto di locazione vengono compresi nel presente calcolo in quanto essi risultano interconnessi alle strutture alberghiere e quindi, allo stato di fatto, impossibilitati a produrre un reddito proprio.

Si precisa che, seppur applicando lo stesso metodo estimativo della capitalizzazione dei redditi, Il Perito dovrà procedere ad una stima a parte solo per l'unità immobiliare (part 529, sub 702) ad uso panificio che verrà successivamente illustrata.

Per quanto sopra esposto il PE ritiene opportuno conteggiare nella misura forfettaria del 30% le spese da detrarre al canone lordo di locazione.

$$C_n = CI - 30\% CI = 96.000 \text{ €/anno} - 30\% \times 96.000 \text{ €/anno} = \text{€ } 67.200,00 \text{ €/anno}$$

Applicazione della formula

Si procede ora all'applicazione della formula già indicata alla pagina precedente:

$$Vds = C_n \times \frac{q^n - 1}{i \times q^n}$$

- Vds = Valore in diritto di superficie
- C_n = Canone annuo netto
- q = 1 + i
- i = saggio netto di capitalizzazione
- n = numero di anni rimanenti (come descritto sopra in dettaglio)

$$Vds = 67.200 \text{ €/anno} \times \frac{(1 + 0,03)^{66} - 1}{0,03 \times (1 + 0,03)^{66}} = \text{€ } 1.921.586,71$$

Arrotondato ad: € 1.921.600,00 (Euro unmilionenovecentoventunomilaseicento/00)

Stima attraverso il metodo della CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI del panificio (part 529, sub 702)

Il locale panificio sito al piano seminterrato all'interno del corpo di fabbrica denominato Hotel Funicolare Tesoro non risulterebbe, come precedentemente indicato, oggetto di locazione.

Ai fini della stima, il sottoscritto PE, procederà in modo analogo a quanto sopra indicato, attribuendo al panificio, un valore locativo dell'importo di **4 €/mq x mese**.

Tale valore è stato desunto dai bollettini dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per la destinazione *produttiva*, tipologia *laboratorio*, (assimilabile, per caratteristiche e destinazione, a quella del panificio in esame)

Anche in questo caso, il canone sopra esposto è un canone lordo, a cui dovranno essere detratte le spese di uso e gestione al fine di poter definire il canone netto di locazione, necessario per l'applicazione della formula estimativa.

Per la definizione del canone netto, anche in questo caso, il PE ritiene opportuno conteggiare nella misura forfettaria del **30%** le spese da detrarre al canone lordo di locazione.

$C_n \text{ panificio} = CI - 30\% CI =$

$= 4 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 187 \text{ mq} - 30\% \times (4 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 12 \text{ mesi} \times 187 \text{ mq}) =$

$= \text{€ } 8.976,00 - 30\% \times 8.976,00 = \mathbf{6.283,20 \text{ €/anno}}$

Applicazione della formula:

$$Vds = C_n \times \frac{q^n - 1}{i \times q^n}$$

$n = 66 \text{ anni}$

$q = 1 + i$

$i = 0,03 \text{ (3\%)}$

$Vds = 6.283,20 \text{ €/anno} \times \frac{(1 + 0,03)^{66} - 1}{0,03 \times (1 + 0,03)^{66}} = \mathbf{179.668,36 \text{ €}}$

Arrotondato ad: € 179.700,00 (Euro centosettantanovemilasettecento/00)

9.4. Conclusioni valutative

Sulla base delle valutazioni precedentemente eseguite, ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare e verificare i valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto PE ritiene che il complesso immobiliare di proprietà in diritto di superficie; in considerazione del contratto di locazione in essere, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché le caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore pari a:

9.5. Adeguamenti e correzioni della stima

9.6. Prezzo base d'asta del LOTTO

- Il sottoscritto Arch. Fabio Colmano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e di averne inviato copia alle parti e resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Milano 04/11/2019

L'esperto
Arch. Fabio Colmano**Allegati:**

- Allegato 1: elaborato fotografico – LOTTO UNICO
- Allegato 2: atto di pignoramento – Banco Popolare di Vicenza
- Allegato 3.1: atto di intervento Duomo GPA Srl
- Allegato 3.2.1: primo atto di intervento Equitalia Centro Spa
- Allegato 3.2.2: secondo atto di intervento Equitalia Centro Spa
- Allegato 4: certificato notarile
- Allegato 5: convenzione del 1995 tra Comune Trezzano Rosa e IM.MER Srl
- Allegato 6: convenzione del 1998 tra Comune Trezzano Rosa e IM.MER Srl
- Allegato 7.1: nota trascrizione vincolo di destinazione del 27/11/1997
- Allegato 7.2: nota trascrizione vincolo di destinazione del 23/03/1999
- Allegato 7.3: atto vincolo di destinazione e contratto di mutuo del 25/06/1999
- Allegato 7.4: nota di trascrizione pignoramento – RGE 735/2016
- Allegato 8.A.1: Ispezione ipotecaria (part. 529 sub 701)
- Allegato 9.A.1: visura storica (part. 529 sub 701)
- Allegato 10.A.1: planimetria catastale (part. 529 sub 701)
- Allegato 8.A.2: Ispezione ipotecaria (part. 529 sub 702)
- Allegato 9.A.2: visura storica (part. 529 sub 702)
- Allegato 10.A.2: planimetria catastale (part. 529 sub 702)
- Allegato 8.B.1: Ispezione ipotecaria (part. 609 sub 701)
- Allegato 9.B.1: visura storica (part. 609 sub 701)
- Allegato 10.B.1: planimetria catastale (part. 609 sub 701)
- Allegato 8.B.2: Ispezione ipotecaria (part. 609 sub 702)
- Allegato 9.B.2: visura storica (part. 609 sub 702)
- Allegato 10.B.2: planimetria catastale (part. 609 sub 702)
- Allegato 8.B.3: Ispezione ipotecaria (part. 609 sub 703)
- Allegato 9.B.3: visura storica (part. 609 sub 703)
- Allegato 10.B.3: planimetria catastale (part. 609 sub 703)
- Allegato 8.B.4: Ispezione ipotecaria (part. 609 sub 703)
- Allegato 9.B.4: visura storica (part. 609 sub 703)
- Allegato 10.B.4: planimetria catastale (part. 609 sub 703)
- Allegato 8.C.1: Ispezione ipotecaria (part. 609 sub 703)
- Allegato 9.C.1: visura storica (part. 609 sub 703)
- Allegato 10.C.1: planimetria catastale (part. 609 sub 703)
- Allegato 11: estratto di mappa (fig. 1 part 529)
- Allegato 12: estratto di mappa (foglio 2)
- Allegato 13.1: P.E. 110/93 Hotel (part 529)
- Allegato 13.2: P.E. 43/95 Hotel (part 529)
- Allegato 13.3: P.E. 78/97 Hotel (part 529)
- Allegato 13.4: agibilità ristorante free-flow sub 703 – NON PIGNORATO
- Allegato 13.5: agibilità Hotel (part 529)
- Allegato 13.6: P.E. 59/98 Hotel (part 529)
- Allegato 13.7: P.E. 16/99 Hotel (part 529)
- Allegato 13.8: P.E. 64/99 Hotel (part 529)

- Allegato 14.1: P.E. 59/98 Hotel (part 609)
- Allegato 14.2: P.E. 16/99 Hotel (part 609)
- Allegato 14.3: P.E. 58/2000 Hotel (part 609)
- Allegato 14.4: richieste di agibilità Hotel (part 609)
- Allegato 14.5: accertamento abusi Hotel (part 609)
- Allegato 14.6: P.E. 67/14 sanatoria e ripristino Hotel (part 609)
- Allegato 15: Tavole di progetto con indicazione della cabina elettrica
- Allegato 16: Estratto di PGT
- Allegato 17: Contratto di locazione