

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
***INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE***

Come da richiesta formulata in data 08/11/2019  
dal giudice avv. Lucia Valla

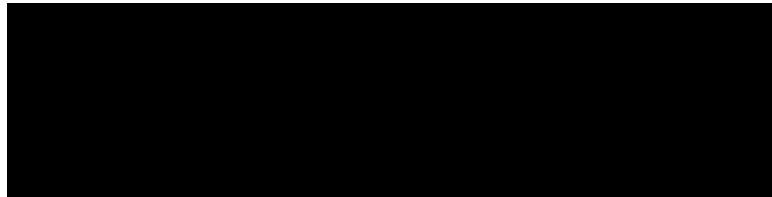
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 307/2017**  
**A CUI È STATA RIUNITA LA PROCEDURA N° 16/2018**

Parte procedente: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (in nome e per conto di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.)**

1° Intervenuto: **INTESA SAN PAOLO S.p.a.**

2° Intervenuto: **MARTE SPV S.r.l. e per essa HOIST Italia S.r.l.**

Parte debitrice:



*Nuova stima a seguito della detrazione dell'impianto fotovoltaico relativa al seguente bene:*

**LOTTO 1 CORPO A** - porzione 1 (vedasi tabella sintetica dei lotti proposti alla vendita)

Unità immobiliare identificata al foglio 3 mappale 194 sub 501 costituita da due fabbricati (opifici) in Comune di Ostiano Località Cossone.

*Verifica della congruità dei canoni di locazione relativa ai seguenti beni:*

**LOTTO 2 CORPO C** - porzione 1 (vedasi tabella sintetica dei lotti proposti alla vendita)

Unità immobiliare identificata al foglio 15 mappale 9 sub 501 in Comune di Ostiano via Ponte Oglio n.9-11;

**LOTTO 3 CORPO C** - porzione 2 (vedasi tabella sintetica dei lotti proposti alla vendita)

Unità immobiliare identificata al foglio 15 mappale 9 sub 502-244 in Comune di Ostiano via Molini Oglio c.m.

## QUESITO

*Il Giudice dell'esecuzione dispone quanto al Lotto 1 che il perito estimatore proceda:*

- a) *a una nuova stima dei beni costituenti detto lotto, secondo i criteri indicati al paragrafo B, lett. d) dell'ordinanza del 27/09/2019;*
- b) *alla valutazione della congruità dei canoni ex art. 2923, terzo comma, c.c. in relazione a tutti i contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva;*

**concede termine sino al 27/03/2020 per il deposito dell'integrazione peritale;**

**fissa udienza al 3 aprile 2020, ore 12,30 per esame dell'integrazione peritale e verifica sul procedimento ex art. 702 bis c.p.c. instaurato dal creditore Intesa San Paolo S.p.A.**

Si riporta quanto indicato nell'ordinanza del 27/09/2019:

- 1) **paragrafo B, lett. d)** “pertanto, prima di poter procedere alla vendita del Lotto 1, è necessario procedere ad una nuova stima dei beni che lo costituiscono, stima che, nel valutare il valore dei due capannoni staggiati, dovrà tenere conto del diritto di superficie gravante sul lastrico solare di detti capannoni sino al 22/09/2030 non oggetto di pignoramento da parte del creditore procedente Monte Paschi di Siena S.p.A. (il quale, in relazione al mappale 194 sub 503 ha pignorato unicamente il diritto di area pur avendo titolo per pignorare ex artt.602 e ss c.p.c. anche il diritto di superficie in forza dell'ipoteca volontaria iscritta in data 21/10/2006 ai nn.11647/2756, quindi in data precedente all'atto costitutivo del diritto di superficie, non annotata di restrizione), nonché dei costi di smaltimento dell'impianto fotovoltaico che, con ogni probabilità, andranno a gravare sul futuro, eventuale, aggiudicatario;”
- 2) **paragrafo D)** “quanto ai contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili pignorati costituenti i lotti 2 e 3 (corpo C) ed opponibili alla procedura esecutiva, e viste le istanze avanzate dai creditori MPS S.p.A. e Intesa San Paolo S.p.A., si rende preliminarmente necessario verificare con l'ausilio del perito estimatore la congruità o meno, ai sensi e per gli effetti di quanto statuito dall'art.2923, terzo comma, c.c., dei canoni di locazione convenuti tra le debentrici esegutate e i conduttori, nonché procedere alla sostituzione nella custodia nominando un custode giudiziario anche ai fini della riscossione a favore della procedura esecutiva di detti canoni” .

## Nuova stima

### LOTTO 1 CORPO A

#### **Identificazione catastale del bene**

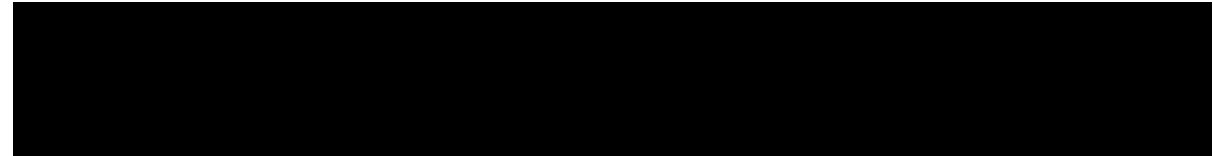
OPIFICIO

Foglio 3 - **mappale 194 sub 501** - Località Cossone - Piano T - categoria D/1

- Rendita euro 17.910,00.

#### **Intestazione del bene**

Il bene risulta intestato a:



#### **COSTO SMALTIMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

L'intervento per la rimozione dell'impianto fotovoltaico da 214,32FWP è costituito dai seguenti interventi:

- smontaggio pannelli	€ 5.000,00
- smontaggio inverter	€ 1.200,00
- smontaggio e smaltimento di cavi, spine, e distributore principale e altro materiale	€ 1.500,00
- opere di sicurezza per lavorazione in quota, parapetti, ponteggi, gru, mezzi per sollevamento e bancali per accatastamento	€ 13.000,00
- spese per trasporto materiale presso sito di bonifica	€ 1.800,00
- bonifica per trattamento moduli	<u>€ 3.600,00</u>
Sommano	€ 26.100,00
IVA	<u>€ 5.742,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 31.842,00</b>

Considerato il prezzo di € 20.000,00 pagato dalla Società Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi finanziari alle imprese S.p.A., nell'anno 2010 in sede di costituzione di diritto di superficie per la durata di 20 anni su lastrico solare di immobile strumentale, viene quantificato in € 10.000,00 il costo del diritto di superficie quale quota proporzionale al residuo periodo temporale del diritto (periodo 2020-2030).

Dalla stima indicata nella precedente relazione del 30/01/2019 verranno detratti i costi relativi allo smaltimento dell'impianto fotovoltaico e il valore attribuito al diritto di superficie, pertanto si avrà:

- Bene stimato	€	783.060,00
- Costo smaltimento	€	31.842,00 -
- Diritto di superficie	€	<u>10.000,00 -</u>
Totale	€	741.218,00

Per arrotondamento in difetto il bene viene stimato in **euro 741.000,00 (euro settecento quaranta uno mila / 00)**.

Si allega la tabella aggiornata in sostituzione della precedente (vedasi perizia del 30.01.2019)

### TABELLA SINTETICA DEI LOTTI PROPOSTI ALLA VENDITA

<b>LOTTO 1</b>						
Proprietà della porzione 1 e del corpo B: [REDACTED]						
Proprietà della porzione 2: [REDACTED] proprietà 1000/1000 [REDACTED] superficie per 1/1						
OGGETTO	Porzioni	Foglio	Mappale	DESTINAZIONE	RENDITA O SUPERFICIE	VALORE
<b>CORPO A</b> Località Cossone	1	3	194 sub 501	OPIFICIO – D/1	€ 17.910	€ 741.000,00
	2	3	194 sub 503	FOTOVOL. – D1	Non oggetto di pignoramento	
<b>CORPO B</b> Località Cossone	unico	3	196 e 197	AREE n.2 reliquati	MQ. 1.290	€ 1.000,00
<b>TOTALE proposta vendita giudiziale</b>					<b>€ 742.000,00</b>	

# *Valutazione della congruità dei canoni di locazione convenuti tra le debentrici esegutate e i conduttori*

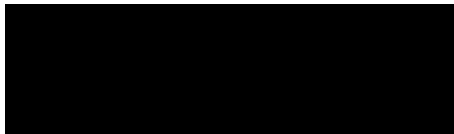
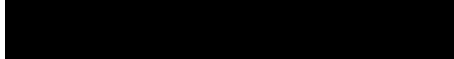
## **LOTTO 2 CORPO C**

Calcolo canone annuo di locazione di porzioni poste nell'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune Ostiano al:

Foglio 15 - **mappale 9 sub 501** - Via Ponte Oglio n. 9 -11 - Piano T-1 - categoria D/1 - Rendita euro 3.844,14.

### ***Intestazione del bene***

Il bene risulta intestato a:

 (proprietà ½)  
 (proprietà ½)

Sono state date in locazione quattro porzioni facenti parte dell'unità immobiliare sopra citata e pertanto sono stati registrati 4 distinti contratti di locazione.

Per valutare la congruità dei contratti di locazione registrati il tecnico utilizza le quotazioni immobiliari OMI che, per il primo semestre dell'anno 2019 per Magazzini in zona centrale/intero territorio urbano in Ostiano, riporta un valore minimo a nuovo - stato conservativo normale di € 1,70/mq x mese.

Considerata la tipologia, alcune senza accesso diretto, la mancanza di servizi igienici e dell'impianto termico e in considerazione che l'impianto elettrico non è autonomo ma a servizio dell'intera unità immobiliare, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione del 15% determinando così il valore di € 1,45 / mq. x mese.

a) Contratto di locazione con ditta \_\_\_\_\_ ' registrato il 18/09/2017 al n. 3918 serie 3T identificativo TM217T003918000RI per la durata di 6 anni dal 15/09/2017 al 14/09/2023, rinnovabile per altri 6 anni: *"piano terra, composta da parte di ESPOSIZIONE di mq. 66,00 (n.2 vetrine) circa da adibire a UFFICIO ed ESPOSIZIONE ad uso interno, con accesso da via Piccione n.11. L'accesso alla esposizione avverrà attraverso i locali espositivi affittati ad altra attività"*.

Il canone annuo di locazione veniva stabilito in € 1.200,00.

Calcolo congruità affitto annuo:

€ 1,45 x mq. 66,00 x mesi 12 = € 1.148,40 < € 1.200,00

Il canone annuo di locazione registrato risulta essere congruo.

b) Contratto di locazione con la ditta ' registrato il 20/09/2017 al n. 3941 serie 3T identificativo TM217T003941000TK per la durata di 6 anni dal 15/09/2017 al 31/08/2023, rinnovabile per altri 6 anni: *“piano terra, composta dal parte di ESPOSIZIONE di mq.125,00 (n.2 vetrine) circa da adibire a UFFICIO ed ESPOSIZIONE ad uso interno, con accesso da via Ponte Oglio n.11. L'ingresso e il piazzale esterno e i servizi igienici saranno condivisi con altri affittuari e la proprietà”*.

Il canone annuo di locazione veniva stabilito in € 2.400,00.

Calcolo congruità affitto annuo:

€ 1,45 x mq. 125,00 x mesi 12 = € 2.175,00 < € 2.400,00

Il canone annuo di locazione registrato risulta essere congruo.

c) Contratto di locazione con la ditta registrato il 18/10/2017 al n. 4481 serie 3T codice identificativo TM217T004481000AA per la durata di 6 anni dal 10/10/2017 al 09/10/2023, rinnovabile per altri 6 anni: *“piano terra, attigua al locali denominati mostra di mq.350 (porzione 4 piano terra) da adibire a DEPOSITO”*.

Il canone annuo di locazione veniva stabilito in € 2.400,00.

Calcolo congruità affitto annuo:

€ 1,45 x mq. 350,00 x mesi 12 = € 6.090,00 > € 2.400,00

Il canone annuo di locazione registrato risulta non essere congruo.

d) Contratto di locazione con il Sig. registrato il 18/10/2017 al n. 4483 serie 3T codice identificativo TM217T004483000CC per la durata di 6 anni dal 10/10/2017 al 09/10/2023, rinnovabile per altri 6 anni: *“l'immobile oggetto di locazione si trova al 1° piano con accesso dal magazzino situato al piano terra dello stesso fabbricato (110 mq circa) e al piano terra per i restanti 50 mq”*.

Il canone annuo di locazione veniva stabilito in € 1.560,00.

Calcolo congruità affitto annuo:

€ 1,45 x mq. 160,00 x mesi 12 = € 2.784 ,00 > € 1.560,00

Il canone annuo di locazione registrato risulta non essere congruo.

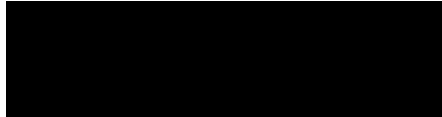
## LOTTO 3 CORPO C

Calcolo canone annuo di locazione relativa ad una porzione dell'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune Ostiano al:

Foglio 15 - **mappale 9 sub 502-244** - Via Molini Oglio c.m. - Piano T - categoria D/1 - Rendita euro 7.108,96.


### ***Intestazione del bene***

Il bene risulta intestato a:

 (proprietà ½)  
 (proprietà ½)

Per valutare la congruità dei contratti di locazione registrati il tecnico utilizza le quotazioni immobiliari OMI che, per il primo semestre dell'anno 2019 per Magazzini in zona centrale/interro territorio urbano in Ostiano, riporta un valore minimo a nuovo - stato conservativo normale di € 1,70/mq x mese.

Considerata la necessità di un radicale intervento di ristrutturazione, la mancanza di impianto termico, si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione del 25% determinando così il valore di € 1,27 / mq. x mese.

a) Contratto di locazione con la ditta “” registrato il 06/10/2016 al n. 4640 serie 3T codice identificativo TM 216T004640000PG per la durata di 6 anni dal 01/10/2016 al 30/09/2022, rinnovabile per altri 6 anni: *“piano terra, composta da parte di capannone di mq. 400 circa più servizi igienici e atrio antistante da adibire a UFFICIO, per USO DEPOSITO”*.

Il canone annuo di locazione veniva stabilito in € 4.800,00.

Calcolo congruità affitto annuo:

€ 1,27 x mq. 400,00 x mesi 12 = € 6.096 ,00 > € 4.800,00

Il canone annuo di locazione registrato risulta non essere congruo.

Cremona, 26/03/2020

L'esperto  
Nazari geom. Francesca