

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG 750/2023**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO

Unità immobiliare in Vaprio d'Adda (MI) - Via Campo Rivera n. 145



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

Bene in: Vaprio d'Adda (MI) - Via Campo Rivera, 145

Categoria: C/1 [Negozi e botteghe]

Dati Catastali: **foglio 7, particella 295, subalterno 5**

### Stato occupativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi.

### Contratti di locazione in essere

È presente un contratto di affitto di ramo d'azienda in immobile ad uso commerciale attivo e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Milano DP 1 il 18/10/2022 ai nn. 84205 serie 1T, avente scadenza il 12/11/2024.

### Comproprietari

Nessuno.

### Prezzo al netto delle decurtazioni

LOTTO 001 (da libero): € 306.000,00

LOTTO 001 (da occupato): € 229.000,00

**LOTTO 001****(Locale commerciale al piano terra)****1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI) in Via Campo Rivera n. 145, locale commerciale al piano terra della superficie commerciale di **311,00 mq** composto da un locale con cucina, deposito e servizi igienici oltre area esterna esclusiva. Al locale commerciale si accede direttamente dalla strada, in Via Campo Rivera n. 145.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **XXXXXXXXXXXXXX**, con sede a XXXXXXXXX (MI) in via XXXXXXXXXXXX, codice fiscale e P.IVA XXXXXXXXXXXXX.

**1.3. Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda (All. 2)**

Intestati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Proprietà: 1/1.

Dati identificativi: Foglio 7, particella 295, subalterno 5.

Dati classamento: categoria C/1, classe 5, consistenza 245 mq, superficie catastale totale 283 mq, rendita catastale € 6.731,50.

Indirizzo: Via Campo Rivera n. 145, piano T.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 di superficie di impianto.

*La planimetria catastale, depositata in data 07/10/2014, corrisponde allo stato di fatto rilevato in loco, dunque si dichiara la conformità catastale (cap. 7.3).*

**1.4. Coerenze**

Negozi (da nord in senso orario): area esclusiva, mappale 239 e parti comuni; proprietà di terzi su due lati; area esclusiva e mappale 153.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna.

**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Vaprio d'Adda (MI).

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Destinazione: residenziale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

Importanti centri limitrofi: Treviglio, Bergamo, Milano, Monza.

Servizi offerti dalla zona: negozi, supermercati, ospedale, farmacie, centri commerciali, scuole, spazi verdi, centri sportivi, biblioteca, municipio, cinema, teatro.

Traffico: locale con parcheggi sufficienti.

Principali collegamenti pubblici: di superficie a 500m e stazione FS Cassano d'Adda a circa 6 km.

Collegamento alla rete autostradale: circa 3,0 km dalla Autostrada A4 Milano-Trieste e circa 7,0 km dalla Tangenziale Est Esterna di Milano A58.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All. 1)

Il bene fa parte di un capannone industriale ad uso commerciale, produttivo e terziario di due e tre piani fuori terra, affacciato su strada con giardino retrostante, avente morfologia rettangolare e tipologia di fabbricato produttivo libero sui quattro lati, e presenta le seguenti caratteristiche:

- Struttura in ferro;
- Copertura mista, prevalentemente piana, con tetto in lamiera grecata inclinata;
- Facciata in blocchi cavi di cls colore sabbia e serramenti e vetrate in alluminio;
- Accesso: cancello in ferro e portone in ferro e vetro;
- Ascensore: presente;
- Portineria: assente;
- Condizioni stabile: normali.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 1)

Locale commerciale ubicato al piano terra, raggiungibile dalla strada, dopo aver attraversato l'area esclusiva pertinenziale, composto da un ampio locale con cucina, deposito e servizi igienici oltre area esterna esclusiva.

Locale commerciale (piano terra):

- esposizione: doppia nord-ovest;
- pareti: in intonaco tinteggiato di colore chiaro e in piastrelle ceramica di tonalità chiara nei servizi igienici e in cucina (sino a circa H=180cm);
- soffitti: in pannelli di cartongesso tinteggiati di colore scuro;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica di colore grigio nel locale e nel deposito, di colore chiaro nei servizi igienici e in cucina; in blocchetti di cls nell'area esterna;
- serramenti esterni: in alluminio e vetro di colore grigio canna di fucile, con vetri doppi, con inferriate, ove presenti, dello stesso tipo e colore;
- porta accesso: in alluminio e vetro di colore grigio canna di fucile;
- porte interne: in legno, di colore noce, del tipo a battente e scorrevole nei servizi igienici e in ferro del tipo a battente nella cucina;
- servizi igienici: attrezzati, con lavabo negli antibagni e con tazze nei bagni;
- impianto citofonico: audio;
- impianto elettrico: sottotraccia;

- impianto idrico: sottotraccia, con alimentazione diretta da rete comunale, e a vista; la rete di distribuzione è realizzata presumibilmente in tubi in polipropilene;
- impianto termico: centralizzato;
- impianto gas: presente;
- impianto di condizionamento: associato al riscaldamento con pompa di calore;
- impianto ascensore: assente per l'unità;
- acqua calda sanitaria: presente, del tipo autonomo con scaldacqua elettrico;
- altezza dei locali: circa H=4,10m, ribassati ad circa H=3,00m con controsoffitto in cartongesso;
- condizioni generali del locale: buone.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il bene fa parte di un edificio industriale e commerciale in quartiere periferico, ubicato lungo la Strada Statale 525 del Brembo, in un'area caratterizzata da edilizia produttiva e commerciale con una bassa densità abitativa, con capannoni industriali, con una discreta dotazione di servizi, non solo di prima necessità.

L'immobile di cui trattasi è un edificio di due e tre piani fuori terra, con morfologia rettangolare e tipologia di capannone industriale libero sui quattro lati, con area esclusiva, realizzato all'inizio del secolo.

Il traffico è intenso ed i parcheggi sono sufficienti; l'accesso al fabbricato avviene dalla strada, in via Campo Rivera al numero civico 145.

#### 2.5. Certificazioni energetiche

È presente la Certificazione APE N. 1523000006613 registrata in data 21/05/2013 al CEER di Regione Lombardia e valida sino al 21/05/2023, pertanto scaduta.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presenti.

### 3 - STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 31/10/2023 con il Custode Giudiziario Avv. Andrea Roveroni, è stato possibile rilevare che il bene è occupato dalla società XXXXXXXXXXXXXXX, che svolge nell'immobile attività di ristorazione/locale notturno, alla presenza della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, madre del legale rappresentante della predetta società, la quale ha consentito l'accesso, come da verbale del Custode Giudiziario redatto in pari data.

Si segnala che dal certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia dell'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXXXXXXXXX e del Comune di XXXXXXXXXXXXX, l'esecutato risulta iscritto a XXXXXXXXXXXXX in Via XXXXXXXXXXXXX, con la seguente composizione familiare: XXXXXXXXXXXXX (coniuge), XXXXXXXXXXXXX (minorenne) e XXXXXXXXXXXXX, mentre dall'estratto di

matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX l'esecutato risulta aver contratto matrimonio a XXXXXXXX in data XXXXXXXX con la Sig.ra XXXXXXXX (All. 5).

### 3.2. Esistenza contratti di locazione

È presente un contratto di affitto di ramo d'azienda in immobile ad uso commerciale attivo, stipulato il 12/10/2022 dal Notaio Rosanna Di Mauro al repertorio 31084 e raccolta 22921, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Milano DP 1 il 18/10/2022 ai nn. 84205 serie 1T e avente scadenza il 12/11/2024 (All. 7).

## 4 - PROVENIENZA (All. 3)

A seguito dei passaggi di proprietà qui indicati si segnala la continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come desunto anche dal certificato notarile del Notaio Adriana Scarpato di Cornate d'Adda (MB).

### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXXXXXX**, con sede in XXXXXXXX in via XXXXXXXX n. XXX, codice fiscale e P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX (dal 10/04/2014 ad oggi), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 10/04/2014 a firma del Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio (BG) ai nn. 50765/29282 di repertorio, registrato e trascritto il 02/05/2014 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 38410/27002.

### 4.2. Precedenti proprietari

- **XXXXXXXXXXXXXX** (sigla XXXXXXXX), con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX (dal 26/09/2008 fino al 10/04/2014), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/09/2008 a firma del Notaio Raffaele Catri di Treviglio (BG) ai nn. 638820/37360 di repertorio, registrato il 29/09/2008 all'Agenzia delle Entrate - Treviglio al n. 5566 Serie 1T, trascritto il 30/09/2008 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 141538/89256.
- **XXXXXXXXXXXXXX**, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX (dal 23/02/2000 fino al 26/09/2008), proprietà per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 23/02/2000 a firma del Notaio Silvia Guerrieri di Cologno Monzese (MI) ai nn. 4789/1332 di repertorio, registrato e trascritto il 03/04/2000 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 19795/13323.

*Si segnala che tale atto si riferisce alla vendita dell'area su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, allora individuata al Catasto Terreni del Comune di Vaprio d'Adda al foglio 7, mappale 180.*

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 4)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Notaio Adriana Scarpato di Cornate d'Adda (MB) alla data del 05/09/2023 e a seguito dell'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister - Agenzia delle Entrate Milano 2, sia per nominativo sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio), alla data del 21/12/2023 (All. 4) si evince che:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure Penali**

Nessuna.

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

## **5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria attiva**, iscritta all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 il 02/05/2014 ai nn. 38411/6076, stipulata a rogito del Notaio Giampiero Fabiano di Capriate San Gervasio (BG) in data 10/04/2014, repertorio 50766/29283, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Intesa San Paolo S.p.A., con sede in Torino (TO), codice fiscale 00799960158, contro XXXXXXXXXX (debitore ipotecario) e XXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca).

Importo ipoteca: € 515.652,00 di cui € 257.826,00 di capitale; durata: 15 anni.

*Si segnala che tale ipoteca si riferisce anche ad altre unità negoziali individuate rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Vaprio d'Adda al foglio 7, mappali 239, 187, 191 e 192 e al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda al foglio 1, mappale 153, subalterni 73 e 243.*

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** del 26/07/2023, atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano, repertorio n. 19330, trascritto il 09/08/2023 all'Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 116466/81930, derivante da atto esecutivo o cautelare, a favore di Condominio Il Patio di Via Campo Rivera n. 135, con sede in Vaprio d'Adda (MI), codice fiscale 91565140158, contro XXXXXXXXXXXXXXXX.

- **Altre trascrizioni**

Nessuna.

## **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna.

## **6 - CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio Cereda S.n.c. con sede in Cornate d'Adda (MB), Via Matteotti n. 29, che ha fornito le informazioni che seguono **(All. 8)**.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 172,82/1.000

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 settembre al 31 agosto dell'anno successivo e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 13.000,00 (di cui € 10.000 attribuiti alla proprietà ed € 3.000,00 all'affittuario, come da preventivo 2023-2024).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori la data della perizia: € 19.350,00 (di cui € 5.600 attribuiti alla proprietà ed € 13.750,00 all'affittuario, come da consun-

tivo 2022-2023).

Spese condominiali non pagate pregresse: € 46.000,00 (di cui € 20.000 attribuiti alla proprietà ed € 26.000,00 all'affittuario, come da consuntivo 2022-2023).

Eventuali spese straordinarie già deliberate gravanti sull'immobile: nessuna.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate in sede di sopralluogo, tuttavia da verificare mediante altre eventuali indagini strutturali a norma di legge, se necessarie.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si precisa che all'unità immobiliare compete proporzionale quota di comproprietà (172,82/1000) sugli enti e gli spazi comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e del Regolamento di Condominio, come segnalato nell'atto di provenienza.

## 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si.

## 7 - VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Le caratteristiche del fabbricato originario e la tipologia edilizia-costruttiva riconducono alla costruzione avvenuta all'inizio del secolo, come da licenze edilizie depositate presso il Comune di Vaprio d'Adda (MI) e di cui in seguito.

Il fabbricato in oggetto risulta azionato da vigente PGT - Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 05/05/2018 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 25 del 20.06.2018.

Norme tecniche di attuazione (Piano delle Regole) ed indici:

L'immobile ricade all'interno del Sistema dello spazio costruito in Ambito del Tessuto consolidato commerciale - Ambiti commerciali D1 (Art. 41 - PdR) (T16\_PdR).

Si tratta degli ambiti del tessuto consolidato occupati da insediamenti commerciali, alimentari e non alimentari, situati prevalentemente nel polo produttivo di via Milano (ex Strada Statale n. 525), con l'eccezione dell'area a destinazione commerciale che si trova nel centro abitato in via Marconi.

*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*

Si persegue l'obiettivo di conservazione delle SLP esistenti; L'edificazione nei lotti liberi, la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- Uf = il valore maggiore tra la densità esistente e 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- He = 9,00 m, escluse le torri di lavorazione, i serbatoi, ecc. che potranno avere h maggiori
- Dc = metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo 5,00 m
- Df = altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
- Rc = 60%
- Ro = 80%
- Af = 20%
- Np = un albero ogni 40 m<sup>2</sup> di Af



- SPp = 1,00 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento

Fattibilità geologica: Classe 1, Fattibilità senza particolari limitazioni Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e fluvioglaciali granulari/coesivi (T9A\_PdR).

Giudizio sintetico prevalente paesaggistico: Sensibilità paesaggistica classe media (T20\_PdR).

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

## 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 6):

### 7.1.1 Segnalazione Certificata di Inizio Attività 50/2014

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società XXXXXXXXXXXX nella persona del legale rappresentante Sig. XXXXXXXXXXXX il 09/10/2014 al protocollo n. 10866. Le opere hanno riguardato la "creazione di una cucina, di un deposito, di uno spogliatoio, di un nuovo servizio igienico; realizzazione di una canna fumaria esterna a servizio della cucina con successive modifiche planimetriche degli stessi locali".

*Si segnala che tale SCIA costituisce la comunicazione di ultimazione dei lavori della pratica edilizia 109/2014.*

### 7.1.2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività 109/2014

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società XXXXXXXXXXXX nella persona dell'amministratore delegato XXXXXXXXXXXX il 12/09/2014 al protocollo n. 9669. Le opere hanno riguardato opere interne di "ampliamento del deposito tramite la demolizione della parete esistente e la realizzazione di una parete che divide il deposito dalla cucina ed amplia quest'ultima. Modifica dell'ingresso della cucina con arretramento della parete e realizzazione di un muro di separazione interno".

*Si segnala che tale SCIA costituisce la variante alla pratica edilizia 57/2014.*

### 7.1.3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività 57/2014

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXX nella persona dell'amministratore delegato XXXXXXXX il 15/05/2014 al protocollo n. 5490. Le opere hanno riguardato "lo spostamento di un muro al fine di ampliare il deposito (opera interna) e la nuova collocazione della canna fumaria esterna a servizio della cucina (opera esterna)".

*Si segnala che tale SCIA costituisce la variante alla pratica edilizia 50/2014.*

### 7.1.4 Segnalazione Certificata di Inizio Attività 50/2014

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società XXXXXXXXXXXX nella persona dell'amministratore delegato XXXXXXXXXXXX il 17/04/2014 al protocollo n. 4630. Le opere hanno riguardato "demolizione dell'esistente, creazione di una cucina, di un'area pizza, di un deposito, di uno spogliatoio, di un nuovo servizio igienico; realizzazione di una canna fumaria esterna a servizio della cucina".

### 7.1.5 Denuncia di Inizio Attività 146/2008

La pratica edilizia è stata presentata dalla Società "Pentacase S.r.l." nella persona del legale rappresentante Sig. Antonino Alfarone, in qualità di utilizzatrice dell'immobile di proprietà della società Ing. Lease (Italia) S.p.A., il 03/11/2008 al protocollo n. 15169, con richiesta del certificato di agibilità del 14/04/2009 al protocollo n. 5190 e rilascio del certificato di agibilità del 24/08/2009 al protocollo n. 12949. Le opere hanno riguardato la "sistemazione interna e formazione recinzione e variante alla DIA n. 37/2007 del 11/04/2007 (costruzione di edificio commerciale/direzionale)".

*Si segnala che tale pratica edilizia costituisce la variante alle pratiche edilizie DIA n. 21/2006 del 29/03/2006 protocollo n. 4828 e successiva variante DIA n. 37/2007 del 11/04/2007 protocollo n. 5397 presentate dalla società "Viamilano S.r.l."*

## 7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo il locale commerciale risultava conforme alla planimetria dell'ultimo titolo edilizio assentito dal Comune di Vaprio d'Adda e pertanto si dichiara la conformità edilizia.

L'immobile è conforme dal punto di vista edilizio.

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo il locale commerciale risultava conforme alla planimetria catastale depositata il 07/10/2014 al Catasto Fabbricati del Comune di Vaprio d'Adda.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.

# 8 - CONSISTENZA

## 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
locale commerciale	mq.	298,0	100%	298,0
area esclusiva	mq.	130,0	10%	13,0
		<b>428,0</b>		<b>311,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

# 9 - STIMA

## 9.1 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Il valore di mercato è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Regolamento UE n. 575/2013 del 26/06/2013 - Art. 4, comma 1, punto 76) (European Valuation Standard 2016 - EVS.1 di TEGoVA).

## 9.2 Fonti d'informazione

✓ **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2023**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia: Milano

Comune: VAPRIO D'ADDA

Fascia/Zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Superficie di riferimento: lorda

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 900,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.200,00

✓ **Rilevazione dei prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano e Provincia - 1° Semestre 2023 - Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi, [www.piuprezzi.it](http://www.piuprezzi.it)**

Periodo: 1° semestre 2023

Provincia - Settore EST

Città: Vaprio d'Adda - Centro/Periferia

Tipologia: Negozi

Valore mercato prezzo minimo: €/mq 850,00

Valore mercato prezzo massimo: €/mq 1.250,00

*NOTA: I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato; possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione dell'immobile.*

✓ **Immobili analoghi in vendita/venduti nel periodo II° semestre 2023 - Annunci immobiliari**

- Comparativo 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 05/09/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101512925/> (Intrum Italy)

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Matteotti

Superfici principali e secondarie: 217 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 205.000,00 pari a €/mq 944,70

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 184.500,00 pari a €/mq 850,23

- Comparativo 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/101348973/> (Planet Immobiliare)

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Marconi

Superfici principali e secondarie: 101 mq

Stato conservativo: normale

Prezzo richiesto: € 130.000,00 pari a €/mq 1.287,12

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 117.000,00 pari a €/mq 1.158,41

- Comparativo 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data rilevazione: 17/06/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/75232438/> (Medianord)

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Natale Perego

Superfici principali e secondarie: 350 mq

Stato conservativo: discreto

Prezzo richiesto: € 455.000,00 pari a €/mq 1.300,00

Sconto trattativa: 10%

Prezzo: € 409.500,00 pari a €/mq 1.170,00

Alla luce dei valori suindicati, desunti dagli osservatori immobiliari e derivanti dalle indagini di mercato, si ritiene di attribuire al bene pignorato il valore unitario di **€/mq 1.100,00**.

Inoltre si ritiene di esprimere un grado di commerciabilità complessivamente medio-basso per cui i tempi di assorbimento ipotizzabili, secondo il quadro generale dell'attuale andamento del mercato immobiliare, appaiono medio-lunghi.

**9.3 Valutazione LOTTO 001**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Negozio	C1	311,0	€ 1.100,00	€ 342.100,00
				<b>€ 342.100,00</b>

**9.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

• <b>VALORE LOTTO 001</b>	€ 342.100,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 17.105,00
• Spese tecniche di regolarizzazione edilizia/urbanistica o ripristino dei luoghi a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc - indicative:	-€ 19.350,00
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (LIBERO)</u></b>	€ 305.645,00
<b>arrotondato</b>	<b>€ 306.000,00</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni (OCCUPATO)*</u></b>	€ 229.233,75
<b>arrotondato</b>	<b>€ 229.000,00</b>

\*Il prezzo a base d'asta corrisponde ad una diminuzione forfettaria del 25%

**N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.**

## 10 - GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di affitto di ramo d'azienda di cui al punto 3.2) stabilisce all'art. 3 l'importo del canone annuo a € 24.000,00 oltre IVA per l'unità immobiliare, pari dunque a € 2.000,00 mensili oltre IVA, di cui tuttavia € 500,00 oltre IVA da imputarsi a canone di locazione (A), per un totale di canone annuo a locazione pari pertanto a € 6.000,00 (B).

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità commerciale (mq 311,00) e dello stato di conservazione del bene, considerato il valore medio di €/mq 6,05 per mese (minimo €/mq 5,10 per mese - massimo €/mq 7,00 per mese) fissato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate relativo al 1° semestre 2023 (C), nonché il valore medio individuato da una analisi sui prezzi di mercato effettuata dallo scrivente su immobili in locazione aventi tipologia simile a quello dell'immobile pignorato oggetto di esecuzione (D) (<https://www.immobiliare.it/annunci/102093396/>; <https://www.immobiliare.it/annunci/106687159/>; <https://www.immobiliare.it/annunci/97177668/>), si ritiene che il canone di locazione così come esposto non appaia congruo, fermo restando quanto stabilito dal contratto sopra citato.

Riassunto:

- (A) Canone di locazione mensile: € 500,00 oltre IVA
- (B) Canone di locazione annuo: € 6.000,00 oltre IVA
- (C) Valore di locazione mensile OMI: mq 311,00 x €/mq 6,05 = € 1.881,55
- (D) Valore di locazione analisi mercato: mq 311,00 x €/mq (4,99+6,04+7,50/3) = mq 311,00 x €/mq 6,17 = € 1.918,87

Ciò detto, si ritiene altresì che il giusto prezzo per il solo canone di locazione sia pari ad almeno € 1.800,00 mensili oltre oneri di legge e spese condominiali, se dovuti.

## CRITICITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che non vi sono criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura, fermo restando che il bene ad oggi risulta occupato da terzi con titolo oppo-

nibile e canone di locazione che appare non congruo, con spese di gestione condominiali ordinarie e pregresse da verificare in quanto ripartite tra la proprietà esecutata e l'affittuario.

---

Il sottoscritto Arch. Fabio Ugo Ramella dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T., di averne inviato copia al creditore procedente, ai creditori intervenuti e all'esecutato a mezzo PEC **(All. 09)**.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

#### ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 - Titolo di provenienza;

Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie;

Allegato 5 - Certificato contestuale di residenza e di famiglia;

Allegato 6 - Verifica della regolarità edilizia presso il Comune di Vaprio d'Adda (MI);

Allegato 7 - Indagine presso l'Agenzia delle Entrate;

Allegato 8 - Documentazione dell'Amministrazione Condominiale;

Allegato 9 - Attestazione di invio della relazione alle Parti.

Con osservanza.

Milano, lì 02/02/2024

I'Esperto Nominato  
(Arch. Fabio Ugo Ramella)