

TRIBUNALE DI CREMONA

Processo di Esecuzione Immobiliare RGE n. 82/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. GIORGIO TROTTA

Promosso da:

SILENO SPV S.R.L.

Contro:

in persona del suo legale rappresentante pro tempore

RELAZIONE DI STIMA



La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE E CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI QUESITI E ALTRA DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE
 - STIMA 1 – Beni di proprietà della Società nel Comune di Salvirola in Via Strada Provinciale 23
 - STIMA 2 – Beni di proprietà della Società nel Comune di Salvirola in Via Roma n. 17/A
4. ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cremona, Dott. GIORGIO TROTTA, con provvedimento del 11 Dicembre 2023 nominava la sottoscritta Ing. Silvia Maina, con studio a Crema (CR) in Via Viviani n. 28 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n. 1291, quale "esperto" per l'esecuzione immobiliare in oggetto, disponendo di prestare giuramento telematico entro 7 giorni dalla comunicazione del decreto avvenuta in data 12.12.2023.

Il giorno 18 Dicembre 2023, la sottoscritta depositava telematicamente mediante sottoscrizione digitale il modello per il giuramento telematico, dichiarando di accettare l'incarico e prestando il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate nell'atto emesso in data 11.12.2023 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Trotta per il seguente mandato:

Il giudice dell'esecuzione,omissis....., dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo**



superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. cpc;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.



2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE E CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

2.1. - Oggetto dell'esecuzione

Dall'atto di pignoramento, i beni sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione sono descritti come segue:

- "beni immobili di piena proprietà della società " *[redacted]*, Cod. Fisc. E P.IVA: *[redacted]*, avente sede legale in *[redacted]*, di cui è Amministratore Unico e legale rappresentante Sig. *[redacted]*, nato a *[redacted]* il *[redacted]*, Cod. Fisc.: *[redacted]*, residente in *[redacted]* siti in Comune di *[redacted]*:

in Via Strada Provinciale 23, individuati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Salvirola al:

- Foglio 2, Particella 455, Sub. 503, Cat. C 3, MQ 110, rendita catastale € 170,43 graffato al 496;
- Foglio 2, Particella 455, Sub. 502, Cat. C 2, mq 179, rendita catastale € 194,14, graffato al 495;
- Foglio 2, Particella 455, Sub. 520, Cat. A/2, classe 1, vani 7, rendita catastale € 289,22;
- Foglio 2, Particella 455, Sub. 521, Cat. A/2, classe 1, vani 2,5, rendita catastale € 103,29;
- Foglio 2, mappale 455, sub. 518, categoria A/2, piano secondo, vani 5, R.C. € 206,58.

in Via Roma, 17/A, individuati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Salvirola al:

- Foglio 6 - mappale 473 - categ. A/3 - cl. 2 - vani 4 - R.C. euro 194,19;
- Foglio 6 - mappale 121 - categ. C/6 - cl. 4 - MQ 19 - R.C. euro 42,19.

E comunque come meglio in fatto."



2.2. - Cronologia principali Operazioni Peritali

- Dopo il controllo della completezza della documentazione ex art. 567 cpc depositata dal creditore procedente CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO (ora SILENO SPV S.R.L. rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXXXXX), ho provveduto a comunicare alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. ed email pec (**Allegato 0.1**) l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22.12.2023;
- Ho provveduto ad interpellare alla fine del mese di Dicembre 2023, dopo la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, il Custode Giudiziario per organizzare l'accesso ai beni oggetto della procedura esecutiva;
- Richiesta del 27.12.2023 all'Archivio Notarile Distrettuale di Cremona di una copia degli atti di provenienza dei beni siti a Salvirola oggetto dell'esecuzione immobiliare;
- Richiesta del 29.12.2023 prot. n. 91490/2023 all'Agenzia delle Entrate della verifica dell'esistenza ed eventuale copia di contratti di affitto o locazione o altro relativi ai beni oggetto del pignoramento;
- Richiesta per via telematica di idonea documentazione catastale ed ipotecaria (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico, schede catastali, visure storiche, ispezioni ipotecarie, note di trascrizione) presso l'U.T.E di Cremona e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi relativa ai beni oggetto dell'esecuzione;
- Ho ricevuto in data 10.01.2024 una comunicazione da parte del Custode che il giorno mercoledì 17 gennaio 2024 alle ore 9.30 avrebbe effettuato il primo accesso a tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva;
- Sentito telefonicamente il legale rappresentante della Società XXXXXXXXXX - S.r.l., il Signor XXXXXXXXXX, ho concordato con quest'ultimo la data per effettuare un sopralluogo ai beni di Salvirola oggetto d'esecuzione per il giorno Mercoledì 17 Gennaio 2024 alle ore 9:00;
- Ritiro in data 11.01.2024 presso gli uffici dell'Archivio Notarile Distrettuale di Cremona di una copia cartacea degli atti notarili di compravendita dei beni di Salvirola oggetto del pignoramento;
- Comunicato in data 11.01.2024 al Creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo email pec (**Allegato 0.2**) il giorno del sopralluogo concordato con il debitore;



- Richiesta del 15.01.2024 prot. n. 191 al Comune di Salvirola di accesso ai documenti amministrativi depositati presso l'Ufficio Tecnico ed eventuale rilascio di copie;
- Mercoledì 17 Gennaio alle ore 9:00: sopralluogo ai beni oggetto dell'esecuzione nel Comune di Salvirola in Via Roma n. 17/A e Via Strada Provinciale 23, alla presenza del legale rappresentante della Società *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* – S.r.l., il Signor *XXXXXXXXXXXX*, del Custode Giudiziario IVG Crema per prendere visione dei luoghi ed effettuare i rilievi del caso;
- Ricevuta in data 19.01.2024 prot. n. 3748 l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Crema in merito alla verifica di locazioni sui beni oggetto del pignoramento;
- Mercoledì 24 Gennaio alle ore 9:00: secondo sopralluogo ai beni oggetto dell'esecuzione nel Comune di Salvirola, alla presenza del legale rappresentante della Società *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* – S.r.l., il *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*, per visionare gli impianti esistenti;
- Visione e ritiro copie delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola in data 21.02.2024;
- In data 06.03.2024 incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola e ricevute indicazioni per le opere difformi dai titoli abilitativi edilizi agli atti per i beni in Via Strada Provinciale 23 e in Via Roma n. 17/A, oltre informazioni sulla pratica edilizia da presentare per il completamento del fabbricato in Via Roma n. 17/A in corso di ristrutturazione;
- Richiesta all' Ing. Gianpaolo Carelli con studio in Crema, in qualità di professionista abilitato, la predisposizione della “Dichiarazione di esenzione dell’attestato di prestazione energetica” per i beni siti in Via Roma n. 17/A e per il bene identificato al mappale 455 sub 502 sito in Via Strada Provinciale 23; la predisposizione degli “Attestati di Prestazione Energetica” per i beni identificati ai mappali 455 sub 503, 518, 520, 521 siti in Via Strada Provinciale 23”;
- E' stata effettuata un'indagine di mercato al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei valori dei beni.



3. RISPOSTE AI QUESITI E ALTRA DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, esaminati gli atti del procedimento, ispezionati i luoghi ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, la sottoscritta provvede a svolgere le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc, ed a dare risposta ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.

Trattandosi di immobili siti nello stesso Comune, ma aventi differenti peculiarità e destinazioni d'uso, per semplicità e chiarezza, ho provveduto a redigere numero due stime tra loro indipendenti, pur facenti parte del medesimo incarico. Pertanto il Capitolo 3 è suddiviso in:

- STIMA 1 – Beni di proprietà della Società *XXXXXXXXXXXX* – S.r.l. nel Comune di Salvirola in Via Strada Provinciale 23
- STIMA 2 – Beni di proprietà della Società *XXXXXXXXXXXX* – S.r.l. nel Comune di Salvirola in Via Roma n. 1/A



**STIMA 1 – BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ... - S.r.l. NEL
COMUNE DI SALVIROLA IN VIA STRADA PROVINCIALE 23**

A 1) - A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;

A 1.1) – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da cinque unità immobiliari poste in un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.

Le unità immobiliari sono così distinte:

- un magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva, che verrà denominata "U.I. n 1";
- un laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest, che verrà denominata "U.I. n 2";
- un'abitazione posta al secondo piano, che verrà denominata "U.I. n 3";
- un'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano, che verrà denominato "U.I. n 4";
- un'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano, che verrà denominato "U.I. n 5".

Il fabbricato artigianale si trova nella zona periferica ad ovest del centro del Comune ed è inserito in un contesto prevalentemente produttivo; in pochi minuti è possibile raggiungere i servizi presenti nel Comune e le arterie per Crema, Castelleone e Romanengo.



□ Confini

U.I. n 1 (magazzino-deposito al piano terra con annessa area cortilizia)

- a nord: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 503 graffato 496);
- ad est: area comune (cavedio mappale 455 sub 509);
- a sud: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 519 graffato 494);
- ad ovest: Strada Provinciale 23.

U.I. n 2 (laboratorio artigianale al piano terra con annessa area cortilizia)

- a nord: altra proprietà (mappale 453);
- ad est: altra proprietà (mappale 456);
- a sud: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 502 graffato 495) e area comune (cavedio mappale 455 sub 509);
- ad ovest: Strada Provinciale 23.

U.I. n 3 (abitazione al piano secondo)

- a nord: terrazza comune (mappale 455 sub 510);
- ad est: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 520);
- a sud: vuoto su cortile comune (mappale 493) e vano scala/ascensore comune (mappale 455 sub 508);
- ad ovest: terrazza comune (mappale 455 sub 510).

U.I. n 4 (immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti al piano secondo)

- a nord: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 521) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509);
- ad est: altra proprietà (mappale 456) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509);
- a sud: vuoto su cortile altra unità immobiliare (mappale 492);
- ad ovest: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 518) e terrazza comune (mappale 455 sub 510).



U.I. n 5 (immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti al piano secondo)

- a nord: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 515);
- ad est: altra proprietà (mappale 456) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509);
- a sud: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 520) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509);
- ad ovest: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 515) e terrazza comune (mappale 455 sub 510).

□ **Dati catastali**

Per l'indicazione dei dati catastali degli immobili oggetto del pignoramento si rimanda alla risposta del quesito n. A 7.

A 1.2) – Una sommaria descrizione del bene

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da cinque unità immobiliari poste in un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.

Si procede di seguito ad una descrizione generale del fabbricato in cui sono collocati i beni, per poi passare successivamente alla descrizione delle singole unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Fabbricato a destinazione artigianale/produttiva

□ **Tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive**

Il fabbricato a destinazione artigianale/produttiva, in cui sono collocati i beni oggetto della procedura esecutiva, è stato costruito negli anni 2004–2006 nell'ambito del Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23. E' costituito da 3 piani fuori terra dove sono presenti attività artigianali/produttive, di servizio e residenza.

Le unità immobiliari al piano terra con annesse aree cortilizie pertinenziali hanno accesso carrale e pedonale direttamente dalla strada pubblica. Le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, invece, accedono da un vano scala/ascensore comune posto in un cortile



comune a sud dell'edificio, dove è presente l'ingresso pedonale dalla via Strada Provinciale 23.

L'edificio è delimitato dalla viabilità pubblica e dalle altre proprietà da una recinzione costituita da un muretto con sovrastanti pannelli metallici; ad est in parte è in aderenza con un altro fabbricato. Lungo la recinzione a sud e ad ovest del lotto sono presenti le nicchie dei contatori delle utenze di energia elettrica, acqua e gas.

Il fabbricato è caratterizzato, come indicato nel "Certificato di collaudo statico" del 05.05.2005 prot. 1186 allegato alle richieste del certificato di agibilità delle unità immobiliari (**Allegato 1.14**) da strutture di fondazione isolate (plinti) del tipo a "bicchiere", pilastri dotati di mensole speciali reggi pannelli, travi rettilinee reggi solaio, tegoli nervati per gli orizzontamenti intermedi. Tutti i componenti sono realizzati in calcestruzzo di cemento armato, prefabbricati. I sottoplinti e le fondazioni del vano scala ed ascensore sono in cemento armato gettato in opera.

Dalle Relazioni Tecniche D.Lgs 192/2005 allegate alla richiesta di agibilità del 30.07.2006 prot. n. 1991 e alla richiesta di agibilità del 01.03.2007 prot. n. 660 si rileva che il pannello a confine proprietà è in cls e polistirolo, i tamponamenti sono in muratura a parete doppia con intercapedine d'aria e isolante, i divisori interni sono con tavelle in laterizio, la copertura a falde inclinate ha una struttura in legno lamellare con pacchetto isolante con sovrastante manto di copertura. La finitura delle facciate esterne è con intonaco tinteggiato.

A livello impiantistico sono presenti l'ascensore, l'impianto citofonico, l'impianto elettrico per l'illuminazione delle parti comuni (es scala), antenna; il contatore dell'energia elettrica per le parti comuni è posto nella nicchia a sud dell'edificio (nicchia C).

□ Stato di conservazione

L'intero fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Non si è potuto accertare il funzionamento degli impianti comuni; dalle informazioni ricevute dal Signor _____, legale rappresentante della Società debitrice, durante i sopralluoghi l'ascensore non è funzionante.



U.I. n 1 – Magazzino/deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva

Il magazzino-deposito è posto al piano terra. Ha un'altezza interna sotto il tegolo pari a circa 3,10 m. Il pavimento è in cemento; le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato ad eccezione della parete ad est a confine con il cavedio comune che è realizzata con blocchi di calcestruzzo a vista. Il soffitto è costituito da un solaio prefabbricato a vista.

I serramenti esterni sono a nastro divisi in diverse specchiature con vetro singolo e profili metallici lungo la parete ad est (verso il cavedio comune) e ad ovest (sul cortile); è presente una porta metallica verso il cavedio comune ed un portone metallico scorrevole con porta pedonale di accesso all'unità immobiliare dall'area cortilizia pertinenziale.

A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico; il contatore dell'energia elettrica è posto nella nicchia posta sul confine nord-ovest del lotto (nicchia A). Per l'unità non è presente l'impianto di riscaldamento.

Si segnala la presenza di uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda a servizio delle attrezzature del laboratorio posto a nord (mappale 455 sub 503) necessario per l'attività della società "ARUBAPEC S.p.A.", conduttore sia del magazzino-deposito sia del laboratorio artigianale.

L'area cortilizia pertinenziale esclusiva annessa al magazzino-deposito è posta sul fronte ovest. La pavimentazione esterna è in cemento; è presente una recinzione metallica fissata al pavimento a delimitazione dal cortile di altra proprietà posto a sud (mappale 494); invece non è presente nessuna delimitazione verso il cortile dell'unità immobiliare posta a nord (mappale 496). Verso la viabilità pubblica il cortile è delimitato da una recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastante pannelli metallici; è presente un cancello carrabile/pedonale scorrevole per l'accesso all'unità immobiliare dalla Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6/D.

□ **Stato di conservazione**

Il magazzino-deposito si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.



U.I. n 2 - Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest

Il laboratorio artigianale è posto al piano terra ed è costituito da un ufficio, un locale esposizione, un disimpegno/spogliatoio, un bagno, un magazzino e un'officina/laboratorio. I locali hanno un'altezza interna di circa 3,00 m per la presenza di un controsoffitto.

I divisori interni all'unità immobiliare sono costituiti da tavolati in laterizio, tranne le pareti di delimitazione del bagno che sono in cartongesso. I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali, tranne nel magazzino dove è in cemento; gli zoccolini presenti sono in ceramica. Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nel locale esposizione, nel disimpegno/spogliatoio, nel bagno e sotto la finestra dell'officina/laboratorio dove sono in parte rivestite in ceramica per un'altezza variabile da 1,80 a 2,00 m.

In tutti i locali è presente un controsoffitto in cartongesso. Le porte interne sono in legno ad un battente o a due battenti tranne quella del bagno che è in laminato. Tra i due ambienti del disimpegno/spogliatoio è presente un'apertura senza infisso.

I serramenti esterni sono a nastro divisi in diverse specchiature fisse o apribili con vetro singolo e profili metallici. La porta di ingresso principale all'unità immobiliare è posta nell'ufficio ed è metallica con parte vetrata; nel magazzino è presente un portone metallico con porta pedonale.

Nel magazzino al di sotto della caldaia è presente una piccola apertura con sportello in ferro verso il cavedio comune.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofonico, telefonico, fognario, idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno e nel disimpegno-spogliatoio sono un lavello, una doccia e un wc. E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia murale a camera stagna collocata nel magazzino, a gas metano costruttore con potenza inferiore alle 30.000 kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatore in alluminio nel bagno e da ventilconvettori nell'officina/laboratorio, nel locale esposizione e nell'ufficio. Il magazzino, invece, non è riscaldato.



E' presente l'impianto di condizionamento a mezzo di pompe di calore aria/aria con unità esterne poste sulla facciata a nord dell'unità immobiliare ed unità interne a espansione diretta (split posti nell'officina/laboratorio, nel locale esposizione e nell'ufficio).

L'unità immobiliare è dotata di un proprio contatore per l'energia elettrica, l'acqua e il gas; essi sono posti nella nicchia posta sul confine nord-ovest del lotto (nicchia A).

L'area cortilizia pertinenziale esclusiva annessa al laboratorio è posta sui lati nord ed ovest. Il cancello carrabile/pedonale scorrevole per l'accesso all'unità immobiliare è posto sul lato ovest dalla Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6/E. La pavimentazione esterna è in cemento; è presente una recinzione metallica fissata al pavimento a delimitazione del cortile dalla proprietà a est (mappale 456); invece non è presente nessuna delimitazione verso il cortile dell'unità immobiliare posta a sud (mappale 495). Verso la viabilità pubblica e sul lato nord il cortile è delimitato da una recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastanti pannelli metallici.

□ Stato di conservazione

Il laboratorio artigianale si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.

U.I. n 3 – Abitazione posta al secondo piano

L'abitazione è posta al secondo piano e l'accesso avviene dall'ingresso pedonale in Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6 posto a sud del fabbricato. Da qui si accede al cortile comune mappale 493 e dal vano scala/ascensore comune mappale 455 sub 508 si raggiunge la terrazza comune (mappale 455 sub 510) al secondo piano. L'unità immobiliare è costituita da un locale per accoglienza migranti con parete cottura, due bagni, due camere da letto per accoglienza migranti; è presente un balcone accessibile dal locale per accoglienza migranti e un portico in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare dalla terrazza comune.

I locali hanno un'altezza interna media pari a circa 2,75 m. I divisori interni all'abitazione sono costituiti da tavolati in forati. I pavimenti sono in ceramica; gli zoccolini presenti sono in



legno. Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nel locale per accoglienza migranti dove è presente un tratto con rivestimento in ceramica in corrispondenza della parete cottura e nei bagni dove sono presenti dei rivestimenti in ceramica su tutti i lati ad altezza di circa 2,00 m.

Il soffitto di tutti i locali è in legno a vista con travi principali, travetti secondari ed assito.

Le porte interne sono a battente in legno; è presente un'apertura senza infisso per l'accesso all'unità immobiliare posta a est (mappale 455 sub 520).

I serramenti esterni, compresa la porta di ingresso all'unità dalla terrazza comune, sono metallici con vetro doppio; non è presente un sistema di oscuramento.

Il balcone ha una pavimentazione in gres ed un parapetto in ferro; non è presente nessun parapetto a delimitazione del balcone dell'unità immobiliare posta ad est (mappale 455 sub 520).

Il portico in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione dalla terrazza comune ha una pavimentazione e uno zoccolo in gres.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofonico, telefonico, fognario, idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno (1) un wc, un bidet, una doccia e un lavello; nel bagno (2) sono un wc, un bidet, una doccia, un lavatoio.

E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia murale collocata nel bagno (2), a gas metano costruttore ARISTON con potenza inferiore alle 30.000 kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio.

L'abitazione è dotata di un contatore per l'energia elettrica posto nella nicchia a sud del lotto (nicchia C) ed è comune con l'unità immobiliare posta al secondo piano identificata catastalmente al mappale 455 sub 521. I contatori, invece, per il gas e l'acqua sono posti nella nicchia a sud-ovest del lotto (nicchia B) e sono comuni con l'unità immobiliare posta al secondo piano identificata al mappale 455 sub 520 (a confine sul lato est).



□ Stato di conservazione

L'abitazione si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.

U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano

L'unità immobiliare è posta al secondo piano e l'accesso avviene dall'ingresso pedonale in Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6 posto a sud del fabbricato. Da qui si accede al cortile comune mappale 493 e dal vano scala/ascensore comune mappale 455 sub 508 si raggiunge la terrazza comune (mappale 455 sub 510) al secondo piano. L'unità immobiliare è costituita da un locale per accoglienza migranti, una camera da letto per accoglienza migranti, un disimpegno, un bagno; è presente un balcone accessibile dal locale per accoglienza migranti.

I locali hanno un'altezza interna media pari a circa 2,75 m. I divisori interni all'unità immobiliare sono costituiti da tavolati in forati. I pavimenti sono in pvc; gli zoccolini presenti sono in pvc. Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nel bagno e nel disimpegno dove sono presenti dei rivestimenti in ceramica su tutti i lati ad altezza di circa 2,00 m.

Il soffitto di tutti i locali è in legno a vista con travi principali, travetti secondari ed assito.

Le porte interne sono a battente in legno o in alluminio con parte vetrata; è presente un'apertura senza infisso per l'accesso all'unità immobiliare posta ad ovest (mappale 455 sub 518).

I serramenti esterni, compresa la porta di ingresso all'unità dalla terrazza comune, sono metallici con vetro doppio; non è presente un sistema di oscuramento.

Il balcone ha una pavimentazione in gres ed un parapetto in ferro; non è presente nessun parapetto a delimitazione del balcone dell'unità immobiliare posta ad ovest (mappale 455 sub 518).

Il locale per accoglienza migranti è suddiviso al suo interno con scaffalature in tre zone.



A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofonico, telefonico, fognario, idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno sono un wc e un bidet, mentre nel disimpegno è collocato un lavello.

E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia murale a condensazione collocata sul balcone, a gas metano costruttore ARISTON con potenza inferiore alle 30.000 kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio o ventilconvettori.

L'unità immobiliare è dotata di un proprio contatore per l'energia elettrica posto nella nicchia a nord-ovest del lotto (nicchia A). I contatori, invece, per il gas e l'acqua sono posti nella nicchia a sud-ovest del lotto (nicchia B) e sono comuni con l'unità immobiliare posta al secondo piano identificata al mappale 455 sub 518 (a confine sul lato ovest).

□ Stato di conservazione

L'unità immobiliare si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.

U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano

L'unità immobiliare è posta al secondo piano e l'accesso avviene dall'ingresso pedonale in Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6 posto a sud del fabbricato. Da qui si accede al cortile comune mappale 493 e dal vano scala/ascensore comune mappale 455 sub 508 si raggiunge la terrazza comune (mappale 455 sub 510) al secondo piano. L'unità immobiliare è costituita da una camera da letto per accoglienza migranti, un disimpegno e un bagno.

I locali hanno un'altezza interna media pari a circa 2,70 m. I divisori interni all'abitazione sono costituiti da tavolati in forati. I pavimenti sono in ceramica; gli zoccolini presenti sono in legno. Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nel bagno dove sono presenti dei rivestimenti in ceramica su tutti i lati ad altezza di circa 2,00 m.

Il soffitto di tutti i locali è in legno a vista con travi principali, travetti secondari ed assito.



Le porte interne sono a battente in legno.

I serramenti esterni, compresa la porta di ingresso all'unità dalla terrazza comune, sono metallici con vetro doppio; non è presente un sistema di oscuramento.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofono, telefonico, fognario, idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno sono un wc, un bidet, una doccia, un lavello.

E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia murale collocata nel disimpegno, a gas metano costruttore ARISTON con potenza inferiore alle 30.000 kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio.

Sono presenti due unità di condizionamento interne nella camera per accoglienza migranti, ma dalle informazioni ricevute dal legale rappresentante della società **XXXXXXXXXXXX - S.r.l.** durante i sopralluoghi, gli split non funzionano.

L'unità immobiliare è dotata di un contatore per l'energia elettrica posto nella nicchia a sud del lotto (nicchia C) in comune con l'unità immobiliare posta al secondo piano identificata catastalmente al mappale 455 sub 518. I contatori, invece, per il gas e l'acqua sono propri e posti nella nicchia a nord-ovest del lotto (nicchia A).

□ Stato di conservazione

L'unità immobiliare si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

Si segnala la presenza di macchie sui travetti e sull'assito in legno nel bagno dovuti probabilmente a infiltrazioni.

Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.

Si allegano foto satellitare reperita dal web (Allegato 1.1), planimetria dei beni (Allegato 1.2), documentazione fotografica delle aree esterne ed interne dei beni (Allegato 1.3), planimetria con indicazione delle utenze delle diverse unità immobiliari e della posizione dei



rispettivi contatori ricevuta dal legale rappresentante della Società "S.p.A." - S.r.l., il signor [redacted] durante i sopralluoghi (**Allegato 1.4**).

A 1.3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A seguito di richiesta presentata in data 29.12.2023 prot. n. 91490/2023 tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione in data 19.01.2024 prot. n. 3748 dall'Ufficio Territoriale di Crema dalla quale risulta che l'esecutato è soggetto dante causa partecipante nei seguenti contratti di locazione:

- registrato telematicamente presso l'Ufficio di Crema il 24/11/2006 al n. 503 serie 3T;
- registrato presso l'Ufficio di Crema il 30/05/2011 al n. 2229 serie 3;
- registrato presso l'Ufficio di Crema il 10/10/2014 al n. 2510 serie 3T;
- registrato presso l'Ufficio di Crema il 07/05/2015 al n. 1688 serie 3T;
- registrato telematicamente presso l'Ufficio di Crema il 27/04/2022 al n. 1403 serie 3T,

riguardanti gli immobili pignorati siti nel Comune di Salvirola in Via Strada Provinciale 23 (**Allegato 0.3**).

Al momento del sopralluogo, infatti, tutti i beni oggetto dell'esecuzione risultavano occupati da terzi, come di seguito descritto:

U.I. n 1: Magazzino-deposito al piano terra con annessa area cortilizia, fg. 2 mapp.le 455 sub. 502 graffato al mapp.le 495, occupato dal Conduttore società "S.p.A." - S.r.l.

Il contratto di locazione ad uso commerciale tra la società "S.p.A." - S.r.l. e la società "S.p.A." - S.r.l. è stato sottoscritto in data 01/05/2011 e registrato a Crema in data 30/05/2011 al n. 2229 serie 3 (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023) ed ha come oggetto i beni pignorati identificati catastalmente al foglio 2 mappale 455 sub 502 e mappale 495.



Si evidenziano in particolare le seguenti caratteristiche:

- il contratto è stato stipulato per la durata dal 01/05/2011 al 30/04/2017, tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27/07/78 n. 392 (seconda scadenza 30/04/2029);
- il canone di locazione è stato fissato in €. 3.500,00 annuali + IVA da pagarsi in rate trimestrali di €. 875,00 + IVA, scadenti il 1^o luglio, il 1^o ottobre, il 1^o gennaio, il 1^o aprile di ogni anno; detto canone verrà aggiornato ogni anno in misura pari al 75% della variazione prezzi ISTAT dell'anno precedente senza necessità di richiesta scritta.

Inoltre si sottolineano i seguenti punti: 4) la locazione è ad uso esclusivo di magazzino; 6) mancato pagamento canone e risoluzione del contratto; 7) spese a carico conduttore; 9) divieto mutamento nei locali e negli impianti; 12) riparazioni ordinarie e piccole manutenzioni.

Si allega una copia del contratto di locazione ad uso commerciale ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (**Allegato 1.5**) e una copia del contratto ricevuto dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA (**Allegato 1.10**).

U.I. n 2: Laboratorio artigianale al piano terra con annessa area cortilizia, fg. 2 mapp.le 455 sub. 503 graffato al mapp.le 496, occupato dal Conduttore società "SILVIA MAINA S.p.A."

Il contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione (locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA) tra la società "SILVIA MAINA S.p.A." e la società "SILVIA MAINA S.p.A." è stato sottoscritto in data 01/07/2006 e registrato a Crema in data 24/11/2006 al n. 503 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023) ed ha come oggetto i beni pignorati identificati catastalmente al foglio 2 mappale 455 sub 503 e mappale 496.

Si sottolineano in particolare le seguenti caratteristiche:

- l'immobile dovrà essere adibito ad esclusivo uso magazzino/laboratorio;



- la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01.07.2006 con scadenza il 30.06.2012. Si intenderà tacitamente prorogata per un medesimo periodo. Successivamente alla prima proroga, il contratto si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, qualora una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra, a mezzo di lettera raccomandata a.r., con preavviso di 6 mesi prima di ogni singola scadenza (seconda scadenza 30/06/2024);
- il canone di locazione è stato fissato in misura pari a Euro 8.500,00 annui oltre ad IVA; detto canone verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice accertato dall'ISTAT disponibile al momento del rinnovo. Il canone viene pagato in 4 rate anticipate entro il primo giorno del primo mese di ciascun trimestre.

Inoltre si sottolineano i seguenti punti: 4) facoltà di recesso del Conduttore; 7) mancato pagamento canone di locazione entro i termini di legge; 8) obbligo assicurazione contro il rischio di incendio e rischio locativo; 9) riparazioni ordinarie e piccole manutenzione a carico del Conduttore.

Si allega una copia del contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione - locazione di immobile strumentale ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (**Allegato 1.6**) e una copia del contratto ricevuto dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA (**Allegato 1.10**).

U.I. n 3: Abitazione al piano secondo, fg. 2 mappale 455 sub. 518 occupata dal Conduttore associazione "A."

Il contratto di locazione di immobile tra la società "A." e l'associazione di volontariato Onlus di diritto "A." è stato sottoscritto in data 15/04/2022 e registrato telematicamente a Crema in data 27/04/2022 al n. 1403 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023) ed ha come oggetto il bene pignorato identificato catastalmente al foglio 2 mappale 455 sub 518 da adibire ad accoglienza secondo le finalità dell'associazione.

Si sottolineano in particolare le seguenti caratteristiche:

- la locazione avrà durata di 4 anni a decorrere dal 15.04.2022 e terminerà il 14.04.2026; si intenderà tacitamente prorogata per un medesimo periodo. Successivamente alla prima



proroga, il contratto si rinnoverà tacitamente di 4 anni in 4 anni, qualora una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra, a mezzo lettera raccomandata a.r. con preavviso di 1 mese prima di ogni singola scadenza (seconda scadenza 14/04/2030);

- il canone di locazione è stato fissato in misura pari a Euro 450,00 mensili esente da IVA. A partire dal secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice, accertato dall'ISTAT disponibile al momento del rinnovo. Il canone verrà pagato in rate posticipate entro il quindicesimo giorno del mese di scadenza.

Inoltre di sottolineano i seguenti punti: 4) facoltà di recesso del Conduttore; 8) mancato pagamento canone di locazione entro i termini di legge; 9) riparazioni ordinarie e piccole manutenzione a carico del Conduttore.

Si allega una copia del contratto di locazione di immobile ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (**Allegato 1.7**), e una copia del contratto ricevuto dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA (**Allegato 1.10**).

U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano, fg. 2 mappale 455 sub. 506 (ora mappale 455 sub. 520) occupato dal Conduttore associazione "....."

Il contratto di locazione di immobile tra la società "....." e l'associazione di volontariato Onlus di diritto "....." è stato sottoscritto in data 15/09/2014 e registrato a Crema in data 10/10/2014 al n. 2510 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023) ed ha come oggetto il bene pignorato, identificato catastalmente al foglio 2 mappale 455 sub 506, da adibire ad ufficio, locale riunione, accoglienza secondo le finalità dell'associazione.

Si precisa che dalle indagini catastali il bene oggetto del contratto di locazione (foglio 2 mappale 455 sub 506) risulta attualmente identificato al foglio 2 mappale 455 sub 520 in seguito alla variazione catastale della destinazione d'uso da "Ufficio ad Abitazione" del 25/10/2021 pratica n. CR0038363 in atti dal 26/10/2021.



Si sottolineano in particolare le seguenti caratteristiche:

- la locazione avrà una durata di 6 anni a decorrere dal 15.09.2014 e terminerà il 15.09.2020; si intenderà tacitamente prorogata per un medesimo periodo. Successivamente alla prima proroga, il contratto si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, qualora una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra, a mezzo lettera raccomandata a.r. con preavviso di 1 mese prima di ogni singola scadenza (seconda scadenza 15/09/2026);
- il canone di locazione è stato fissato in misura pari a Euro 400,00 mensili posticipate esente da IVA. A partire dal secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice, accertato dall'ISTAT disponibile al momento del rinnovo.
- il locatario si riserva l'uso ad archivio di n. 4 scaffali nel vano ufficio, da accedervi concordemente con il conduttore.

Inoltre si sottolineano i seguenti punti: 2) destinazione uffici con facoltà di cambio di destinazione ad abitazione; 4) facoltà di recesso del Conduttore; 8) mancato pagamento del canone di locazione entro i termini di legge; 9) riparazioni ordinarie e piccole manutenzioni a carico del Conduttore e polizza incendio a spese del conduttore.

Si segnala che dalla copia del contratto di locazione ricevuto dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA risulta una proroga della locazione fino al 14/09/2024.

Si allega una copia del contratto di locazione di immobile ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (**Allegato 1.8**) e una copia del contratto ricevuto dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA (**Allegato 1.10**).

U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano, fg. 2 mappale 455 sub. 514 (ora mappale 455 sub. 521) occupato dal Conduttore associazione "....."

Il contratto di locazione di immobile tra la società "....." e l'associazione di volontariato Onlus di diritto "....." è stato sottoscritto in data 20/04/2015 e registrato a Crema in data 07/05/2015 al n. 1688 serie 3T (data trascrizione atto di



pignoramento immobiliare 09/06/2023) ed ha come oggetto il bene pignorato, identificato catastalmente al foglio 2 mappale 455 sub 514.

Si precisa che dalle indagini catastali il bene oggetto del contratto di locazione (foglio 2 mappale 455 sub 514) risulta attualmente identificato al foglio 2 mappale 455 sub 521 in seguito alla variazione catastale della destinazione d'uso da "Ufficio ad Abitazione" del 25/10/2021 pratica n. CR0038363 in atti dal 26/10/2021.

Si sottolineano in particolare le seguenti caratteristiche:

- la locazione avrà una durata di 6 anni a decorrere dal 20.04.2015 e terminerà il 20.04.2021; si intenderà tacitamente prorogata per un medesimo periodo. Successivamente alla prima proroga, il contratto si rinnoverà tacitamente di 6 anni in 6 anni, qualora una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra, a mezzo lettera raccomandata a.r. con preavviso di 1 mese prima di ogni singola scadenza (seconda scadenza 20/04/2027);
- il canone di locazione è stato fissato in misura pari a Euro 600,00 mensili posticipate esente da IVA. A partire dal secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente sulla base dell'indice, accertato dall'ISTAT disponibile al momento del rinnovo.

Inoltre si sottolineano i seguenti punti: 2) destinazione ufficio con facoltà di cambio di destinazione ad abitazione; 5) facoltà di recesso del Conduttore; 9) mancato pagamento del canone di locazione entro i termini di legge; 10) riparazioni ordinarie e piccole manutenzioni a carico del Conduttore e polizza incendio a spese del conduttore.

Si allega una copia del contratto di locazione di immobile (**Allegato 1.9**), e una copia del contratto ricevuto dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA (**Allegato 1.10**).



A 1.4) - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

FORMALITA'

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dell'ispezione ipotecaria (Allegato 0.4 e 1.21), i beni oggetto dell'esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità:

- per le U.I. n 1 - 2 - 4 - 5: IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Lodi il 7 luglio 2007 al numero di registro particolare 4960 e registro generale 16920 per la complessiva somma di euro 800.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI OFFANENGO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Offanengo, codice fiscale 00132230194 (domicilio ipotecario eletto in Offanengo, via De Gasperi n. 25) contro la società **.....** con sede in Salvirola (CR), codice fiscale 01346990193, a garanzia di mutuo di euro 400.000,00 concesso con atto in data 5 luglio 2007 n. 119845/25237 di repertorio notaio dr. Pierfelice Sarta, gravante le particelle 455/506 e 455/514 (dalle cui variazioni catastali sono derivate le attuali particelle 455/520 e 455/521), 455/502-495 e 455/503-496 del foglio 2;

- per l' U.I. n 3: IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Lodi il 4 novembre 2010 al numero di registro particolare 4754 e registro generale 18833 per la complessiva somma di euro 180.000,00 a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI OFFANENGO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Offanengo, codice fiscale 00132230194 (domicilio ipotecario eletto in Offanengo, via De Gasperi n. 25) contro la società **.....** con sede in Salvirola (CR), codice fiscale 01346990193, a garanzia di mutuo di euro 90.000,00 concesso con atto in data 25 ottobre 2010 n. 124806/29113 di repertorio notaio dr. Pierfelice Sarta, gravante la particella 455/505 (ora particella 455/518) del foglio 2;



- per le U.I. n 1 – 2 – 3 - 4 – 5: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Lodi il 9 giugno 2023 al numero registro particolare 6565 e registro generale 9848 a favore di CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO con sede in Treviglio (BG), codice fiscale 00255130163 contro [redacted] – S.R.L. con sede in Salvirola (CR), codice fiscale 01346990193, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona (CR) in data 11.05.2023 repertorio n. 1256 per il diritto di 1/1 di proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati di Salvirola al foglio 2 mappali 455/502-495, 455/503-496, 455/518, 455/520, 455/521.

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE E TIPO DI ATTIVITA' DA INSEDIARSI

L'area originaria di cui alla particella 440 del foglio 2 è stata compresa nel Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23 in attuazione delle previsioni di P.R.G. approvato dal Comune di Salvirola con delibera consiliare n. 33 del 26 settembre 2000 e disciplinato dalla convenzione edilizia di lottizzazione stipulata tra la società [redacted] ed il Comune di Salvirola con atto in data 10 luglio 2002 n. 73987/15960 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, trascritta a Lodi il 18 luglio 2002 al numero di registro particolare 7666 e registro generale 12981 e quanto alla cessione gratuita di aree al Comune trascritta a Lodi il 18 luglio 2022 al numero di registro particolare 7667 e registro generale 12982.

Si precisa che la cessione gratuita di aree al Comune riportata nella Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. depositata in data 02.11.2023 dal Creditore Procedente è relativa alle aree identificate al catasto terreni del Comune di Salvirola ai mappali 441, 444, 438 del fg. 2.

Si allegano una copia della nota di trascrizione della Convenzione Edilizia trascritta il 18.07.2002 ai n.ri 7666/12981 (**Allegato 1.11**) e della Cessione di diritti reali a titolo gratuito trascritta il 18.07.2022 ai n.ri 7667/12982 (**Allegato 1.12**)

Negli atti di compravendita si precisa, oltre all'accettazione della convenzione di lottizzazione, anche il tipo di attività da insediarsi, che non potrà rientrare tra quelle insalubri, nocive o moleste.



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Si riporta, a tal proposito, quanto scritto negli atti di compravendita del 06.07.2006 nn. 118.084/23.772, del 13/02/2007 nn. 119.098/24.620, del 05/07/2007 nn. 119.844/25.236 e del 25/10/2010 nn. 124.805/29.112:

“L’immobile suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con ogni inerente ragione, azione, diritto e servitù, immettendosi la Società acquirente in preciso luogo e stato della parte venditrice, la quale dichiara che l’area su cui sorge l’immobile in oggetto è compresa in un Piano di Lottizzazione d’ufficio approvato dal Comune di Salvirola con delibera consiliare n. 33 del 26 settembre 2000, e di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto 10 luglio 2002 n. 73.987/15.960 rep. rogito notaio Donati, registrato a Crema il 18 luglio 2002 al n. 1490, Serie IV, trascritto a Lodi il 18 luglio 2002 ai n.ri 12981/7666 e 12982/7667.

La Società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di accettare la stessa convenzione in ogni sua parte, anche per quanto riguarda il tipo di attività da insediarsi, che non potrà rientrare tra quelle insalubri, nocive o moleste”

Sulla scorta dell’ispezione ipotecaria, il terreno identificato al mappale 455 del foglio 2, derivato dalla particella 440, è inoltre gravato dalla seguente formalità:

- CONVENZIONE EDILIZIA iscritta a Lodi in data 13/08/2003 al numero di registro particolare 9474 e registro generale 16774 stipulata tra la società [redacted] ed il Comune di Salvirola con atto in data 08 agosto 2003 n. 77819 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per variante al Piano di Lottizzazione d’ufficio presentata in data 22.11.2002 prot. n. 2661 dalla Società [redacted] in qualità di lottizzante per esigenze di carattere funzionale alla lottizzazione stessa, che consiste nella redistribuzione planimetrica di alcuni lotti, modifica parziale della viabilità interna di lottizzazione, ricalcolo delle aree a standards da cedere al Comune.

Una copia della nota di trascrizione viene allegata alla presente relazione (**Allegato 1.13**) in quanto non riportata nella Certificazione notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c. depositata in data 02.11.2023 dal Creditore Procedente.



EDIFICIO IN CUI SONO SITUATI I BENI

I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva disposto su tre piani fuori terra.

Le parti comuni tra i beni oggetto del pignoramento e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio, come indicato nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico catastale protocollo CR0038363 del 26/10/2021 (**Allegato 1.21**), sono:

- il vano scala e ascensore identificato al fg. 2 mappale 455 sub 508 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano;
- il cavedio identificato al fg. 2 mappale 455 sub 509 comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519;
- la terrazza identificata al fg. 2 mappale 455 sub 510 comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521;
- il cortile identificato al fg. 2 mappale 493 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.

In particolare, le parti comuni a cui compete la proporzionale quota di proprietà ai beni oggetto della procedura esecutiva, sono:

- **per le U.I. n 1 – 2 (455/502, 455/503) site al piano terra**: il cavedio comune identificato al fg. 2 mappale 455 sub 509;
- **per le U.I. n 3 – 4 – 5 (455/518, 455/520, 455/521) site al piano secondo**: il vano scala e ascensore comune identificato al fg. 2 mappale 455 sub 508, la terrazza comune identificata al fg. 2 mappale 455 sub 510, il cortile comune identificato al fg. 2 mappale 493.

Dalle informazioni ricevute durante i sopralluoghi dal Signor _____, legale rappresentante della Società debitrice _____ S.r.l., non è stato costituito un Condominio e pertanto non sono presenti né un amministratore di Condominio né un Regolamento di Condominio né delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi degli enti e delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva.



Si segnala, inoltre, che dalla planimetria ricevuta durante i sopralluoghi dal signor Vairani Giovanni (**Allegato 1.4**), il contatore dell'energia elettrica delle parti comuni (ascensore, citofono, luci scala, antenna) è posizionato nella nicchia C.

DESTINAZIONE D'USO DELLE U.I. n 4 (fg. 2 mappale 455 sub 520) e n. 5 (fg. 2 mappale 455 sub 521)

Le unità immobiliari U.I. n 4 (455/520) e n 5 (455/521) collocate al secondo piano del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva, attualmente occupate dal conduttore l'associazione di volontariato Onlus di diritto " " in forza di contratti di locazione regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Crema (vedi quesito A 1.3), non sono destinate ad "UFFICIO" come previsto dalla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006, ma ad "ABITAZIONE per Associazione per l'Accoglienza".

Dai documenti reperiti durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, infatti, è risultato che la Società " " ha presentato in data 27.10.2021 prot. n. 3964 la "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere" delle unità immobiliari contraddistinte al catasto fabbricati al foglio 2 mappale 455 sub 506 (ora sub 520) e 455 sub 514 (ora sub 521) comunicando la "modifica della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione per Associazione per l'Accoglienza".

Il Comune di Salvirola, in risposta alla comunicazione inviata dalla Società " " s.r.l., accertato che i beni sono collocati in un immobile urbanisticamente classificato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva disciplinato dall'art. 41 delle NTA del PGT e che la citata normativa prescrive che "la residenza è ammessa solo se connessa con attività produttiva", ha trasmesso in data 29.10.2021 prot. n. 4000 una richiesta di integrazioni senza le quali la comunicazione di cambio di destinazione d'uso risulta priva di alcuna efficacia.

La Società " " in seguito alla richiesta di integrazioni del Comune, ha trasmesso in data 13.12.2021 prot. n. 4532 la presente comunicazione di cui si riportano i punti salienti:



“Omissis.....è su indicazione dell’ufficio commerciale della società di inquadrare nella più coerente rispondenza alla realtà la destinazione degli immobili della società locati alla associazione ONLUS.

E’ dal 2014 che detti immobili vengono destinati dall’associazione per l’accoglienza migranti dove gli ospiti domiciliano con vitto e alloggio.....omissis...Per tale motivo l’abitazione non è complementare a strutture di attività, ma è l’immobile in cui avviene l’attività stessa dell’associazione per l’accoglienza la cui struttura può essere situata, come già avvenuto nel 2014, in qualsiasi zona omogenea, in conformità alla legge 383 del 2000 art. 32 comma 4.

Tale situazione urbanistica degli immobili in questione sarà valida fino a che questi saranno funzionali all’attività di accoglienza e saranno trattati diversamente anche catastalmente in base a nuove attività.....omissis..

Concludendo, trattandosi di un adeguamento al reale uso degli immobili, che per ubicazione sono conformi alla legislazione vigente, riteniamo consono il cambio di destinazione richiesto per la struttura di accoglienza”.

Pertanto nel momento in cui avverrà la risoluzione dei contratti di locazione n. 2510 serie 3T registrato a Crema in data 10/10/2014 per l’U.I. n 4 (455/520) e n. 1688 serie 3T registrato a Crema in data 07/05/2015 per l’U.I. n 5 (455/521), e quindi i beni non saranno più funzionali all’attività di accoglienza, il futuro acquirente dovrà procedere a riportare i beni all’originaria destinazione d’uso (Ufficio) in conformità alla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006 e alle norme urbanistiche del Comune di Salvirola. Infatti l’art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. vigente prevede che nelle zone classificate come “Tessuto urbano consolidato a specifica destinazione produttiva” sia ammessa la residenza ed attività di servizio alla residenza stessa, solo se connesse all’attività produttiva, con S.u. max. mq 110 e S.n.r. max di mq. 30, che come autorizzato nella pratica edilizia n. 49/2006 è già stata individuata nel bene pignorato identificato al fg. 2 mappale 455 sub 518 (U.I. n 3).



Il futuro acquirente dovrà quindi:

- presentare all'ufficio tecnico comunale una "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili" riportando la destinazione d'uso ad UFFICIO come autorizzato con la D.I.A. prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica N. 49/2006;
- in seguito alla variazione della destinazione da ABITAZIONE ad UFFICIO predisporre docfa/scheda catastale e revisione dell'Attestato di prestazione energetica.

I costi stimati da sostenere sono:

1) Costi tecnici per presentazione "Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili" comprese spese vive	€	550,00
2) Docfa unità ordinarie (cat. A) e schede catastali fino a 2 unità comprensivo di diritti per le operazioni catastali	€	550,00
3) Revisione dell' Attestato di Prestazione Energetica per 2 U.I.	€	700,00
TOTALE COSTI	€	1.800,00

Tali costi saranno da suddividere in parti uguali tra l'U.I. n 4 e 5. Si avrà pertanto un importo di 900,00 Euro per unità.

ALTRI VINCOLI ED ONERI

Non emergono altri particolari vincoli ed oneri riferiti agli immobili.

A 1.5) - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, successivi alla trascrizione del pignoramento.



A 1.6) - la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

I beni oggetto del pignoramento ricadono secondo il P.G.T. vigente nell'Ambito edificato a prevalente destinazione produttiva ed in particolare nel "Sistema urbano consolidato a carattere produttivo (T.U.C. 16)" regolato dagli articoli 38 e 41 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Inoltre una parte dell'area cortilizia pertinenziale posta sul lato nord annessa al laboratorio artigianale ricade nella fascia di rispetto ai corsi d'acqua (Canale Vacchelli) regolata dagli articoli 30 e 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

In seguito alla richiesta di accesso alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del 15.01.2024 prot. n. 191 e alla visione delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola in data 21.02.2024, i beni oggetto della procedura esecutiva sono stati edificati in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 509 del 26.02.2004 Pratica n. 07/04 per nuova costruzione di edificio artigianale;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1319 del 04.05.2006 Pratica n. 19/06 per costruzione di edificio artigianale variante a D.I.A. prot n. 509 – P.E. 07/04 del 26.02.2004;
- Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di agibilità prot. n. 1991 del 30.07.2006 relativo alle unità immobiliari identificate al **fg. 2 mappale 455/502 – 495, 455/503 – 496, 455/506 (ora mappale 455/520)**;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006 per costruzione di edificio artigianale variante a D.I.A. prot. N. 1319 – P.E. 19/06 del 04.05.2006;
- Certificato di Agibilità prot. 660 del 14.05.2007 per "ufficio al 2° piano di edificio artigianale" identificato al **fg. 2 mappale 455/514 (ora mappale 455/521)**;
- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività produttiva prot. n. 685 del 29.02.2008 relativa alle unità immobiliari identificate al **fg. 2 mappale 455/515, 455/516-492, 455/517-494, 455/505 (ora mappale 455/518), 455/511**;



- Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere prot. n. 3964 del 27.10.2021 Pratica Nr. 56/2021 relativo alle unità immobiliari contraddistinte al foglio 2 mappali 455 sub 506 (ora 455/520) e 455 sub 514 (ora 455/521).

La copia della documentazione edilizia/urbanistica viene allegata alla presente relazione (**Allegato 1.14**).

A 1.7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi elencati e precisamente:

- per U.I. n 2 (Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest): modifiche interne per tamponamenti tra pilastro/parete, nuove pareti in cartongesso internamente al bagno;
- per U.I. n 3 (Abitazione posta al secondo piano): modifiche interne per realizzazione controparete nella camera (1) e nuova apertura verso l'unità immobiliare sul confine est (mappale 455/520); modifiche esterne per balcone di lunghezza maggiore e mancanza del parapetto di separazione con l'unità immobiliare sul confine est (mappale 455/520);
- per U.I. n 4 (Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano): modifiche interne per realizzazione nuova apertura verso l'unità immobiliare sul confine ovest (mappale 455/518) e posizione della finestra del bagno sul



filo interno della parete anziché sul filo esterno; modifiche esterne per mancanza del parapetto di separazione con l'unità immobiliare sul confine ovest (mappale 455/518).

Invece quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta per l'U.I. n 1 (Magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva) e per l'U.I. n 5 (Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano) sostanzialmente conformi ai titoli abilitativi edilizi elencati al quesito A 1.6 e/o con modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive e nelle modifiche alle finiture.

Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, quanto sopra descritto per le U.I. n 2, 3, 4 risulta sanabile mediante pratica edilizia in sanatoria.

In particolare le opere realizzate tra le U.I. n 3 e 4 (nuova apertura interna e rimozione del parapetto sul balcone tra le due unità immobiliari) andranno ripristinate ad opera del futuro acquirente.

I costi da sostenere per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate sono:

STIMA COSTI	
1) Pratica edilizia in sanatoria inerente le opere difformi ai titoli edilizi autorizzativi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per l' U.I. n 2. Si stima un importo indicativo di €. 2.500,00 compreso di oblazione, costi tecnici per pratica edilizia in sanatoria, spese vive.	€ 2.500,00
2) Pratica edilizia in sanatoria inerente le opere difformi ai titoli edilizi autorizzativi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per l'U.I. n 3 e 4. Si stima un importo indicativo di €. 3.000,00 compreso di oblazione, costi tecnici per pratica edilizia in sanatoria, spese vive.	€ 3.000,00
3) Costi indicativi per la chiusura dell'apertura realizzata tra le U.I. n 3 e 4 e la realizzazione del parapetto di separazione sul balcone tra le due unità.	€ 1.600,00

Si precisa che i costi per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate per le U.I. n 3 e 4 (voci 2 + 3) saranno da suddividere in parti uguali. Si avrà pertanto un importo di 2.300,00 Euro per unità.

Inoltre si evidenzia che le aree cortilizie di pertinenza poste sul lato ovest delle U.I. n 1 e 2 non risultano separate da una delimitazione. In considerazione del fatto che si è ritenuto di formare 5 lotti per la vendita (vedi quesito A 5), la sottoscritta ritiene opportuno prevedere



che i futuri acquirenti realizzino una delimitazione delle rispettive aree cortilizie pertinenziali di proprietà.

Si stima un costo per la realizzazione di una delimitazione delle aree cortilizie pertinenziali esclusive pari ad Euro 1.000,00 da suddividere in parti uguali tra le U.I. 1 e 2. Si avrà pertanto un importo di 500,00 Euro per unità.

A 1.8) - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risulta che i beni oggetto del pignoramento siano gravati da censo, livello o uso civico.

A 1.9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalle informazioni ricevute dal signor **Vincenzo C...**, legale rappresentante della Società debitrice **...** - S.r.l., durante i sopralluoghi, non essendo stato costituito un Condominio e pertanto non essendo stato nominato un Amministratore di Condominio, non risultano spese insolute per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva e non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alle parti, alle aree e ai sottoservizi comuni.

A 2) - a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

I beni da valutare sono costituiti da cinque unità immobiliari poste in un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva di piena proprietà della Società **...** - S.R.L.: un magazzino/deposito e un laboratorio artigianale con annesse aree cortilizie pertinenziali



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

esclusive posti al piano terra; un'abitazione e due immobili ad uso civile destinati all'accoglienza dei migranti posti al piano secondo.

Calcolo della superficie commerciale lorda

E' stata determinata la cosiddetta "superficie commerciale" dei beni, misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, applicando idonei coefficienti correttivi.

La valutazione sarà comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Si valuta la superficie dei balconi con un coefficiente di ponderazione pari al 50%, il portico con un coefficiente di ponderazione pari al 30% e le aree cortilizie pertinenziali esclusive con un coefficiente di ponderazione pari al 10%.

Si determinano le superfici commerciali come di seguito:

U.I. n 1 - Magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Magazzino/deposito	189,50	100%	189,50
Terra	Area cortilizia	70,60	10%	7,06

TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA	196,56
--	---------------

U.I. n 2 - Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Laboratorio	207,50	100%	207,50
Terra	Area cortilizia	205,40	10%	20,54

TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA	228,04
--	---------------



U.I. n 3 - Abitazione posta al secondo piano

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Secondo	Abitazione	95,00	100%	95,00
Secondo	Portico	7,70	30%	2,31
Secondo	Balcone	3,70	50%	1,85

TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA	99,16
--	--------------

U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Secondo	Immobile uso civile	156,70	100%	156,70
Secondo	Balcone	11,30	50%	5,65

TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA	162,35
--	---------------

U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Secondo	Immobile uso civile	60,20	100%	60,20

TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA	60,20
--	--------------

Metodo di stima, indagine di mercato e valutazione

Il metodo di stima adottato per la valutazione dei beni pignorati è quello della stima diretta, definita anche "stima sintetica", cioè determinando il più probabile valore di mercato dei beni mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quelli oggetto della stima.

L'indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche (ubicazione, dimensioni, tipo di fabbricato, qualità dei materiali usati, grado di finitura dell'immobile, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e di manutenzione, grado di commerciabilità) comparabili a quelli in esame.



I dati sono stati raccolti presso agenzie immobiliari, pubblicazioni del settore immobiliare e rilevazione dei dati immobiliari.

LOTO 4 e LOTO 5

Si precisa che gli immobili ad uso civile destinati all'accoglienza per migranti verranno valutati secondo la destinazione d'uso UFFICIO, in quanto, come descritto nel quesito A 1.4, il cambio di destinazione d'uso IN ABITAZIONE è avvenuto solo perché le unità immobiliari sono funzionali all'attività di accoglienza svolta dall'attuale conduttore. Nel momento in cui avverrà la risoluzione dei contratti di locazione i beni non saranno più funzionali all'attività di accoglienza e quindi dovranno tornare all'originaria destinazione d'uso (Ufficio) in conformità alla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006 e alle norme urbanistiche del Comune di Salvirola.

Dall'analisi di mercato emerge che:

- per "Magazzini" comparabili a quello in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 300,00 ed un max €/mq 350,00;
- per "Laboratori" comparabili a quello in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 350,00 ed un max €/mq 450,00;
- per "Abitazioni" comparabili a quella in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 650,00 ed un max €/mq 750,00;
- per "Uffici" comparabili a quella in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 450,00 ed un max €/mq 550,00.

Tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione dei beni, e di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione dei beni pignorati un valore unitario pari a:

- 325,00 €/mq per il magazzino (U.I. n 1);
- 400,00 €/mq per il laboratorio (U.I. n 2);
- 700,00 €/mq per l'abitazione (U.I. n 3);
- 500,00 €/mq per gli uffici (ora immobili destinati all'accoglienza migranti U.I. n 4 e 5).



**U.I. n 1 - Magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia
pertinenziale esclusiva**

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	196,56
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	325,00
Valore di mercato: mq. 196,56 x €/mq. 325,00	€.	63.882,00

Si determina quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €. 63.882,00 (considerato a corpo)

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Stato di possesso: riduzione del 5% sul valore di mercato determinato per presenza di terzo occupante con contratto di locazione (quesito A 1.3)	€.	3.194,10
- Costi per realizzazione delimitazione dell'area cortilizia pertinenziale esclusiva (vedi quesito A 1.7)	€.	500,00
Totale deprezzamenti	€.	3.694,10

Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	63.882,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	3.694,10
VALORE DETERMINATO	€.	60.187,90

Pertanto il "Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati" arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 60.000,00 (Euro sessantamila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.



Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	60.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (10%)	€.	6.000,00
VALORE DETERMINATO	€.	54.000,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00)

U.I. n 2 - Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	228,04
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	400,00
Valore di mercato: mq. 228,04 x €/mq. 400,00	€.	91.216,00

Si determina quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €. 91.216,00 (considerato a corpo)

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Stato di possesso: riduzione del 5% sul valore di mercato determinato per presenza di terzo occupante con contratto di locazione (quesito A 1.3)	€.	4.560,80
- Oneri di regolarizzazione urbanistica (quesito A 1.7)	€.	2.500,00
- Costi per realizzazione delimitazione dell'area cortilizia pertinenziale esclusiva (vedi quesito A 1.7)	€.	500,00
Totale deprezzamenti	€.	7.560,80



Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	91.216,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	7.560,80
		<hr/>
VALORE DETERMINATO	€.	83.655,20

Pertanto il “Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	84.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (10%)	€.	8.400,00
		<hr/>
VALORE DETERMINATO	€.	75.600,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 76.000,00 (Euro settantaseimila/00)

U.I. n 3 - Abitazione posta al secondo piano

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	99,16			
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	700,00			
 Valore di mercato:	mq.	99,16 x €/mq.	700,00	€.	69.412,00

Si determina quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €.

69.412,00	(considerato a corpo)
-----------	-----------------------



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Stato di possesso: riduzione del 5% sul valore di mercato determinato per presenza di terzo occupante con contratto di locazione (quesito A 1.3)	€.	3.470,60
- Oneri di regolarizzazione urbanistica (vedi quesito A 1.7)	€.	2.300,00
- Costi da sostenere per la separazione dei contatori di gas e acqua con l'U.I. n 4 - 455/520 (vedi quesito A 9.3)	€.	800,00
- Costi da sostenere per la separazione del contatore energia elettrica con l'U.I. n 5 - 455/521 (vedi quesito A 9.3)	€.	500,00
Totale deprezzamenti	€.	<u>7.070,60</u>

Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	69.412,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	<u>7.070,60</u>
VALORE DETERMINATO	€.	62.341,40

Pertanto il “Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 62.000,00 (Euro sessantaduemila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	62.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (10%)	€.	<u>6.200,00</u>
VALORE DETERMINATO	€.	55.800,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00)



U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	162,35
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	500,00
Valore di mercato: mq. 162,35 x €/mq. 500,00	€.	81.175,00

Si determina quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €. 81.175,00 (considerato a corpo)

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Stato di possesso: riduzione del 5% sul valore di mercato determinato per presenza di terzo occupante con contratto di locazione (quesito A 1.3)	€.	4.058,75
- Oneri di regolarizzazione urbanistica (vedi quesito A 1.7)	€.	2.300,00
- Costi da sostenere per la separazione dei contatori di gas e acqua con l'U.I. n 3 - 455/518 (vedi quesito A 9.3)	€.	800,00
- Costi per mutamento di destinazione d'uso da ABITAZIONE ad UFFICIO (vedi quesito A 1.4)	€.	900,00
Totale deprezzamenti	€.	<u>8.058,75</u>

Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	81.175,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	<u>8.058,75</u>
VALORE DETERMINATO	€.	73.116,25

Pertanto il "Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati" arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 73.000,00 (Euro settantatremila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	73.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (10%)	€.	7.300,00
		65.700,00
VALORE DETERMINATO	€.	65.700,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 66.000,00 (Euro sessantaseimila/00)

U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	60,20
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	500,00
Valore di mercato: mq. 60,20 x €/mq. 500,00	€.	30.100,00

Si determina quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €. 30.100,00 (considerato a corpo)

Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Stato di possesso: riduzione del 5% sul valore di mercato determinato per presenza di terzo occupante con contratto di locazione (quesito A 1.3)	€.	1.505,00
- Costi da sostenere per la separazione del contatore energia elettrica con l'U.I. n 3 - 455/518 (vedi quesito A 9.3)	€.	500,00
- Costi per mutamento di destinazione d'uso da ABITAZIONE ad UFFICIO (vedi quesito A 1.4)	€.	900,00
		2.905,00
Totale deprezzamenti	€.	2.905,00



Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	30.100,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	2.905,00
VALORE DETERMINATO	€.	27.195,00

Pertanto il “Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 27.00,00 (Euro ventisettemila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	27.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti (10%)	€.	2.700,00
VALORE DETERMINATO	€.	24.300,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

A 3) - Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine: a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore; b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

I beni oggetto della procedura esecutiva sono di piena proprietà dell'esecutato Società *XXXXXXXXXX* S.R.L. L'esecuzione riguarda la piena proprietà dei beni, costituiti da cinque unità immobiliari site in un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva.

Non risulta pertanto possibile una comoda divisione dei beni.



A 4) - Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

I beni sono di piena proprietà del debitore Società **XXXXXXXXXXXX** – S.R.L.

A 5) - A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da cinque unità immobiliari site in un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva.

Considerando che le cinque unità immobiliari sono già individuate catastalmente con identificativi distinti, la sottoscritta ritiene che sia possibile ed opportuna la formazione di più lotti per la vendita.

I lotti per la vendita individuati sono:

- LOTTO 1-A: Magazzino/deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva identificato catastalmente al fg. 2 mappale 455 sub 502 graffato al mappale 495, descritto nel quesito A 1.2 e denominato "U.I. n 1";
- LOTTO 2-A: un laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest identificato catastalmente al fg. 2 mappale 455 sub 503 graffato al mappale 496, descritto nel quesito A 1.2 e denominato "U.I. n 2";
- LOTTO 3-A: un'abitazione posta al secondo piano identificata catastalmente al fg. 2 mappale 455 sub 518, descritta nel quesito A 1.2 e denominata "U.I. n 3";
- LOTTO 4-A: un'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano identificato catastalmente al fg. 2 mappale 455 sub 520, descritto nel quesito A 1.2 e denominato "U.I. n 4";
- LOTTO 5-A: un'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano, identificato catastalmente al fg. 2 mappale 455 sub 521, descritto nel quesito A 1.2 e denominato "U.I. n 5".

Si allega planimetria con l'identificazione dei cinque LOTTI definiti (**Allegato 1.15**)



A 6) - A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;

Si allegano i seguenti documenti:

- Per **l'U.I. n 1** - magazzino/deposito a piano terra identificato catastalmente al fg. 2 mapp.le 455 sub 502 la "Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica" redatta da soggetto certificatore abilitato poiché trattasi di un edificio artigianale il cui utilizzo e/o l'attività svolta al suo interno non prevede la climatizzazione (**Allegato 1.16**);
- per **l'U.I. n 2** - laboratorio artigianale posto al piano terra identificato catastalmente al fg. 2 mapp.le 455 sub. 503, è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato n. 1908700000524 del 23/02/2024 con validità fino al 23/02/2034, attestante che l'unità è in classe energetica "B" – EP gl,nren 207.00 KWh/m²anno (**Allegato 1.17**);
- per **l'U.I. n 3** - abitazione posta al secondo piano identificata catastalmente al fg. 2 mapp.le 455 sub. 518, è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato n. 1908700000624 del 23/02/2024 con validità fino al 23/02/2034, attestante che l'unità è in classe energetica "F" – EP gl,nren 167.52 KWh/m²anno (**Allegato 1.18**);
- per **l'U.I. n 4** - immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano identificato catastalmente al fg. 2 mapp.le 455 sub. 520, è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato n. 1908700000724 del 23/02/2024 con validità fino al 23/02/2034, attestante che l'unità è in classe energetica "D" – EP gl,nren 77.06 KWh/m²anno (**Allegato 1.19**);
- per **l'U.I. n 5** - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano identificato catastalmente al fg. 2 mapp.le 455 sub. 521, è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato n. 1908700000824 del 23/02/2024 con validità fino al 23/02/2034, attestante che l'unità è in classe energetica "F" – EP gl,nren 161.54 KWh/m²anno (**Allegato 1.20**).



A 7) - A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Dalle indagini effettuate si dichiara che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano censite al Catasto edilizio urbano del Comune di Salvirola come segue:

- **U.I. n 1** - Magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva:
Foglio 2 mapp.le 455 sub 502 graffato al mappale 495, categoria C/2, classe 2, consistenza 179 mq, Superficie catastale Totale 199 mq, rendita catastale Euro 194,14 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/D – Piano: T
- **U.I. n 2** - Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest:
Foglio 2 mapp.le 455 sub 503 graffato al mappale 496, categoria C/3, classe 2, consistenza 110 mq, Superficie catastale Totale 142 mq, rendita catastale Euro 170,43 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T
- **U.I. n 3** – Abitazione posta al secondo piano:
Foglio 2 mapp.le 455 sub 518, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 98 mq – Totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale Euro 206,58 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6 – Piano: 2
- **U.I. n 4** - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano:
Foglio 2 mapp.le 455 sub 520, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 155 mq – Totale escluse aree scoperte 155 mq, rendita catastale Euro 289,22 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6 – Piano: 2



- **U.I. n 5** - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano:
Foglio 2 mapp.le 455 sub 521, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale 59 mq – Totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita catastale Euro 103,29
– VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6 – Piano: 2

Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a:

- **IMMOBILIARE S.R.L.** – S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. – Proprietà per 1/1.

Alle unità oggetto del pignoramento risultano dall'Elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico prot. CR0038363 del 26/10/2021 quali utilità comuni i seguenti BCNC:

- **Per le UI n. 1 - 2 (455/502, 455/503):**
 - Foglio 2 mappale 455 sub 509, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519);
- **Per le UI n. 3 - 4 - 5 (455/518, 455/520, 455/521):**
 - Foglio 2 mappale 455 sub 508, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T-1-2 (vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano);
 - Foglio 2 mappale 455 sub 510, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: 2 (terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521);
 - Foglio 2 mappale 493, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano).

A seguito del sopralluogo effettuato presso i beni si è potuto accertare che la scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio per l'**U.I. n 5** (Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano) è sostanzialmente conforme con lo stato di fatto dei luoghi.



Invece, per le altre U.I. si è potuto accertare che le schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio risultano:

- **per U.I. n 1** (Magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva): sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione per la presenza di divisioni in muratura dei serramenti sul prospetto ovest ed est, la chiusura di un serramento sul prospetto est;
- **per U.I. n 2** (Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest): sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della finestra di maggiori dimensioni sul prospetto ovest, piccoli tamponamenti interni tra pilastro/parete, spostamento della posizione della porta interna tra spogliatoio e wc, nuove pareti in cartongesso internamente al wc.
- **per U.I. n 3** (Abitazione posta al secondo piano): sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di una controparete nella camera (1), del balcone esterno di lunghezza maggiore;
- **per U.I. n 4** (Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano): sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della posizione della finestra del bagno sul filo interno della parete anziché sul filo esterno.

Non si procede alla regolarizzazione delle schede catastali, in quanto secondo l'art. 3 lettera "e" della Circolare N. 2/2010 prot. n° 36607 del 09.07.2010 della Direzione dell'Agenzia del Territorio:

- per le unità immobiliari U.I. n 1 e 2 per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati, le modifiche di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto;
- per le unità immobiliari U.I. n 3 e 4 trattandosi di variazioni che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, non variano il numero di vani e la loro funzionalità, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto, in quanto non influenti sulla corretta determinazione della rendita.



La documentazione catastale (estratto di mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico, schede catastali, visure catastali storiche, ispezioni ipotecarie) viene allegata alla presente relazione (**Allegato 1.21**).

A 8) - A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali e a seguito dei sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto della procedura esecutiva, per quanto si sia potuto accertare, non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

Si è potuto riscontrare la sola presenza di rifiuti urbani domestici provenienti dai locali ad uso civile e rifiuti provenienti dall'attività presente nelle unità al piano terra (magazzino/deposito e laboratorio artigianale) in locazione alla ditta "S.p.a." che svolge un'attività di rivendita di attrezzatura da cucina, conferibili presso i centri di raccolta comunali o sovra comunali.

A 9) - DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE DEI QUESITI

A 9.1) - Precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali, si rileva che i beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà della Società **S.p.a.** – S.r.l. per la piena proprietà in forza dei seguenti atti:

- **per le particelle 455/503-496 (U.I. n 2):** per acquisto fatto dal signor **S.p.a.** in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. Pierfelice Sarta in data 6 luglio 2006 N. 118.084 di repertorio e N. 23.772 di raccolta, registrato a Crema il 07 luglio 2006 al N. 3267 serie 1T, trascritto a Lodi in data 8 luglio 2006 al numero di registro particolare 9645 e al numero di registro generale 16452.



L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (**Allegato 1.22**).

- **per la particella 455/514 (ora mappale 455 sub 521 – U.I. n 5) e 455/502-495 (U.I. n 1)**: per acquisto fatto dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. Pierfelice Sarta in data 13 febbraio 2007 N. 119.098 di repertorio e N. 24.620 di raccolta, registrato a Crema il 15 febbraio 2007 al N. 688 serie 1T, trascritto a Lodi in data 16 febbraio 2007 al numero di registro particolare 2135 e al numero di registro generale 4216.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (**Allegato 1.23**).

- **per la particella 455/506 (ora mappale 455 sub 520 – U.I. n 4)**: per acquisto fatto dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. Pierfelice Sarta in data 05 luglio 2007 N. 119.844 di repertorio e N. 25.236 di raccolta, registrato a Crema il 06 luglio 2007 al N. 3825 serie 1T, trascritto a Lodi in data 7 luglio 2007 al numero di registro particolare 8392 e al numero di registro generale 16919.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (**Allegato 1.24**).

- **per la particella 455/505 (ora mappale 455 sub 518 – U.I. n 3)**: per acquisto fatto dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio dr. Pierfelice Sarta in data 25 ottobre 2010 N. 124.805 di repertorio e N. 29.112 di raccolta, registrato a Crema il 03 novembre 2010 al N. 6009 serie 1T, trascritto a Lodi in data 4 novembre 2010 al numero di registro particolare 10577 e al numero di registro generale 18832.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (**Allegato 1.25**).

Individuiamo di seguito i precedenti proprietari, sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali:

- l'area di cui alla **particella 455** (su cui è stato costruito l'immobile in cui sono situati i beni oggetto del pignoramento) è stata acquistata dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**,



- nato a Crema il 24 gennaio 1975, dalla società **FONDITALE S.p.A.** con atto di compravendita in data 7 maggio 2004 n. 112.026/21.031 di repertorio a rogito notaio dr. Pierfelice Sarta, registrato a Crema il 12 maggio 2004 al n. 1723 Serie 1T, trascritto a Lodi il 14 maggio 2004 al numero di registro particolare 5434 e al numero di registro generale 9365;
- l'area di cui alla particella 455 (derivata dalla particella 440) è stata acquistata dalla società **FONDITALE S.p.A.** con sede in Monte Cremasco dalla società **FONDITALE S.p.A.** con atto di compravendita del 9 settembre 2002 n. 74268 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, trascritto a Lodi in data 13 settembre 2002 al numero di registro particolare 9291 e al numero di registro generale 15621;
 - l'area di cui all'originaria particella 440 del foglio 2 era di proprietà della società **FONDITALE S.p.A.** con sede in Crema, in forza di atto di compravendita in data 18 giugno 2002 n. 73764 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, trascritto a Lodi il 24 giugno 2002 al numero di registro particolare 6567 e al numero di registro generale 11253.

Inoltre in riferimento all'area identificata al foglio 2 mappale 440 dall'ispezione ipotecaria (**Allegato 1.21**) risulta la seguente trascrizione:

- ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' del 18.06.2002 repertorio n. 73764 a rogito notaio Giovanni Battista Donati, trascritta a Lodi in data 24.06.2002 al numero di registro particolare 6566 e registro generale 11252.

A 9.2) – Canone di locazione dei beni oggetto del pignoramento;

U.I. n 1: Magazzino-deposito al piano terra, fg. 2 mapp.le 455 sub. 502 graffato al mapp.le 495, contratto registrato in data 30.05.2011 al N. 2229 Serie 3

L'indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori dei canoni di locazione per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche comparabili a quello oggetto della procedura esecutiva.



Dalle ricerche di mercato emerge che per “Magazzini” comparabili a quello in esame i valori di locazione annuali oscillano fra un min. di €. 3.000,00 ed un max di €. 4.000,00.

Pertanto la sottoscritta ritiene congruo il canone di locazione annuale indicato nel contratto di locazione (**Allegato 1.5**) pari a €. 3.500,00.

U.I. n 2: Laboratorio artigianale al piano terra, fg. 2 mapp.le 455 sub. 503 graffato al mapp.le 496, contratto registrato a Crema in data 24/11/2006 al n. 503 serie 3T

L’indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori dei canoni di locazione per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche comparabili a quello oggetto della procedura esecutiva.

Dalle ricerche di mercato emerge che il canone di locazione annuale indicato nel contratto (**Allegato 1.6**) pari a €. 8.500,00 è superiore alla media e, pertanto, non si configura un canone vile.

U.I. n 3: Abitazione al secondo piano, fg. 2 mappale 455 sub. 518, contratto registrato telematicamente a Crema in data 27/04/2022 al n. 1403 serie 3T

L’indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori dei canoni di locazione per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche comparabili a quello oggetto della procedura esecutiva.

Dalle ricerche di mercato emerge che il canone di locazione mensile indicato nel contratto (**Allegato 1.7**) pari a €. 450,00 è superiore alla media e, pertanto, non si configura un canone vile.

U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all’accoglienza dei migranti posto al secondo piano, fg. 2 mappale 455 sub. 506 (ora mappale 455 sub. 520), contratto registrato in data 10/10/2014 al n. 2510 serie 3T

L’indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori dei canoni di locazione per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche comparabili a quello oggetto della procedura esecutiva.



Dalle ricerche di mercato emerge che per “Uffici” comparabili a quello in esame i valori di locazione mensili oscillano fra un min. € 350,00 ed un max € 450,00.

Pertanto la sottoscritta ritiene congruo il canone di locazione mensile indicato nel contratto di locazione (**Allegato 1.8**) pari a € 400,00.

U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano, fg. 2 mappale 455 sub. 514 (ora mappale 455 sub. 521), contratto registrato in data 07/05/2015 al n. 1688 serie 3T

L'indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori dei canoni di locazione per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche comparabili a quello oggetto della procedura esecutiva.

Dalle ricerche di mercato emerge che il canone di locazione mensile indicato nel contratto (**Allegato 1.9**) pari a €. 600,00 è superiore alla media e, pertanto, non si configura un canone vile.

A 9.3) – Nicchie contatori

Le nicchie dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua delle unità immobiliari presenti nel fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sono dislocate in tre posizioni lungo la recinzione del lotto, come da planimetria ricevuta durante i sopralluoghi dal signor Vairani Giovanni, legale rappresentante della società debitrice **XXXXXXXXXX S.r.l. (Allegato 1.4):**

- la NICCHIA A, sul confine nord-ovest del lotto;
- la NICCHIA B, sul confine sud-ovest del lotto;
- la NICCHIA C, sul confine sud-est del lotto.

In riferimento alle unità immobiliari oggetto del pignoramento i contatori sono così collocati:

- **U.I. n 1 (455/502 magazzino al piano terra):** contatore energia elettrica nella nicchia A;
- **U.I. n 2 (455/503 laboratorio al piano terra):** contatori energia elettrica, gas e acqua nella nicchia A;
- **U.I. n 3 (455/518 abitazione al piano secondo):** contatore energia elettrica nella nicchia C, contatori gas e acqua nella nicchia B;



- **U.I. n 4 (455/520 immobile civile al piano secondo):** contatore energia elettrica nella nicchia A, contatori gas e acqua nella nicchia B;
- **U.I. n 5 (455/521 immobile civile al piano secondo):** contatore energia elettrica nella nicchia C, contatori gas e acqua nella nicchia A.

Come già descritto nel quesito A 1.2 alcuni contatori sono comuni tra le unità immobiliari pignorate. In particolare abbiamo:

- il contatore dell'energia elettrica dell'U.I. n 3 (455/518) è in comune con l'U.I. n. 5 (455/521);
- il contatore del gas e dell'acqua dell'U.I. n 3 (455/518) è in comune con l'U.I. n. 4 (455/520).

Saranno pertanto a carico dei futuri acquirenti i costi per la separazione dei contatori per ripristinare l'autonomia delle singole unità immobiliari.

Si stima un importo di Euro 1.000,00 da suddividere in parti uguali tra l'U.I. n 3 e 5 per la separazione del contatore dell'energia elettrica. Si avrà pertanto un importo di 500,00 Euro per unità.

Si stima un importo di Euro 1.600,00 da suddividere in parti uguali tra l'U.I. n. 3 e 4 per la separazione dei contatori del gas e dell'acqua. Si avrà pertanto un importo di 800,00 Euro per unità.



A 9.4) - Breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

SCHEDA SINTETICA DEI BENI	
Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 82/2023	
Promossa da: SILENO SPV S.R.L.	
Contro: SILVIA MAINA – S.r.l. in persona del suo legale rappresentante pro tempore	
LOTTO 1-A: Magazzino/deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva denominato “U.I. n 1”	
Ubicazione e Caratteristiche Zona	<p><u>L’immobile oggetto di pignoramento è costituito da un magazzino-deposito con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva posto al piano terra di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.</u></p> <p>Il fabbricato artigianale si trova nella zona periferica ad ovest del centro del Comune ed è inserito in un contesto prevalentemente produttivo; in pochi minuti è possibile raggiungere i servizi presenti nel Comune e le arterie per Crema, Castelleone e Romanengo.</p> <p>Il <u>fabbricato</u>, in cui sono collocati i beni oggetto della procedura esecutiva, è stato costruito negli anni 2004–2006 nell’ambito del Piano di Lottizzazione d’ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23. E’ costituito da 3 piani fuori terra dove sono presenti attività artigianali/produttive, di servizio e residenza.</p> <p>Le unità immobiliari al piano terra con annesse aree cortilizie pertinenziali hanno accesso carrale e pedonale direttamente dalla strada pubblica. Le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, invece, accedono da un vano scala/ascensore comune posto in un cortile comune a sud dell’edificio, dove è presente l’ingresso pedonale dalla via Strada Provinciale 23.</p>



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<p>L'intero fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.</p> <p>Non si è potuto accertare il funzionamento degli impianti comuni; dalle informazioni ricevute dal legale rappresentante della Società debitrice, durante i sopralluoghi l'ascensore non è funzionante.</p>
Descrizione del Bene	<p>Il <u>magazzino-deposito</u> è posto al piano terra; l'area cortilizia pertinenziale esclusiva annessa al magazzino-deposito è posta sul fronte ovest. E' presente un cancello carrabile/pedonale scorrevole per l'accesso all'unità immobiliare dalla Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6/D.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>Il magazzino-deposito si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>U.I. n 1</u> - Magazzino-deposito posto al piano terra con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva: Foglio 2 mapp.le 455 sub 502 graffato al mappale 495, categoria C/2, classe 2, consistenza 179 mq, Superficie catastale Totale 199 mq, rendita catastale Euro 194,14 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/D – Piano: T <p>L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a:</p> <p>- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. XXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.</p> <p><i>Ulteriori elementi relativi ai beni oggetto del pignoramento non indicati nel pignoramento risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <p>All'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta dall'Elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico quale utilità comune il seguente BCNC: Foglio 2 mappale 455 sub 509, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519)</p>



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Confini	<p>Per <u>il magazzino-deposito al piano terra con annessa area cortilizia</u>: a nord: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 503 graffato 496); ad est: area comune (cavedio mappale 455 sub 509); a sud: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 519 graffato 494); ad ovest: Strada Provinciale 23.</p>
Valore libero mercato	<p>“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 60.000,00 (Euro sessantamila/00)</p>
Valore vendita forzata	<p>“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila//00)</p>
Occupazione e Titolo di Occupazione	<p>I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Conduttore Società “<i>...</i>” in forza del contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 01/05/2011 e registrato a Crema in data 30/05/2011 al n. 2229 serie 3 (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023 - seconda scadenza 30/04/2029).</p>
APE	<p>Esenzione dell’Attestato di Prestazione Energetica poiché trattasi di un edificio artigianale il cui utilizzo e/o l’attività svolta al suo interno non prevede la climatizzazione.</p>
Irregolarità / Abusi	<p>Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi presenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola e/o con modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive e nelle modifiche alle finiture.</p> <p>Si evidenzia, inoltre, che l’area cortilizia posta sul lato ovest dell’U.I. n 1 non risulta delimitata da quella dell’U.I. n 2. In considerazione del fatto che si è ritenuto di formare lotti per la vendita distinti, la sottoscritta ritiene opportuno prevedere che i futuri acquirenti realizzino una delimitazione delle rispettive aree cortilizie pertinentziali di proprietà.</p>



Vincoli ed oneri Altri diritti	<p><u>Convenzione di Lottizzazione e tipo di attività da insediarsi</u> L'area originaria di cui alla particella 440 del foglio 2 è stata compresa nel Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23 in attuazione delle previsioni di P.R.G. e disciplinato dalla convenzione edilizia di lottizzazione stipulata tra la società ALBA S.p.A. e ALBA S.R.L., S.R.L. ed il Comune di Salvirola con atto trascritto a Lodi il 18 luglio 2002 al numero di registro particolare 7666 e registro generale 12981 e quanto alla cessione gratuita di aree al Comune trascritta a Lodi il 18 luglio 2022 al numero di registro particolare 7667 e registro generale 12982. Negli atti di compravendita si precisa, oltre all'accettazione della convenzione di lottizzazione, anche il tipo di attività da insediarsi, che non potrà rientrare tra quelle insalubri, nocive o moleste.</p> <p><u>Edificio in cui è situato il bene</u> I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva disposto su tre piani fuori terra. Le parti comuni tra i beni oggetto del pignoramento e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio, come indicato nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico catastale, sono: il vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; il cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519; la terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano. In particolare, le parti comuni a cui compete la proporzionale quota di comproprietà per <u>l'U.I. n 1 oggetto della procedura esecutiva</u>, è il cavedio identificato al fg. 2 mappale 455 sub 509 comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519. Dalle informazioni ricevute durante i sopralluoghi dal legale rappresentante della Società debitrice ALBA S.p.A. - S.r.l.:</p> <ul style="list-style-type: none">- non è stato costituito un Condominio e pertanto non sono presenti né un amministratore di Condominio né un Regolamento di Condominio né delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi degli enti e delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva;- non risultano spese insolute per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva e non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alle parti, alle aree e ai sottoservizi comuni.
-----------------------------------	---



	<p><u>Nicchie contatori</u></p> <p>Le nicchie dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua delle unità immobiliari presenti nel fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sono dislocate in tre posizioni lungo la recinzione del lotto: NICCHIA A, sul confine nord-ovest del lotto; NICCHIA B, sul confine sud-ovest del lotto; NICCHIA C, sul confine sud-est del lotto.</p> <p>In particolare per l' <u>U.I. n 1 (magazzino al piano terra)</u> il contatore dell'energia elettrica è nella nicchia A.</p>
Rifiuti	Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.



SCHEMA SINTETICA DEI BENI

Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 82/2023

Promossa da:
SILENO SPV S.R.L.

Contro:
SILVIA MAINA – S.r.l.
in persona del suo legale rappresentante pro tempore

LOTTO 2-A: Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest denominato “U.I. n 2”

Ubicazione e
Caratteristiche Zona

L’immobile oggetto di pignoramento è costituito da un laboratorio artigianale con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest posto al piano terra di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.

Il fabbricato artigianale si trova nella zona periferica ad ovest del centro del Comune ed è inserito in un contesto prevalentemente produttivo; in pochi minuti è possibile raggiungere i servizi presenti nel Comune e le arterie per Crema, Castelleone e Romanengo.

Il fabbricato, in cui sono collocati i beni oggetto della procedura esecutiva, è stato costruito negli anni 2004–2006 nell’ambito del Piano di Lottizzazione d’ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23. E’ costituito da 3 piani fuori terra dove sono presenti attività artigianali/produttive, di servizio e residenza.

Le unità immobiliari al piano terra con annesse aree cortilizie pertinenziali hanno accesso carrale e pedonale direttamente dalla strada pubblica. Le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, invece, accedono da un vano scala/ascensore comune posto in un cortile comune a sud dell’edificio, dove è presente l’ingresso pedonale dalla via Strada Provinciale 23.

L’intero fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione. Non si è potuto accertare il funzionamento degli impianti comuni; dalle informazioni ricevute dal legale rappresentante della Società debitrice, durante i sopralluoghi l’ascensore non è funzionante.



Descrizione del Bene	<p>Il <u>laboratorio artigianale</u> è posto al piano terra ed è costituito da un ufficio, un locale esposizione, un disimpegno/spogliatoio, un bagno, un magazzino e un'officina/laboratorio.</p> <p>L'area cortilizia pertinenziale esclusiva annessa al laboratorio è posta sui lati nord ed ovest. Il cancello carrale/pedonale scorrevole per l'accesso all'unità immobiliare è posto sul lato ovest dalla Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6/E.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>Il laboratorio artigianale si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• U.I. n 2 - Laboratorio artigianale posto al piano terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest: Foglio 2 mapp.le 455 sub 503 graffato al mappale 496, categoria C/3, classe 2, consistenza 110 mq, Superficie catastale Totale 142 mq, rendita catastale Euro 170,43 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T <p>L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a:</p> <p>- XXXXXXXXXXXXXXXXXX – S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. XXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.</p> <p><i>Ulteriori elementi relativi ai beni oggetto del pignoramento non indicati nel pignoramento risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <p>All'unità immobiliare oggetto del pignoramento risulta dall'Elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico quale utilità comune il seguente BCNC: Foglio 2 mappale 455 sub 509, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519)</p>



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Confini	Per <u>il laboratorio artigianale al piano terra con annessa area cortilizia</u> : a nord: altra proprietà (mappale 453); ad est: altra proprietà (mappale 456); a sud: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 502 graffato 495) e area comune (cavedio mappale 455 sub 509); ad ovest: Strada Provinciale 23.
Valore libero mercato	“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 84.000,00 (Euro ottantaquattromila /00)
Valore vendita forzata	“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 76.000,00 (Euro settantaseimila /00)
Occupazione e Titolo di Occupazione	I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Conduttore “ <i>[illegibile]</i> ” in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione (locazione di immobile strumentale con esercizio dell’opzione per l’assoggettamento all’IVA) sottoscritto in data 01/07/2006 e registrato a Crema in data 24/11/2006 al n. 503 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023 - seconda scadenza 30/06/2024).
APE	Classe energetica “B” – EP gl,nren 207.00 KWh/m ² anno
Irregolarità / Abusi	Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi presenti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola. Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le opere difformi per le modifiche interne risultano sanabili. Si evidenzia, inoltre, che l’area cortilizia posta sul lato ovest dell’ U.I. n 2 non risulta delimitata da quella dell’U.I. n 1. In considerazione del fatto che si è ritenuto di formare lotti per la vendita distinti, la sottoscritta ritiene opportuno prevedere che i futuri acquirenti realizzino una delimitazione delle rispettive aree cortilizie pertinentziali di proprietà.



	<p><u>Nicchie contatori</u></p> <p>Le nicchie dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua delle unità immobiliari presenti nel fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sono dislocate in tre posizioni lungo la recinzione del lotto: NICCHIA A, sul confine nord-ovest del lotto; NICCHIA B, sul confine sud-ovest del lotto; NICCHIA C, sul confine sud-est del lotto.</p> <p>In particolare per l'U.I. n 2 (<u>laboratorio al piano terra</u>) i contatori dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua sono nella nicchia A.</p>
Rifiuti	<p>Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.</p>



SCHEDA SINTETICA DEI BENI

Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 82/2023

Promossa da:
SILENO SPV S.R.L.

Contro:
SILENO SPV S.R.L. – S.r.l.
in persona del suo legale rappresentante pro tempore

LOTTO 3-A: Abitazione posta al secondo piano denominata “U.I. n 3”

Ubicazione e
Caratteristiche Zona

L’immobile oggetto di pignoramento è costituito da un’abitazione posta al secondo piano di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.

Il fabbricato artigianale si trova nella zona periferica ad ovest del centro del Comune ed è inserito in un contesto prevalentemente produttivo; in pochi minuti è possibile raggiungere i servizi presenti nel Comune e le arterie per Crema, Castelleone e Romanengo.

Il fabbricato, in cui sono collocati i beni oggetto della procedura esecutiva, è stato costruito negli anni 2004–2006 nell’ambito del Piano di Lottizzazione d’ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23. E’ costituito da 3 piani fuori terra dove sono presenti attività artigianali/produttive, di servizio e residenza.

Le unità immobiliari al piano terra con annesse aree cortilizie pertinenziali hanno accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada pubblica. Le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, invece, accedono da un vano scala/ascensore comune posto in un cortile comune a sud dell’edificio, dove è presente l’ingresso pedonale dalla via Strada Provinciale 23.

L’intero fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione. Non si è potuto accertare il funzionamento degli impianti comuni; dalle informazioni ricevute dal legale rappresentante della Società debitrice, durante i sopralluoghi l’ascensore non è funzionante.



Descrizione del Bene	<p>L'<u>abitazione</u> è posta al secondo piano ed è costituita da un locale per accoglienza migranti con parete cottura, due bagni, due camere da letto per accoglienza migranti; è presente un balcone accessibile dal locale per accoglienza migranti e un portico in corrispondenza dell'ingresso all'unità immobiliare dalla terrazza comune.</p> <p>L'accesso avviene dall'ingresso pedonale in Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6 posto a sud del fabbricato. Da qui si accede al cortile comune mappale 493 e dal vano scala/ascensore comune mappale 455 sub 508 si raggiunge la terrazza comune (mappale 455 sub 510) al secondo piano.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>L'abitazione si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>U.I. n 3</u> – Abitazione posta al secondo piano: Foglio 2 mapp.le 455 sub 518, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 98 mq – Totale escluse aree scoperte 95 mq, rendita catastale Euro 206,58 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6 – Piano: 2 <p>L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a:</p> <ul style="list-style-type: none">- XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. XXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1. <p><i>Ulteriori elementi relativi ai beni oggetto del pignoramento non indicati nel pignoramento risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <p>All'unità immobiliare oggetto del pignoramento risultano dall'Elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico quali utilità comuni i seguenti BCNC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Foglio 2 mappale 455 sub 508, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T-1-2 (vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano);- Foglio 2 mappale 455 sub 510, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: 2 (terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521);



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<p>- Foglio 2 mappale 493, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano)</p>
Confini	<p>Per <u>l'abitazione al piano secondo</u>: a nord: terrazza comune (mappale 455 sub 510); ad est: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 520); a sud: vuoto su cortile comune (mappale 493) e vano scala/ascensore comune (mappale 455 sub 508); ad ovest: terrazza comune (mappale 455 sub 510).</p>
Valore libero mercato	<p>“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 62.000,00 (Euro sessantaduemila /00)</p>
Valore vendita forzata	<p>“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 56.000,00 (Euro cinquantaseimila /00)</p>
Occupazione e Titolo di Occupazione	<p>I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Conduttore l'associazione di volontariato Onlus di diritto “... ” in forza di contratto di locazione di immobile sottoscritto in data 15/04/2022 e registrato telematicamente a Crema in data 27/04/2022 al n. 1403 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023 - seconda scadenza 14/04/2030).</p>
APE	<p>Classe energetica “F” – EP gl,nren 167.52 KWh/m²anno</p>
Irregolarità / Abusi	<p>Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salviola.</p> <p>Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le opere difformi per le modifiche interne e le modifiche esterne risultano sanabili.</p> <p>In particolare le opere realizzate tra <u>l'U.I. n 3</u> e l'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto sul confine est mappale 455/520 (nuova apertura interna e rimozione del parapetto sul balcone tra le due unità immobiliari) andranno ripristinate ad opera del futuro acquirente.</p>



Vincoli ed oneri Altri diritti	<p><u>Convenzione di Lottizzazione e tipo di attività da insediarsi</u> L'area originaria di cui alla particella 440 del foglio 2 è stata compresa nel Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23 in attuazione delle previsioni di P.R.G. e disciplinato dalla convenzione edilizia di lottizzazione stipulata tra la società MAINA S.R.L. ed il Comune di Salvirola con atto trascritto a Lodi il 18 luglio 2002 al numero di registro particolare 7666 e registro generale 12981 e quanto alla cessione gratuita di aree al Comune trascritta a Lodi il 18 luglio 2022 al numero di registro particolare 7667 e registro generale 12982.</p> <p>Negli atti di compravendita si precisa, oltre all'accettazione della convenzione di lottizzazione, anche il tipo di attività da insediarsi, che non potrà rientrare tra quelle insalubri, nocive o moleste.</p> <p><u>Edificio in cui è situato il bene</u> I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva disposto su tre piani fuori terra.</p> <p>Le parti comuni tra i beni oggetto del pignoramento e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio, come indicato nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico catastale, sono: il vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; il cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519; la terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.</p> <p>In particolare, le parti comuni a cui compete la proporzionale quota di comproprietà per l'<u>U.I. n 3 oggetto della procedura esecutiva</u>, sono: il vano scala e ascensore identificato al fg. 2 mappale 455 sub 508 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; la terrazza identificata al fg. 2 mappale 455 sub 510 comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile identificato al fg. 2 mappale 493 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.</p> <p>Dalle informazioni ricevute durante i sopralluoghi dal legale rappresentante della Società debitrice MAINA S.R.L. - S.r.l.:</p> <ul style="list-style-type: none">- non è stato costituito un Condominio e pertanto non sono presenti né un amministratore di Condominio né un Regolamento di Condominio né delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi degli enti e delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva;
-----------------------------------	--



	<p>- non risultano spese insolute per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva e non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alle parti, alle aree e ai sottoservizi comuni.</p> <p><u>Nicchie contatori</u></p> <p>Le nicchie dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua delle unità immobiliari presenti nel fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sono dislocate in tre posizioni lungo la recinzione del lotto: NICCHIA A, sul confine nord-ovest del lotto; NICCHIA B, sul confine sud-ovest del lotto; NICCHIA C, sul confine sud-est del lotto.</p> <p>In particolare per l'U.I. n 3 (abitazione al piano secondo) il contatore dell'energia elettrica è nella nicchia C; i contatori del gas e dell'acqua sono nella nicchia B.</p> <p>Si precisa che il contatore dell'energia elettrica è in comune con l'U.I. n. 5 (455/521); i contatori del gas e dell'acqua sono in comune con l'U.I. n. 4 (455/520). Saranno pertanto a carico del futuro acquirente i costi per la separazione dei contatori per ripristinare l'autonomia dell'unità immobiliare n. 3.</p>
Rifiuti	Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.



SCHEMA SINTETICA DEI BENI

Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 82/2023

Promossa da:
SILENO SPV S.R.L.

Contro:
S.P. n. 23 – S.r.l.
in persona del suo legale rappresentante pro tempore

LOTTO 4-A: Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano denominato "U.I. n 4".

Ubicazione e
Caratteristiche Zona

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.

Il fabbricato artigianale si trova nella zona periferica ad ovest del centro del Comune ed è inserito in un contesto prevalentemente produttivo; in pochi minuti è possibile raggiungere i servizi presenti nel Comune e le arterie per Crema, Castelleone e Romanengo.

Il fabbricato, in cui sono collocati i beni oggetto della procedura esecutiva, è stato costruito negli anni 2004–2006 nell'ambito del Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23. E' costituito da 3 piani fuori terra dove sono presenti attività artigianali/produttive, di servizio e residenza.

Le unità immobiliari al piano terra con annesse aree cortilizie pertinenziali hanno accesso carrale e pedonale direttamente dalla strada pubblica. Le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, invece, accedono da un vano scala/ascensore comune posto in un cortile comune a sud dell'edificio, dove è presente l'ingresso pedonale dalla via Strada Provinciale 23.

L'intero fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione. Non si è potuto accertare il funzionamento degli impianti comuni; dalle informazioni ricevute dal legale rappresentante della Società debitrice, durante i sopralluoghi l'ascensore non è funzionante.



Descrizione del Bene	<p>L'<u>immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti</u> è posto al secondo piano ed è costituito da un locale per accoglienza migranti, una camera da letto per accoglienza migranti, un disimpegno, un bagno; è presente un balcone accessibile dal locale per accoglienza migranti.</p> <p>L'accesso avviene dall'ingresso pedonale in Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6 posto a sud del fabbricato. Da qui si accede al cortile comune mappale 493 e dal vano scala/ascensore comune mappale 455 sub 508 si raggiunge la terrazza comune (mappale 455 sub 510) al secondo piano.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>L'unità immobiliare si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>U.I. n 4</u> - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano: Foglio 2 mapp.le 455 sub 520, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 155 mq – Totale escluse aree scoperte 155 mq, rendita catastale Euro 289,22 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6 – Piano: 2 <p>L' unità immobiliare risulta correttamente intestata a:</p> <ul style="list-style-type: none">- XXXXXXXXXX – S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. XXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1. <p><i>Ulteriori elementi relativi ai beni oggetto del pignoramento non indicati nel pignoramento risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <p>All'unità immobiliare oggetto del pignoramento risultano dall'Elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico quali utilità comuni i seguenti BCNC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Foglio 2 mappale 455 sub 508, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T-1-2 (vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano);- Foglio 2 mappale 455 sub 510, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: 2 (terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521);



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<p>- Foglio 2 mappale 493, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano)</p>
Confini	<p>Per <u>l'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti al piano secondo</u>: a nord: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 521) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509); ad est: altra proprietà (mappale 456) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509); a sud: vuoto su cortile altra unità immobiliare (mappale 492); ad ovest: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 518) e terrazza comune (mappale 455 sub 510).</p>
Valore libero mercato	<p>“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 73.000,00 (Euro settantatremila/00)</p>
Valore vendita forzata	<p>“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 66.000,00 (Euro sessantaseimila /00)</p>
Occupazione e Titolo di Occupazione	<p>I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Conduttore l'associazione di volontariato Onlus di diritto “A Braccia Larghe” in forza di contratto di locazione di immobile sottoscritto in data 15/09/2014 e registrato a Crema in data 10/10/2014 al n. 2510 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023 – seconda scadenza 15/09/2026).</p>
APE	<p>Classe energetica “D” – EP gl,nren 77.06 KWh/m²anno</p>
Irregolarità / Abusi	<p>Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola.</p> <p>Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le opere difformi per le modifiche interne e le modifiche esterne risultano sanabili.</p> <p>In particolare le opere realizzate tra l'<u>U.I. n 4</u> e l'abitazione posta sul confine ovest mappale 455/518 (nuova apertura interna e rimozione del parapetto sul balcone tra le due unità immobiliari) andranno ripristinate ad opera del futuro acquirente.</p>



Vincoli ed oneri Altri diritti	<p><u>Convenzione di Lottizzazione e tipo di attività da insediarsi</u></p> <p>L'area originaria di cui alla particella 440 del foglio 2 è stata compresa nel Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23 in attuazione delle previsioni di P.R.G. e disciplinato dalla convenzione edilizia di lottizzazione stipulata tra la società ARUBAPEC S.R.L. ed il Comune di Salvirola con atto trascritto a Lodi il 18 luglio 2002 al numero di registro particolare 7666 e registro generale 12981 e quanto alla cessione gratuita di aree al Comune trascritta a Lodi il 18 luglio 2022 al numero di registro particolare 7667 e registro generale 12982.</p> <p>Negli atti di compravendita si precisa, oltre all'accettazione della convenzione di lottizzazione, anche il tipo di attività da insediarsi, che non potrà rientrare tra quelle insalubri, nocive o moleste.</p> <p><u>Edificio in cui è situato il bene</u></p> <p>I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva disposto su tre piani fuori terra.</p> <p>Le parti comuni tra i beni oggetto del pignoramento e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio, come indicato nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico catastale, sono: il vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; il cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519; la terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.</p> <p>In particolare, le parti comuni a cui compete la proporzionale quota di comproprietà per <u>l'U.I. n 4 oggetto della procedura esecutiva</u>, sono: il vano scala e ascensore identificato al fg. 2 mappale 455 sub 508 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; la terrazza identificata al fg. 2 mappale 455 sub 510 comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile identificato al fg. 2 mappale 493 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.</p> <p>Dalle informazioni ricevute durante i sopralluoghi dal legale rappresentante della Società debitrice ARUBAPEC S.R.L.:</p> <ul style="list-style-type: none">- non è stato costituito un Condominio e pertanto non sono presenti né un amministratore di Condominio né un Regolamento di Condominio né delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi degli enti e delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva;
-----------------------------------	---



- non risultano spese insolite per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva e non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alle parti, alle aree e ai sottoservizi comuni.

Destinazione d'uso dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare U.I. n 4 collocata al secondo piano del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva, attualmente occupata dal conduttore l'associazione di volontariato Onlus di diritto "A.S. ...", non è destinata ad "UFFICIO" come previsto dalla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006, ma ad "ABITAZIONE per Associazione per l'Accoglienza" in seguito alla "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere" presentata dal debitore all'ufficio tecnico comunale in data 27.10.2021 prot. n. 3964.

Il Comune, accertato che il bene è collocato in un immobile urbanisticamente classificato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva disciplinato dall'art. 41 delle NTA del PGT e che la citata normativa prescrive che "la residenza è ammessa solo se connessa con attività produttiva", ha richiesto delle integrazioni alla Società ... SRL, la quale ha comunicato che il cambio d'uso è stato presentato per inquadrare nella più coerente rispondenza alla realtà la destinazione dell'immobile della società locato all'Associazione: l'immobile viene destinato dall'associazione per l'accoglienza migranti dove gli ospiti domiciliano con vitto e alloggio e per questo motivo l'abitazione non è complementare a strutture di attività. Tale situazione urbanistica dell'immobile in questione sarà valida fino a che questo sarà funzionale all'attività di accoglienza.

Pertanto nel momento in cui avverrà la risoluzione del contratto di locazione all'Associazione e quindi il bene non sarà più funzionale all'attività di accoglienza, il futuro acquirente dovrà procedere a riportare i beni all'originaria destinazione d'uso (Ufficio) in conformità alla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006 e alle norme urbanistiche del Comune di Salvirola.



	<p><u>Nicchie contatori</u></p> <p>Le nicchie dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua delle unità immobiliari presenti nel fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sono dislocate in tre posizioni lungo la recinzione del lotto: NICCHIA A, sul confine nord-ovest del lotto; NICCHIA B, sul confine sud-ovest del lotto; NICCHIA C, sul confine sud-est del lotto.</p> <p>In particolare per l'<u>U.I. n 4 (immobile civile al piano secondo)</u> il contatore energia elettrica è nella nicchia A; i contatori gas e acqua sono nella nicchia B.</p> <p>Si precisa che i contatori del gas e dell'acqua sono in comune con l'<u>U.I. n. 3 (455/518)</u>. Saranno pertanto a carico del futuro acquirente i costi per la separazione dei contatori per ripristinare l'autonomia dell'unità immobiliare n. 4.</p>
Rifiuti	Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.



SCHEMA SINTETICA DEI BENI

Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 82/2023

Promossa da:
SILENO SPV S.R.L.

Contro:
XXXXXXXXXX – S.r.l.
in persona del suo legale rappresentante pro tempore

LOTTO 5-A: Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano denominato "U.I. n 5"

Ubicazione e
Caratteristiche Zona

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sito in Via Strada Provinciale 23 n. 6 nel Comune di Salvirola.

Il fabbricato artigianale si trova nella zona periferica ad ovest del centro del Comune ed è inserito in un contesto prevalentemente produttivo; in pochi minuti è possibile raggiungere i servizi presenti nel Comune e le arterie per Crema, Castelleone e Romanengo.

Il fabbricato, in cui sono collocati i beni oggetto della procedura esecutiva, è stato costruito negli anni 2004–2006 nell'ambito del Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23. E' costituito da 3 piani fuori terra dove sono presenti attività artigianali/produttive, di servizio e residenza.

Le unità immobiliari al piano terra con annesse aree cortilizie pertinenziali hanno accesso carrale e pedonale direttamente dalla strada pubblica. Le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, invece, accedono da un vano scala/ascensore comune posto in un cortile comune a sud dell'edificio, dove è presente l'ingresso pedonale dalla via Strada Provinciale 23.

L'intero fabbricato si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione. Non si è potuto accertare il funzionamento degli impianti comuni; dalle informazioni ricevute dal legale rappresentante della Società debitrice, durante i sopralluoghi l'ascensore non è funzionante.



Descrizione del Bene	<p>L'<u>immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti</u> è posto al secondo piano ed è costituito da una camera da letto per accoglienza migranti, un disimpegno e un bagno.</p> <p>L'accesso avviene dall'ingresso pedonale in Via Strada Provinciale 23 al civico n. 6 posto a sud del fabbricato. Da qui si accede al cortile comune mappale 493 e dal vano scala/ascensore comune mappale 455 sub 508 si raggiunge la terrazza comune (mappale 455 sub 510) al secondo piano.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>L'unità immobiliare si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.</p> <p>Si segnala la presenza di macchie sui travetti e sull'assito in legno nel bagno dovuti probabilmente a infiltrazioni.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>U.I. n 5</u> - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano: Foglio 2 mapp.le 455 sub 521, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale Totale 59 mq – Totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita catastale Euro 103,29 – VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6 – Piano: 2 <p>L'unità immobiliare risulta correttamente intestata a:</p> <ul style="list-style-type: none">- SALVIROLA S.p.A. - S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. 01500000267 - Proprietà per 1/1. <p><i>Ulteriori elementi relativi ai beni oggetto del pignoramento non indicati nel pignoramento risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <p>All'unità immobiliare oggetto del pignoramento risultano dall'Elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico quali utilità comuni i seguenti BCNC:</p> <ul style="list-style-type: none">- Foglio 2 mappale 455 sub 508, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T-1-2 (vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano);- Foglio 2 mappale 455 sub 510, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: 2 (terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521);



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	- Foglio 2 mappale 493, VIA STRADA PROVINCIALE 23 n. 6/E – Piano: T (cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano)
Confini	Per <u>l'immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti al piano secondo</u> : a nord: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 515); ad est: altra proprietà (mappale 456) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509); a sud: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 520) e vuoto su area comune (cavedio mappale 455 sub 509); ad ovest: altra unità immobiliare (mappale 455 sub 515) e terrazza comune (mappale 455 sub 510).
Valore libero mercato	“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 27.000,00 (Euro ventisettemila/00)
Valore vendita forzata	“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)
Occupazione e Titolo di Occupazione	I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal Conduttore l'associazione di volontariato Onlus di diritto “ <i>...</i> ” in forza di contratto di locazione di immobile sottoscritto in data 20/04/2015 e registrato a Crema in data 07/05/2015 al n. 1688 serie 3T (data trascrizione atto di pignoramento immobiliare 09/06/2023 – seconda scadenza 20/04/2027).
APE	Classe energetica “F” – EP gl,nren 161.54 KWh/m ² anno
Irregolarità / Abusi	Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta sostanzialmente conforme ai titoli abilitativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola e/o con modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive e nelle modifiche alle finiture.
Vincoli ed oneri Altri diritti	<u>Convenzione di Lottizzazione e tipo di attività da insediarsi</u> L'area originaria di cui alla particella 440 del foglio 2 è stata compresa nel Piano di Lottizzazione d'ufficio di area industriale/artigianale in fregio alla S.P. n. 23 in attuazione delle previsioni di P.R.G. e disciplinato dalla convenzione edilizia di lottizzazione stipulata tra la società <i>...</i> S.R.L. ed il Comune di Salvirola con atto trascritto a



Lodi il 18 luglio 2002 al numero di registro particolare 7666 e registro generale 12981 e quanto alla cessione gratuita di aree al Comune trascritta a Lodi il 18 luglio 2022 al numero di registro particolare 7667 e registro generale 12982.

Negli atti di compravendita si precisa, oltre all'accettazione della convenzione di lottizzazione, anche il tipo di attività da insediarsi, che non potrà rientrare tra quelle insalubri, nocive o moleste.

Edificio in cui è situato il bene

I beni oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato a destinazione artigianale/produttiva disposto su tre piani fuori terra.

Le parti comuni tra i beni oggetto del pignoramento e le altre unità immobiliari presenti nell'edificio, come indicato nell'elenco dei subalterni e nell'elaborato planimetrico catastale, sono: il vano scala e ascensore comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; il cavedio comune alle UIU mappali 455 sub 502, 503 e 519; la terrazza comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.

In particolare, le parti comuni a cui compete la proporzionale quota di proprietà per l'U.I. n 5 oggetto della procedura esecutiva, sono: il vano scala e ascensore identificato al fg. 2 mappale 455 sub 508 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano; la terrazza identificata al fg. 2 mappale 455 sub 510 comune alle UIU mappali 455 sub 515, 518, 520 e 521; il cortile identificato al fg. 2 mappale 493 comune a tutte le UIU del primo e secondo piano.

Dalle informazioni ricevute durante i sopralluoghi dal legale rappresentante della Società debitrice **ARUBAPEC** – S.r.l.:

- non è stato costituito un Condominio e pertanto non sono presenti né un amministratore di Condominio né un Regolamento di Condominio né delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi degli enti e delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva;
- non risultano spese insolute per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva e non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alle parti, alle aree e ai sottoservizi comuni.



Destinazione d'uso dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare U.I. n 5 collocata al secondo piano del fabbricato a destinazione artigianale/produttiva, attualmente occupata dal conduttore l'associazione di volontariato Onlus di diritto ".....", non è destinata ad "UFFICIO" come previsto dalla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006, ma ad "ABITAZIONE per Associazione per l'Accoglienza" in seguito alla "Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere" presentata dal debitore all'ufficio tecnico comunale in data 27.10.2021 prot. n. 3964.

Il Comune, accertato che il bene è collocato in un immobile urbanisticamente classificato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva disciplinato dall'art. 41 delle NTA del PGT e che la citata normativa prescrive che "la residenza è ammessa solo se connessa con attività produttiva", ha richiesto delle integrazioni alla Società SRL, la quale ha comunicato che il cambio d'uso è stato presentato per inquadrare nella più coerente rispondenza alla realtà la destinazione dell'immobile della società locato all'Associazione: l'immobile viene destinato dall'associazione per l'accoglienza migranti dove gli ospiti domiciliano con vitto e alloggio e per questo motivo l'abitazione non è complementare a strutture di attività. Tale situazione urbanistica dell'immobile in questione sarà valida fino a che questo sarà funzionale all'attività di accoglienza.

Pertanto nel momento in cui avverrà la risoluzione del contratto di locazione all'Associazione e quindi il bene non sarà più funzionale all'attività di accoglienza, il futuro acquirente dovrà procedere a riportare i beni all'originaria destinazione d'uso (Ufficio) in conformità alla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006 Pratica n. 49/2006 e alle norme urbanistiche del Comune di Salvirola.

Nicchie contatori

Le nicchie dei contatori relativi alle utenze di energia elettrica, gas e acqua delle unità immobiliari presenti nel fabbricato a destinazione artigianale/produttiva sono dislocate in tre posizioni lungo la recinzione del lotto: NICCHIA A, sul confine nord-ovest del lotto; NICCHIA B, sul confine sud-ovest del lotto; NICCHIA C, sul confine sud-est del lotto.



	<p>In particolare per l'U.I. n 5 (immobile civile al piano secondo) il contatore energia elettrica è nella nicchia C; i contatori gas e acqua sono nella nicchia A.</p> <p>Si precisa che il contatore dell'energia elettrica è in comune con l'U.I. n. 3 (455/518). Saranno pertanto a carico del futuro acquirente i costi per la separazione dei contatori per ripristinare l'autonomia dell'unità immobiliare n. 5.</p>
Rifiuti	<p>Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.</p>



**STIMA 2 – BENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ... – S.r.l. NEL
COMUNE DI SALVIROLA IN VIA ROMA n. 17/A**

A 1) - A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;

A 1.1) – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra in corso di ristrutturazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva; sono siti in Via Roma n. 17/A nel Comune di Salvirola.

Si precisa che l'annesso box ad uso autorimessa privata pertinenziale in corpo staccato identificato al foglio 6 mappale 121, indicato tra i beni pignorati, è stato demolito nell'ambito dei lavori di ristrutturazione oggetto della denuncia di inizio attività del 07.08.2012 prot. 2621 P.E. n. 16-2012.

I beni si trovano vicino al centro del Comune nella zona a nord-est rispetto all'edificio municipale e sono inseriti in un contesto prevalentemente residenziale; in pochi minuti è possibile raggiungere le piccole attività commerciali e i servizi presenti nel Comune.

Confini

Per la casa di civile abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva:	- a nord: altra proprietà di terzi (mappale 120); - ad est: altra proprietà di terzi (mappali 122 e 123); - a sud: Via Roma; - ad ovest: roggia Bellingera (tombinata).
--	--

Dati catastali

Per l'indicazione dei dati catastali dei beni oggetto del pignoramento si rimanda alla risposta del quesito n. A 7.



A 1.2) – Una sommaria descrizione del bene

- Tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive

La casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 con Licenza di Costruzione Pratica Edilizia N. 15 del 24/3/1966. Con la denuncia di inizio attività del 07.08.2012 prot. 2621 P.E. n. 16-2012 i beni sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione, non ultimati.

I beni hanno un accesso carrale e pedonale dalla Via Roma. Sono delimitati dalle altre proprietà da muri di recinzione o da edifici; a sud l'abitazione affaccia direttamente sulla Via Roma.

Si precisa che una parte del cortile ad ovest della casa di civile abitazione, pur essendo all'interno della recinzione che delimita i beni oggetto della procedura esecutiva dalle altre proprietà e dalla viabilità pubblica, dai documenti catastali risulta essere un tratto della "Roggia Bellingera tombinata" e pertanto esterno al limite di proprietà del mappale 473 del foglio 6 (ex mappali 473 e 121 indicati nel pignoramento)

L'abitazione in corso di ristrutturazione è costituita da alcuni locali coperti e da uno spazio non ancora coperto verso l'area cortilizia posta a nord. Il fabbricato è al rustico ed è caratterizzato da una struttura portante in elevazione in muratura, solaio in laterocemento, divisori interni in laterizio e sottofondo dei pavimenti in cemento. Il solaio di copertura con tavelloni e la copertura a falde inclinate con manto in lastre di amianto sono ancora quelli del fabbricato originario non essendosi concluso l'intervento di ristrutturazione.

I locali coperti hanno un'altezza interna al rustico di circa 2,90 m.

A livello di utenze è presente un contatore dell'energia elettrica in uno dei locali interni, un allaccio del gas sulla facciata esterna vicino al cancello carrale e una nicchia per il contatore dell'acqua sulla facciata esterna su Via Roma vicino all'ingresso carrale.

L'area cortilizia pertinenziale esclusiva ad ovest dell'abitazione ha una pavimentazione in cemento; a nord invece è lasciata in stato di abbandono.

Le opere edili ed impiantistiche dell'intervento di ristrutturazione non risultano al momento del sopralluogo completate. In particolare le principali opere mancanti e/o da completare, tenendo come riferimento il progetto edilizio allegato alla D.I.A. del 07.08.2012 prot. 2621



P.E. n. 16-2012 ed un estratto della relazione progettuale Legge n. 10/91 prot. n. 3630 del 06.11.2012, sono:

- rimozione delle lastre di amianto e rimozione della copertura esistente;
- nuova copertura con struttura in legno, pannelli di isolamento, assito, manto di copertura e lattoneria;
- isolamento del pavimento del sottotetto non abitabile;
- isolamento a cappotto esterno, finitura e tinteggiature delle facciate;
- completamento dei divisori interni;
- opere di finitura interne: intonaci, pavimenti, zoccolini, rivestimenti, tinteggiatura;
- porte interne;
- opere in marmo (davanzali e soglie);
- serramenti esterni compreso sistema di oscuramento;
- opere in ferro (inferriate, cancelli);
- impianti (elettrico, citofonico, telefonico, TV, illuminazione, idrico-sanitario e scarichi, riscaldamento, condizionamento, pannelli solari);
- sistemazione dell'area esterna (aree pavimentate, aree a verde);
- collaudi/certificazioni delle strutture e degli impianti.

□ Stato di conservazione

I beni attualmente si trovano in stato di abbandono. In particolare la casa di civile abitazione si presenta al rustico con opere edili da completare o ancora da realizzare; gli impianti risultano assenti.

Si segnala, inoltre, che è stata notificata da parte della Società debitrice **ARUBAPEC** – S.r.l., la presenza di amianto in matrice compatta sulla copertura dell'abitazione (**Allegato 2.1**).

Si allegano foto satellitare reperita dal web (**Allegato 2.2**), planimetria dei beni (**Allegato 2.3**), documentazione fotografica delle aree esterne ed interne dei beni (**Allegato 2.4**).



A 1.3) - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

A seguito di richiesta presentata in data 29.12.2023 prot. n. 91490/2023 tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione in data 19.01.2024 prot. n. 3748 dall'Ufficio Territoriale di Crema dalla quale risulta che l'esecutato non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato riguardante i beni oggetto del pignoramento siti nel Comune di Salvirola in Via Roma n. 17/A, in quanto l'esecutato è soggetto dante causa partecipante in alcuni contratti di locazione riguardanti solo i beni oggetto del pignoramento siti nel Comune di Salvirola in Via Strada Provinciale 23 **(Allegato 0.3)**.

I beni, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.

A 1.4) - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

FORMALITA'

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dell'ispezione ipotecaria **(Allegato 0.4 e 2.7)**, i beni oggetto dell'esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Lodi il 1° agosto 2012 al numero di registro particolare 2048 e registro generale 11456 per la complessiva somma di euro 58.500,00 a favore della CASSA RURALE – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Treviglio, codice fiscale 00255130163 (domicilio ipotecario eletto in Treviglio, via Carcano n. 6) contro la società **XXXXXXXXXX** – S.R.L. con sede in Salvirola (CR), codice fiscale **XXXXXXXXXX**, a garanzia di mutuo di euro 45.000,00 concesso con atto in data 27 luglio 2012 n. 127249/30876 di repertorio notaio dr. Pierfelice Sarta, gravante le particelle 473 e 121 del foglio 6;



- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Lodi il 9 giugno 2023 al numero registro particolare 6565 e registro generale 9848 a favore di CASSA RURALE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TREVIGLIO con sede in Treviglio (BG), codice fiscale 00255130163 contro *XXXXXXXXXXXX* - S.R.L. con sede in Salvirola (CR), codice fiscale *XXXXXXXXXX*, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona (CR) in data 11.05.2023 repertorio n. 1256 per il diritto di 1/1 di proprietà dei beni censiti al Catasto Fabbricati di Salvirola al foglio 6 mappali 473 e 121.

ALTRI VINCOLI ED ONERI

Non emergono altri particolari vincoli ed oneri riferiti ai beni.

A 1.5) - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, successivi alla trascrizione del pignoramento.

A 1.6) - la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

I beni oggetto del pignoramento ricadono secondo il P.G.T. vigente nell'Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale ed in particolare nel "Sistema urbano consolidato a carattere residenziale (T.U.C. 10)" regolato dagli articoli 38 e 40 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

In seguito alla richiesta di accesso alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del 15.01.2024 prot. n. 191 e alla visione delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salvirola in data 21.02.2024, i beni oggetto della procedura esecutiva sono stati edificati in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Licenza di Costruzione Pratica Edilizia N. 15 del 24/3/1966 per costruzione di un nuovo fabbricato;



- Certificato di Abitabilità N. 15 del 17/1/1967 per l'edificio adibito ad abitazione civile;
- Concessione edilizia in sanatoria N. 4/87C prot. n. 576 del 22/10/1987 per opere non valutabili in termine di superficie (abit.), opere eseguite in difformità alla Lic. Ed. 15/66 (abit.), opere eseguite in assenza di licenza edilizia (box);
- Denuncia di Inizio Attività edilizia prot. n. 2621 del 07/08/2012 Pratica n. 16-2012 per ristrutturazione di abitazione e box;
- Autorizzazione del 02/04/2016 prot. n. 1263 di proroga della validità del titolo abilitativo della DIA presentata in data 07.08.2012 prot. n. 2621 pratica edilizia n. 16-2012.

La copia della documentazione edilizia/urbanistica viene allegata alla presente relazione **(Allegato 2.5)**.

A 1.7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

I beni oggetto del pignoramento, costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva, sono dal sopralluogo effettuato un cantiere in corso di ristrutturazione inattivo da parecchi anni, in cui le opere edili risultano ancora da completare/eseguire e le opere impiantistiche risultano ancora da eseguire.

Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta, però, in parte in difformità al progetto autorizzato con la D.I.A. prot. n. 2621 del 07/08/2012 P.E. N. 16/2012 e precisamente:



- modifiche interne (riferimenti locali come da planimetria autorizzata): presenza di un pilastro in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione da Via Roma e demolizione della sporgenza del muro lungo il confine est, tamponamento della nicchia presente nel locale "cucina", spostamento della porta della "camera da letto" vicino alla zona giorno;
- modifiche ai prospetti (riferimenti locali come da planimetria autorizzata): dimensioni inferiori della finestra del "bagno", presenza di una porta finestra nella "lavanderia" sul fronte ovest, spostamento della finestra della "camera letto" vicino alla lavanderia sul prospetto ovest (anziché sul prospetto nord).

Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, quanto sopra descritto, risulta sanabile.

Si precisa, inoltre, che i lavori di ristrutturazione autorizzati con D.I.A. prot. n. 2621 del 07/08/2012 P.E. N. 16/2012 non risultano terminati entro il 31.03.2017 come da "Autorizzazione del 02/04/2016 prot. n. 1263 di proroga della validità del titolo abilitativo"; essendo decorso il termine si dovrà procedere a presentare un nuovo titolo abilitativo.

Pertanto il futuro acquirente dovrà presentare pratica edilizia per regolarizzare le difformità delle opere realizzate rispetto al progetto autorizzato e per realizzare le opere di completamento dell'intervento secondo le normative vigenti; a lavori ultimati dovrà procedere alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità.

I costi da sostenere per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate e per il completamento dell'intervento di ristrutturazione sono:

STIMA COSTI		
1) Pratica edilizia per regolarizzare le difformità delle opere realizzate rispetto al progetto autorizzato e per realizzare le opere di completamento e successivamente la segnalazione certificata di agibilità. Si stima un importo indicativo di €. 8.000,00 compreso di oblazione, costi tecnici, spese vive.	€	8.000,00
TOTALE COSTI IN DETRAZIONE	€	8.000,00



A 1.8) - la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risulta che i beni oggetto del pignoramento siano gravati da censo, livello o uso civico.

A 1.9) - l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Trattandosi di una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva, i beni oggetto del pignoramento non costituiscono parte di un complesso condominiale amministrato.

A 2) - a tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

I beni da valutare sono costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva di piena proprietà della Società
S.p.A. - S.R.L.

Calcolo della superficie commerciale lorda

E' stata determinata la cosiddetta "superficie commerciale" dei beni, misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, applicando idonei coefficienti correttivi.

La valutazione sarà comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Si valuta la superficie dell'area cortilizia pertinenziale esclusiva con un coefficiente di ponderazione pari al 10%, escludendo il tratto della "Roggia Bellingera tombinata" poiché esterno al limite di proprietà del mappale 473.



Si determinano le superfici commerciali come di seguito:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Abitazione	89,60	100%	89,60
Terra	Area cortilizia	138,40	10%	13,84

TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA	103,44
--	---------------

Metodo di stima, indagine di mercato e valutazione

Il metodo di stima adottato per la valutazione dei beni pignorati è quello della stima diretta, definita anche “stima sintetica”, cioè determinando il più probabile valore di mercato dei beni mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quelli oggetto della stima.

L’indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, per immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato e con caratteristiche (ubicazione, dimensioni, tipo di fabbricato, qualità dei materiali usati, grado di finitura dell’immobile, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e di manutenzione, grado di commerciabilità) comparabili a quelli in esame.

I dati sono stati raccolti presso agenzie immobiliari, pubblicazioni del settore immobiliare e rilevazione dei dati immobiliari.

Dall’analisi di mercato emerge che per “Abitazioni civili” comparabili a quella in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 1300,00 ed un max €/mq 1400,00 una volta conclusi i lavori di ristrutturazione.

Al valore di mercato stimato come se fosse regolarmente ultimato, verrà applicata una percentuale di decurtazione, in quanto i beni risultano in corso di ristrutturazione e devono essere ancora completate/eseguite opere edili ed impiantistiche (come descritto precedentemente al quesito A 1.2).

Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione della casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva un valore unitario pari a 1350,00 €/mq.



Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	39.000,00	
- Riduzione per eventuali vizi occulti (- 5%)	€.	1.950,00	
VALORE DETERMINATO		€.	37.050,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

€. 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)

A 3) - Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine: a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore; b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

I beni oggetto della procedura esecutiva sono di piena proprietà dell'esecutato Società *_____* – S.R.L. L'esecuzione riguarda la piena proprietà dei beni, costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva. Non risulta pertanto possibile una comoda divisione dei beni.

A 4) - Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

I beni sono di piena proprietà del debitore Società *_____* – S.R.L.

A 5) - A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva.



Non è pertanto possibile e conveniente la divisione degli stessi in più lotti; pertanto l'esecuzione dovrà svolgersi per lotto unico.

A 6) - A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;

Si allega la "Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica" redatta da soggetto certificatore abilitato poiché la casa di civile abitazione ad un piano fuori terra oggetto dell'esecuzione risulta essere un immobile "al rustico", cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, per il quale non si dispone dell'abitabilità o dell'agibilità (**Allegato 2.6**).

A 7) - A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Dalle indagini effettuate si dichiara che i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano censite al Catasto edilizio urbano del Comune di Salvirola come segue:

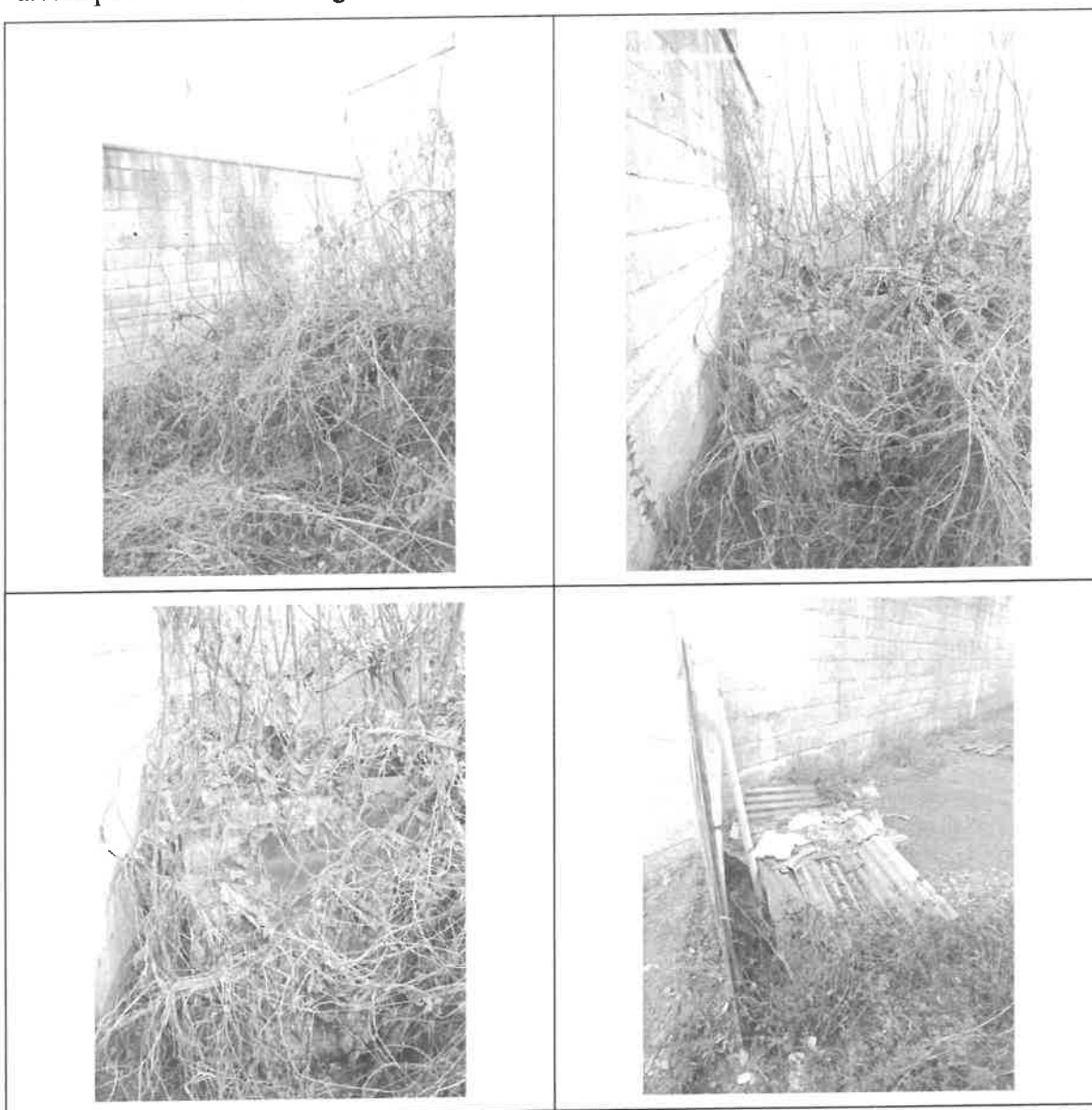
- **Casa di civile abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva:**
Foglio 6 mapp.le 473, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale 75 mq – Totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita catastale Euro 194,19 – VIA ROMA n. 17/A – Piano: T
- **Box ad uso autorimessa privata pertinenziale in corpo staccato con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva:**
Foglio 6 mapp.le 121, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, Superficie catastale Totale 19 mq, rendita catastale Euro 42,19 – VIA ROMA n. 17/A – Piano: T



A 8) - A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Per quanto si sia potuto accertare durante il sopralluogo effettuato presso i beni oggetto della procedura esecutiva, emerge la presenza di rifiuti speciali pericolosi.

Nell'area cortilizia pertinenziale esclusiva a nord della casa di civile abitazione si è potuta riscontrare la presenza di un deposito su terreno di pannelli in cemento amianto, oltre ad alcuni pannelli vicino all'ingresso carrale.



Durante il sopralluogo non si è potuto verificare la quantità dei rifiuti presenti, in quanto il deposito è ricoperto da vegetazione incolta cresciuta a causa dell'abbandono dell'area di cantiere. Si fa, pertanto, riferimento per la natura dei manufatti contenenti amianto e per la quantità presente alla copia della "Notifica presenza di amianto in strutture o luoghi" presentata all'A.S.L. di Cremona in data 30 gennaio 2013 ricevuta in copia dal signor , legale rappresentante della società debitrice – S.r.l., durante i sopralluoghi (**Allegato 2.1**); il deposito è classificato come amianto in matrice compatta (pannelli in cemento amianto) e quantificato in 12 mq.

Si stima un costo per lo smaltimento del materiale depositato, compreso pratica ATS ed esame chimico, di euro 1.500,00.

Nell'area cortilizia sono presenti anche altri rifiuti di vario genere (es. mattoni, corrugati, etc) derivanti dall'attività di cantiere per i lavori di ristrutturazione non ultimati.



I costi per la pulizia generale dell'area sono già stati tenuti in considerazione nell'ambito della valutazione dei beni (vedi quesito A.2).



A 9) - DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE DEI QUESITI

A 9.1) - Precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali, si rileva che i beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà della Società *XXXXXXXXXX* – S.r.l. per la piena proprietà, per acquisto fatto dalle signore *XXXXXXXXXX* e *XXXXXXXXXX* in forza di atto di compravendita a rogito del notaio dr. Pierfelice Sarta in data 27 luglio 2012 N. 127.248 di repertorio e N. 30.875 di raccolta, registrato a Crema il 31 luglio 2012 al N. 3087 serie 1T, trascritto a Lodi in data 1° agosto 2012 al numero di registro particolare 7589 e al numero di registro generale 11455.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (**Allegato 2.8**).

Individuiamo di seguito i precedenti proprietari, sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali:

- alle sorelle signore *XXXXXXXXXX* nata a Salvirola il *XXXXXXXXXX* e *XXXXXXXXXX* nata a Salvirola il *XXXXXXXXXX*, i beni pervennero per la quota di ½ ciascuna per successione in morte del fratello signor *XXXXXXXXXX*, deceduto il 10 marzo 2009, lasciando testamento pubblicato con verbale 24 marzo 2009 n. 59.503/13.787 di rep. rogito notaio Barbaglio, registrato a Crema il 30 Marzo 2009 al n. 1517 Serie 1 (dichiarazione di successione n. 335, Vol. n. 2009, registrata a Crema il 11 maggio 2009 e trascritta a Lodi il 12 ottobre 2009 ai n.ri 16314/8872, con accettazione espressa di eredità trascritta in data 31 marzo 2009 ai n.ri 5245/3089);
- le aree di cui alle particelle 473 e 121 del foglio 6 di rispettivi ha 0.01.20 e ha 0.01.10 erano di proprietà del signor *XXXXXXXXXX*, nato a Salvirola il 18 ottobre 1940, in forza dei rispettivi atti di compravendita in data 4 febbraio 1966 n. 9260/6257 di repertorio notaio dr. Angelo Severgnini, trascritto a Lodi il 21 febbraio 1966 ai n.ri 1236/818 ed in data 6 febbraio 1974 n. 18722/12254 di repertorio notaio dr. Angelo Severgnini, trascritto a Lodi il 2 marzo 1974 ai n.ri 1771/1366.



A 9.2) – Roggia Bellingera tobinata

In seguito al sopralluogo effettuato si è potuto rilevare che i beni oggetto della procedura risultano delimitati ad ovest dall'altra proprietà da un muro di recinzione. Dalle verifiche catastali, però, risulta che tale recinzione non identifica realmente il limite di proprietà dei beni oggetto del pignoramento (ex mappali 473 e 121, ora mappale 473). Infatti dall'estratto di mappa i mappali 473 e 121 del foglio 6 indicati nell'atto di pignoramento (ora mappale 473) confinano ad ovest con la roggia Bellingera.

Si segnala, pertanto, che un tratto della "Roggia Bellingera tobinata" risulta annesso all'area cortilizia pertinenziale esclusiva ad ovest della casa di civile abitazione oggetto della procedura esecutiva, ma tale superficie è esterna al limite di proprietà (vedi planimetria dei beni ed estratto di mappa - **Allegati 2.3 e 2.7**).



A 9.3) - Breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

SCHEDA SINTETICA DEI BENI	
Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 82/2023	
Promossa da: SILENO SPV S.R.L.	
Contro: MONTAGNABERGO S.r.l. in persona del suo legale rappresentante pro tempore	
LOTTO 2-A : UNICO	
Ubicazione e Caratteristiche Zona	<p><u>I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra in corso di ristrutturazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva; sono siti in Via Roma n. 17/A nel Comune di Salvirola.</u></p> <p>Si precisa che l'annesso box ad uso autorimessa privata pertinenziale in corpo staccato identificato al foglio 6 mappale 121, indicato tra i beni pignorati, è stato demolito nell'ambito dei lavori di ristrutturazione oggetto della denuncia di inizio attività del 07.08.2012 prot. 2621 P.E. n. 16-2012.</p> <p>I beni si trovano vicino al centro del Comune nella zona a nord-est rispetto all'edificio municipale e sono inseriti in un contesto prevalentemente residenziale; in pochi minuti è possibile raggiungere le piccole attività commerciali e i servizi presenti nel Comune.</p> <p>La casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967. Con la denuncia di inizio attività del 07.08.2012 prot. 2621 P.E. n. 16-2012 i beni sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione, non ultimati.</p>



	<p>I beni hanno un accesso carrale e pedonale dalla Via Roma. Sono delimitati dalle altre proprietà da muri di recinzione o da edifici; a sud l'abitazione affaccia direttamente sulla Via Roma.</p>
Descrizione del Bene	<p>L'<u>abitazione in corso di ristrutturazione</u> è costituita da alcuni locali coperti e da uno spazio non ancora coperto verso l'area cortilizia posta a nord.</p> <p>L'<u>area cortilizia pertinenziale esclusiva</u> ad ovest dell'abitazione ha una pavimentazione in cemento; a nord invece è lasciata in stato di abbandono.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>I beni attualmente si trovano in stato di abbandono. In particolare la casa di civile abitazione si presenta al rustico con opere edili da completare o ancora da realizzare; gli impianti risultano assenti.</p> <p>Si segnala, inoltre, che è stata notificata da parte della Società debitrice XXXXXXXXXXXX - S.r.l., la presenza di amianto in matrice compatta sulla copertura dell'abitazione.</p>
Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Casa di civile abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva:</u> Foglio 6 mapp.le 473, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale 75 mq – Totale escluse aree scoperte 70 mq, rendita catastale Euro 194,19 – VIA ROMA n. 17/A – Piano: T• <u>Box ad uso autorimessa privata pertinenziale in corpo staccato con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva:</u> Foglio 6 mapp.le 121, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, Superficie catastale Totale 19 mq, rendita catastale Euro 42,19 – VIA ROMA n. 17/A – Piano: T <p><i>Nuovi dati catastali a seguito della regolarizzazione delle irregolarità:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva:</u> Foglio 6 mapp.le 473 sub. 501, categoria F/4 – VIA ROMA n. 17/A – Piano: T <p>Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a:</p> <ul style="list-style-type: none">- XXXXXXXXXXXX - S.R.L. sede in SALVIROLA (CR) C.F. XXXXXXXXXX – Proprietà per 1/1.



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327 Fax 0373-83643 e-mail: maina.silvia@tiscali.it e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Confini	Per <u>la casa di civile abitazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva</u> : a nord: altra proprietà di terzi (mappale 120); ad est: altra proprietà di terzi (mappali 122 e 123); a sud: Via Roma; ad ovest: roggia Bellingera (tombinata)
Valore libero mercato	“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)
Valore vendita forzata	“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 37.000,00 (Euro trentasettemila/00)
Occupazione e Titolo di Occupazione	I beni, al momento del sopralluogo, risultavano liberi.
APE	Esenzione dell’Attestato di Prestazione Energetica” poiché la casa di civile abitazione ad un piano fuori terra oggetto dell’esecuzione risulta essere un immobile “al rustico”, cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici, per il quale non si dispone dell’abitabilità o dell’agibilità.
Irregolarità / Abusi	<p>I beni oggetto del pignoramento, costituiti da una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva, sono dal sopralluogo effettuato un cantiere in corso di ristrutturazione inattivo da parecchi anni, in cui le opere edili risultano ancora da completare/eseguire e le opere impiantistiche risultano ancora da eseguire.</p> <p>Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta, però, in parte in difformità al progetto autorizzato con la D.I.A. prot. n. 2621 del 07/08/2012 P.E. N. 16/2012.</p> <p>Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le opere difformi per modifiche interne e ai prospetti risultano sanabili.</p> <p>Si precisa, inoltre, che i lavori di ristrutturazione autorizzati con D.I.A. prot. n. 2621 del 07/08/2012 P.E. N. 16/2012 non risultano terminati entro il 31.03.2017 come da “Autorizzazione del 02/04/2016 prot. n. 1263 di proroga della validità del titolo abilitativo”; essendo decorso il termine si dovrà procedere a presentare un nuovo titolo abilitativo.</p>



	<p>Pertanto il futuro acquirente dovrà presentare pratica edilizia per regolarizzare le difformità delle opere realizzate rispetto al progetto autorizzato e per realizzare le opere di completamento dell'intervento secondo le normative vigenti; a lavori ultimati dovrà procedere alla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità.</p>
Vincoli ed oneri Altri diritti	<ul style="list-style-type: none">- Non emergono particolari vincoli ed oneri riferiti ai beni.- Trattandosi di una casa di civile abitazione ad un piano fuori terra con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva, i beni oggetto del pignoramento non costituiscono parte di un complesso condominiale amministrato.- <u>Roggia Bellingerà tombinata</u> Si segnala che un tratto della "Roggia Bellingerà tombinata" risulta annesso all'area cortilizia pertinenziale esclusiva ad ovest della casa di civile abitazione oggetto della procedura esecutiva, ma tale superficie è esterna al limite di proprietà.
Rifiuti	<p>Nell'area cortilizia pertinenziale esclusiva a nord della casa di civile abitazione si è potuta riscontrare la presenza di un deposito su terreno di pannelli in cemento amianto, oltre ad alcuni pannelli vicino all'ingresso carrale.</p> <p>Nell'area cortilizia sono presenti anche altri rifiuti di vario genere (es. mattoni, corrugati, etc) derivanti dall'attività di cantiere per i lavori di ristrutturazione non ultimati.</p>

B) - Alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

Si veda la documentazione elencata al punto 4 della presente relazione.



C) - Depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

Contestualmente al deposito telematico della perizia completa dei relativi allegati, viene depositata una copia cartacea ad uso del giudice inclusi gli allegati.

D) - Provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. cpc;

Unitamente alla relazione si produce attestazione di avvenuto invio alle parti di copia della presente completa di allegati (**Allegato 0.5**).

E) - Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Alla sottoscritta non sono pervenute richieste scritte di sospensione delle operazioni peritali.

F) - Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Il termine di deposito della relazione (fissato entro 30 giorni prima dell'udienza stabilita per il giorno 15 Aprile 2024) viene rispettato.

G) - Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

Dopo aver contattato il custode, le operazioni peritali hanno avuto uno svolgimento regolare senza impedimenti nell'accesso agli immobili oggetto del pignoramento.

Crema, 13.03.2024



4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI COMUNI

- Allegato 0.1 - Comunicazione alle parti e al custode giudiziario dell'inizio delle operazioni peritali
- Allegato 0.2 - Comunicazione al creditore procedente e al custode giudiziario della data del sopralluogo
- Allegato 0.3 - Richiesta e Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Crema
- Allegato 0.4 - Ispezione ipotecaria Società *IMMAGINE* – S.R.L. e soggetto collegato *IMMAGINE* – SRL
- Allegato 0.5 - Attestazione di avvenuto invio alle parti (debitore, creditore procedente) e al custode giudiziario di copia della relazione peritale completa di allegati

STIMA 1

- Allegato 1.1 - Foto satellitare (reperita da Web)
- Allegato 1.2 - Planimetria dei beni
- Allegato 1.3 - Documentazione fotografica delle aree esterne ed interne dei beni
- Allegato 1.4 - Planimetria con indicazione delle utenze delle diverse unità immobiliari e della posizione dei rispettivi contatori ricevuta in copia dal legale rappresentante della società debitrice *IMMAGINE* – S.r.l.
- Allegato 1.5 - Contratto di locazione ad uso commerciale ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (U.I. n 1 - Magazzino/deposito)
- Allegato 1.6 - Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione - locazione di immobile strumentale ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (U.I. n 2 - Laboratorio)
- Allegato 1.7 - Contratto di locazione di immobile ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (U.I. n 3 - Abitazione)
- Allegato 1.8 - Contratto di locazione di immobile ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti)
- Allegato 1.9 - Contratto di locazione di immobile ricevuto dall'Agenzia delle Entrate (U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti)
- Allegato 1.10 - Contratti di locazione ricevuti dal Custode giudiziario I.V.G. CREMA (U.I. n 1, 2, 3, 4, 5)



- Allegato 1.11 - Nota di trascrizione della Convenzione Edilizia trascritta il 18.07.2002 ai n.ri 7666/12981
- Allegato 1.12 - Nota di trascrizione della Cessione di diritti reali a titolo gratuito trascritta il 18.07.2002 ai n.ri 7667/12982
- Allegato 1.13 - Nota di trascrizione della Convenzione Edilizia trascritta il 13/08/2003 ai n.ri 9474/16774
- Allegato 1.14 - Documentazione edilizia/urbanistica
- Allegato 1.15 - Planimetria con l'identificazione dei cinque LOTTI definiti
- Allegato 1.16 - Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (U.I. n 1 - Magazzino/deposito)
- Allegato 1.17 - Attestato di Prestazione Energetica (U.I. n 2 - Laboratorio)
- Allegato 1.18 - Attestato di Prestazione Energetica (U.I. n 3 - Abitazione)
- Allegato 1.19 - Attestato di Prestazione Energetica (U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti)
- Allegato 1.20 - Attestato di Prestazione Energetica (U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti)
- Allegato 1.21 - Documentazione catastale
- Allegato 1.22 - Atto di provenienza del 6 luglio 2006 N. 118.084 di repertorio e N. 23.772 di raccolta (U.I. n 2 - Laboratorio)
- Allegato 1.23 - Atto di provenienza del 13 febbraio 2007 N. 119.098 di repertorio e N. 24.620 di raccolta (U.I. n 1 - Magazzino/deposito e U.I. n 5 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti)
- Allegato 1.24 - Atto di provenienza del 05 luglio 2007 N. 119.844 di repertorio e N. 25.236 di raccolta (U.I. n 4 - Immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti)
- Allegato 1.25 - Atto di provenienza del 25 ottobre 2010 N. 124.805 di repertorio e N. 29.112 di raccolta (U.I. n 3 - Abitazione)

STIMA 2

- Allegato 2.1 - "Notifica di presenza di amianto in strutture o luoghi" presentata all'A.S.L. di Cremona in data 30.01.2013 ricevuta in copia dal legale rappresentante della società debitrice *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX* - S.r.l.
- Allegato 2.2 - Foto satellitare (reperita da Web)
- Allegato 2.3 - Planimetria dei beni



Allegato 2.4 - Documentazione fotografica delle aree esterne ed interne dei beni

Allegato 2.5 - Documentazione edilizia/urbanistica

Allegato 2.6 - Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica

Allegato 2.7 - Documentazione catastale

Allegato 2.8 - Atto di provenienza del 27 luglio 2012 N. 127.248 di repertorio e N. 30.875 di
raccolta

