

**TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: **80/2020 riunita alla 12/2021 solo lotto B**
Giudice G.O.P.: **avv. LUCIA VALLA**
Custode: **I.V.G. Crema**
CF LIBERTY SERVICING S.P.A.

██

██

██



Lotto A – Cremona, via bonomelli



Lotti da H a P – Crema, via S. Pellico



Lotti da D a G – Crema, via Tensini



Lotto R – Crema, via del Commercio

RELAZIONE DI STIMA **Riguardante i beni sotto descritti**

Beni in comune di CREMONA (CR) via Bonomelli 7 (oggi n°5)

- appartamento - fg. 88 map. 57/501 p. S1-T zona cens. 1 cat. A/2 cl 5 vani 3,5 mq. 83/80 r.c. 460,94
55/502

Beni in comune di CREDERA RUBBIANO (CR) via dei Cascinotti c.m.

- magazzino - fg. 5 map. 347/501 p.T. cat. C/2 cl. 3 mq. 450-522 r.c. € 697,22
- magazzino - fg. 5 map. 348/501 p. T cat. C/2 cl. 3 mq. 450-522 r.c. € 697,22
- fotovoltaico - fg. 5 map. 347/502 e 348/502 cat. D/1 r.c. € 342,00

Beni immobili in comune di MONTODINE (CR) via G. Miglioli c.m.

- laboratorio - fg. 3 map. 288/511 p.T. cat. C/3 cl 2 mq. 266-278 r.c. € 412,13
- laboratorio - fg. 3 map. 288/512 p.T. cat. C/3 cl 2 mq. 516-531 r.c. € 799,47
- Bene Comune - fg. 3 map. 300 p. T. BCNC

Beni immobili in comune di CREMA (CR) via via Tensini n° 14

- appartamento - fg. 31 map. 335/502 p.T. z.c. 1 cat. A/2 cl 2 vani 2 mq. 48-48 r.c. € 185,92
- appartamento - fg. 31 map. 335/503 p.1. z.c. 1 cat. A/2 cl 2 vani 3 mq. 52-52 r.c. € 278,89
- appartamento - fg. 31 map. 335/504 p.2. z.c. 1 cat. A/2 cl 2 vani 3 mq. 51-51 r.c. € 278,89
- appartamento - fg. 31 map. 335/505 p.3. z.c. 1 cat. A/2 cl 2 vani 3 mq. 57-57 r.c. € 278,89
- beni comuni - fg. 31 map. 335/501 BCNC via Tensini 14 p. T, 1, 2 e 3

Beni immobili in comune di CREMA (CR) via Silvio Pellico n° 2 e 2/B

- autorimessa - fg. 12 map. 693/503 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.15-17 r.c. € 56,55
- autorimessa - fg. 12 map. 693/504 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.15-18 r.c. € 56,55
- autorimessa - fg. 12 map. 693/505 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.16-20 r.c. € 60,32
- autorimessa - fg. 12 map. 693/506 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.22-26 r.c. € 82,94
- autorimessa - fg. 12 map. 693/507 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.18-23 r.c. € 67,86
- autorimessa - fg. 12 map. 693/510 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.27-30 r.c. € 101,79
- autorimessa - fg. 12 map. 693/511 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.27-30 r.c. € 101,79
- autorimessa - fg. 12 map. 693/512 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.27-30 r.c. € 101,79
- autorimessa - fg. 12 map. 693/513 p.S1. z.c. 1 cat. C/6 cl 3 mq.27-29 r.c. € 101,79
- appartamento - fg. 12 map. 693/515 p.T. z.c. 1 cat. A/2 cl 3 vani 2 mq. 51-38 r.c. € 216,91
- appartamento - fg. 12 map. 693/516 p.T. z.c. 1 cat. A/2 cl 3 vani 4 mq. 83-72 r.c. € 433,82
- appartamento - fg. 12 map. 693/518 p.1. z.c. 1 cat. A/2 cl 3 vani 2 mq. 44-38 r.c. € 216,91
- appartamento - fg. 12 map. 693/519 p.1. z.c. 1 cat. A/2 cl 3 vani 4 mq. 74-70 r.c. € 433,82

- beni comuni - fg. 12 map. 693/501 BCNC via Silvio Pellico p. S1, T, 1 e 2.

Beni immobili in comune di CREMA (CR) via Everest

- capannone - fg. 12 map. 552/501 via Everest n°24 p.T/1. z.c. 1 cat. D/1 r.c. € 3864,00

- capannone - fg. 12 map. 553/501 via Everest n°22 p.T/1. z.c. 1 cat. D/1 r.c. € 3994,00

- capannone - fg. 12 map. 554/501 via Everest n°10 p.T/1. z.c. 1 cat. D/1 r.c. € 3864,00

Beni immobili in comune di CREMA (CR) via Del Commercio n° 29

- uffici - fg. 12 map. 175/509 p.1. z.c. 1 cat. A/10 cl 1vani 5,5 mq. 125 r.c. €1.150,41

Beni immobili in comune di CREMA (CR) via Benzoni n° 1

- negozio - fg. 31 map. 517/502 p.T-1-2. z.c. 1 cat. C/1 cl 3 mq. 135/186 r.c. € 6.219,17

Beni immobili in comune di CREMA (CR) via G. Di Vittorio n° 2

- magazzino - fg. 12 map. 751 p.T. z.c. 1 cat. D/7 r.c. € 4.427,80

486/518

Beni in comune di RIPALTA CREMASCA (CR) via Partigiani c.m.

- appartamento - fg. 1 map. 158/527 p.2. cat. A/2 cl 3 vani 6,5 mq.178-171 r.c. € 453,19

- autorimessa - fg. 1 map. 158/574 p.S1. cat. C/6 cl 3 mq. 72-79 r.c. € 78,09

Creditori intervenuti: [REDACTED]

[REDACTED]

Formigara li 30.08.2023

L'esperto estimatore:
Geom. Cattaneo Giovanni
p.zza Europa 3 26020 Formigara (CR)
Iscritto nell'elenco del Tribunale di Cremona al n. 670

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione **avv. Lucia Valla** nominava in data 15.04.2022 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da "CF LIBERTY SERVICING s.p.a." contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e riferita ad immobili ubicati in comuni diversi quali Cremona, Credera Rubbiano, Montodine, Crema e Ripalta Cremasca . Il sottoscritto, giurando, in data 27.04.2022, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

Il Giudice dell'Esecuzione, visti gli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc,

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciarcun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio, anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

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:

- *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- *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.);*
- *in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto, opponibile alla*

procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

- *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 a 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;

- *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- *a formare, ove opportuno e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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;*
- *a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- *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;*
- *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;

alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico, 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. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa 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;

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.

- CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI - *prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei ecc. omissis ...; non espressamente accettate dagli eredi.*

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

- *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, a svolgere attività previste dall'art. 173 bis.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver recuperato dal portale dell'Agenzia delle Entrate sia gli estratti di mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita e dopo aver richiesto all'IVG di Crema notizie in merito all'accesso in quanto lo stesso istituto è deputato di prendere informazioni dagli esecutati e contatti con gli eventuali inquilini delle unità abitative, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali. Nel frattempo venivano presi appuntamenti con addetti degli uffici tecnici dei comuni ove ubicati gli immobili al fine di poter accedere alla documentazione inerente le pratiche edilizie che hanno autorizzato la costruzione degli edifici o comunque siano state interessate ai piani attuativi a queste dedicati. Gli accessi presso gli enti per le verifiche di documenti o visite sul posto vengono rese estremamente difficoltose causa intasamenti di domande similari inoltrate presso gli stessi uffici e non sempre gli appuntamenti vengono rispettati.

L'Istituto Vendite Giudiziarie nei primi giorni di agosto, riferiva di aver a disposizione le chiavi degli appartamenti sfitti e di aver preso contatti con gli inquilini occupanti alcune unità e di questi ne dava comunicazione, compreso alcuni contatti telefonici.

Seguivano i vari appuntamenti, secondo la disponibilità degli inquilini oppure con il reperimento delle chiavi d'ingresso delle unità sfitte e nelle date del 31.08 e 08.09, lo scrivente accedeva a Cremona via Bonomelli 7, Successivamente, in tempi diversi, venivano ritirate le chiavi degli immobili sfitti delle palazzine in via Tensini e via Silvio Pellico in Crema ove gli appartamenti erano sfitti ed in altre date si contattavano progressivamente gli inquilini della palazzina di via Tensini, dell'appartamento di Ripalta Cremasca, dei laboratori di Montodine e dei magazzini di Credera Rubbiano. In

altra data ed infine si provvedeva a visitare le unità commerciali/artigianali di via del Commercio, via G. Di Vittorio e via Everest, il primo sfitto, mentre le altre locate alla ditta Poste Italiane e Alma Cosmetics. Durante i vari sopralluoghi si rilevavano fisicamente i locali interessati, fotografavano lo stato dei luoghi, recuperavano i dettagli costruttivi necessari alla stesura delle eventuali APE e prendevano i dati degli inquilini, ove presenti, con documentazione dei relativi contratti di locazione. Precedentemente L'IVG di Crema aveva provveduto a richiedere e verificare la validità dei contratti di locazione dandone riscontro allo scrivente e dei quali verrà data specifica negli appositi capitoli per singolo lotto.

Il recupero dell'atto di provenienza dei beni oggetto di pignoramento alla [REDACTED] [REDACTED] avveniva in data 10.03 c.a. da parte dello studio Notaio Bignami di Codogno e successivamente, per ogni lotto, si provvedeva nel merito. Progressivamente e per singoli capitoli, si richiedevano all'Agenzia delle Entrate visure mirate, per singolo immobile, se presenti altri provvedimenti cautelari o formalità pregiudizievoli posteriori alla stesura della relazione notarile allegata alla procedura.

Successivamente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS), recuperando, nello stesso settore di mercato i dati di vendita recente di un'autorimessa comparabile.

La presente relazione di stima tiene conto pertanto di un insieme di accertamenti di mercato, oltre che di carattere tecnico catastale ed urbanistico che il sottoscritto ha effettuato allo scopo di dare la più completa ed idonea risposta al quesito dato.

- provveda 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;

In premessa si ritiene di dare risposta al punto del quesito ove viene richiesta, se opportuna, la formazione di lotti, in quanto nei fabbricati ubicati in Montodine, Crema via S. Pellico n°2 – 2/b, sussistono caratteristiche e condizioni intrinseche che richiedono di accorpate, ai fini della vendita, delle unità che attualmente sono rappresentate catastalmente in modo distinto, formando lotti di vendita diversi dall'identificazione catastale e tutto ciò per dare maggiore opportunità ed appetibilità nella vendita oltre a peso economico da assegnare alla procedura. In particolare si ritiene di accorpate unità come di seguito individuate:

- **magazzini posti in Credera Rubbiano**, locati a ditte distinte, realizzati strutturalmente con le medesime caratteristiche costruttive dotate di impianto fotovoltaico unico in copertura;
- **laboratori posti in Montodine**, formanti un unico contesto produttivo, realizzato con le medesime caratteristiche costruttive e senza barriere o pareti divisorie;
- **n°4 appartamenti in via Silvio Pellico** da associare ad altrettante autorimesse al piano interrato, lasciando distinte le altre autorimesse come lotti singoli;
- **n°3 laboratori posti in via Everest** in quanto attigui, locati alla stessa ditta, ed edificati con le medesime caratteristiche costruttive;
- **n°1 appartamento a Ripalta Cremasca** da associare all'autorimessa in quanto locati allo stesso soggetto privato e comunque inscindibili.

Gli altri beni posti nei comuni di Cremona e Crema verranno di seguito trattati come lotti singoli.

Si provvede pertanto all'elenco dei lotti da trattarsi separatamente.

1) LOTTO A - Cremona via Bonomelli 7 - appartamento fg 88 mapp. 57/501, 55/502 cat. A/2;

2) LOTTO B - Credera Rubbiano via dei Cascinotti magazzino fg. 5 map. 347/501 cat. C/2

- **Credera Rubbiano via dei Cascinotti** magazzino fg. 5 map. 348/501 cat. C/2

- **Credera Rubbiano via dei Cascinotti** fotovoltaico fg. 5 map. 347/502 e 348/502 cat. D/1
- 3) **LOTTO C - Montodine via C. Miglioli c.m.** laboratorio p.T fg. 3 map. 288/511 cat. C/3 mq. 266/278
- **Montodine via C. Miglioli c.m.** laboratorio p.T fg. 3 map. 288/512 cat. C/3 mq. 516/531
- 4) **LOTTO D - Crema via Tensini n° 14** appartamento p.T. fg. 31 map. 335/502 vani 2 cat. A/2
- 5) **LOTTO E - Crema via Tensini n° 14** appartamento p.1 fg. 31 map. 335/503 vani 3 cat. A/2
- 6) **LOTTO F - Crema via Tensini n° 14** appartamento p.2 fg. 31 map. 335/504 vani 3 cat. A/2
- 7) **LOTTO G - Crema via Tensini n° 14** appartamento p.3 fg. 31 map. 335/505 vani 3 cat. A/2
- 8) **LOTTO H - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** appartamento p.T. fg. 12 map. 693/515 cat. A/2 vani 2
- **Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/505 cat. C/6 mq. 16/20
- 9) **LOTTO I - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** appartamento p.T. fg. 12 map. 693/516 cat. A/2 vani 4
- **Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/510 cat. C/6 mq. 18/23
- 10) **LOTTO J - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** appartamento p.1 fg. 12 map. 693/518 cat. A/2 vani 2
- **Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/504 cat. C/6 mq. 15/18
- 11) **LOTTO K - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** appartamento p.1 fg. 12 map. 693/519 cat. A/2 vani 4
- **Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/507 cat. C/6 mq. 27/30
- 12) **LOTTO L - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/503 cat. C/6 mq. 15/17
- 13) **LOTTO M - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/506 cat. C/6 mq. 22/26
- 14) **LOTTO N - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/512 cat. C/6 mq. 27/30
- 15) **LOTTO O - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/511 cat. C/6 mq. 27/30
- 16) **LOTTO P - Crema via S. Pellico 2 – 2/B** autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/513 cat. C/6 mq. 27/29
- 17) **LOTTO Q - Crema via Everest 24** laboratorio p.T/1 fg. 12 map. 552/501 cat. D/1
- **Crema via Everest 22** laboratorio p.T/1 fg. 12 map. 553/501 cat. D/1
- **Crema via Everest 10** laboratorio p.T/1 fg. 12 map. 554/501 cat. D/1
- 18) **LOTTO R - Crema via del Commercio 29** ufficio p.1 fg. 12 map. 175/509 cat. A/10 vani 5,5
- 19) **LOTTO S - Crema via Benzoni 1** negozio p.T/1/2 fg. 31 map. 517/502 cat. C/1 mq. 135/186

20) **LOTTO T - Crema via G. Di Vittorio 2** magazzino p.T fg. 12 map. 751 e 468/518 cat. D/7

21) **LOTTO U – Ripalta Cremasca via Partigiani c.m.** appartamento p.2 fg. 1 map. 158/527 cat. A/2

vani 6,5

- **Ripalta Cremasca via Partigiani c.m.** autorimessa p.S1 fg. 1 map. 158/574 cat. C/6

mq. 72/79

- 1) **LOTTO A - Cremona via Bonomelli 7 - appartamento + cantina fg 88 mapp. 57/501, 55/502;**



SCHEDA SINTETICA ED INDICE LOTTO 1

- Diritto:	cfr pag. 13	piena proprietà ditta esecutata
- Bene:	cfr pag. 13	appartamento piano terra, cantina interrata;
- Ubicazione:	cfr pag. 13	Cremona via Bonomelli 7 (ora 5)
- Stato:	cfr pag. 13	buono
- Lotti:	cfr pag. 9	1 di 21
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 14	fg. 88 mapp. 57/501 - 55/502
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 19	fg. 88 abitaz.mapp. 55/512 – 57/508, cantina 55/513
- Valore libero Mercato	cfr pag. 15	€ 122.500,00
- Valore vendita forz.	cfr pag. 15	€ 97.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 16	buona
- Motivo	cfr pag. 16	zona molto appetibile
- Occupazione	cfr pag. 19	libero da affittanze.
- Locazione	/////	- no
- Varie	////	vedi bilanci condominiali allegati

ALLEGATI

DOC. A/1	-	ELABORATO TECNICO COME DA RILIEVO
DOC. A/2	-	SCHEDE AGGIORNATE
DOC. A/3	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. A/4	-	APE
DOC. da A/5 a A/16	-	PROVVEDIMENTI CONCESSIONI COMUNALI
DOC. A/17 e A/18	-	ULTIMI DUE BILANCI CONDOMINIALI
DOC. A/19	-	ELABORATO FOTOGRAFICO AEROFOTO
DOC. A/20	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. A/21	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. da X/1 a X/5	-	ATTI DI PROVENIENZA

1) LOTTO A - CAPITOLO 1 - *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **al lotto A** della presente relazione peritale posti in Cremona via Bonomelli 7 (ora 5), di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████

- **appartamento bilocale ubicato in Cremona via Bonomelli n°7 di complessivi circa mq. 80,00 al lordo delle murature**, (circa 64,00 di superficie di calpestio, compreso cucinotto/ripostiglio) posto al piano terreno di palazzina di tre piani fuori terra oltre ad interrato e sottotetto, comprendente: ampio vano giorno, cucinotto/ripostiglio, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera da letto;

- **piccolo vano cantina di circa 6,00 mq.** utili al piano interrato raggiungibile da scala esterna all'appartamento con accesso dal cortile comune, poi corridoio comune.;

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

a) - appartamento - trattasi di unità abitativa inserita in complesso residenziale di recente ristrutturazione (palazzina residenziale di prestigio, sistemato totalmente tra gli anni 2007 e 2008, dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e di finitura in tutto il comparto abitabile (il cucinotto/ripostiglio è tamponato verso cortile da unica parete da cm. 12/15). Serramenti esterni in legno di buona tenuta termica laccati a tinte chiare, con scuretti ed inferriate verso la via Bonomelli e protetto da griglia in legno verso il cortile comune, impianto di riscaldamento centralizzato del condominio con elementi ventil-convettori

nell'appartamento, portoncino blindato in entrata, pavimenti in parquet, rivestimenti dei bagni ed elementi accessori di buon livello, porte interne cieche ed a vetro laccate chiare (manca la porta per l'accesso al cucinotto/magazzino); solaio di interpiano in legno con finitura di pregio. Le parti comuni di accesso all'appartamento e di finitura del cortile risultano eseguiti con caratteristiche di buon pregio. **Vedi foto 1 e 2 esterne e 3, 4, 5, 6, 7 ed 8 interne.**

b) vano cantina con porta in lamiera, pavimento in battuto di cls liscio, murature in blocchi stilati posati faccia vista e solaio a volta **vedi foto 9 e 10.**

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato doc. A/1** è indicativa dei rilievi effettuati in data 06.09 ed in data 08.09.2022 durante i sopralluoghi.

Gli immobili sopra descritti e trattati risultano, prima della variazione, in carico a:

- **[REDACTED]**

[REDACTED] proprietà 1/1, sono all'attualità identificati catastalmente come segue:

Fg. 88 mapp. 55/502, 57/501 zona cens. 1 cat. A/2 cl. 5 vani 3,5 mq. 83/80r.c. € 460,94

Dal sopralluogo sono emerse **differenze** rispetto quanto depositato sia agli atti comunali che catastali (portico raggiungibile dal cortile comune trasformato in cucinotto/ripostiglio con accesso dall'interno appartamento), pertanto si provvede all'obbligatorio aggiornamento con nuovo DOCFA (visura **schede catastali aggiornate doc. A/2**) e le differenze in termini sia catastali che urbanistici sono di seguito rappresentati negli'appositi capitoli che seguono.

CONFINI

- I confini dell'unità abitativa, in sol corpo come sono:

- nord - la via G. Bonomelli, per salto rientrante altra unità al map.52 ed ancora rientrando verso corridoio di accesso condominiale unità map. 55/508 sempre di fg. 88;
- est - corridoio comune, unità al map. 55/508 poi ancora corridoio e cortile comuni;
- sud - unità al map. 55/508 poi per salto uscente cortile comune e map. 57/502;

- ovest - unità di altre ditte ai mappali 52 e 53 di fg. 88;

I confini della cantina, al piano interrato sono:

- nord - altra cantina al map. 55/507 di fg. 88;
- est - beni in carico ad altra ditta map. 59 di fg. 88;
- sud - altra cantina in carico all'unità map. 55/507 e 57/504 di fg. 88;
- ovest - corridoio di accesso alle cantine map. 55/503 di fg. 88;

ACCESSO

all'appartamento – da corsello coperto che immette sulla via G. Bonomelli;

alla cantina – da scala e corridoio comuni con partenza dal cortile comune;

SERVITU'

nessuna

- **determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;**

- **L'appartamento** è di circa mq.80,00 lordi, comprensivo del portico tamponato, ora cucinotto/ripostiglio oltre cantina esclusiva nell'interrato di circa 6,00 mq.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con tre immobili alienati in libero mercato nel recente periodo. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, degli oneri arretrati condominiali, delle sanatorie obbligatorie ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione (M.A.) sono contenuti nell'**allegato doc. A/3**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene stabilito in € 122.500,00 (dicensi centoventiduemilacinquecento/00) pari a 1.424,09/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 97.000,00 (novantasettemila/00), pari ad € 1.127,64/mq

commerciale.

Trattandosi di appartamento bilocale, mai abitato, con finiture medio alte, posto in zona piuttosto appetibile, oltre a cantina al piano interrato, il giudizio sulla commerciabilità delle unità viene valutato **“BUONO”**.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Nel registro regionale risulta depositata documentazione attestante la presentazione dell'APE, ma scaduta essendo passati oltre 10 anni dall'attestazione, pertanto si rende necessario predisporre una aggiornata di cui si allega copia (**vedi doc A/4**).

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito precedentemente al 01.09.1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Autorizzazione in sanatoria n° 2302/CON** rilasciata dal comune di Cremona in data 20.10.1991 posizione 09532/86 (**doc. A/5**);
- **Concessione in sanatoria n° 2303/CON** rilasciata dal comune di Cremona in data 29.10.1991 posizione 9533/86 (**doc. A/6**);
- **Presa d'Atto del 10.01.1994 prot. 1636** posizione 6330 del 05.02.1993 (**doc. A/7**);
- **Permesso di Costruire 379/C** rilasciato dal comune di Cremona il 30.09.2003 pratica 2736-2003 prot. 47047 del 02.10.2003;
- **Permesso di Costruire 184/C** rilasciato dal comune di Cremona il 29.04.2004 pratica 1153/2004 prot. 23072 del 10.05.2004 (**doc. A/8**);
- D.I.A. presentata al comune di Cremona in data 02.08.2006 n° 2128/2006 prot. 39916 (**doc. A/9**) e successive varianti di cui alle denunce D.I.A. 02.11.2007 pratica 2995/2007 **doc. A/10**, in data 15.01.2008 potocollata il 16.01.2008 al n° 3160 (**doc. A/11**), D.I.A. in data 01.04.2008 protocollata il 03.04.2008 prot. 18959 (**doc. A/12**) ed in data 11.07.2008 protocollata in data 14.07.2008 al n° 38515 (**doc. A/13**);
- Dichiarazione di fine lavori parziale dell'11.07.2008 protocollata il 14.07.2008 al n° 38443 (**doc. A/14**);
- Dichiarazione di fine lavori del 07.04.2009 protocollata l'08.04.2009 al n° 18516 (**doc. A/15**). Richiesta di agibilità presentata in data 07 aprile 2009 protocollata l'08.04.2009 al n° 18520 (**doc. A/16**);

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati tecnici depositati non risulta rispondente in quanto è stato chiuso il portico raggiungibile solo dal cortile dando accesso dall'interno dell'unità abitativa ed inoltre è stata modificata la distribuzione degli spazi interni. Dall'informativa avuta a riguardo da parte di addetti dell'Ufficio Tecnico Comunale risulta che l'intervento, all'attualità, potrebbe essere sanato previa

domanda specifica e versamento di oneri raddoppiati per il conseguimento della conformità urbanistica, facendo riferimento anche all'art. 3.7 (*punto iii*) delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del comune di Cremona,

. Gli oneri per la sanatoria possono essere riassunti in circa € 1350,00 per la chiusura del portico non prevista ed € 1000,00 per la difformità interna, oltre alle spese d'istruttoria.

Complessivamente i costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere computati **in € 5.000,00 comprensivi di oneri accessori.**

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico

professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- ***L'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.***

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 e sono, **dopo la variazione**, identificati come segue:

Fg. 88 mapp 55/512-57/508 zona cens. 1 cat. A/2 cl. 5 vani 3,5 mq. 82 r.c. € 460,94

Fg. 88 map. 55/513 zona cens. 1 cat. C/2 cl. 1 mq. 6/8 r.c. € 48,34

Dal sopralluogo sono emerse discordanze rispetto a quanto depositato agli atti catastali pertanto lo scrivente ha provveduto all' aggiornamento, presentando nuovo DOCFA. (docA/2). A seguito di quanto sopra, appaiono parziali discordanze riguardo ai dati dell'atto di pignoramento dovuti alla variazione.

- ***verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.***

All'atto del sopralluogo, l'appartamento risulta libero da persone.

- ***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;***

All'atto del sopralluogo, l'appartamento risulta completamente vuoto.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

**I millesimi condominiali in carico ai beni stimati nel presente lotto, ricavati da riparto dell'amministratore condominiale sono calcolati ed accreditati come segue:
appartamento e cantina: proprietà generali 130,02 millesimi scala 3,14 millesimi**

Arretrati condominiali 01 gennaio-31dicembre 2022	€ 1.100,05
Costi di gestioni da bilancio preventivo gennaio/dicembre2023	€ 1.083,81
Sommano	€ 2.283,86

I doc **A/17 ed A/18** riguardano i due bilanci pervenuti dall'amministrazione di condominio dai quali risulta complessivamente un arretrato di ben maggiore entità, ma che lo scrivente ha riportato esclusivamente per le ultime due annate.

- STORIA VENTENNALE

- individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

- Gli immobili in Cremona (CR) Foglio 88 map. 55/502, 57/501 erano pervenuti:

██████████ per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep. n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di

Allegato doc. X/1

Il signor ██████████ interviene nel presente atto quale titolare della ditta individuale omonima corrente in Crema, p. iva 00762350197

- pervenne al signor (

██████████ per quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Carlo Guardamagna di Cremona, in data 06.07.2006 rep. n. 69464/9530 e **trascritto il 19.07.2006 ai nn. 8277/4964** da potere di l

(██████████ proprietaria di quota 12/36

piena proprietà),

allegato doc. X/2

* alla signora (

(proprietaria di quota 18/36 piena proprietà) era pervenuta:

- per quota 9/36 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Ambrogio Squintani di Cremona, in data 07.11.2001 rep. n. 96777/16134 e **trascritto il 12.11.2001 ai nn. 10215/6350** da potere di

;

allegato doc. X/3

- Al signor

per quota 9/36 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – donazione ai rogiti del notaio Giuseppe Leggeri di Cremona, in data 27.03.1993 rep. n. 35439/4734 e **trascritto il 30.03.1993 ai nn. 2313/1635** da potere di

- per quota 3/36 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Leggeri di Cremona, in data 22.05.1990 rep. n. 24735/3568 e **trascritto il 20.06.1990 ai nn. 4544/3092** da potere di

allegato doc. X/4

- per quota 6/36 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – donazione ai rogiti del notaio Giuseppe Leggeri di Cremona, in data 10.05.1990 rep. n. 24580/3548 e **trascritto il 05.06.1990 ai nn. 4116/2822** da potere di

(proprietaria di quota 12/36 piena proprietà)

era pervenuta: **allegato doc. X/5**

- per quota 6/36 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Leggeri di Cremona, in data 22.05.1990 rep. n. 24735/3568 e **trascritto il 20.06.1990 ai nn. 4544/3092** da potere di

allegato doc. X/4

- per quota 6/36 piena proprietà in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Successioni di Roma, den. n. 47 vol. 9771 e **trascritto il 12.11.1984 ai nn. 7617/5300** in morte di

ROSA nata il 17.10.1909 a Casalbuttano ed Uniti (Cr) e deceduta il 20.10.1979

(NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED])

alla signora

per quota 12/36 in virtù di atto per causa

morte – certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio del Registro di

Cremona, in data 18.10.1936 den. n. 24 vol. 350 e **trascritto il 17.02.1939 ai nn. 580/434** da potere di]

- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- **ISCRIZIONE nn. 6885/1328 del 27.07.2009**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti notaio Gianì Tommaso di Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore di BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) - c.f. 04114050968 contro [REDACTED]

importo

capitale € 6.500.000,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni.

- **ISCRIZIONE nn. 8240/1296 del 09.12.2014**, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/2014 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO – c.f. 00053810149 contro [REDACTED]

[REDACTED] Importo

capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

- **TRASCRIZIONE nn. 1531/988 del 20.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Cremona (CR) in data 21.11.2018 rep. n. 9/2017 a favore di

- **TRASCRIZIONE nn. 6087/4142 del 08.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 03.07.2020 rep. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA – c.f. 14978561000 contrc [REDACTED]

- **ALLEGATI** - *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 (doc A/19), la visura catastale attuale (doc A/20), la copia della concessione o licenza edilizia (da doc A/5 a doc. A/16).....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene (da doc X/1 a doc. X/5) e copia dell'eventuale contratto di locazione (visura ipotecaria aggiornata doc. A/21);*

ALLEGATI

- | | | |
|--------------------|---|------------------------------------|
| DOC. A/1 | - | ELABORATO TECNICO COME DA RILIEVO |
| DOC. A/2 | - | SCHEDE AGGIORNATE |
| DOC. A/3 | - | PROSPETTO DI VALUTAZIONE |
| DOC. A/4 | - | APE |
| DOC. da A/5 a A/16 | - | PROVVEDIMENTI CONCESSIONI COMUNALI |
| DOC. A/17 e A/18 | - | ULTIMI DUE BILANCI CONDOMINIALI |
| DOC. A/19 | - | ELABORATO FOTOGRAFICO AEROFOTO |
| DOC. A/20 | - | VISURA CATASTALE AGGIORNATA |
| DOC. A/21 | - | ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA |
| DOC. da X/1 a X/5 | - | ATTI DI PROVENIENZA |

Formigara li 30.08.2023

L'esperto estimatore:

Geom. Cattaneo Giovanni
p.zza Europa 3 26020 Formigara (CR)
Iscritto nell'elenco periti ausiliari del Tribunale
di Cremona al n. 670

**SOLAMENTE PER GLI IMMOBILI TRATTATI NEL PRESENTE LOTTO, LA
PROCEDURA N° 80/2020 E' STATA RIUNITA ALLA PROCEDURA 12/2021**

2) LOTTO B - Credera Rubbiano via dei Cascinotti magazzino fg. 5 map. 347/501 cat. C/2

- Credera Rubbiano via dei Cascinotti magazzino fg. 5 map. 348/501 cat. C/2

- Credera Rubbiano via dei Cascinotti fotovoltaico fg. 5 map. 347/502 - 348/502 cat. D/1



2) LOTTO B SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 27 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 27/28 capannoni /magazzini e impianto fotovoltaico
- Ubicazione: cfr pag. 28 Credera Rubbiano via Cascinotti n° 3
- Stato: cfr pag. 29 buono
- Lotti: cfr pag. 27 2 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 30 fg. 5 mapp. 347/501 - 348/501- 347/502, 348/502
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 31 fg. 5 mapp, 347/501 - 348/501- 347/502, 348/502
- Valore libero Mercato cfr pag. 34 € 455.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 34 € 395.000,00
- Vendibilità cfr pag. 34 BUONA
- Motivo capannoni di buona entità con impianto fotovoltaico
- Occupazione cfr pag. 38 locati con contratti opponibili alla P.E.
- Locazione /////
38 347/501 scade 29.12.2026 – 348/501 scade il 13.10.2027
- Varie ///

ALLEGATI

- DOC. B/1 - B/2 - ELABORATI TECNICI DA RILIEVO
- DOC. B/3 -VISURE E PLANIMETRIE AGGIORNATE
- DOC. B/4 - ALLEGATO FOTOGRAFICO E AEROFOTO
- DOC. B/5 - PROSPETTI DI VALUTAZIONE
- DOC. B/6 - B/7 -APE
- DOC. da B/8 a B/10 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI
- DOC. B/11-B/12 -CONTRATTI LOCAZIONE
- DOC. B/13 -ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- DOC. X/1, X/6, X/7 -ATTI DI PROVENIENZA

2) LOTTO B CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto B** della presente relazione peritale posti in **Credera Rubbiano CR via Cascinotti n° 3**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████

- a) - **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. di circa mq 450 adibito a magazzino,
- b) - **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. di circa mq 450, adibito a magazzino retrostante il corpo descritto al punto precedente;
- c) - **n° 2 impianti fotovoltaici** posizionati in copertura dei corpi ai punti precedenti con potenzialità di 59,80 kWp;

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

a) capannone realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato nei primi mesi del 1998, di altezza media mt. 6,50 misurata sotto trave, tamponato con pannelli anche questi prefabbricati, ed aperture carraie e pedonali dotate di portoni in pannelli di lamiera, vetrate in U Glace, recinzione esterna verso la via pubblica con muretto e superiore ringhiera in ferro verniciata e laterale in rete metallica fissata a paletti poggianti su muretto in cls. pavimentazione interna in battuto di cemento liscio. Internamente, nel lato prossimo alla via pubblica sono state realizzate delle divisioni con pareti in cartongesso per ottenerne dei vani destinati ad ufficio con pavimenti in legno/finto legno La rappresentazione planimetrica come da rilievo del 28.02 2023

viene allegata **quale doc. B/1** e le **foto 1 e 2** esterne e **3, 4, 5, 6, 7 e 8** sono rappresentative dello stato dei luoghi (**vedi doc. B4**);

b) capannone con entrata indipendente, realizzato anch'esso con strutture prefabbricate in cemento armato nella seconda metà del 1998, retrostante ed in aderenza al corpo descritto al punto precedente, di altezza media mt. 6,50 misurata sotto trave, tamponato con pannelli anche questi prefabbricati, vetrate in U Glace ed aperture carraie e pedonali dotate di portoni in pannelli di lamiera, recinzione esterna che immette sulla via Cascinotti dotato di cancello carraio e laterale a confine con il map. 237, realizzata in rete metallica fissata a paletti poggianti su muretto in cls. pavimentazione interna in battuto di cemento liscio. Internamente in lato est è presente un soppalco di circa 75 mq. di altezza mt 2,80, realizzato in struttura metallica raggiungibile con scala rettilinea sempre in metallo. Questa struttura è stata realizzata in prosieguo alla precedente con medesime strutture prefabbricate e caratteristiche costruttive; Le **foto 9 e 10 esterne e 11, 12, 13 interne** rappresentano lo stato dei luoghi.

c) 2 impianti fotovoltaici distribuiti sulla quasi totalità della copertura. L'aerofoto (**vedi doc. B/4**), ricavata dal sito della regione Lombardia individua la presenza dei pannelli in copertura.

I 2 impianti fotovoltaici (catastalmente identificati in un'unica unità immobiliare) hanno una potenza nominale di 59,80 kWp ciascuno e nell'ultima rilevazione hanno prodotto effettivamente circa 120.000 kWh annui contro una produzione effettiva da dati statistici (fonte PVGIS) di circa 140.000 kWh annui. Ciò può essere dovuto anche a una scarsa manutenzione negli ultimi anni o ad eventuali guasti che non è stato possibile rilevare in loco.

L'entrata in funzione degli impianti risale al 27/12/2010 ed è identificata tramite i codici

CENSIMP IM_0155685 e IM_0155727. Esistono tra l'attuale proprietario dei beni pignorati ed il Gestore dei Servizi Elettrici (GSE), due Convenzioni per il Riconoscimento delle Tariffe Incentivanti all'Energia Elettrica ai sensi del Decreto Ministeriale del 19/02/2007 e della Delibera della Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas N. 90/07, rispettivamente ai nn. **I04F20709607** e **I04F20711907**.

La durata del periodo di incentivazione va dal **27/12/2010** al **26/12/2030**.

La tariffa incentivante oggetto della Convenzione è pari a **0,422 Euro/kWh**;

La Convenzione prevede la possibilità di cessione dell'impianto a terzi ma contempla la risoluzione nel caso in cui l'impianto stesso venga spostato in un sito diverso da quello di prima installazione.

Dai documenti forniti si evince che è in essere anche una convenzione di "Ritiro dedicato", tale componente incentivante produce ricavi in base alla produzione dell'impianto e al prezzo di vendita dell'energia, pari al Prezzo Minimo Garantito definito all'articolo 7, comma 7.6 della Deliberazione AEEG 280/07.

d) Esternamente alle recinzioni, in prossimità della via Cascinotti è presente un parcheggio privato comune alle unità sopra descritte (map. 349) che è censito come Bene Comune Non Censibile, che dovrà essere anch'esso trasferito in sede di decreto.

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato B/2** è indicativa dei rilievi effettuati in data 28.02 u.s. durante i sopralluoghi.

Gli immobili sopra descritti e trattati risultano catastalmente in carico a:

████████████████████

██████████ proprietà 1/1 e sono attualmente identificati catastalmente come segue:

- **Fg. 5 map. 347/501 cat. C/2 cl. 3 mq. 450/522 r.c. € 697,22**

- **Fg. 5 map. 348/501 cat. C/2 cl. 3 mq. 450/522 r.c. € 697,22**

- **Fg. 5 map. 347/502, 348/502 cat. D/1 r.c. € 342,00**

Il map. 349 di fg. 5 risulta sempre in carico alla ditta eseguita come BCNC (bene comune non censibile) e destinato a “parcheggio esterno comune”.

Dal sopralluogo emergono parziali differenze nei due magazzini rispetto quanto depositato agli atti sia comunali che catastali, per questo motivo si procede all’aggiornamento con nuovo DOCFA depositato agli uffici catastali il 18.08.2023 con il quale vengono variati alcuni dati dei due capannoni contigui come segue:

• Fg. 5 map. 347/501 cat. C/2 cl. 3 mq. 530 r.c. € 821,17

• Fg. 5 map. 348/501 cat. C/2 cl. 3 mq. 450 r.c. € 697,22

Mentre gli identificativi dell’impianto fotovoltaico rimangono invariati, ovvero:

- Fg. 5 map. 347/502, 348/502 cat. D/1 r.c. € 342,00

Le nuove visure e planimetrie sono allegate **quali doc. B/3.**

CONFINI

- I confini, in un sol corpo, delle unità sopradescritte compreso aree pertinenziali sono:

- nord - nap. 265 di fg. 5;
- est - map. 402 di fg. 5;
- sud - la via Cascinotti;
- ovest - map. 237 di fg. 5;

ACCESSO

Tutte le unità accedono, sia in forma carraia che pedonale, dalla via Cascinotti;

SERVITU'

Come da punto 6 dell’atto di provenienza, se richiesta, potrà essere modificata destinazione d’uso degli immobili sempre però nell’ambito produttivo o terziario.

- determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Per la stima si procede a due metodi valutativi: per l’edificio e per il fotovoltaico.

- CAPANNONI

Le unità rappresentative dei capannoni sono state variate come da riscontri in sede

di sopralluogo e pertanto si deve tener conto, nella determinazione del valore, degli oneri comunali per sanatorie da presentare presso il comune di Credera Rubbiano e dei costi di professionista abilitato per la stesura delle pratiche. Complessivamente l'impegno economico previsto è quantificabile in € 11.500,00 distinto in € 3000,00 per il map 347/501 ed € 8.500,00 per il map. 348/501 compreso competenze professionali. Tali costi vengono detratti nel prospetto di valutazione allegato.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con un immobile alienato in libero mercato nel recente periodo. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, e dei costi necessari per riportare gli immobili alla conformità urbanistica.

Il valore attribuito ai beni in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 272.000,00 (dicinquecentoventatremilacinquecento/00), pari ad € 253,33/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 221.000,00 (duecentoventunomila/00 euro), pari ad € 205,83/mq commerciale.

- IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Data la natura del bene e la particolarità del mercato a cui si rivolge, occorre innanzitutto definire la tipologia di vendita più conveniente. Un'installazione fotovoltaica di dimensioni simili può essere valutata:

1. come apparecchiature da riutilizzarsi con altra destinazione;
2. come eventuale investimento di terzi per la produzione e la vendita di energia al Gestore dei Servizi Elettrici;

3. come valore aggiunto dell'immobile su cui è posizionata e cablata;

L'ipotesi 1 è quella economicamente meno conveniente, gli impianti fotovoltaici hanno una vita media di 30 anni e quello oggetto di questa relazione ha raggiunto quasi la metà della vita utile stimata, lo smontaggio e rimontaggio in altro luogo, oltre che economicamente impegnativo, produrrebbe la decadenza delle convenzioni in essere con il GSE, pertanto resterebbe solo la vendita come pezzi di ricambio ma anche questa ipotesi è del tutto antieconomica vista la rapidissima obsolescenza dei componenti di un impianto fotovoltaico.

L'ipotesi 2, seppur usufruendo delle vantaggiose condizioni offerte dalle convenzioni in essere (in questo caso può configurarsi la possibilità di cessione dei crediti da parte dal GSE), un eventuale investimento per l'utilizzo del campo fotovoltaico per la sola produzione di energia elettrica da immettere in rete, comporterebbe degli oneri tantum per la separazione dell'impianto che lavora in parallelo con quello dell'immobile, dei costi annuali per servitù legate agli oneri di superficie, oltre ai costi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'ipotesi 3. è da preferire. Le tariffe incentivanti molto vantaggiose fornirebbero, oltre ad un risparmio sui consumi energetici, anche un valore aggiunto alla vendita dell'immobile a cui l'impianto è cablato.

Avendo a disposizione i dati delle produzioni effettive degli ultimi anni, le stesse vengono utilizzate alla base del valore di stima dell'impianto e confrontando con l'irraggiamento previsto per l'anno 2022 si evince che seppur con lievi differenze dovute ovviamente alla variabilità climatica, i dati possono essere utilizzati per una stima attendibile.

Si fissa come produttività di progetto quella rilevata dalle ultime dichiarazioni l'anno 2020 tramite il software PVGIS.

Nella previsione di produzione energetica si è tenuto conto delle reali condizioni di esercizio ipotizzando un coefficiente di decadimento annuo della capacità produttiva dei pannelli pari allo 0,8%.

La durata della Convenzione si protrae sino al dicembre 2030, si ipotizza un coefficiente di inflazione annuo pari allo 0,7%. La tariffa incentivante oggetto della Convenzione è pari a 0,4220 Euro/kWh e non è soggetta a rivalutazione. Per quel che concerne la tariffa relativa al “Ritiro Dedicato”, essa si assume pari al valore del **“prezzo minimo garantito per quantità di energia elettrica ritirata su base annua per l’anno 2022”** che è pari a 0,0407 €/kWh, negli anni successivi si assume rivalutata secondo il coefficiente di inflazione annuo stimato.

Prendendo come riferimento il periodo dal 2024 al 2030 (parziale), si valutano i ricavi da produzione secondo quanto prima riportato all’interno del prospetto di valutazione dove si tiene conto anche delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e per la gestione dell’impianto stesso.

La stima è effettuata tramite il metodo dei flussi di cassa attualizzati negli anni e consiste nella valutazione dei movimenti economici che l’incentivazione alla produzione di energia può produrre dall’anno 2024 fino alla data di scadenza della convenzione fissata nel 2030 decurtati delle spese.

Il metodo dei flussi di cassa attualizzati ha come finalità quello di determinare il valore di un investimento nel corso degli anni e prevederne la capacità di produrre reddito nell’anno attuale. Questa attualizzazione tiene conto di un tasso di sconto che contempla più fattori: le caratteristiche dell’investimento, il suo fattore di rischio e l’eventuale inflazione. Il tasso di sconto nel caso specifico è assunto pari al 6%.

Il valore attribuito ai beni in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 183.000,00 (diconsi euro centoottantatremila/00), mentre in

VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 174.000,00 (centosettantaquattromila/00 euro).

STIMA COMPLESSIVA

Il valore totale stimato per il lotto B è pari a € 455.000,00 “**IN LIBERO MERCATO**” ed € 395.000,00 in **VENDITA FORZATA**.

I dettagli dei criteri per la valutazione sono descritti nell'**allegato doc. B/5**.

Trattandosi di capannoni d'interesse produttivo di recente costruzione, ben mantenuti e posti in zona interessante sotto il profilo commerciale, posti in vendita unitamente ad un impianto fotovoltaico che comporta un ottimo rendimento sotto il profilo economico, lo scrivente ritiene siano sufficientemente appetibili e propende per un giudizio **BUONO** sulla commerciabilità delle unità.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Nel registro regionale non risulta depositata documentazione attestante la presentazione di APE per nessuno dei due capannoni, mentre attualmente è presente una zona

riscaldata, per il magazzino al map. 348/501 e per questa porzione di unità si procede al deposito. Per il bene al map. 347/501 viene allegata opportuna certificazione di esenzione. Gli attestati si allegano in copia (**vedi doc. B/6 e B/7**).

- ***verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc***

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali, risulta che i fabbricati sono stati costruiti in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Credera Rubbiano in data 06 nov. 1996 al n° 51 prot. gen. n° 2658 (**allegato doc. B/8**);
- **Concessione edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Credera Rubbiano in data 12 giugno 1997 al n° 68 prot. gen. n° 1384 (**allegato doc. B/9**);
- **Comunicazione di inizio lavori per opere minori per realizzazione di impianto fotovoltaico presentata al Comune di Credera Rubbiano il 07.06.2010 n° 0821 che non è stato possibile reperire tale documento nell'archivio comunale.**
- **Fine lavori in data 12.03.1998 prot. 833 doc. B/10. L'atto di provenienza recita che il 30.12.98 è stata presentata richiesta di agibilità che si intende attestata per "silenzio assenso"**

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati tecnici depositati **non risulta rispondente per quanto riguarda gli interni dei due capannoni.**

Gli allegati già citati doc. B/1 e doc. B/2 dimostrano le anomalie riscontrate nei sopralluoghi per le quali è stato chiesto solo parere di possibile legittimazione urbanistica al responsabile tecnico comunale, pertanto lo scrivente, valutata la norma dell'art. 20 delle NTA (norme tecniche attuative) del Piano delle Regole riferita alla zona specifica (Ambito Produttivo Consolidato) che indica un rapporto di copertura RC

0,70mq./mq e 0,80mq/mq per quanto attiene l'UF (utilizzo fondiario), dichiara che le opere presenti possono essere sanate previo versamento del doppio degli oneri concessori vigenti **per** l'artigianato ed il pagamento della sanzione per non aver ottemperato alla presentazione della domanda autorizzativa prima dell'esecuzione delle opere (art. 31 e 37 DPR 380 del 06.06.2001),

La modifica effettuata all'interno del capannone al map. 347/501, dove sono stati realizzati tavolati per suddividere la zona di contabilità dalla zona a magazzino vero e proprio, modificando il progetto originario senza però incremento della superficie di utilizzo, comporterà una sanzione comunale di **€ 1032,00** oltre alle competenze di tecnico abilitato per la stesura e presentazione della pratica per un importo complessivo **di circa € 3.000,00**, comprensivo di oneri accessori.

La modifica del corpo identificato dal map. 348/501 dove è stato creato un soppalco per mq. 80 utilizzabili in incremento all'autorizzato comporterà sia la sanzione **di € 1032,00** per non aver presentato opportune richieste autorizzative, al versamento di **€ 3.014,40**, dati dal costo delle opere di urbanizzazione raddoppiati per fabbricati artigianali (€ 18,84/mq x 2 x 80,00) oltre a spese tecniche per la stesura della pratica in sanatoria e per la verifica strutturale del soppalco metallico da parte di ingegnere abilitato. Dovranno anche essere previste delle barriere per la messa in sicurezza del soppalco e della scala di salita che saranno in carico all'aggiudicatario.

Lo scrivente presume che i costi da sostenere per la sanatoria di questo comparto **siano** **di circa € 8.500,00** comprensivi di oneri accessori.

I costi ipotizzati per l'ottenimento della conformità urbanistica generale, per ambedue le strutture, come da puntualizzazioni ai capitoli precedenti, possono essere quantificate in € 11.500,00 complessivi.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

• **[REDACTED]**

██████████ proprietà 1/1 e sono attualmente identificati catastalmente come segue:

• Fg. 5 map. 347/501 cat. C/2 cl. 3 mq. 530 r.c. € 821,17

• Fg. 5 map. 348/501 cat. C/2 cl. 3 mq. 450 r.c. € 697,22

- Fg. 5 map. 347/502, 348/502 cat. D/1 r.c. € 342,00

Il map. 349 di fg. 5 risulta sempre in carico alla ditta eseguita come BCNC (bene comune non censibile) e destinato a “parcheggio esterno comune”.

Mentre gli identificativi dell’impianto fotovoltaico rimangono invariati.

Le nuove visure e planimetrie sono allegate **quali doc. B/3.**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

All’attualità, il capannone più prossimo alla via pubblica identificato con il map. 348/501 è locato alla ditta

con contratto di locazione stipulato in data

15.10.2015 registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Crema l’11.11.2015 serie 1T n° 3593 scadente il 14.10.2021 per un importo annuo iniziale di € 9.000,00 annui (**allegato doc. B/11**). **Contratto opponibile alla procedura scadente il 13.10.2027.**

Il capannone retrostante, identificato con il map. 347/501 è locato alla ditta

con

contratto di locazione stipulato in data 22.12.2008 registrato a Crema il 09.01.2009 serie 3 n° 75 scadente 31 12.2020 per un importo iniziale di € 12.000,00 annui **allegato doc B/12**. **Contratto opponibile alla procedura scadente il 29.12.2026.**

L’impianto fotovoltaico è in possesso del ‘ ██████████

- *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;*

Come si evince dalle foto, nei capannoni, alla data del sopralluogo, sono presenti solamente attrezzature delle ditte a cui sono locate, pertanto si può sostenere che nei locali non sono presenti rifiuti per cui necessiti smaltimento.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

Un tratto di recinzione in estremo lato nord-ovest del map. 347 è stato rimosso da parte della ditta che ha in locazione il magazzino, proprietaria del map. 237 confinante e tutto ciò per ottimizzarne l'occupazione ed il transito. Tale situazione, al termine della locazione dovrà essere ripristinata dalla ditta stessa che ha provveduto alla rimozione.

Il map. 349 risulta essere un Bene Comune Non Censibile ai due capannoni e oggi è utilizzato come accesso alle 2 proprietà e come parcheggio. I BCNC non presentano mai un'intestazione, ma a livello di proprietà seguiranno sempre i beni immobili per i quali sono al servizio. Verrà quindi trasferito in egual modo agli acquirenti dei beni immobili pignorati.

- *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

- STORIA VENTENNALE

- - L'immobile in **CREDERA RUBBIANO (CR) Foglio 5 map. 347 (ora identificato al Foglio 5 map. 347 sub. 501)** era pervenuto:

- * alla [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà (identificato in atto al catasto urbano Foglio 5 map. 347 sub. 501) in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di [REDACTED]

allegato doc. X/1

- Il signor ██████████ interviene nel presente atto quale titolare della ditta individuale omonima corrente in

- * al signor ██████████

per quota 1/1 piena proprietà

in regime di separazione (relativamente al terreno Foglio 5 mapp. 236-230-262-253) in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Giovanni Battista Donati di Crema (CR), in data 09.02.1998 rep. n. 59845 e trascritto il 05.03.1998 ai nn. 2577/1723 da potere di COMUNE DI CREDERA RUBBIANO sede CREDERA RUBBIANO (CR) – c.f. 82007130196 **allegato doc. X/6**

- - **L'immobile in CREDERA RUBBIANO (CR) Foglio 5 map. 348 (ora identificato al Foglio 5 map. 348 sub 501) era pervenuto:**

- * alla ██████████

██████████ per quota 1/1 piena proprietà (nella sua precedente identificazione al catasto urbano Foglio 5 map. 348 sub. 501) in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep. n. 113794/36117 e trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959 da potere di ██████████

allegato doc X/1

- Il signor ██████████ interviene nel presente atto quale titolare della ditta individuale omonima corrente

- * al signor ██████████

per quota 1/1 piena proprietà in

regime di separazione (relativamente al terreno Foglio 5 mapp. 236-230-262-253) in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti

del notaio Giovanni Battista Donati di Crema (CR), **in data 09.02.1998 rep. n. 59845** e **trascritto il 05.03.1998 ai nn. 2577/1723** da potere di COMUNE DI CREDERA RUBBIANO sede CREDERA RUBBIANO (CR) – c.f. 82007130196 **allegato doc X/6**

- Poi con le concessioni 51/96 e 63/97 sono state edificate le strutture
- Si rilevano inoltre i seguenti atti trascritti con i seguenti dati:
- nn. 2031/1296 del 05.02.2002 convenzione urbanistica
- nn. 4327/3164 del 12.07.1971 costituzione diritti reali
- nn. 8195/3100 del 27.10.1980 costituzione diritti reali

PROVENIENZA FOTOVOLTAICO (procedura 12/2021 riunita a 80/2020)

- Pervenne alla ditta eseguita [REDACTED]

in quota 1/1 di piena proprietà in forza di ATTO DI SCISSIONE a rogito notaio Bailo Gianluigi di Novi Ligure (AL) in data 03.10.2013 rep. 126280/22048 trascritto il 18.10.2013 ai n.ri 13640/8981 da potere di [REDACTED]

allegato doc. X/7

[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà (identificato in atto al catasto urbano Foglio 5 map. 347 sub. 501) in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di [REDACTED]

allegato doc X/1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- - **ISCRIZIONE nn. 10863/2909 del 23.05.2005**, svincolata dai beni oggetto con annotamento nn. 4358 del 06.11.2006 Restrizione dei Beni
- - **ISCRIZIONE nn. 28401/7525 del 25.11.2006**, svincolata dai beni in oggetto con annotamento nn. 2795 del 31.07.2009 Restrizione di Beni
- - **ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009**, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro [REDACTED]
- Importo capitale € 6.500.00,00, totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni.
- - **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. snc. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
- Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00
- Gravante su beni in CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 347 subalterno 501**, CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 348 sub. 501**
- - **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI

SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]

- Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00
- Gravante su:
 - CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 347 subalterno 501**
 - CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 348 subalterno 501**
 - **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]
- Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00
- Gravante su:
 - CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 347 subalterno 501**
 - CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 348 subalterno 501**
 - **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]

- Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00
- Gravante su:
- CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 347 subalterno 501**
- CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 348 subalterno 501**
- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Gravante su:
- CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 347 subalterno 501**
- CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 348 subalterno 501**
- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro [REDACTED]

[REDACTED]

- Gravante su: CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 347 sub. 501**
- CREDERA RUBBIANO (CR) **Foglio 5 map. 348 subalterno 501**

Si segnala che il pignoramento riferito ai due magazzini, all'interno della nota, fa riferimento alla precedente identificazione catastale del bene e cioè

al map 347 ed al map 348 del fg. 5 senza l'indicazione dei subalterni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI RIFERITE AL FOTOVOLTAICO

- - ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro [REDACTED]

- Importo capitale € 6.500.00,00, totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni.

- - ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. snc. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

- Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

- Trascrizione nn 2774/1849 del 19.02.2021 nascente da atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili notificato con atto a rogito Tribunale di Cremona in data 18.01.2021 rep. 2711 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. con sede in Roma c.f. 14978561000 contro [REDACTED]
[REDACTED]

Allegato B/13

visura ipotecaria aggiornata.

ALLEGATI - *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 (B/4), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

ALLEGATI

DOC. B/1 - B/2 - ELABORATI TECNICI DA RILIEVO
DOC. B/3 - VISURE E PLANIMETRIE AGGIORNATE
DOC. B/4 - ALLEGATO FOTOGRAFICO E AEROFOTO
DOC. B/5 - PROSPETTI DI VALUTAZIONE
DOC. B/6 - B/7 - APE
DOC. da B/8 a B/10 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI
DOC. B/11-B/12 - CONTRATTI LOCAZIONE
DOC. B/13 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1, X/6, X/7 - ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

3) LOTTO C - Montodine via G. Miglioli c.m. laboratorio p.T fg. 3 mapp. 288/511 cat. C/3 mq. 266/278

- Montodine via G. Miglioli c.m. laboratorio p.T fg. 3 map. 288/512 cat. C/3 mq. 516/531



3) LOTTO C - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 49 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 49 Capannone artigianale
- Ubicazione: cfr pag. 49 Montodine, via Miglioli, 2
- Stato: cfr pag. 49 Buono
- Lotti: cfr pag. 50 3 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 50 fg. 3 mapp. 288/511, 288/512 e 300 quale BCNC
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 54 fg. 3 mapp. 288/534 e 300/501
- Valore libero Mercato cfr pag. 51 € 263.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 51 € 222.000,00
- Vendibilità cfr pag. 51 buona
- Motivo buona di consistenza di capannoni attrezzati
- Occupazione cfr pag. 55 con contratto opponibile alla procedura
- Locazione ///// - si con scadenza 31.03.2025
- Varie ////

ALLEGATI

- DOC. C/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
- DOC. C/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE
- DOC. C/3 - APE
- DOC. C/4 - C/12 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI
- DOC. C/13 - VISURA E PLANIMETRIE AGGIORNATE
- DOC. C/14 - CONTRATTO LOCAZIONE
- DOC. C/15 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
- DOC. C/16 - ELABORATO FOTOGRAFICO
- DOC. X1, X/8 e X/9 - ATTI DI PROVENIENZA

3) LOTTO C CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto C** della presente relazione peritale posti in comune di Montodine **via G. Miglioli n° 2**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 e riguardano

- a) - **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. di circa mq 280 adibito a laboratorio,
- b) - **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. di circa mq 530 adibito a laboratorio attiguo al corpo descritto al punto precedente;
- c) - **area comune alle due unità** fg. 3 map. 300 di mq. 566 B.C.N.C.

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- **trattasi di n° 2 porzioni di capannoni** catastalmente distinti in due unità, ma fisicamente collegati e gestiti in modo univoco, realizzati con strutture prefabbricate in C.A. (cemento armato) nei primi mesi dell'anno 2003, facenti parte di un complesso produttivo di più ampia dimensione, originariamente concesso e realizzato dalla

i altezza mt. 4,95

misurata all'appoggio carroponete,

Anche i pannelli di tamponamento sono realizzati in C.A., come così pure i tegoli di copertura che sono realizzati sulla tipologia shed, ovvero dotati di lucernari sia fissi che apribili che permettono una notevole illuminazione diurna nei locali sottostanti. In entrata principale, è presente la zona ufficio con collocati container che fungono da

servizi, locali docce, spogliatoio, oltre ad un reparto ricavato con pareti in cartongesso dove è ubicato un punto ristoro per il personale.

I pavimenti sono in battuto di cls liscio, serramenti e portoni ferro e lamiera. L'impianto di riscaldamento dei locali lavoro è dato da elementi ad aria Robur, mentre per quanto attiene la zona uffici il riscaldamento/raffrescamento è dato da pompe di calore con split interni agli uffici. La planimetria redatta dallo scrivente dedotta dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo **allegata quale doc. C/1 e le foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8** sono rappresentative dello stato dei luoghi. Le unità godono di area comune esterna (map. 300 di fg. 3) di catastali 566 mq, regolarmente recintata ed utilizzata dalla ditta insediata come parcheggio/deposito di semilavorati o attrezzature.

CONFINI

- I confini, di ambedue le strutture, unità 288/511 e 288/512 di fg. 3, comprensive dell'area comune identificata dal map. 300 di fg. 3 sono:

- nord - map. 351 e 288/503 e per salto uscente ancora map. 288/503 di fg. 3,
- est - map. 288/513 di fg. 3 a muri comuni divisori,
- sud - la via Miglioli,
- ovest - la via Miglioli;

ACCESSO

- in forma carraia e pedonale, in lato sud ed ovest direttamente dalla via Miglioli.

SERVITU'

nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.***;

La consistenza lorda degli immobili viene calcolata in 786,30 mq. totali.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto

(Market Approach), si provvede alla determinazione del valore con il metodo del confronto con beni simili compravenduti in libero mercato, nella zona, nel recente periodo. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, in particolare degli oneri necessari all'ottenimento della conformità urbanistica. (l'immobile dovrà essere oggetto di domanda sanatoria in quanto presenti opere interne non autorizzate con specifico provvedimento concessorio comunale. **Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 263.000,00 (diconsi euro ventinovemilasettecento/00) pari ad € 319,00/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 222.000,00 (diconsi ventiseimila/00 euro), pari ad € 269,27/mq commerciale. Il prospetto valutativo viene allegato quale doc. C/2**

Trattandosi di fabbricati di buona consistenza, di recente costruzione, in complesso industriale consolidato, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "DISCRETO".

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Dalla visura effettuata presso l'Archivio Regionale, non compare nessun Attestato per gli immobili di cui alla presente perizia, pertanto si provvede alla regolare redazione e presentazione e la relativa certificazione viene **allegata quale doc. C/3.**

- *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

- **NOTE URBANISTICHE** -

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali, risulta che il complesso industriale di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine in data 28.11.2001 prot. 6115 n° 2502 di pratica, per realizzazione opere di urbanizzazione primaria dell'intero complesso industriale **(doc. C/4);**
- **Concessione Edilizia** rilasciata dal comune di Montodine in data 23,09,2002 n° 14/2002 reg. costruzioni, n° 2549 di pratica per costruzione del complesso industriale **(doc. C/5);**
- **Autorizzazione n° 3/2008** rilasciata dal comune di Montodine il 07 marzo 2008 per allacciamento alla pubblica fognatura n° 2960 di pratica **(doc. C/6);**
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine il 31.01.2006 prot. 739 n° 2923 di pratica per variante suddivisione interna **doc. C/7;**
- **Denuncia Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine il 17.05.2006 prot. 3544 n° 2959 di pratica nuova divisione interna fabbricato **doc. C/8;**
- **Denuncia Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine il 10.07.2006 prot. 4986 n° 2983 di pratica modifica accessi carrai e recinzioni **doc. C/9;**

- **Denuncia Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine il 09.01.2008 n° 3104 di pratica diverso posizionamento servizi igienici **doc. C/10**;
- **Denuncia Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine il 17.07.2008 prot. 5151 n° 3151 di pratica per formazione di ufficio con pareti in cartongesso e servizi igienici **doc. C/11**;
- **Denuncia Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Montodine il 05.09.2008 prot. 6115 n° 3163 di pratica per variante alla DIA prot. 5151 del 17.07.2008 per modifica distribuzione interna all'unità 288/511 **doc. C/12 con elaborati grafici**;

Dal confronto degli ultimi elaborati tecnici depositati presso l'archivio comunale ed allegati all'ultima DIA del 05.09.2008 e la situazione dei luoghi **emergono differenze** rispetto alla situazione in essere che, valutata la specifica norma di riferimento e dopo aver condiviso il parere con il responsabile tecnico comunale, possono essere considerate sanabili, previa presentazione di apposita richiesta in sanatoria e pagamento di sanzioni come previsto dagli art. 31 e 37 del DPR 380/2001 che per i due organismi edilizi comporteranno una sanzione **di € 1032,00 cadauno** oltre alle spese di istruttoria comunale della pratica e le competenze di professionista abilitato che possono essere quantificate in €. 2.000,00 compreso oneri accessori. Complessivamente il costo per l'ottenimento della conformità urbanistica può essere **previsto in € 4.500,00 totali** che saranno detratte dalla valutazione nell'allegato rapporto di valutazione.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 e sono identificati prima della variazione presentata con nuovo DOCFA come segue:

- Beni immobili in comune di MONTODINE (CR) via G. Miglioli c.m.

- laboratorio - fg. 3 map. 288/511 p.T. cat. C/3 cl 2 mq. 266-278 r.c. € 412,13

- laboratorio - fg. 3 map. 288/512 p.T. cat. C/3 cl 2 mq. 516-531 r.c. € 799,47

- Bene Comune- fg. 3 map. 300 p. T. BCNC

Emergono difformità rispetto ai dati di pignoramento dovuti alla presentazione del nuovo DOCFA di aggiornamento che pone in essere i nuovi identificativi come da allegato doc. C/13 con visura e planimetria identificativa, ovvero:

- laboratorio - fg. 3 map. 288/534 e 300/501 p.T. cat. C/3 cl 2 mq. 778/865 r.c. € 1205,41

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

I beni risultano locati alla ditta

con

contratto scadente il 30.03.2025 opponibile alla esecuzione **allegato doc. C/14.**

- *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;*

L'immobile locato contiene macchinari ed attrezzature della ditta che gestisce l'attività di carpenteria metallica.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

L'unione delle unità immobiliari diviene obbligatoria per il fatto che tecnologie e processi lavorativi, impianti e servizi sono unitamente gestiti come unico lotto.

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

- Alla XXXXXXXXXX :
XXXXXXXXXX per quota 1/1 piena proprietà (identificato in atto al catasto urbano Foglio 3 map. 288 sub. 511 e 288 sub 512 e BCNC fg. 3 map. 300 in

virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di [REDACTED]

- **allegato doc X/1**

- Il signor [REDACTED] interviene nel presente atto quale titolare della ditta individuale c

- * al signor [REDACTED]

per quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – ass.ne a socio di cooperativa edilizia ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Crema (CR), in data 05.04.2006 rep. n. 55477/11247 e **trascritto il 12.04.2006 ai nn. 8547/4860** da potere di [REDACTED]

Allegato doc. X/8

- * alla

per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Crema (CR), in data 28.01.2002 rep. 44045/7362 e **trascritto il 05.02.2002 ai nn. 2033/1298** da potere di [REDACTED]

Allegato doc. X/9

- * alla [REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – trasformazione di società con atto del notaio Alessandro Giusti di Milano in data 27.06.1974 n. rep. 92636 e **trascritto il 29.07.1974 ai nn. 5459/4058** da potere di [REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Da quanto risulta nella relazione notarile allegata alla P.E. e in visura ipotecaria aggiornata **doc. C/15**, compaiono le seguenti formalità

- **ISCRIZIONE nn. 6885/1328 del 27.07.2009**, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Gianì Tommaso di Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore di BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) - c.f. 04114050968 contro

████████████████████

importo capitale € 6.500.000,00, importo versato totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 8240/1296 del 09.12.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/2014 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO – c.f. 00053810149 contro

██████████

██████████

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

- **TRASCRIZIONE nn. 1531/988 del 20.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione concordato preventivo emesso dal Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 21.11.2018 rep. n. 9/2017 a favore di

██

██████████

- **TRASCRIZIONE nn. 6087/4142 del 08.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Cremona in data 03.07.2020 rep. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede

ROMA – c.f. 14978561000 contro [REDACTED]

2) ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc C/16), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. C/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. C/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. C/3 - APE
DOC. C/4 - C/12 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI
DOC. C/13 - VISURA E PLANIMETRIE AGGIORNATE
DOC. C/14 - CONTRATTO LOCAZIONE
DOC. C/15 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. C/16 - ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. X1, X/8 e X/9 - ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

4) LOTTO D - Crema via Tensini n° 14 appartamento p.T. fg. 31 map. 335/502 vani 2 cat. A/2



4) LOTTO D - SCHEDE SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 61 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 61 monocale + guardaroba +servizi
- Ubicazione: cfr pag. 61 Crema via Tensini n° 25
- Stato: cfr pag. 61-62 buono
- Lotti: cfr pag. 60 4 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 62 fg. 31 map. 335/502
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 62 fg. 31 map. 335/502
- Valore libero Mercato cfr pag. 64 € 52.500,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 64 € 47.000,00
- Vendibilità cfr pag. 64 buona
- Motivo 64 buona di consistenza in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 67 si con contratto opponibile alla procedura
- Locazione ///// 67 stipulato il 30.11.2015 validità 30.11.2023
- Varie ///

ALLEGATI

- DOC. D/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. D/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. D/3 - APE**
- DOC. da D/4 a D/8 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. D/9 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. D/10 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. D/11 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. D/12 - VISURA E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. X/1 e X/10 - ATTI DI PROVENIENZA**

4) LOTTO D CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto D** della presente relazione peritale posti in comune di Crema CR **via G. Tensini n° 25**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 appartamento monolocale più stanza guardaroba e servizio igienico posto al piano terra di circa mq 48,00 al lordo delle murature con entrata da vano comune,

- in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini,

alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di

manutenzione;

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente ristrutturazione (fine anni 90 primi 2000), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- Solaio con travetti in legno con interposte tavelle in cotto;
- Serramenti esterni in legno smaltati con sistema di apertura ad anta, dotati di inferriate esterne;
- porte interne smaltate a colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di medio pregio;
- impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia con produzione d'acqua calda ed elementi scaldanti in ghisa ed acciaio a pannello, impianto al raffrescamento a mezzo split nel locale giorno;

- sanitari del bagno dotati di miscelatori di basso/medio pregio.
- Portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno obsoleto

Evidenti sono i segni di muffe sulle murature, dati da mancanza di ricambio d'aria, presenti nella stanza guardaroba e nel bagno.

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato D/1** è indicativa dei rilievi effettuati e la **foto esterna 1 ed altre interne 2, 3, 4, 5 e 6** sono rappresentative dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo effettuato il 06.10.2022.

L'immobile al presente lotto risulta catastalmente in carico a:

- **[REDACTED]**

[REDACTED] proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 31 map 335/502 via Tensini 14 p. t. z. cens. 1 cat. A/2 cl. 2 mq. 45/48 r.c. € 185,92

Dal sopralluogo emergono leggere difformità interne rispetto a quanto contenuto nelle tavole allegate agli atti comunali per le quali si rimanda al capitolo “note urbanistiche” .

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa sono:

- nord - beni di altra ditta al map. 334 di fg. 31;
- est - la via Tensini;
- sud - beni di altra ditta al map. 337 di fg. 31;
- ovest - beni di altra ditta al map. 336 di fg. 31.

ACCESSO

Dalla via Tensini attraverso androne comune con appartamenti ai piani superiori.

SERVITU'

nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;***

La consistenza al lordo delle murature del negozio, al piano terreno è di mq. 48,00.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto Market Approach), si provvede alla comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, dei costi della pratica in sanatoria per riportare la conformità urbanistica. I dettagli del criterio servito per la valutazione (M.C.A.) sono contenuti nel **doc. D/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 52.500,00 (diconsi euro cinquantaduemilacinquecento/00) pari ad € 1.121,79/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 47.000,00 (quarantasettemila/00 euro), pari ad € 1.004,27/mq commerciale.

Trattandosi di monolocale sito in Crema, in posizione centrale della città, in palazzina recentemente ristrutturata, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Trattasi di unità della quale non risulta depositata in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE che all'auopo viene redatta ed allegata in copia **quale doc D/3**.

- *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che la palazzina di cui l'unità è parte, è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal comune di Crema in data 20.01.1998 al n° 171/94/C, **(doc. D/4)**
- **Autorizzazione di Abitabilità** del 20.01.1998. **(doc. D/5)**
- **Concessione Edilizia con Contributo n° 67/2003** prot. gen. 3057V"/LA/cr e prot. part. n° 430 rilasciata in data 06 giugno 2003 **(doc. D/6)**
- **Denuncia di Inizio Attività DIA** del 03.10.2003 prot. gen.20430 pratica 587/03**(doc. D/7)**
- **Certificato Agibilità** del 28.01.2004 pratica n° AB-128-2003 **(doc. D/8)**

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli atti, depositati **non risulta rispondente per quanto attiene il monolocale** che presenta alcune lievi discordanze nella distribuzione interna degli spazi **date da leggeri spostamenti dei tavolati divisorii**.

Le discordanze, per lo più rientrano nelle tolleranze dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, escluso lo spostamento di due tavolati di alcuni centimetri al di fuori della tolleranza del 2% prevista, rimanendo però all'interno della sagoma perimetrale dell'unità. Dette lievi differenze si possono inquadrare nei commi 2 e 3 dell'art. 34bis del D.P.R. precitato, pertanto lo scrivente ne dichiara, in termini

urbanistici, lo stato di legittimità dell'unità immobiliare.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 31 map 335/502 via Tensini 14 p. t. z. cens. 1 cat. A/2 cl. 2 mq. 45/48 r.c. € 185,92

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto sia negli atti comunali che catastali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisorii. Le discordanze, per lo più rientrano nelle tolleranze dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, escluso lo spostamento di due tavolati di alcuni centimetri che modificano leggermente la distribuzione degli spazi, rimanendo però all'interno della sagoma perimetrale dell'unità. Dette lievi discordanze si possono inquadrare nei commi 2 e 3 dell'art. 34bis del D.P.R. precitato, pertanto lo scrivente dichiara lo stato di legittimità dell'unità immobiliare. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

Alla data del sopralluogo del 06.10.2022 il monolocale risulta locato a [REDACTED] con contratto registrato di anni 4+4 stipulato in data 01.12.2015, scadente il 30.11.2023 vedi **allegato doc. D/9**.

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali, ma esclusivamente mobili e suppellettili dell'affittuaria.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 4 unità abitative, non è stata prevista ripartizione in millesimi né il regolamento ed amministrazione condominiale. Dai

contratti di locazione emerge che le parti comuni sono compensate, nella loro manutenzione e dotazione energetica da una quota fissa che viene versata alla proprietà in concomitanza con il canone di locazione che per questa unità è di € **300,00/annui**, maggiorati dell'istat annuale.

- STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

- **Gli immobili in CREMA (CR) Foglio 31 map. 335 subalterni 501-502-503-504-505 erano pervenuti:**

- * alla [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep. n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

allegato doc. X/1

- Il signor [REDACTED] interviene nel presente atto quale titolare della ditta individuale omonima corrente in Crema, p. iva 00762350197

- * al signor [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Crema, in data 13.02.2003 rep. n. 100024 e **trascritto il 28.02.2003 ai nn. 3748/2121** da potere di [REDACTED]

allegato doc. X/10

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI visura ipotecaria aggiornata allegato doc. D/10

- **ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009**, nascente da ipoteca volontaria –

conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro [REDACTED]

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]

Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di

Lombardia (BG)) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contrc [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore [REDACTED]
[REDACTED] (domicilio eletto, avv. Sergio Ferrari, Via Laris n. 7 Crema) contro [REDACTED]
[REDACTED]

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro [REDACTED]
[REDACTED]

LE SOPRAESPOSTE FORMALITA' GRAVANO SUI BENI DEL PRESENTE LOTTO ED ANCHE SU ALTRI BENI IN CARICO ALLA MEDESIMA DITTA ESECUTATA:

- **ALLEGATI** - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc D/11), la visura catastale attuale (doc D/12), la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. D/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. D/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. D/3	-	APE
DOC. da D/4 a D/8		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. D/9	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE
DOC. D/10	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. D/11	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. D/12	-	VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. X/1 e X/10		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

5) LOTTO E - Crema via Tensini n° 25 appartamento p.1 fg. 31 map. 335/503 vani 3 cat. A/2



5) LOTTO E - SCHEDE SINTETICA ED INDICE

- Diritto:	cfr pag. 74	piena proprietà ditta esecutata
- Bene:	cfr pag. 74	bilocale piano primo
- Ubicazione:	cfr pag. 74	Crema via Tensini n° 25
- Stato:	cfr pag. 76	buono
- Lotti:	cfr pag. 73	5 di 21
- Dati catast. Pignor.	cfr pag. 75	<u>Fg. 31 map 335/503 p.1 z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 52</u>
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 75	<u>Fg. 31 map 335/503 p.1 z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 52</u>
- Valore libero Mercato	cfr pag. 76	€ 67.000,00
- Valore vendita forz.	cfr pag. 76	€ 60.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 76	buona
- Motivo	cfr pag. 76	bilocale in palazzina centrale e appetibile
- Occupazione	cfr pag. 79	locato con contratto opponibile alla procedura
- Locazione	/////	stipulato il 20.02.2021 anni 4+4
- Varie	////	presenza di ascensore attualmente non attivo

ALLEGATI

DOC. E/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. E/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. E/3	-	APE
DOC. da D/4 a D/8		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. E/4	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE
DOC. D/10	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. E/5	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. E/6	-	VISURA E SCHEDE CATASTALI
DOC. X/1 e X/10		ATTI DI PROVENIENZA

5) LOTTO E CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto E** della presente relazione peritale posti in comune di Crema CR **via G. Tensini n° 25**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

- **████████████████████**

████████████████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 appartamento bilocale più servizi di circa 49,00 mq. misurati al lordo delle murature perimetrali, posto al piano primo di palazzina di quattro piani fuori terra con entrata da pianerottolo comune al quale si accede a mezzo scala ed anche da ascensore (attualmente non in servizio),

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente ristrutturazione (fine anni 90 primi 2000), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- Solaio realizzato con travetti in legno e tavelle in cotto;
- Serramenti esterni in legno smaltati con sistema di apertura ad anta; scuri esterni in legno del tipo a griglia tinteggiati di verde, per i quali si dovrebbe provvedere a manutenzione con inserimento di stecche mancanti e riverniciatura totale;
- porte interne smaltate a colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di medio pregio;

- impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia con produzione d'acqua calda posizionata nel locale "giorno" ed elementi scaldanti in ghisa ed acciaio a pannello, impianto al raffrescamento a mezzo split nel locale giorno;
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.

Il bilocale risulta regolarmente mantenuto e tinteggiato.

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato E/1** è indicativa dei rilievi effettuati e la **foto esterna 1 ed altre interne 3, 4, 5 e 6** sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 06.10.2022.

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

- **██████████**

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 31 map 335/503 via Tensini 14 p. t. z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 52 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo emergono leggere difformità interne rispetto a quanto contenuto nelle tavole allegate agli atti comunali per le quali si rimanda al capitolo "note urbanistiche".

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa sono:

- nord - beni di altra ditta al map. 334 di fg. 31;
- est - la via Tensini;
- sud - beni di altra ditta al map. 337 di fg. 31;
- ovest - vano scala comune e beni di altra ditta al map. 336 di fg. 31.

ACCESSO

Dalla via Tensini attraverso androne, scala comune ed ascensore.

SERVITU'

nessuna

- determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

La consistenza al lordo delle murature del bilocale, al piano primo è di mq. 49,00.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. . La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. E/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 67.000,00 (diconsi euro sessantasettemila/00) pari ad € 1.257,04/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 60.000,00 (sessantamila/00 euro), pari ad € 1.125,70/mq commerciale.

Trattandosi di bilocale ubicato in Crema, in posizione centrale della città in palazzina recentemente ristrutturata, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- **predisporre certificazione energetica, se assente;**

Trattasi di unità della quale non risulta depositata in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE che all'auopo viene redatta ed allegata in copia **quale doc E/3.**

- **verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc**

- **NOTE URBANISTICHE -**

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che la palazzina di cui l'unità è parte, è stato ristrutturato con i provvedimenti già citati ed allegati nel lotto D:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal comune di Crema in data 20.01.1998 al n° 171/94/C, **(doc. D/4)**
- **Autorizzazione di Abitabilità** del 20.01.1998. **(doc. D/5)**
- **Concessione Edilizia con Contributo n° 67/2003** prot. gen. 3057V"/LA/cr e prot. part. n° 430 rilasciata in data 06 giugno 2003 **(doc. D/6)**
- **Denuncia di Inizio Attività DIA** del 03.10.2003 prot. gen.20430 pratica 587/03**(doc. D/7)**
- **Certificato Agibilità** del 28.01.2004 pratica n° AB-128-2003 **(doc. D/8)**

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli atti, comunali depositati **non risulta rispondente per quanto attiene il bilocale al piano primo** che presenta alcune lievi discordanze nella distribuzione degli spazi .

Le discordanze, per lo più rientrano nelle tolleranze dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, escluso lo spostamento tavolati di alcuni centimetri che modificano leggermente gli spazi interni, rimanendo però all'interno della sagoma perimetrale dell'unità. Dette lievi discordanze si possono inquadrare nei commi 2 e 3 dell'art.

34bis del D.P.R. precitato, pertanto lo scrivente dichiara lo stato di legittimità dell'unità immobiliare.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 31 map 335/503 via Tensini 14 p.1 z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 52 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto sia negli atti comunali che catastali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisori che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001, pertanto non si provvede a variazioni in aggiornamento. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.

Alla data del sopralluogo del 06.10.2022 il bilocale risulta locato a

con contratto registrato di anni 4+4 stipulato in data 20.01.2021, prima scadenza il 19.01.2025 vedi **allegato doc. E/4**, lo stesso non risulta opponibile alla procedura.

- 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;

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali, ma esclusivamente mobili e suppellettili dell'affittuaria.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 4 unità abitative, non è stata prevista ripartizione in millesimi né amministrazione condominiale. Dai contratti di locazione emerge che le parti comuni sono compensate, nella loro manutenzione e dotazione energetica da una quota fissa che viene versata alla proprietà in

concomitanza con il canone di locazione che per questa unità è di € 480,00/annui, con riserva di adeguamento.

STORIA VENTENNALE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SONO COMPIUTAMENTE ELENCAE NEL PRECEDENTE LOTTO D

- ALLEGATI - *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 (doc E/5), la visura catastale attuale (doc E/6), la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. E/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. E/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. E/3	-	APE
DOC. da D/4 a D/8		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. E/4	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE
DOC. D/10	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. E/5	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. E/6	-	VISURA E SCHEDE CATASTALI
DOC. X/1 e X/10		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

6 LOTTO F - Crema via Tensini n° 25 appartamento p.2 fg. 31 map. 335/504 vani 3 cat. A/2



6) LOTTO F - SCHEDE SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 83 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 83 bilocale piano secondo
- Ubicazione: cfr pag. 83 Crema via Tensini n° 25
- Stato: cfr pag. 84 buono
- Lotti: cfr pag. 82 6 di 21
- Dati catast. Pignor. cfr pag. 84 fg. 31 map. 335/504
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 84 fg. 31 mapp. 335/504
- Valore libero Mercato cfr pag. 85 € 67.500,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 85 € 61.000,00
- Vendibilità cfr pag. 85 buona
- Motivo trilocale in palazzina di prestigio zona centrale
- Occupazione cfr pag. 88 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie //// - presenza di ascensore attualmente non attivo

ALLEGATI

- DOC. F/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. F/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. F/3 - APE**
- DOC. da D/4 a D/8 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. F/4 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. D/10 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. F/5 - VISURA E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. X/1 e X/10 ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

6) LOTTO F CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto F** della presente relazione peritale posti in comune di Crema CR **via G. Tensini n° 25**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

- **[REDACTED]**

[REDACTED] proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 appartamento bilocale più servizi di circa 49,00 mq. misurati al lordo delle murature perimetrali, posto al piano secondo di palazzina di quattro piani fuori terra con entrata da pianerottolo comune al quale si accede a mezzo scala ed anche da ascensore (attualmente non in servizio),

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente ristrutturazione (fine anni 90 primi 2000), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi, composto da. Locale giorno, camera da letto, bagno e disimpegno.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- Solaio realizzato con travetti in legno e tavelle in cotto;
- Serramenti esterni in legno smaltati con sistema di apertura ad anta; scuri esterni in legno del tipo a griglia tinteggiati di verde, per i quali si dovrebbe provvedere a manutenzione completa;
- porte interne smaltate a colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in

ceramiche di medio pregio;

- impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia con produzione d'acqua calda posizionata nel locale "giorno" ed elementi scaldanti in ghisa ed acciaio a pannello, impianto al raffrescamento a mezzo split nel locale "giorno";
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.

Il bilocale risulta regolarmente mantenuto e tinteggiato.

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato F/1** è indicativa dei rilievi effettuati e la **foto esterna 1 ed altre interne 3, 4, 5 e 6** sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato l'11 10.2022.

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

- XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 31 map 335/504 via Tensini 14 p.2° z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 51 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo emergono leggere difformità interne rispetto a quanto contenuto nelle tavole allegate ai provvedimenti concessori per le quali si rimanda al capitolo "note urbanistiche" .

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa sono:

- nord - beni di altra ditta al map. 334 di fg. 31;
- est - la via Tensini;
- sud - beni di altra ditta al map. 337 di fg. 31;
- ovest - vano scala comune e beni di altra ditta al map. 336 di fg. 31.

ACCESSO

Dalla via Tensini attraverso androne, scala comune ed ascensore.

SERVITU'

nessuna

- determinare il valore del compendio pignorato, ecc.:

La consistenza al lordo delle murature del bilocale, al piano terreno è di mq. 49,00.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. . La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. F/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 67.500,00 (diconsi euro sessantasettemilacinquecento/00) pari ad € 1.266,42/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 61.000,00 (sessantaquattromilaseicento/00 euro), pari ad € 1.144,47/mq commerciale.

Trattandosi di bilocale ubicato in Crema, in posizione centrale della città, in palazzina recentemente ristrutturata, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- ***predisporre certificazione energetica, se assente;***

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, pertanto la nuova APE viene redatta ed allegata in copia **quale doc F/3**.

- ***verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc***

- **NOTE URBANISTICHE** -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che la palazzina di cui l'unità è parte, è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi già citati ed allegati nel lotto D:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal comune di Crema in data 20.01.1998 al n° 171/94/C, **(doc. D/4)**
- **Autorizzazione di Abitabilità** del 20.01.1998. **(doc. D/5)**
- **Concessione Edilizia con Contributo n° 67/2003** prot. gen. 3057V''/LA/cr e prot. part. n° 430 rilasciata in data 06 giugno 2003 **(doc. D/6)**
- **Denuncia di Inizio Attività DIA** del 03.10.2003 prot. gen.20430 pratica 587/03**(doc. D/7)**
- **Certificato Agibilità** del 28.01.2004 pratica n° AB-128-2003 **(doc. D/8)**
- Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli atti, comunali depositati **non risulta rispondente per quanto attiene il bilocale al piano primo** che presenta alcune lievi discordanze interne nella distribuzione degli spazi.
- **Le discordanze, per lo più rientrano nelle tolleranze dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, escluso lo spostamento di due tavolati di alcuni centimetri che**

modificano leggermente gli spazi interni, rimanendo però all'interno della sagoma perimetrale dell'unità. Dette lievi discordanze si possono inquadrare nei commi 2 e 3 dell'art. 34bis del D.P.R. precitato, pertanto lo scrivente dichiara lo stato di legittimità dell'unità immobiliare.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto

dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 ed è attualmente identificato catastalmente come segue:

Fg. 31 map 335/504 via Tensini 14 p.2° z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 51 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo si rilevano leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisorii che però non comportano modifiche della scheda planimetrica.

Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

Alla data del sopralluogo dell'11.10.2022 il bilocale risulta ammobiliato e nella disponibilità della ditta esecutata.

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali, ma esclusivamente mobili e suppellettili della proprietà.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 4 unità abitative, non è stata prevista ripartizione in millesimi né amministrazione condominiale. Dai contratti di locazione emerge che le parti comuni sono compensate, nella loro manutenzione e dotazione energetica da una quota fissa che nel contratto di locazione

dell'appartamento sottostante prevede il versamento alla proprietà in concomitanza con il canone di locazione che per quell' unità è di € 480,00/annui, con riserva di adeguamento.

STORIA VENTENNALE E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SONO COMPIUTAMENTE ELENCAE NEL PRECEDENTE LOTTO D

- ALLEGATI - *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 (doc F/4), la visura catastale attuale (doc F/5), la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. F/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. F/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. F/3	-	APE
DOC. da D/4 a D/8		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. F/4	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. D/10	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. F/5	-	VISURA E SCHEDE CATASTALI
DOC. X/1 e X/10		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

7) LOTTO G - Crema via Tensini n° 25 appartamento p.3 fg. 31 map. 335/505 vani 3 cat. A/2



7) LOTTO G - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 92 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 92 bilocale più servizi ed accessori piano 3°
- Ubicazione: cfr pag. 92 Crema via Tensini n° 25
- Stato: cfr pag. 92-93 buono
- Lotti: cfr pag. 91 7 di 21
- Dati catast. Pignor. cfr pag. 97 fg. 31 map. 335/505
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 97 fg. 31 map. 335/506
- Valore libero Mercato cfr pag. 94 € 86.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 94 € 75.000,00
- Vendibilità cfr pag. 94 buona
- Motivo bilocale in palazzina centrale, appetibile
- Occupazione cfr pag. 97 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie /// presenza di ascensore con accesso nell'appartamento

ALLEGATI

- DOC. G/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. G/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. G/3 - APE**
- DOC. da D/4 a D/8 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. G/4 - VISURA E SCHEDA CATASTALE**
- DOC. G/5 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. D/10 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. X/1 e X/10 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

7) LOTTO G CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto G** della presente relazione peritale posti in comune di Crema CR **via G. Tensini n° 25**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

██████████
██████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 appartamento bilocale più servizi di circa 53,00 mq. oltre ad accessorio/soppalco di utili circa 9,00 mq. misurati al lordo delle murature perimetrali, posto al piano terzo di palazzina di quattro piani fuori terra con entrata da scala comune ed anche da ascensore direttamente nell'appartamento (attualmente non in servizio),

- in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente ristrutturazione (fine anni 90 primi 2000), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- Solaio realizzato con travetti in legno e tavelle in cotto;
- Serramenti esterni in legno smaltati con sistema di apertura ad anta; scuri esterni in legno del tipo a griglia tinteggiati di verde, per i quali si dovrebbe provvedere a manutenzione completa;
- porte interne smaltate a colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di medio pregio;

- impianto di riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia con produzione d'acqua calda posizionata nel locale "giorno" ed elementi scaldanti in ghisa ed acciaio a pannello, impianto al raffrescamento a mezzo split nel locale "giorno";
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.

Il bilocale e l'accessorio/soppalco risultano regolarmente mantenuti e tinteggiati.

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato G/1** è indicativa dei rilievi effettuati e la **foto esterna 1 ed altre interne 3, 4, 5 e 6** sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato l'11 10.2022.

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

- XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 ed è identificato all'attualità catastalmente come segue:

Fg. 31 map 335/505 via Tensini 14 p. 3°. z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 51 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo emergono difformità interne rispetto a quanto contenuto nelle schede catastali e tavole allegate ai provvedimenti concessori per le quali si rimanda al capitolo "riferimenti catastali" e "note urbanistiche".

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa sono:

- nord - beni di altra ditta al map. 334 di fg. 31;
- est - la via Tensini;
- sud - beni di altra ditta al map. 337 di fg. 31;
- ovest - vano scala comune e beni di altra ditta al map. 336 di fg. 31.

ACCESSO

Dalla via Tensini attraverso androne, scala comune ed ascensore.

SERVITU'

nessuna

- determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

La consistenza al lordo delle murature del bilocale, al piano terzo è di mq. 53,00 oltre a circa mq. 9,00 utili di soppalco/accessorio.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni similari compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. . La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. G/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 86.000,00 (diconsi euro ottantaseimila/00) pari ad € 1.186,21/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro), pari ad € 1.034,48/mq commerciale.

Trattandosi di bilocale ubicato in Crema, in posizione centrale della città, in palazzina recentemente ristrutturata, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- **predisporre certificazione energetica, se assente;**

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, pertanto la nuova APE viene redatta ed allegata in copia **quale doc G/3.**

- **verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc**

- **NOTE URBANISTICHE -**

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che la palazzina di cui l'unità è parte, è stato ristrutturato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi già citati ed **allegati nel lotto D:**

- **Concessione Edilizia in Sanatoria** rilasciata dal comune di Crema in data 20.01.1998 al n° 171/94/C, **(doc. D/4)**
- **Autorizzazione di Abitabilità** del 20.01.1998. **(doc. D/5)**
- **Concessione Edilizia con Contributo n° 67/2003** prot. gen. 3057V"/LA/cr e prot. part. n° 430 rilasciata in data 06 giugno 2003 **(doc. D/6)**
- **Denuncia di Inizio Attività DIA** del 03.10.2003 prot. gen.20430 pratica 587/03**(doc. D/7)**

Certificato Agibilità del 28.01.2004 pratica n° AB-128-2003 **(doc. D/8)**

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli atti comunali depositati **non risulta rispondente per una** doppia difformità:

- la prima riguarda alcune lievi discordanze interne nella distribuzione degli spazi che possono essere inquadrate negli art. 34 e 34bis del D.P.R. 380/2001, quindi ammissibili.
- La seconda riguarda la mancata rappresentazione della scala che porta al soppalco/accessorio posto al di sopra della soletta di interpiano impropriamente indicata

come controsoffittatura. Detta situazione impone di provvedere a sanatoria, ammissibile in quanto interna all'involucro assentito, che diverrà obbligatoria per il futuro assegnatario entro 120 gg dalla data del verbale di trasferimento. Tale anomalia comporterà un impegno economico di **circa € 2.800,00** dati dalla sanzione, istruttoria comunale e competenze di tecnico abilitato per la stesura della pratica, compreso oneri accessori.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso

sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- ***l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.***

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato oggi, catastalmente come segue:

Fg. 31 map 335/505 via Tensini 14 p.3° z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 57 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date da mancato inserimento del soppalco raggiungibile da scala interna.

I dati catastali variano dopo l'obbligatorio DOCFA di aggiornamento come segue:

Fg. 31 map 335/506 via Tensini 14 p. 3° z. c. 1 cat. A/2 cl. 2 vani 3 mq. 60 r.c. € 278,89

Emergono discordanze con i dati di pignoramento a seguito dell'aggiornamento.

Vedi allegato G/4 nuova visura e nuova scheda catastale

- ***verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.***

Alla data di sopralluogo il bilocale risulta in disponibilità alla ditta esecutata.

- ***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;***

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali, ma esclusivamente mobili e suppellettili della proprietà.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 4 unità abitative, non è stato prevista ripartizione in millesimi ne amministrazione condominiale. Dai contratti di

locazione emerge che le parti comuni sono compensate, nella loro manutenzione e dotazione energetica da una quota fissa che nel contratto di locazione dell'appartamento al piano primo prevede il versamento alla proprietà in concomitanza con il canone di locazione di € 480,00/annui, con riserva di adeguamento. L'ascensore raggiunge direttamente l'interno di questa unità, pertanto questo ultimo dato economico potrebbe essere rivisto dopo un corretto calcolo dato dall'uso.

STORIA VENTENNALE E LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SONO COMPIUTAMENTE ELENCAE NEL PRECEDENTE LOTTO D

- ALLEGATI - *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 (doc G/5), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

DOC. G/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. G/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. G/3	-	APE
DOC. da D/4 a D/8		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. G/4	-	VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. G/5		ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. D/10	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1 e X/10		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

8) LOTTO H - Crema via S. Pellico 2 – 2/B appartamento p.T. fg. 12 map. 693/515 cat. A/2 vani 2

- Crema via S. Pellico 2 – 2/B autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/505 cat. C/6 mq. 16/20



8) LOTTO H - SCHEDE SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 101 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 101 monocale più servizi, accessori e box
- Ubicazione: cfr pag. 102 Crema via Silvio Pellico n° 2
- Stato: cfr pag. 103 buono
- Lotti: cfr pag. 100 8 di 21
- Dati catast. Pignor. cfr pag. 102 fg. 12 map. 693/515 – 693/505
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 107 fg. 12 mapp. 693/515 e 693/505
- Valore libero Mercato cfr pag. 104 € 86.500,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 104 € 72.000,00
- Vendibilità cfr pag. 104 buona
- Motivo monocale ed autorimessa in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 107 libera da locazioni
- Locazione /////
- no
- Varie ///
//

ALLEGATI

- DOC. H/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. H/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. H/3 - APE**
- DOC. da H/4 a H/9 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. H/10 - VISURA E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. H/13 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/11 - ATTI DI PROVENIENZA**

8) LOTTO H CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto H** della presente relazione peritale posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 appartamento monolocale più servizi di circa 40,00 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a due portici di circa mq. 13,00, un pergolato di circa 8,00 ed area esclusiva di circa mq. 130 **posto al piano terreno** di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 18 circa accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini,*

alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di

manutenzione;

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura del monolocale sono le seguenti:

- Serramenti esterni smaltati chiari con sistema di apertura ad anta con chiusura esterna a tapparella e vetri del tipo vetrocamera;
- porte interne a oannello cieco smaltate, colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di medio pregio;

- impianto di riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia con produzione d'acqua calda posizionata nel locale esternamente nel sotto porticos ed elementi scaldanti in ghisa ed acciaio a pannello, impianto al raffrescamento a mezzo split nel locale “giorno”;
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.
- esternamente il portico prossimo all'entrata condominiale è perimetrato da ringhiera in ferro, mentre il secondo è individuabile come sotto balcone del piano superiore,
- la porzione di area scoperta esclusiva è pavimentata con lastre di porfido posate ad “opus incertum” ed in lato ovest è presente un pergolato “coperto” in legno di circa 6,5 mq. di cui si danno maggiori dettagli nell'apposito capitolo “note urbanistiche”

Il monolocale risulta arredato e probabilmente già locato per breve periodo in precedenza; tutti i locali risultano regolarmente tinteggiati e mantenuti.

L'autorimessa presenta pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati “facciavista” e porta basculante in lamiera zincata.

I piani possono essere raggiunti da scala comune e dall'ascensore.

L'elaborato **dell'allegato H/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto esterne 1 e 2 ed interne 3, 4, 5 e 6** per l'appartamento e **7, 8** per l'autorimessa sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 23 09.2022.

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato, all'oggi, catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/515 via S. Pellico 2 pt. z. c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 2 mq. 51/38 r.c. € 216,91

Fig. 12 map 693/505 via S. Pellico 2 pt. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.16/20 r.c. € 60,32

Dal sopralluogo emergono difformità nella rappresentazione sia negli allegati collegati all'ultimo provvedimento concessorio che sulla rappresentazione della scheda catastale, come così pure per quanto riguarda l'autorimessa. Dette anomalie vengono meglio descritte negli appositi capitoli "riferimenti catastali" e "note urbanistiche" .

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa, comprensiva di area esclusiva sono:

- nord - corsello di entrata condominiale e vano scala comune;
- est - area comune 693/501, altra abitazione map. 693/516 poi 693/501;
- sud - map. 241 di fg. 12;
- ovest - corsello ed area comuni al map. 693/501.

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - corsello di entrata condominiale alle autorimesse;
- est - autorimessa al map. 693/506
- sud - corsello di entrata ed accesso condominiale alle autorimesse ;
- ovest - corsello di entrata condominiale alle autorimesse map. 693/501.

ACCESSO

Dalla via S. Pellico attraverso corsello pedonale ed altro carraio poi vano scala comune.

SERVITU' - nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;***

come già citato in capitolo precedente l'appartamento monolocale più servizi posto al piano terreno ha superficie di circa 40,00 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a due portici di circa mq. 13,00, un pergolato di circa 8,00 ed area esclusiva di circa mq.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni similari compravenduti

recentemente in zona, in libero mercato. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. H/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 86.500,00 (diconsi euro ottantaseimilacinquecento/00) pari ad € 1.194,59/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 72.000,00 (settantamila/00 euro), pari ad € 994,34/mq commerciale.

Trattandosi di monocale sito in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, viene redatto nuovo documento che si allegata in copia **quale doc H/3**.

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Denuncia Inizio Attività DIA del 29.12.2004 prot.30330 pratica 35/05 e prot 213 settore Edilizia Privata del 21.01.2005 per costruzione di condominio **(doc. H/4)**
- Permesso di Costruire n° 522/2005 prot gen. 18345 e 3175 V°/LA/cm prot. particolare rilasciato il 14 nov. 2005 per opere di urbanizzazione **(doc. H/5)**
- Denuncia Inizio Attività DIA del 24.11.2005 prot.28608 **pratica 787/05** variante alla DIA 35/05 del 29.12.2004 **(doc. H/6)**
- Denuncia Inizio Attività DIA del 25.07.2006 prot.17530 pratica 426/06 per variante protocollo edilizia privata 3027 del 07 ago 2006 per varianti in corso d'opera **(doc. H/7)**
- **La richiesta del Certificato Agibilità presentato l'11 sett. 2006 prot.20304 e prot. 35033, edilizia privata del 20 sett. 2006 pratica n° 124/06 allegato doc. H/8 non è stato rilasciato in quanto l'ufficio preposto al rilascio richiedeva integrazioni con propria missiva il 18.01.2012 riguardo alla produzione del "certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando Vigili del Fuoco", in particolar modo per il piano interrato ove ubicate le autorimesse. La copia della domanda di parere ai Vigili del Fuoco era stata allegata come richiesta di parere di conformità in data 08.06.2005 ed allegata alla pratica DIA 787/2005 presentata in data 24.09.2005 (vedi doc. H/9). La pratica presentata al Comando Vigili del Fuoco di Cremona, porta il n° 22243.**

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati allegati agli atti comunali

depositati **non risulta rispondente per l'appartamento, per una** doppia difformità:

- la prima riguarda la dimensione del pergolato esterno posizionato nell'area esclusiva che è stato costruito di dimensioni minori rispetto all'autorizzato;
- La seconda riguarda la copertura di detto pergolato, realizzata in guaina che assolutamente non può essere concessa in quanto il pergolato è previsto scoperto.
- la modifica delle autorimesse prossime al vano scala/ascensore era stata assentita in termini urbanistici.

La conformità urbanistica potrà essere ottenuta predisponendo apposita pratica in sanatoria per la modifica di detto pergolato, provvedendo altresì alla rimozione del manto impermeabile di copertura esistente. L'impegno economico per l'adempimento di dette incombenze può essere orientativamente previsto **in € 2.800,00** dati da sanzione, istruttoria comunale pratica e rimozione della guaina catramata compreso prestazioni di tecnico abilitato per compilazione di relativa pratica con oneri accessori.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del

risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/515 via S. Pellico 2 p.t. z. c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 2 mq. 51/38 r.c. € 216,91

Fg. 12 map 693/505 via S. Pellico 2 p.t. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.16/20 r.c. € 60,32.

- Abitazione dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date da una diversa/minore consistenza del pergolato esterno;

- autorimessa – non risulta correttamente rappresentata in termini grafico dimensionali all'interno della scheda catastale viene otunamente aggiornata.

Per ambedue le unitàil si provvede a variazione presentando nuovo DOCFA.

I dati catastali variano dopo il nuovo DOCFA come segue:

Fg. 12 map 693/515 via S. Pellico 2 p. t. z. c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 2 mq. 48/38 r.c. € 216,91

Fg. 12 map 693/505 via S. Pellico 2b p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.18/20 r.c. € 67,86.

Emergono discordanze con i dati di pignoramento a seguito dell'aggiornamento.

Vedi allegato doc. H/10 visura e nuove schede planimetriche.

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

Alla data di sopralluogo il monocale risulta ammobiliato e nella disponibilità della ditta esecutata.

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali, ma esclusivamente mobili e suppellettili della proprietà.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti dell'amministratore di condominio il monocale è indicato con la sigla A/16 ed ha in dotazione 79,129 millesimi condominiali, mentre l'autorimessa portante la sigla n° 10 ha in dotazione 5,355 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per i beni inseriti nel presente lotto in circa € 600,00 per l'appartamento e 95,00 per il box.

Gli arretrati dei rendiconti 2020 e 2021 in carico alla ditta esecutata ammontano ad € 1.362,89. **Vedi allegato doc. H/11**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

STORIA VENTENNALE

- Gli immobili in CREMA (CR) Foglio 12 map. 693 subalterni 503-504-505-506-507-510-511-512-513-515-516-518 e 519 erano pervenuti:

- * alla ██████████
██████████ per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep. n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di ██████████
██████████

legato doc. X/1

- Il signor ██████████ interviene nel presente atto quale titolare della ditta individuale omonima corrente in Crema,
- * al signor ██████████
██████████ per quota 1/1 piena proprietà in regime di Separazione dei Beni in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Luigi Ferrigno stipulato in data 27.10.2004 rep.101078/28475 e trascritto il 30.10.2004 ai nn 21711/12065 da potere di `

allegato doc. X/11

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009**, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro ██████████

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00, durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco

Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]

Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le decreto ingiuntivo con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario decreto

di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore l

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro

Le sopraesposte formalità gravano sui beni del presente lotto ed anche su altri beni in carico alla ditta esecutata. vedi ispezione ipotecaria aggiornata doc. H/12:

- **ALLEGATI** - *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 (doc H/13), la visura catastale attuale (doc H/10), la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

DOC. H/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. H/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. H/3	-	APE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. H/10	-	VISURA E SCHEDE CATASTALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. H/13	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

9) LOTTO I - Crema via S. Pellico 2 – 2/B appartamento p.T. fg. 12 map. 693/516 cat. A/2 vani 4

- Crema via S. Pellico 2 – 2/B autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/510 cat. C/6 mq. 27/30



9) LOTTO I - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 115 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 115 trilocale più servizi, accessori ed area
- Ubicazione: cfr pag. 115 Crema via Silvio Pellico n° 2
- Stato: cfr pag. 116 buono
- Lotti: cfr pag. 114 9 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 117 fg. 12 mapp. 693/516 e 693/510
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 117 fg. 12 mapp. 693/516 e 693/510
- Valore libero Mercato cfr pag. 118 € 126.500,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 118 € 105,000,00
- Vendibilità cfr pag. 118 buona
- Motivo trilocale piano terra in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 121 libera da locazioni
- Locazione /////
- no
- Varie ///
///

ALLEGATI

- DOC. I/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. I/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. I/3 - APE**
- DOC. da H/4 a H/9 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. I/4 - VISURA E SCHEDA CATASTALE**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. I/5 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/11 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

9) LOTTO I CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel presente lotto** posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

- **[REDACTED]**

[REDACTED] proprietà per 1/1 e riguardano all'attualità:

n° 1 app. rtamento trilocale più servizi di circa 71 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a due portici di circa mq. 13,00, un pergolato di circa 11,50 e due aree esclusive, la prima di circa mq. 48 **posto e la seconda di 17, il tutto posto al piano terreno** di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 30 circa al lordo delle murature accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura del monolocale sono le seguenti:

- Serramenti esterni smaltati chiari con sistema di apertura ad anta dotati di veti del tipo vetrocamera e chiusura esterna con tapparelle;
- porte interne a pannello cieco smaltate, colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in

ceramiche di medio pregio;

- impianto di riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia con produzione d'acqua calda posizionata esternamente nel locale "portico" ed elementi scaldanti in ghisa/pannello acciaio, impianto raffrescamento con split nel locale "giorno";
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.
- esternamente il portico che immette sull'area esclusiva di maggiore entità è perimetrato da murature in blocchi intonacati, mentre l'area di consistenza minore è delimitata da ringhiera in ferro nel prospetto sulla rampa di accesso alle autorimesse.,
- le porzioni di area scoperta esclusiva sono pavimentata con lastre di porfido posate ad "opus incertum";
- Nell'area esclusiva di lato nord è presente anche un pergolato coperto con struttura in legno che non compare ne sugli elaborati di progetto e nemmeno sulla scheda catastale. in legno. Anche il portico prossimo al bagno risulta modificato. Di tali opere si danno maggiori dettagli negli appositi capitoli che seguono.

Il trilocale risulta non arredato e probabilmente già locato per breve periodo in precedenza; tutti i locali risultano regolarmente tinteggiati e mantenuti.

L'autorimessa presenta pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati "facciavista" e porta basculante in lamiera zincata.

I piani possono essere raggiunti in forma pedonale da scala comune e dall'ascensore.

L'elaborato **dell'allegato I/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto esterne 1 e 2 ed interne 3, 4, 5 e 6** per l'appartamento e **7, 8** per l'autorimessa sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 23 09.2022.

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/516 via S. Pellico 2 pt. z. c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4 mq. 83/72 r.c. € 433,82

Fg. 12 map 693/510 via S. Pellico 2 pt. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/30 r.c. € 101,79

Dal sopralluogo emergono difformità nella rappresentazione sia negli allegati collegati all'ultimo provvedimento concessorio che sulla rappresentazione della scheda catastale del box. Dette anomalie vengono meglio descritte negli appositi capitoli "riferimenti catastali" e "note urbanistiche".

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa, comprensiva di area esclusiva sono:

- nord - map.713 di fg. 12 e per salto rientrante rampa comune map. 693/501;
- est - area comune 693/501, e per salto uscente map. 241 di fg. 12;
- sud - map. 693/515 e per salto rientrante vano scala comune map 693/501;
- ovest - vano scala comune map. 693/501 e per salto uscente map 693/517.

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - terrapieno map. 713 di fg. 12;
- est - altra autorimessa al map. 693/511
- sud - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;
- ovest - altra autorimessa al map. 693/509.

ACCESSO

Dalla via S. Pellico attraverso corsello pedonale ed altro carraio poi vano scala comune e rampa di accesso alle autorimesse.

SERVITU'

nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;***

Come già citato in capitolo precedente l'appartamento trilocale più servizi posto al piano terreno ha superficie di circa 71 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a due

portici di circa mq. 13,00, un pergolato di circa 11,50 e due aree esclusive, la prima di circa mq. 48 e la seconda di 17, il tutto posto al piano terreno di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 30 circa al lordo delle murature accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni similari compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. I/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 126.500,00 (dicinsei euro centocinquanta/00) pari ad € 1.173,03/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 105.000,00 (centocinquanta/00 euro), pari ad € 973,66/mq commerciale.

Trattandosi di trilocale ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità abitativa della quale, in Banca Dati Regionale l'attestazione APE risulta scaduta, viene redatto nuovo documento che si allegata in copia **quale doc I/3**.

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

La conformità urbanistica potrà essere ottenuta provvedendo su tre fronti:

1) rimuovendo completamente il pergolato coperto non autorizzato;

2) demolendo il tamponamento con serramento che prospetta il cortile esclusivo del portico prossimo al bagno in quanto così come realizzato forma "incremento di s.l.p" proibito dall'art. 16 5° comma ultimo capoverso del Piano delle Regole del PGT vigente del comune di Crema.

3) presentando sanatoria per l'autorimessa più profonda di circa 50 cm rispetto all'autorizzato, a discapito del corsello di accesso comune ai box e del muro retrostante.

La sanatoria comporterebbe un impegno di spesa approssimativo **di € 2,000 euro**, comprensivo di sanzioni e costi di professionista abilitato, mentre i costi per il ripristino della situazione "ante" del portico del bagno e rimozione del pergolato si ipotizzano **in**

€ 3.500,00 comprensivo di ripristini murari ed iva di merito.

Complessivamente i costi per ottenere conformità possono aggirarsi **in circa € 5.500,00**.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato all'attualità catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/516 via S. Pellico 2 pt. z. c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4 mq. 83/72 r.c. € 433,82

Fg. 12 map 693/510 via S. Pellico 2 pt. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/30 r.c. € 101,79

- **Abitazione** - dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto nella scheda catastale depositata in quanto non viene rappresentato il pergolato coperto. Lo scrivente non lascia alternativa alla rimozione di detto pergolato coperto non autorizzato nemmeno in termini urbanistici. Pertanto per l'unità non si provvede a variazione;

- **autorimessa** – risulta non correttamente rappresentata in termini grafico dimensionali all'interno della scheda catastale, n quanto maggiormente profonda rispetto all'autorizzato comunale di circa 50 cm a discapito del corsello e muro retrostante.

A seguito di quanto sopra detto, **si ritiene di aggiornare la scheda planimetrica allegata agli atti presentando nuovo DOCFA di Variazione allegato quale doc I/4 per l'autorimessa. I nuovi dati aggiornati dell'unità box sono i seguenti:**

Fg. 12 map 693/510 via S. Pellico 2b p.S1 z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.28/32 r.c. € 105,56

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

Alla data di sopralluogo il trilocale risulta non abitato e nella disponibilità della ditta esecutata.

- *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 smaltimento;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è

stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti dell'amministratore di condominio il monolocale è indicato con la sigla A/15 ed ha in dotazione 116,004 millesimi, mentre l'autorimessa portante sigla B/3 ha in dotazione 8,677 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per i beni de quo in circa € 1110,00 per l'appartamento e 165,00 per il box. Gli arretrati dei rendiconti 2020 e 2021 in carico alla ditta eseguita ammontano ad € 1.697,57. **Allegato H/11**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta eseguita.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCADE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc I/5), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. I/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. I/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. I/3	-	APE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. I/4	-	VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. I/5	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

10) LOTTO J - Crema via S. Pellico 2, 2/B monocale servizi p.1 fg. 12 map 693/518 cat A/2 vani 2

- Crema via S. Pellico 2 – 2/B autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/504 cat. C/6 mq. 15/18



10) LOTTO J - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 126 piena proprietà ditta eseguita
- Bene: cfr pag. 126 monolocale più servizi ed accessori
- Ubicazione: cfr pag. 126 Crema via S. Pellico n°2 e 2b
- Stato: cfr pag. 127 buono
- Lotti: cfr pag. 124 10 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 126 fg. 12 mapp. 693/518 – 693/504
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 130 fg. 12 mapp. 693/518 – 693/504
- Valore libero Mercato cfr pag. 128 € 70.500,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 128 € 60.000,00
- Vendibilità cfr pag. 128 buona
- Motivo 128 monolocale in condominio appetibile con ascensore
- Occupazione cfr pag. 130 libera da locazioni
- Locazione ///// - nella disponibilità della ditta eseguita
- Varie ///

ALLEGATI

- DOC. J/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. J/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. J/3 - APE**
- DOC. da H/4 a H/9 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. J/4 - VISURE E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. J/5 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/11 - ATTI DI PROVENIENZA**

10) LOTTO J CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel lotto J** della presente relazione peritale posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████

n° 1 appartamento monolocale più servizi di circa 40,00 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre ad un balcone di 6,00 ed una loggia di circa mq. 11,00 **posto al piano primo** di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 18 circa accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini,

alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di

manutenzione;

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura del monolocale sono le seguenti:

- Serramenti esterni smaltati chiari con sistema di apertura ad anta con chiusura esterna a tapparella e vetri del tipo vetrocamera;
- porte interne a pannello cieco smaltate, colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di medio pregio;

- impianto di riscaldamento tradizionale autonomo con caldaia con produzione d'acqua calda posizionata esternamente nel sotto balcone ed elementi scaldanti in ghisa ed acciaio a pannello, impianto raffrescamento con split nel locale "giorno";
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.
- esternamente la loggia è perimetrata da muretto con superiore corrimano, mentre il secondo balcone corre a tutta lunghezza in lato sud del monolocale.
- **Il condominio è dotato di ascensore.**

Il monolocale risulta non arredato e probabilmente già locato per breve periodo in precedenza; tutti i locali risultano regolarmente tinteggiati e mantenuti.

L'autorimessa presenta pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati "facciavista" e porta basculante in lamiera zincata.

I piani possono essere raggiunti da scala comune e dall'ascensore.

L'elaborato **dell'allegato J/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto esterne 1 e 2 ed interne 3, 4, 5 e 6** per l'appartamento e **7, 8** per l'autorimessa sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 23 09.2022 .

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/518 via S. Pellico 2 p.1 z.c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 2 mq. 44/38 r.c. € 216,91

Fg. 12 map 693/504 via S. Pellico 2 p.S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.15/18 r.c. € 56,55

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto sia negli atti comunali che catastali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisori che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001, A seguito di quanto sopra detto non si provvede a variazioni in aggiornamento.

Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa, comprensiva dei balconi sono:

- nord - vuoto su area comune map. 693/501 e su area map. 693/515;
- est - vano scala comune 693/501, altra abitazione map. 693/519;
- sud - vuoto su area al map. 693/515;
- ovest - vuoto su area al map 693/515.

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - corsello di entrata ed accesso condominiale alle autorimesse;
- est - terrapieno su map. 241 di fg. 12;
- sud - terrapieno su area comune map. 693/501 di fg. 12;
- ovest - altra autorimessa map. 693/503.

ACCESSO

Dalla via S. Pellico attraverso corsello pedonale ed altro carraio poi vano scala comune.

SERVITU'

nessuna

- determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già citato in capitolo precedente l'appartamento monolocale più servizi posto al piano primo ha superficie di circa 40,00 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a una loggia di 11,00 ed un balcone di 6,00.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni similari compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. J/2.**

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 70.500,00 (diconsi euro settantamilacinquecento/00) pari ad € 1.189,27/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 60.000,00 (sessantamila/00 euro), pari ad € 1.012,15/mq commerciale.

Trattandosi di monolocale sito in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;*

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- *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;*

Il punto è già stato trattato in premessa.

- *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, viene redatto nuovo documento che si allegata in copia **quale doc J/3**.

- *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui

l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli atti comunali depositati **risulta rispondente a quanto rilevato in loco.:**

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- **██████████ COSTRUZIONI SRL con sede in Crema (CR) cod. fisc. ██████████** proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/518 via S. Pellico 2 p1° z. c.1 cat. A/2 cl. 3 vani 2 mq. 44/38 r.c. € 216,91

Fg. 12 map 693/504 via S. Pellico 2 p.S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.15/18 r.c. € 56,55

Le planimetrie risultano conformi con lo stato dei luoghi ed i dati riportati a livello catastale sono conformi all'atto di pignoramento. **Allegati doc. J/4 visura e scheda.**

- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

Alla data di sopralluogo il monolocale risulta nella disponibilità della ditta esecutata .

- 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;

Non compare nessun rifiuto all'interno del monoocale e non risulta ammobiliato.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti dell'amministratore di condominio il trilocale è indicato con la sigla A/19 ed ha in dotazione 61,386 millesimi condominiali, mentre l'autorimessa portante la sigla n° 13 ha in dotazione 7,656 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per i beni inseriti nel presente lotto in circa € 880,00 per l'appartamento e 135,00 per il box. Gli arretrati dei rendiconti 2020 e 2021 in carico alla ditta esecutata ammontano ad € 2.030,81.

Allegato doc. H/11

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

**PROVENIENZE E FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCA
NEL PRECEDENTE LOTTO H**

- ALLEGATI - *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 (doc J/5), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. J/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. J/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. J/3	-	APE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. J/4	-	VISURE E SCHEDE CATASTALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. J/5	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

11) LOTTO K - Crema via S. Pellico 2 – 2/B appartamento p.1, fg. 12 map. 693/519 cat. A/2 vani 4

- Crema via S. Pellico 2 – 2/B autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/507 cat. C/6 mq. 18/23



11) LOTTO K - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 134 piena proprietà ditta eseguita
- Bene: cfr pag. 134 trilocale più servizi ed accessori
- Ubicazione: cfr pag. 134 Crema via S. Pellico 2 e 2b
- Stato: cfr pag. 135 buono
- Lotti: cfr pag. 133 11 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 135 fg. 12 mapp. 693/519 e 693/507
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 139 fg. 12 mapp. 693/519 e 693/507
- Valore libero Mercato cfr pag. 137 € 109.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 137 € 94.000,00
- Vendibilità cfr pag. 137 buona
- Motivo trilocale in condominio appetibilervito da ascensore
- Occupazione cfr pag. 139 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie /// - vedasi spese di condominio

ALLEGATI

- DOC. K/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. K/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. K/3 - APE**
- DOC. da H/4 a H/9 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. K/4 - VISURE E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. K/5 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/11 - ATTI DI PROVENIENZA**

11) LOTTO K – CAP. 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel presente lotto** posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

- **COSTRUZIONI SRL con sede in Crema (CR)** cod. fisc.

COSTRUZIONI SRL proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 appartamento trilocale più servizi di circa 71 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a due portici di circa mq. 14,00, posto al piano primo di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 23 circa al lordo delle murature accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità abitativa inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura del monocale sono le seguenti:

- Serramenti esterni smaltati chiari con sistema di apertura ad anta dotati di veti del tipo vetrocamera e chiusura esterna con tapparelle;
- porte interne a pannello cieco smaltate, colori chiari;
- pavimentazione in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di medio pregio del tipo a mosaico;
- impianto di riscaldamento predisposto per impianto tradizionale autonomo senza la presenza di caldaia da posizionare esternamente nel locale “portico” ed

elementi scaldanti in ghisa/pannello acciaio, impianto raffrescamento predisposto, ma senza split nel locale “giorno”;

- sanitari del bagno dotati di miscelatori di medio pregio.
- portoncino d’entrata di tipo blindato con pannello interno laccato chiaro.
- esternamente le due logge sono protette da murature intonacate con corrimano metallico superiore,

Il trilocale non presenta segni di locazioni precedenti anche se tutti i locali risultano regolarmente tinteggiati e mantenuti.

L’autorimessa presenta pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati “facciavista” e porta basculante in lamiera zincata.

I piani possono essere raggiunti da scala comune e dall’ascensore.

L’elaborato **dell’allegato K/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto esterne 1 e 2 ed interne 3, 4, 5 e 6** per l’appartamento e **foto 7** per l’autorimessa sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 23 09.2022 .

L’ unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

- **██████████**

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 12 map 693/519 via S. Pellico 2 p1° z. c.1 cat. A/2 cl. 3 vani 4 mq. 74/70 r.c. € 433,82

Fig. 12 map 693/507 via S. Pellico 2 pS1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.18/23 r.c. € 67,86

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisori che però possono rientrare nelle previsioni dell’art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra detto non si provvede a variazioni in aggiornamento.

Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa sono:

- nord - vano scala comune e per salto uscente map. 693/520;
- est - vuoto su area scoperta map. 693/516 di fg. 12;
- sud - vuoto su rampa autorimesse ed area scoperta map. 693/516;
- ovest - altra unità map. 693/518 e per salto rientrante bvano scala comune ..

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - vano scala comune map. 693/501 di fg. 12;
- est - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;
- sud - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;
- ovest - altra autorimessa al map. 693/506.

ACCESSO

All'appartamento, dalla via S. Pellico attraverso corsello pedonale, vano scala ed in alternativa l'ascensore condominiale; all'autorimessa dalla via S. Pellico poi rampa e vano di accesso comune alle autorimesse.

SERVITU'

nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;***

Come già citato in capitolo precedente l'appartamento trilocale più servizi ha superficie di circa 71 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a due portici di circa mq. 14,00, **il tutto posto al piano primo** di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

L'autorimessa è posta al piano interrato e consta di mq. 23 circa al lordo delle murature accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni similari compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. . La presente valutazione tiene conto pertanto

dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. K/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 109.000,00 (diconsi euro centonovemila/00) pari ad € 1.153,93/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 94.000,00 (sessantaquattromilaseicento/00 euro), pari ad € 995,13/mq commerciale.

Trattandosi di trilocale ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, viene redatto nuovo documento che si allegata in copia **quale doc K/3**.

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisorii che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra, si provvede a dichiararne la conformità urbanistica e non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la

tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

██████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/519 via S. Pellico 2 p1.z. c. 1 cat. A/2 cl. 3 vani 4 mq. 74/70 r.c. € 433,82

Fg. 12 map 693/507 via S. Pellico 2 pS1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.18/23 r.c. € 67,86

Sia l'appartamento che l'autorimessa risultano correttamente rappresentati in termini grafico dimensionali all'interno delle schede catastali. **Allegati doc. K/4**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo il trilocale risulta disbitato e in disponibilità alla ditta eseguita

- *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 smaltimento;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali se non un cartello pubblicitario sul balcone con due puntelli per l'edilizia sul quale era fissato il cartello.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti dell'amministratore di condominio il trilocale è indicato con la sigla A/18

ed ha in dotazione 106,364 millesimi condominiali, mentre l'autorimessa portante la sigla n° B/8 ha in dotazione 5,996 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021, deliberati dall'assemblea si aggirano per i beni del presente lotto in circa € 1.275,00 per l'appartamento e 107,00 per il box. Gli arretrati dei rendiconti 2020 e 2021 in carico alla ditta eseguita ammontano ad € 2.723,69.

Allegato H/11.

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta eseguita.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCADE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc K/5), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. K/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. K/2	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. K/3	-	APE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. K/4	-	VISURE E SCHEDE CATASTALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. K/5	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

12) LOTTO L - Crema via S. Pellico 2 – 2/B autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/503 cat. C/6 mq. 15/17



12) LOTTO L - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 143 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 143 autorimessa piano interrato
- Ubicazione: cfr pag. 143 Crema via Silvio Pellico 2/b
- Stato: cfr pag. 143 buono
- Lotti: cfr pag. 142 12 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 144 fg. 12 map. 693/503
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 147 fg. 12 map. 693/503
- Valore libero Mercato cfr pag. 145 € 17.800,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 145 € 15.800,00
- Vendibilità cfr pag. 147 buona
- Motivo buona di consistenza in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 147 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie ///

- DOC. L/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. L/2 - ELABORATO FOTOGRAFICO.**
- DOC. L/3 e L/4 - VISURA E SCHEDA CATASTALI**
- DOC. da H/4 a H/9 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. X/1 e X/11 ATTI DI PROVENIENZA**

Fig. 12 map 693/503 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.15/17 r.c. € 56,55

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da leggeri spostamenti nelle dimensioni che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra detto non si provvede a variazioni in aggiornamento.

Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - altra autorimessa map. 693/502 di fg. 12;
- est - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;
- sud - altra autorimessa al map. 693/504.
- ovest - terrapieno su area comune map. 693/501.

ACCESSO

All'autorimessa dalla via S. Pellico poi rampa e vano di accesso comune alle autorimesse, in forma carraia e da scala comune o ascensore in forma pedonale.

SERVITU'

nessuna

- *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*;

Come già citato in capitolo precedente l'autorimessa è posizionata al piano interrato di palazzina di tre piani fuori terra e piano interrato ove poste le autorimesse condominiali;

L'autorimessa consta di circa 18 mq al lordo delle murature ed è accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede all'analisi della comparazione dei precedenti lotti che

effettuavano la comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato di appartamenti con autorimesse. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso.

I prospetti di valutazione redatti, determinano un valore pari ad € 1.000,00 al mq. In libero mercato, pertanto moltiplicando la superficie si ottengono i seguenti risultati.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 17.800,00 (diconsi euro diciassettemilaottocento/00), mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 15.800,00 (quindicimilaottocento/00 euro).

Trattandosi di box ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità accessoria non riscaldata per la quale non necessita APE..

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da leggere differenze dei tavolati divisorii che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e pertanto se ne dichiara la conformità urbanistica, A seguito di quanto sopra, non si prevedono aggiornamenti. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia conformità riscontrata ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- ***l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.***

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- **██████████**

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 12 map 693/503 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.15/27 r.c. € 56,55

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da leggeri spostamenti nelle dimensioni che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra detto non si provvede a variazioni catastali in aggiornamento. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

L'autorimessa risulta correttamente rappresentata in termini grafico dimensionali all'interno della scheda catastale. **Allegati visura e scheda doc. L/3 ed L/4**

- ***verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.***

Alla data di sopralluogo il box risulta libero e nella disponibilità de ditta esegutata .

- ***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 smaltimento;***

Non compare nessun rifiuto all'interno del locale.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti dell'amministratore, l'autorimessa portante la sigla n° B/12 ha in dotazione 4,874 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per il bene trattato nel presente lotto in circa € 84,00/annui **Vedi allegati H/11.**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCADE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc L/2), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. L/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. L/2	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. L/3 e L/4	-	VISURE E SCHEDE CATASTALI
DOC. da H/4 a H/9	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1 e X/11	-	ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

13) LOTTO M - Crema via S. Pellico 2/B autorimessa p.S1 fg. 12 map. 693/506 cat. C/6 mq. 22/26



13) LOTTO M – CAP. 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel presente lotto** posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 30,00 circa al lordo delle murature accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità accessoria inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati “facciavista” e porta basculante in lamiera zincata.

Il piano e l'autorimessa possono essere raggiunti dalla rampa e corsello comuni, in forma carraia e dalla scala comune oltre che dall'ascensore.

L'elaborato **dell'allegato M/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto 1 e 2**, sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 23 09.2022 .

L' autorimessa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 12 map 693/506 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.22/26 r.c. € 82,94.

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date da evidenti modifiche nella configurazione che comporteranno un'aggiornamento della dichiarazione (nuovo DOCFA),

A seguito di quanto sopra emergono discordanze con i dati di pignoramento, in quanto non cambia l'identificativo ma cambiano i dati di superficie e la rendita.

CONFINI

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - corsello di accesso condominiale alle autorimesse map. 693/501;
- est - vano scala comune e altro box al map. 693/507;
- sud - corsello di accesso condominiale alle autorimesse map. 693/501;
- ovest - altra autorimessa map. 693/505.

ACCESSO

All'autorimessa dalla via S. Pellico poi rampa e vano di accesso comune alle autorimesse, in forma carraia e da scala comune o ascensore in forma pedonale.

SERVITU'

nessuna

- *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*;

Come già citato in capitolo precedente l'autorimessa è posizionata al piano interrato di palazzina di tre piani fuori terra e piano interrato ove poste le autorimesse condominiali;

L'autorimessa consta di circa 28 mq al lordo delle murature ed è raggiungibile da Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede all'analisi della comparazione dei precedenti lotti che effettuavano la comparazione con beni similari compravenduti recentemente in zona, in

libero mercato di appartamenti con autorimesse. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I prospetti di valutazione redatti, determinano un valore pari ad € 1.000,00 al mq. In libero mercato, pertanto moltiplicando la superficie si ottengono i seguenti risultati.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 28.400,00 (diconsi euro ventottomilaquattrocento/00), mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 25.100,00 (venticinquemilacento/00 euro).

Trattandosi di box ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato “BUONO”.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità accessoria non riscaldata per la quale non necessita APE..

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro

agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da lievi differenze dei tavolati divisorii che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra, non si prevedono istanze in sanatoria. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento se non nella consistenza e nella rendita.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni

derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 12 map 693/506 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.26/28 r.c. € 98,02

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali, in quanto non risulta rispondente la planimetria catastale che viene aggiornata con nuovo DOCFA.. **Visura e nuova scheda allegati quali doc. M/3 e M/4. A seguito di quanto sopra detto si provvede a variazioni catastali in aggiornamento. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento eccetto consistenza e rendita.**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo il box risulta libero e nella disponibilità della ditta esecutata .

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno del locale.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti dell'amministratore, l'autorimessa portante la sigla n° B/9 ha in dotazione 7,685 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per il bene trattato nel presente lotto in circa € 135,00/annui. **Allegati H/11.**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCA- TE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- ALLEGATI - *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 (doc M/2), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. M/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. M/2	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. M/3 e M/4-		VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

14) LOTTO N - Fg. 12 map 693/512 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/30



14) LOTTO N - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 159 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 159 autorimessa piano interrato
- Ubicazione: cfr pag. 159 Crema via Silvio Pellico 2/B
- Stato: cfr pag. 160 buono
- Lotti: cfr pag. 158 14 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 160 fg. 12 map. 693/512
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 163 fg. 12 map. 693/512
- Valore libero Mercato cfr pag. 161 € 32.400,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 161 € 28.700,00
- Vendibilità cfr pag. 161 buona
- Motivo box di buona consistenza in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 165 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie ////

ALLEGATI

- DOC. N/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. N/2 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. N/3 e N/4 - VISURA E SCHEDA CATASTALE**
- DOC. da H/4 a H/9 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. N/5 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/11 - ATTI DI PROVENIENZA**

Fig. 12 map 693/512 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/30 r.c. € 101,79

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da una maggiore profondità (dichiarata mt 8,90,00 rilevata 9,44) nelle dimensioni che a parere dello scrivente non possono rientrare nelle previsioni 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra detto si provvede a variazione catastale in aggiornamento. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - altra autorimessa map. 693/511 di fg. 12;
- est - terrapieno su area al map. 713 di fg. 12
- sud - altra autorimessa al map. 693/513.
- ovest - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;

ACCESSO

All'autorimessa dalla via S. Pellico poi rampa e vano di accesso comune alle autorimesse, in forma carraia e da scala comune o ascensore in forma pedonale.

SERVITU'

nessuna

- *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*;

Come già citato in capitolo precedente l'autorimessa è posizionata al piano interrato di palazzina di tre piani fuori terra e piano interrato ove poste le autorimesse condominiali;

L'autorimessa consta di circa 30 mq al lordo delle murature ed è accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto

(Market Approach), si provvede all'analisi della comparazione dei precedenti lotti che effettuavano la comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato di appartamenti con autorimesse. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso.

I prospetti di valutazione redatti, determinano un valore pari ad € 1.000,00 al mq. In libero mercato, pertanto moltiplicando la superficie si ottengono i seguenti risultati.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 32.400,00 (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00), mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 28.700,00 (ventottomilasettecento/00 euro).

Trattandosi di box ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "BUONO".

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità accessoria non riscaldata per la quale non necessita APE..

- **verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc**

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da differenze nella profondità del box a discapito del corsello di accesso alle autorimesse e del muro retrostante che a parere dello scrivente non possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra, si dovrà provvedere a richiesta comunale in sanatoria dove si possono prevedere spese per **circa € 2.500,00 dati da sanzione comunale, istruttoria e spese di professionista abilitato per la redazione della pratica.**

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla

documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- **████████████████████**

████████████████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/512 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.28/32 r.c. € 105,56

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date da spostamenti nella profondità del box che vanno a discapito del corsello di accesso alle autorimesse e del muro retrostante che, per lo scrivente, non possono ritenere conforme la scheda rappresentativa.

A seguito di quanto sopra si provvede a variazioni catastali in aggiornamento (nuovo DOCFA) **allegato doc. N/3 e N4. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento se non nelle consistenze e nella rendita.**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo il box risulta libero e nella disponibilità della ditta esecutata .

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno del locale.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti attuali dell'amministratore, l'autorimessa portante la sigla n° B/5 ha in dotazione 8,677 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per il bene trattato nel presente lotto in circa € 152,00/annui **Allegati doc. H/11.**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCA- TE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc N/2), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. N/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. N/2	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. N/3 e N/4	-	VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

15) LOTTO O - Fg. 12 map 693/511 via S. Pellico 2 p. Sl. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/30



15) LOTTO O - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 168 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 168 autorimessa piano interrato
- Ubicazione: cfr pag. 168 Crema via Silvio Pellico 2/B
- Stato: cfr pag. 168 buono
- Lotti: cfr pag. 167 15 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 169 fg. 12 map. 693/511
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 172 fg. 12 map. 693/511
- Valore libero Mercato cfr pag. 170 € 32.400,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 170 € 28.700,00
- Vendibilità cfr pag. 170 buona
- Motivo box di buona consistenza in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 170 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie ///

ALLEGATI

- DOC. O/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. O/2 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. O/3 e O/4 - VISURA E SCHEDA CATASTALE**
- DOC. da H/4 a H/9 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. X/1 e X/11 - ATTI DI PROVENIENZA**

15) LOTTO O – CAP. 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel presente lotto** posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 30 circa al lordo delle murature raggiungibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità accessoria inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati “facciavista” e porta basculante in lamiera zincata.

Il piano interrato e l'autorimessa possono essere raggiunti dalla rampa e corsello comuni, in forma carraia e dalla scala oltre che dall'ascensore in forma pedonale.

L'elaborato **dell'allegato O/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto 1 e 2**, sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 23 09.2022 .

L' autorimessa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 12 map 693/511 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/30 r.c. € 101,79

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da una maggiore profondità (dichiarata mt 8,90 rilevata 9,44) nelle dimensioni che a parere dello scrivente non possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra si provvede a variazione catastale in aggiornamento.

Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - altra autorimessa map. 693/510 di fg. 12;
- est - terrapieno su area map. 713 di fg. 12;
- sud - altra autorimessa al map. 693/512.
- ovest - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;

ACCESSO

All'autorimessa dalla via S. Pellico poi rampa e vano di accesso comune alle autorimesse, in forma carraia e da scala comune o ascensore in forma pedonale.

SERVITU'

nessuna

- *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*;

Come già citato in capitolo precedente l'autorimessa è posizionata al piano interrato di palazzina di tre piani fuori terra e piano interrato ove poste le autorimesse condominiali;

L'autorimessa consta di circa 30 mq al lordo delle murature ed è accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto

(Market Approach), si provvede all'analisi della comparazione dei precedenti lotti che effettuavano la comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato di appartamenti con autorimesse. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso.

I prospetti di valutazione redatti, determinano un valore pari ad € 1.000,00 al mq. In libero mercato, pertanto moltiplicando la superficie si ottengono i seguenti risultati.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 32.400,00 (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00), mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 28.700,00 (ventottomilasettecento/00 euro).

Trattandosi di box ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "BUONO".

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità accessoria non riscaldata per la quale non necessita APE..

- **verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc**

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da differenze nella profondità del box a discapito del corsello di accesso alle autorimesse e nel muro retrostante che a parere dello scrivente non possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra, si dovrà provvedere a richiesta comunale in sanatoria dove si possono ipotizzare spese per **circa € 2.500,00 dati da sanzione comunale, istruttoria e spese di professionista abilitato per la redazione della pratica.**

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla

documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è, oggi, identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/511 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.28/31 r.c. € 105,56

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date dalla maggiore profondità del box che vanno a discapito del corsello di accesso alle autorimesse e del muro retrostante che, per lo scrivente non possono ritenere conforme la scheda catastale rappresentativa dell'unità accessoria.

Detto ciò, si provvede a variazione catastale in aggiornamento (nuovo DOCFA) **allegati doc. O/3 e O/4. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento se non nelle consistenze e nella rendita.**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo il box risulta libero e nella disponibilità della ditta esecutata .

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno del locale.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stata prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti attuali dell'amministratore, l'autorimessa portante la sigla n° B/4 ha in dotazione 8,677 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano per il bene trattato nel presente lotto in circa € 152,00/annui **allegato doc. H/11.**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCA- TE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc O/2), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. O/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. O/2	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. O/3 e O/4	-	VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

16 LOTTO P - Fg. 12 map 693/513 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/29



6) LOTTO P - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 177 piena proprietà ditta eseguita
- Bene: cfr pag. 177 autorimessa piano interrato
- Ubicazione: cfr pag. 177 Crema via Silvio Pellico 2/B
- Stato: cfr pag. 177 buono
- Lotti: cfr pag. 176 16 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 178 fg. 12 map. 693/513
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 181 fg. 12 map. 693/513
- Valore libero Mercato cfr pag. 179 € 32.400,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 179 € 28.700,00
- Vendibilità cfr pag. 179 buona
- Motivo box di buona consistenza in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 179 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie ////

ALLEGATI

- DOC. P/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. P/2 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. P/3 e P/4 - VISURA E SCHEDA CATASTALE**
- DOC. da H/4 a H/9 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. H/11 - RESOCONTI CONDOMINIALI**
- DOC. H/12 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. X/1 e X/11 ATTI DI PROVENIENZA**

16) LOTTO P – CAP. 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel presente lotto** posti in comune di Crema CR **via Silvio Pellico n° 2 e 2/b**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 autorimessa posta al piano interrato di complessivi mq. 30 circa al lordo delle murature raggiungibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità accessoria inserita in palazzina residenziale di recente costruzione (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell'autorimessa sono le seguenti:

- pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati “facciavista” e porta basculante in lamiera zincata.

Il piano interrato e l'autorimessa possono essere raggiunti dalla rampa e corsello comuni, in forma carraia e dalla scala oltre che dall'ascensore in forma pedonale.

L'elaborato **dell'allegato P/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto 1 e 2**, sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 22 09.2022 .

L' autorimessa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 12 map 693/513 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.27/29 r.c. € 101,79

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da una maggiore profondità (dichiarata mt 8,90,00 rilevata 9,45) nelle dimensioni che a parere dello scrivente non possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra si provvede a variazione catastale in aggiornamento.

Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - altra autorimessa map. 693/512 di fg. 12;
- est - terrapieno su area comune map. 713 di fg. 12;
- sud - altra autorimessa al map. 693/514.
- ovest - corsello di accesso condominiale alle autorimesse ;

ACCESSO

All'autorimessa dalla via S. Pellico poi rampa e vano di accesso comune alle autorimesse, in forma carraia e da scala comune o ascensore in forma pedonale.

SERVITU'

nessuna

- *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*;

Come già citato in capitolo precedente l'autorimessa è posizionata al piano interrato di palazzina di tre piani fuori terra e piano interrato ove poste le autorimesse condominiali;

L'autorimessa consta di circa 31 mq al lordo delle murature ed è accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto

(Market Approach), si provvede all'analisi della comparazione dei precedenti lotti che effettuavano la comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato di appartamenti con autorimesse. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso.

I prospetti di valutazione redatti, determinano un valore pari ad € 1.000,00 al mq. In libero mercato, pertanto moltiplicando la superficie si ottengono i seguenti risultati.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 32.400,00 (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00), mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 28.700,00 (ventottomilasettecento/00 euro).

Trattandosi di box ubicato in Crema, in posizione appetibile della città, in palazzina di recente costruzione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "BUONO".

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità accessoria non riscaldata per la quale non necessita APE.

- **verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc**

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi già citati ed inseriti nel lotto H:

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da differenze nella profondità del box a discapito del corsello di accesso alle autorimesse e del muro retrostante che, a parere dello scrivente, non possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra, si dovrà provvedere a richiesta comunale in sanatoria dove si possono ipotizzare spese per circa € 2.500,00 dati da sanzione comunale, istruttoria e spese di professionista abilitato per la redazione della pratica.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla

documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- **████████████████████**

████████████████████ proprietà per 1/1 ed è, oggi, identificato catastalmente come segue:

Fg. 12 map 693/513 via S. Pellico 2 p. S1. z. c. 1 cat.C/6 cl. 3 mq.28/33 r.c. € 105,56

Dal sopralluogo emergono difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali date dalla maggiore profondità del box che vanno a discapito del corsello di accesso alle autorimesse e del muro retrostante che, per lo scrivente non possono ritenere conforme la scheda catastale rappresentativa dell'unità accessoria.

Detto ciò, si provvede a variazione catastale in aggiornamento (nuovo DOCFA) **allegati doc. P/3 e P/4. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento se non nelle consistenze e nella rendita.**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo il box risulta libero e nella disponibilità della ditta esecutata .

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno del locale.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno della palazzina ove sono presenti 8 unità abitative e 13 autorimesse è stata prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale. Dai resoconti attuali dell'amministratore, l'autorimessa portante la sigla n° B/6 ha in dotazione 8,677 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020 e 2021 e deliberati dall'assemblea si aggirano, per il bene trattato nel presente lotto, in circa € 152,00/annui **Allegato doc. H/11.**

Come riferito dall'amministratore, il condominio si è già inserito nella procedura per il recupero degli arretrati della ditta esecutata.

PROVENIENZE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SONO ELENCA- TE NEL PRECEDENTE LOTTO H

- **ALLEGATI** - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc P/5), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

DOC. P/1	-	ELABORATO TECNICO DA RILIEVO
DOC. P/2	-	ELABORATO FOTOGRAFICO
DOC. P/3 e P/4	-	VISURA E SCHEDA CATASTALE
DOC. da H/4 a H/9		PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
DOC. H/11	-	RESOCONTI CONDOMINIALI
DOC. H/12	-	ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA
DOC. X/1 e X/11		ATTI DI PROVENIENZA

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

17) LOTTO Q - Crema via Everest n° 24 laboratorio p.T/1 fg. 12 map. 552/501 cat.D/1 mq. 266/278

- Crema via Everest n° 22 laboratorio p.T/1 fg. 12 map. 553/501 cat.D/1 mq. 266/278

- Crema via Everest n° 10 laboratorio p.T/1 fg. 12 map. 554/501 cat.D/1 mq. 266/278

Attualmente i numeri civici non corrispondono a quanto riportato **catastalmente**



17 LOTTO Q - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 186 piena proprietà ditta eseguita
- Bene: cfr pag. 186-188 capannoni ad uso laboratorio
- Ubicazione: cfr pag. 186 Crema via Everest n° 12 – 16 - 20
- Stato: cfr pag. 188 buono
- Lotti: cfr pag. 185 17 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 192 fg. 12 mapp. 552/501 – 553/501 – 554/501
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 192 fg. 12 mapp. 552/501 – 553/501 – 554/501
- Valore libero Mercato cfr pag. 189 € 1.178.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 189 € 1.063.000,00
- Vendibilità cfr pag. 190 buona
- Motivo buona di consistenza in zona produttiva appetibile
- Occupazione cfr pag. 192 locata con contratto opponibile alla procedura
- Locazione ///// - si fino al 28.02.2025
- Varie ////

ALLEGATI

- DOC. Q/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. Q/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. Q/3, Q/4, Q/5 - n° 3 APE**
- DOC. da Q/6 a Q/15 PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. Q/16 e Q/17- VISURE E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. Q/18 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. Q/19 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. Q/20 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1, X/12, X/13, X/14, X/15 ATTI DI PROVENIENZA**

LOTTO Q CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti nel **lotto Q** della presente relazione posti in Crema **via Everest ai civici 12, 16 e 20 pedonali e 14, 18 e 22 carrai**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

• **██████████**

██████████ proprietà per 1/1, **riguardano tre capannoni attigui** adibiti in parte a laboratorio ed in parte a deposito/carico merci e più precisamente:

- **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. (*identificato dal map. 552/501*) di circa mq 688 coperti al lordo delle murature con, **al piano terreno**, circa mq. 393 controsoffittati cn altezza di mt. 3,50, adibiti a laboratorio/zona di transito, altri 75 mq adibiti ad uffici, servizi di altezza mt. 2,75 compreso scala di accesso al piano primo, altri 220 circa adibiti a magazzino/carico scarico merci di altezza totale mt. 7,30 sotto trave di appoggio dei tegoli di C.A. Spogliatoi, servizi e disimpegno di complessivi circa 66 mq, **al piano primo**, escluso scala di arrivo al piano. Aree di pertinenza antistanti e retrostanti il capannone di complessivi circa mq. 312

- **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. (*identificato dal map. 553/501*) di circa mq 689 coperti al lordo delle murature con, **al piano terreno**, circa mq. 549 controsoffittati cn altezza di mt. 3,50, adibiti a laboratorio/zona di transito, altri 80 mq adibiti ad uffici, servizi di altezza mt. 2,75 compreso scala di accesso al piano primo. altri 60 circa adibiti a carico/scarico merci di altezza totale mt. 7,30 sotto trave di appoggio dei tegoli di C.A. Spogliatoi, servizi e disimpegno di complessivi circa 70 mq, **al piano primo**, escluso scala di arrivo al piano. Aree di pertinenza antistanti e retrostanti il capannone di complessivi circa mq. 312

- **n° 1 capannone prefabbricato** in C.A. (*identificato dal map. 554/501*) di circa mq

688 coperti al lordo delle murature con, **al piano terreno**, circa mq. 393 controsoffittati cn altezza di mt. 3,50, adibiti a laboratorio/zona di transito, altri 75 mq adibiti ad uffici, servizi di altezza mt. 2,75 compreso scala di accesso al piano primo. altri 220 circa adibiti a magazzino/carico scarico merci di altezza totale mt. 7,30 sotto trave di appoggio dei tegoli di C.A. Ampio locale adibito ad ufficio, servizi e disimpegno di complessivi circa 66 mq. **al piano primo**, escluso scala di arrivo al piano. Aree di pertinenza antistanti e retrostanti il capannone di complessivi circa mq. 312

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- **trattasi di n° 3 capannoni attigui**, catastalmente distinti in tre unità, ma fisicamente collegati e gestiti in modo univoco da unica ditta alla quale sono locati, realizzati con strutture prefabbricate in C.A. (cemento armato) tra gli anni 1997-1998, facenti parte di un complesso produttivo di più ampia dimensione, originariamente concesso e realizzato dal Consorzio Rilancio Economico Media e Piccola Impresa Artigianato (C.R.E.M.A.) con sede in Crema via De Gasperi n° 60.

Anche i pannelli di tamponamento sono in C.A., come così pure i tegoli di copertura che sono realizzati sulla tipologia shed, ovvero dotati di lucernari sia fissi che apribili che permettono una notevole illuminazione diurna nei locali sottostanti. In entrata principale, è presente la zona uffici/accettazione/servizi.

I pavimenti nella zona laboratorio/zona di transito/magazzino/carico scarico merci sono in battuto di cls lisciato, serramenti in alluminio con doppi vetri e portoni di tipo industriale a libro con porta pedonale inserita. I pavimenti nella zona uffici/servizi/spogliatoi sono in piastrelle, serramenti in alluminio con doppi vetri e porte di sicurezza L'impianto di riscaldamento e raffrescamento dei locali lavoro è dato

da pompe di calore con split interni, mentre per quanto attiene la zona uffici il riscaldamento è dato da caldaie collegate a ventilconvettori e radiatori in ghisa mentre il raffrescamento è dato da pompe di calore con split interni agli uffici. La planimetria redatta dallo scrivente come da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo **allegata quale doc. Q/1 e le foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8** sono rappresentative dello stato dei luoghi. Le unità godono di area esterna antistante e retrostante le unità artigianali per complessivi catastali 936 mq, regolarmente recintata ed utilizzata dalla ditta insediata come parcheggio/deposito di semilavorati o attrezzature.

CONFINI

- I confini, delle tre unità ai map. 552/501, 553/501 e 554/501 di fg. 12, comprensive delle aree di diretta pertinenza sono: sono:

- nord - mapp. 542, 543 e 544 di fg. 12,
- est - map. 561 di fg. 12,
- sud - la via Everest,
- ovest - map. 551 di fg. 12;

ACCESSO

Sia in forma pedonale che carraia, direttamente dalla via Everest.

SERVITU'

nessuna

- **determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;**

La consistenza lorda (compreso muri) dei tre corpi, qui valutati in unico lotto, risulta essere di mq. 2.267 al lordo delle murature perimetrali oltre a 936 mq. di area scoperta .

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla determinazione del valore con il metodo del

confronto con beni simili compravenduti in libero mercato, nella zona, nel recente periodo.. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, in particolare degli oneri necessari all'ottenimento della conformità urbanistica. (l'immobile dovrà essere oggetto di domanda sanatoria in quanto presenti opere interne non autorizzate con specifico provvedimento concessorio comunale. **Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 1.178.000,00 (diconsi euro un milionecentosettantottomila/00) pari ad € 497,82/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 1.063.000,00 (diconsi unmilionesessantatremila/00 euro), pari ad € 449,23/mq commerciale. Il prospetto valutativo viene allegato quale doc. Q/2**

Trattandosi di fabbricati di buona consistenza, di costruzione non vetusta, correttamente mantenuti e gestiti, localizzati in complesso industriale consolidato, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "BUONO".

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- ***predisporre certificazione energetica, se assente;***

Dalla visura effettuata presso l'Archivio Regionale, non compaiono attestati di prestazione energetica (APE) validi per le unità artigianali di cui alla presente perizia, pertanto si provvede alla regolare redazione che deve essere presentata per ognuna delle unità immobiliari presenti in banca dati catastale e le certificazioni vengono allegate quali **doc. Q/3. Q/4 e Q/5**

- ***verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc***

- **NOTE URBANISTICHE** -

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali, risulta che il complesso industriale di cui le unità sono parte, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Crema in data 16.03.1998 reg. costruzioni 3756 prot. gen. 21149 per nuova costruzione di fabbricati industriali (**doc. Q/6**)
- **Concessione Edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Crema in data 12.08.1998 reg. costruzioni n° 1835 prot. gen. 9535 variante al progetto del complesso industriale (**doc. Q/7**)
- **Concessione Edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Crema in data 15.09.1999 reg. costruzioni, n° 1871 prot. gen n° 10768 per variante al progetto per la costruzione del complesso industriale (**doc. Q/8**)
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Crema in data 01.12.1999 prot. gen. 22524 e prot. edilizia privata n° 4300 del 07.12.1999 per variante alle precedenti concessioni. (**doc. Q/9**)

- **Certificato di Agibilità** n. pratica AB. 25/2000 rilasciato dal comune di Crema per il map. 553 del fg. 12 . **(doc. Q/10)**
- **Certificato di Agibilità** n. pratica AB. 26/2000 rilasciato dal comune di Crema per il map. 552 del fg. 12 . **(doc. Q/11)**
- **Certificato di Agibilità** n. pratica AB. 25/2000 rilasciato dal comune di Crema per il map. 554 del fg. 12 . **(doc. Q/12)**
- **Comunicazione di Inizio Lavori (obbligatoria) per opere eseguibili senza titolo abilitativo** presentata al comune di Crema in data 04.09.2013 prot. gen. 20019 e prot. edilizia privata n° 2601 del 04.09.2013 per modifiche interne e impianti. **(doc. Q/13)**
- **Comunicazione di Inizio Lavori (obbligatoria) per opere eseguibili senza titolo abilitativo** presentata al comune di Crema in data 20.12.2013 prot. gen. 30523 e prot. edilizia privata n° 3890 del 07.01.2014 per modifiche interne. **(doc. Q/14).**
- **Comunicazione di Eseguita Attività** presentata al comune di Crema in data 29.03.2016 prot. gen. 15414 e prot. edilizia privata n° 881 del 31.03.2016 per opere eseguite in variante alla C.I.L. prot. gen. 30523 del 20/12/2013. **(doc. Q/15).**

Dal confronto degli ultimi elaborati tecnici depositati presso l'archivio comunale ed allegati all'ultima DIA del 01.dic.1999 la situazione dei luoghi risulta conforme rispetto alla situazione in essere se non per piccole differenze che possono rientrare in quanto previsto dall'art. 34 bis del D.M. 380/2001

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie,

variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, .*

Alla data di stesura del presente elaborato peritalei beni sono in carico a:

████████████████████

████████████████████ proprietà per 1/1 e sono identificati catastalmente come segue:

- Beni immobili posti in comune di Crema via Everest .

- opificio - fg. 12 map. 552/501 p.T1. cat. D/1 r.c. € 3864,00

- opificio - fg. 12 map. 553/501 p.T1. cat. D/1 r.c. € 3994,00

- opificio - fg. 12 map. 554/501 p.T1. cat. D/1 r.c. € 3864,00

Non emergono difformità rispetto ai dati di pignoramento (vedi allegata visura doc. Q/16 con planimetria identificativa doc. Q/17.

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

I beni risultano locati alla ditta

con contratto scadente il

28.02.2025 opponibile alla esecuzione **allegato doc. Q/18.**

- *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;*

L'immobile locato contiene macchinari ed attrezzature della ditta che gestisce l'attività di produzione di cosmetici.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

Pur essendo rappresentate catastalmente da unità immobiliari distinte, i beni sono gestiti ed utilizzati unitamente nelle tre lavorazioni del processo di produzione.

- STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

- Alla [redacted] sede CREMA (CR) – c.f. [redacted] per quota 1/1 piena proprietà (identificato in atto al catasto urbano Foglio 3 map. 288 sub. 511 e 288 sub 512 e BCNC fg. 3 map. 300 in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep n. 113794/36117 e trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959 da potere di [redacted]

allegato doc X/1

- Il signor [REDACTED] interviene nel presente atto quale titolare della d

[REDACTED]

per quota 1/1 piena proprietà

in regime di separazione in virtù di atto tra vivi –compravendita ai rogiti del notaio Sala Paolo di Milano in data 04.12.2007 rep. n. 192220/19564 e **trascritto il 18.12.2007 ai nn. 29587/14982** da potere di Banta Italise s.p.a. con sede in Milano c.f.00846180156 **Allegato doc. X/12**

- * alla BANCA ITALEASE S.P.A. sede Milano – c.f. 00846180156 (in atto Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari Italease) per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Sergnano (CR) in data 21.07.1998 n. rep. 34118/4588 e **trascritto il 31.07.1998 ai nn. 10296/6956** da potere di CONSORZIO RILANCIO ECONOMICO MEDIA E PICCOLA IMPRESA ARTIGIANATO con sede in Crema (CR) – c.f. 01113760191 **allegato doc. X/13**

Gli immobili in CREMA (CR) Foglio 12 map. 553 subalterno 501 – map. 552 subalterno 501 erano pervenuti:

- * alla [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di [REDACTED]

- Il signor ██████████ interviene nel presente atto quale titolare

- *

per quota 1/1 piena proprietà

in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Paolo Sala di Milano in data 04.12.2007 rep. n. 192221/19565 e **trascritto il 18.12.2007 ai nn. 29588/14893** rettificato con nota nn.18031/11572 del 19.12.2012 da potere di BANCA ITALEASE S.P.A. sede Milano – c.f. 00846180156 **allegato doc.X/14**

- * alla BANCA ITALEASE S.P.A. sede Milano – c.f. 00846180156 (in atto Banca Centrale per il Leasing delle Banche Popolari Italease) per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Sergnano (CR) in data 07.11.1997 n. rep. 32317 e **trascritto il 18.11.1997 ai nn. 15401/10517 del 18.11.1997** da potere di

allegato doc. X/15.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI visura ipotecaria aggiornata allegato doc Q/19

ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro ██████████

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]

Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore [REDACTED]

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro [REDACTED]

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

2) ALLEGATI - *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 (doc Q/20, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza*

edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di

provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

ALLEGATI

- DOC. Q/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. Q/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. Q/3, Q/4, Q/5 - n° 3 APE**
- DOC. da Q/6 a Q/15 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. Q/16 e Q/17- VISURE E SCHEDE CATASTALI**
- DOC. Q/18 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. Q/19 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. Q/20 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1, X/12, X/13, X/14, X/15 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

18) LOTTO R - Crema via del Commercio n° 29 ufficio p.1 fg. 12 map. 175/509 cat. A/10 vani 5,5



18) LOTTO R - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 200 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 200 ufficio piano 1°
- Ubicazione: cfr pag.200 Crema via del Commercio n° 29
- Stato: cfr pag. 201 buono
- Lotti: cfr pag.199 18 di 21
- Dati catast. Pignor. cfr pag.201 fg. 12 map. 175/509
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 206 fg. 12 map. 175/509
- Valore libero Mercato cfr pag. 202 € 155.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 202 € 133.000,00
- Vendibilità cfr pag. 202 buona
- Motivo buona consistenza in complesso appetibile
- Occupazione cfr pag. 206 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie ///

ALLEGATI

- DOC. R/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. R/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. R/3 - APE**
- DOC. da R/4 a R/10 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. R/11 e R/12- VISURA e SCHEDA CATASTALE**
- DOC. R/13 - ARRETRATI CONDOMINIALI E RIPARTIZIONE IN MILLESIMI**
- DOC. R/14 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. R/15 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/16 - ATTI DI PROVENIENZA**

18) LOTTO R – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene inserito **nel lotto R** della presente relazione peritale posto in comune di **Crema CR via Del Commercio n° 29**, di seguito descritto, risulta di proprietà di:

- **██████████ COSTRUZIONI SRL con sede in Crema (CR)** cod. fisc.

██████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 ufficio formato da due ampi locali più servizi di circa 137,00 mq. misurati al lordo delle murature perimetrali, posto al piano primo di fabbricato di due piani fuori terra con entrata da vano condominiale, scala ed ascensore per salita al piano.

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità con destinazione “ufficio” inserita in fabbricato di maggiore entità dove sono collocate le entità terziarie edificato con strutture prefabbricate in C.A., facente parte di complesso con destinazione polifunzionale terziaria/industriale di recente costruzione (fine anni 1999-2001), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive, di finitura d’arredo e progettuali nella distribuzione degli spazi.

Le caratteristiche di finitura dell’ufficio sono le seguenti:

- Solaio a vista della struttura prefabbricata;
- Serramenti esterni in metallo dotati di vetri del tipo vetrocamera;
- porte interne smaltate a colori chiari con inserti in vetro colorato;
- pavimentazione in legno di pregio e ceramica/monocottura a mosaico nei servizi, rivestimenti del bagno in ceramiche del tipo a mosaico;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore e split interni ed

elementi scaldanti “ventilconvettori” e pannelli in acciaio nei servizi;

- sanitari del bagno dotati di miscelatori di buon pregio.
- divisori rivestiti in mattoni in cotto posati a vista o listelli di marmo
- portoncino d’entrata di tipo blindato con pannelli verdi oliva.

Gli spazi interni risultano regolarmente mantenuti e tinteggiati, lasciando intravedere il livello superiore allo standard delle finiture;

L’entrata della palazzina si presenta anch’essa di livello elevato ed impostante.

La rappresentazione planimetrica **dell’allegato R/1** è indicativa dei rilievi e la **foto esterna 1, foto 2 dell’entrata al piano terra ed altre interne 3, 4, 5 e 6** sono rappresentative della situazione in essere alla data del 09.05 e 21.06 2023 .

L’ unità a destinazione ufficio, inserita nel presente lotto risulta attualmente in carico a:

- XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

fg. 12 map 175/509 via del Commercio n° 29 piano 1. Zona censuaria 1 cat. A/10 cl. 1 vani
5,5 mq. 125 r.c. € 278,89

Dal sopralluogo emergono leggere difformità interne rispetto a quanto contenuto nelle schede catastali e tavole allegate ai provvedimenti concessori per le quali si rimanda al capitolo “riferimenti catastali” e “note urbanistiche”.

CONFINI

- I confini dell’unità con destinazione terziaria sono:

- nord - beni di altra ditta al map. 175/507;
- est - corridoio comune;
- sud - vano comune di accesso e vano ascensori;
- ovest - vuoto su aree comuni d’entrata condominiali al map. 603 di fg. 12.

ACCESSO

Dalla via del Commercio attraverso aree e spazi comuni map. 603, poi vano d’entrata ed

infine al pianerottolo di accesso al piano dove si arriva con scala o ascensore comuni.

SERVITU'

nessuna

- *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*;

La consistenza dell'ufficio al lordo delle murature, al piano primo è di mq. 137,00 .

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. . La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. R/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 155.000,00 (diconsi euro centocinquantacinquemila/00) pari ad € 1.123,19/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 133.000,00 (centotrentatremila/00 euro), pari ad € 963,77/mq commerciale.

Trattandosi di ufficio ubicato in Crema, in posizione particolarmente appetibile della città, in complesso industriale/terziario di recentemente costruzione, con finiture superiori allo standard, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "BUONO".

- *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:*

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, pertanto la nuova APE viene redatta ed allegata in copia **quale doc R/3**.

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il complesso di cui l'unità è parte, è stato costruito o modificato in forza dei seguenti provvedimenti :

- **Concessione Edilizia** rilasciata dal comune di Crema il 25.10.1968 al n° 1960 che riguardava l'ex Olivetti;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria P.E. 362/C** prot. gen. 571 rilasciata dal comune di Crema il 27.04.1995 **doc. R/4**
- **Autorizz. Di Agibilità** prot. gen. 571 rilasciata dal comune di Crema il 27.04.1995 **doc. R/5**
- **Autorizz. Edilizia P.E. 20/1998** prot. gen. 587 e particolare 119 rilasciata dal comune di Crema il 31.01.1998 **doc. R/6**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 362/C** prot. 571 – VIII/BA/cm rilasciata dal comune di Crema in data 18.04.1995 riguardante l'ex Olivetti;
- **Concessione Edilizia con contributo n° 69/99** rilasciata dal comune di Crema il

19.11.1999 prot. 2581 pratica edilizia 338 **allegato doc R/7.**

- **Concessione Edilizia con contributo P.E. 8/2001** (in variante alla 2581 del 19.11.1999) n° 385 prot. gen. e n° 76 di registro pratiche edilizie rilasciata dal comune di Crema in data 24.05.2001 vedi **concessione e tavola allegata doc. R/8**
- **Attestazione di agibilità per silenzio assenso** .del 25.02.2002 pratica AB-72/2001pratica edilizia 8/2001 V°LA/cm il comune di Crema ha rilasciato la relativa attestazione di agibilità **allegato doc. R/9;**
- **DIA P.E. 572/2001** presentata in data 26.07.2001 prot. 15769 prot. gen. e 2469 del reparto urbanistica datato 27.07.2001 **allegato doc. R10**

Oltre ai provvedimenti sopra citati che hanno interessato direttamente le aree e l'unità inserita nel presente lotto, dall'atto di provenienza compaiono altresì i provvedimenti antecedenti relativi alla ex Olivetti e che sotto vengono riportati

- Licenza edilizia n. 1249 rilasciata dal Comune di Crema in data 11 agosto 1972, della concessione edilizia n. 3870 rilasciata dal Comune di Crema in data 8 luglio 1980, della concessione edilizia n. 10399 rilasciata dal Comune di Crema in data 265 novembre 1981, della concessione edilizia n. 1475 rilasciata dal Comune di Crema in data 15 febbraio 1982, della concessione edilizia n. 10231 rilasciata dal Comune di <crema in data 3 ottobre 1983, della concessione edilizia n. 12048 rilasciata dal Comune di Crema in data 5 ottobre 1984, della concessione edilizia n. 2885 rilasciata dal Comune di Crema in data 18 aprile 1985, della concessione edilizia n. 6700 rilasciata dal Comune di Crema in data 20 giugno 1985, della concessione edilizia n. 6701 rilasciata dal Comune di Crema in data 20 giugno 1985, della concessione edilizia n. 6702 rilasciata dal Comune di Crema in data 20 giugno 1985, della concessione edilizia n. 5538 rilasciata dal Comune di Crema in data 20 giugno 1985, della concessione edilizia n. 14850 rilasciata dal Comune

di Crema in data 14 ottobre 1985, della concessione edilizia n. 21747 rilasciata dal Comune di Crema in data 27 gennaio 1986, della concessione edilizia n. 21748 rilasciata dal Comune di Crema in data 27 gennaio 1986, della concessione edilizia n. 11898 rilasciata dal Comune di Crema in data 29 settembre 1986, della concessione edilizia n. 21399 rilasciata dal Comune di Crema in data 15 gennaio 1987, della concessione edilizia n. 4909 rilasciata dal Comune di Crema in data 4 maggio 1987, della concessione edilizia n. 11145 rilasciata dal Comune di Crema in data 22 giugno 1987, della concessione edilizia n. 1601 rilasciata dal Comune di Crema in data 14 gennaio 1988, della concessione edilizia n. 3207 rilasciata dal Comune di Crema in data 27 gennaio 1988, della concessione edilizia n. 21848 rilasciata dal Comune di Crema in data 3 febbraio 1988, della concessione edilizia n. 4910 rilasciata dal Comune di Crema in data 24 marzo 1988, della concessione edilizia n. 11365 rilasciata dal Comune di Crema in data 30 maggio 1988.

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto agli atti comunali depositati risulta rispondente alla situazione rilevata in loco eccetto alcune lievi discordanze interne che si possono valutare comunque conformi in quanto comprese nelle disposizioni di cui all'art. 34bis del D.M. 380/2001.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi

rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- **██████████**

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato, dopo il nuovo DOCFA come segue:

Fg. 12 map 175/509 via del Commercio 29 p1 z. c.1 cat. A/10 cl.1 vani 5,5 mq. 136 r.c. € 1150,41

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti catastali che impongono la presentazione di una nuova pratica DOCFA per modifiche delle dimensioni dei servizi, pertanto viene allegata quale **doc. R/11 la scheda planimetrica unitamente alla nuova visura catastale **R allegato doc. R/12.****

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo l'ufficio risulta libero da persone o cose e nella disponibilità della ditta esecutata .

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali,

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno del complesso ove sono presenti altre unità con caratteristiche terziarie, è stata prevista ripartizione in millesimi e amministrazione condominiale.

L'unità di cui al presente lotto è assegnataria di 42,513 millesimi condominiali ed in carico alla stessa risultano arretrati negli ultimi due resoconti annuali di € 1.619,28 per il 2022 ed € 1.590,55 come da bilancio preventivo approvato per il 2023. I costi annuali per la gestione complessiva ammontano a circa € 1.605/annui. **Vedi allegati doc. R/13**

STORIA VENTENNALE

- L'immobile in CREMA (CR) Foglio 12 map. 175 sub. 509 era pervenuto:

* alla [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep. n. 113794/36117 e trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959 da potere [REDACTED]

Allegato doc. X/1

Il signor [REDACTED] interviene nel presente atto quale titolare della ditta

* al signor [REDACTED]

per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Crema (CR), in data 21.07.1999 rep. 37255/5438 e **trascritto il 30.07.1999 ai nn. 11033/7262** da potere di OLIVETTI MULTISERVICES S.P.A. sede IVREA (TO) – c.f. 006390300143

Allegato doc. X/16.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI visura ipotecaria aggiornata allegato doc. R/14

ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro [REDACTED]

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]

Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

Gravante suoni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC.

COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv.

Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]

[REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]

[REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]

[REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ALLEGATI** - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc R/15), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

- DOC. R/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. R/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. R/3 - APE**
- DOC. da R/4 a R/10 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. R/11 e R/12- VISURA e SCHEDA CATASTALE**
- DOC. R/13 - ARRETRATI CONDOMINIALI E RIPARTIZIONE IN MILLESIMI**
- DOC. R/14 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. R/15 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/16 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

19) LOTTO S - Crema via Benzoni n° 1 ufficio/negozio p.T,1,2 fg.31 map.517/502 cat.C/1 mq. 135/ 186



19) LOTTO S - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 213 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 213 ufficio/negozio ed accessori piano 1° e 2°
- Ubicazione: cfr pag. 213 Crema via Benzoni n° 1
- Stato: cfr pag. 214 buono
- Lotti: cfr pag. 212 19 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 215 fg. 31 map. 517/502
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 219 fg. 31 map. 517/502
- Valore libero Mercato cfr pag. 216 € 268.500,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 216 € 224.000,00
- Vendibilità cfr pag. 216 discreta
- Motivo ambiente di prestigio zona centrale Crema
- Occupazione cfr pag. 219 libera da locazioni
- Locazione ///// - no
- Varie ////

ALLEGATI

- DOC. S/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. S/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. S/3 - APE**
- DOC. da S/4 a S/7 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. S/8 e S/9 - VISURA e SCHEDA CATASTALE**
- DOC. S/10 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. S/11 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/17 - ATTI DI PROVENIENZA**

19) LOTTO S – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene inserito **nel lotto S** della presente relazione peritale posto in comune **di Crema CR via Don Benzoni n° 1**, di seguito descritto, risulta di proprietà di:

- **██████████**

██████████ proprietà per 1/1 e riguardano

n° 1 negozio/ufficio posto al piano primo e secondo di fabbricato di tre piani fuori terra e formato da due locali più servizi al piano primo con balcone che affaccia sulla via XX Settembre e di ampio locale al piano secondo di complessivi 185,00 mq. circa, misurati al lordo delle murature perimetrali, con entrata che dal sopralluogo appare indipendente dalla via Benzoni n° 1, ma che dall'atto di provenienza risulta in comproprietà con altra ditta (o aventi causa) poi attraverso scala piuttosto angusta e montacarichi si accede al piano primo (la scala risulta essere di pertinenza esclusiva). I due piani, internamente sono collegati da scala a giro.

L'unità con caratteristiche terziarie (negozio/ufficio) ha entrata da via Benzoni, ma forma anche angolo con la via XX Settembre, prossima al centro di Crema..

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- trattasi di unità con destinazione "ufficio/negozio" in fabbricato di antica storica costruzione inserita in un contesto dove sono collocati solitamente negozi al piano terreno ed attività collegate ai piani superiori.

La ristrutturazione con recupero funzionale del corpo interessato dalla presente perizia è avvenuta nei primi anni 2000 con buone tecniche costruttive e di finitura

dell'epoca, dove si è mirato in modo particolare alla funzionalità degli spazi operativi penalizzando però la parte dell'entrata e salita al piano.

Le caratteristiche di finitura dell'ufficio sono le seguenti:

- Solaio in laterocemento intonacato del piano primo con servizi e scala di accesso al piano secondo;
- Serramenti esterni in legno dotati di vetri del tipo vetrocamera e griglie esterne;
- porte interne smaltate a colori chiari con inserti a vetro ;
- pavimentazione in legno di pregio e ceramica/monocottura a mosaico nei servizi, rivestimenti del bagno in ceramiche del tipo a mosaico;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore e split interni ed elementi scaldanti “ventilconvettori” e pannelli in acciaio nei servizi;
- sanitari del bagno dotati di miscelatori di buon pregio.
- portoncino d'entrata al piano di tipo blindato.

Gli spazi interni risultano regolarmente mantenuti e tinteggiati, lasciando intravedere il livello superiore allo standard delle finiture;

L'entrata, al piano terreno risulta “comune” con portoncino datato e bisognoso di manutenzione.

E' significativo riferire che all'interno sono state eseguite opere non autorizzate che incidono in modo determinante sulla situazione in essere, come la creazione di un soppalco in metallo di circa 80 mq. al piano secondo con scala interna che porta superiormente al soppalco dove è stato creato un ulteriore servizio igienico. Dette anomalie verranno trattate nei capitoli successivi di riferimento.

La rappresentazione planimetrica **dell'allegato S/1** è indicativa dei rilievi effettuati durante i due sopralluoghi e le **foto esterne 1 e 2, ed altre interne 3, 4, 5, 6, 7 e 8** sono rappresentative della situazione in loco.

L'unità destinata ad ufficio/negozio, inserita nel presente lotto risulta, oggi, in carico a:

- ██████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

fg. 31 map 517/502 via Benzoni 1 piano T-1-2 zona cens. 1 cat. C/1 cl. 3 mq. 135/186

rendita catastale € 6.219,17

Dal sopralluogo emergono difformità interne rispetto a quanto contenuto in schede catastali rispetto alla situazione in loco per le quali si rimanda al capitolo specifico.

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione terziaria sono:

- nord - vuoto su via XX Settembre;
- est - vuoto su via Benzoni;
- sud - map. 517 di fg. 31;
- ovest - map. 513 di fg. 31.

ACCESSO

Comune dalla via Benzoni 1 poi con scala esclusiva arrivo al piano 1°

SERVITU'

nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;***

La consistenza del negozio/ufficio al lordo delle murature, al piano terra, primo e secondo consta di circa mq. 195,00 .

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla ricerca di beni similari compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. Non trovando negozi con queste caratteristiche (locali commerciali al primo e secondo piano, difficoltà di accesso e assenza di vetrine) si provvede a paragonarlo a uffici e abitazioni che nella zona hanno valori molto simili

tra loro. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso e dei costi per l'ottenimento successivo della conformità urbanistica. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. S/2.**

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 268.500,00 (diconsi euro duecentosessantottomilacinquecento/00) pari ad € 1.286,91/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 224.000,00 (duecentoventiquattromila/00 euro), pari ad € 1.073,62/mq commerciale.

Trattandosi di negozio (ufficio) ubicato in Crema, in posizione particolarmente appetibile della città, in complesso storico di recentemente ristrutturazione, con finiture di buon livello, ma con anomalie costruttive per le quali necessitano opere edili per riproporne la conformità urbanistica, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "DISCRETO".

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- ***predisporre certificazione energetica, se assente;***

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, pertanto la nuova APE viene redatta ed allegata in copia **quale doc S/3**.

- ***verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc;***

- **NOTE URBANISTICHE** -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui l'unità è parte, è stato ristrutturato e modificato in forza dei seguenti provvedimenti :

- **Concessione Edilizia con contributo n° 61-91** rilasciata dal comune di Crema il 04.08.1980 al n° 762 reg. costruzioni e 10465/1525 di prot. gen per cambio di destinazione d'uso **doc. S/4**;
- **DIA P.E. 207/2002** presentata in data 29.03.2002 prot. 6135 prot. gen. e 1341 reparto urbanistica datato 02.04.2002 **allegato doc. S/5** per risanamento conservativo;
- **DIA P.E. 612/2002** presentata in data 16.09.2002 prot. 17888 prot. gen. e 3643 del reparto urbanistica datato 19.09.2002 **allegato doc. S/6** per ristrutturazione e risanamento conservativo;
- **Certificato di Agibilità prat. n° AB-148-2002** rilasciato in data 07.01.2003 **allegato doc. S/7**

Il confronto dello stato dei luoghi rispetto alle documentazioni tecniche depositate agli atti comunali non risulta rispondente per importanti difformità, ovvero:

- **al piano secondo** è presente un soppalco di circa 80 mq. che si interpone con il solaio di sottotetto realizzato in pendenza ed una scala a vista per poterlo raggiungere, il tutto realizzato in ferro di cui non si ha traccia nei provvedimenti **vedi foto 9 e 10**;

- **dal predetto soppalco** si accede ad un servizio igienico sanitario realizzato superiormente ai vani scala non autorizzato **vedi foto 11 e 12;**

Valutate le norme allegate al piano delle regole del PGT vigente del comune di Crema, condivise anche con funzionario dell'Ufficio Tecnico, lo scrivente ritiene che **tale intervento non possa essere sanato** in quanto il soppalco è stato realizzato ad altezza di mt. 2,38 dal piano di pavimento del secondo piano, come così pure la porzione restante del piano superiore al soppalco stesso che lo pone di altezzaa media dal solaio in pendenza di cm. 2,18. Non risultano pratiche strutturali depositate per la costruzione del soppalco in ferro e della scala di accesso a detto solaio.

Da quanto sopra osservato, deriva che l'ottenimento della conformità urbanistica dell'unità qui trattata, potrà essere ottenuto previa rimozione del soppalco e della scala di accesso al piano ed alla soppressione del bagnetto raggiungibile dal soppalco stesso.

Tale intervento demolitivo porterebbe l'immobile alla situazione approvata del novembre 2002 seguita poi dall'abitabilità del gennaio 2003.

Il sottoscritto prevede che per gli interventi di demolizione e ripristino originario debba essere considerato **un impegno di spesa di € 18.000,00** comprensivo di costi d'impresa, di occupazione spazi pubblici, di competenze di tecnici abilitati per la stesura delle pratiche autorizzative e di sicurezza oltre all'iva di competenza ed oneri accessori.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita

esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

- **████████████████████**

████████████████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fg. 31 map 517/502 via Benzoni 4 pT-1-2 z. c. 1 cat. C/1 cl. 3 mq. 165/195 r.c. € 7601,21

Dal sopralluogo sono emerse difformità delle quali (soppalco in ferro e servizio ultimo piano con incremento di SLP) il sottoscritto ritiene debbano essere rimosse in quanto ritenute non sanabili in termini urbanistici, mentre altre difformità (nuovo tavolato al piano primo) risultano ammissibili e pertanto sanabili in quanto opere interne di minore entità. Tutto ciò ha comportato una obbligatoria variazione planimetrica di

aggiornamento catastale che non modifican gli identificativi ma ne aggiorna le consistenze e la rendita. **Vedi allegato doc. S/8 quale nuovavisura e S/9 planimetria aggiornata.**

- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

Alla data di sopralluogo l'unità risulta libera da persone o cose e nella disponibilità della ditta esecutata .

- *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;*

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali,

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

Da quanto emerso in sede di sopralluogo, non compare che l'entrata dalla via Benzoni sia condivisa con altri beni anche se dall'atto di provenienza l'andito d'entrata dovrebbe essere comune con altra ditta. Non è dato sapere se sono intervenuti accordi per i quali detta condivisione sia venuta meno. L'accesso porta attualmente solo ai beni della ditta esecutata.

STORIA VENTENNALE

- L'immobile in CREMA (CR) Foglio 31 map. 517 sub. 502 era pervenuto:

*

██████████ per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi - conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep. n. 113794/36117 e trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959 da potere ██████████

llegato doc. X/1

██████████ e interviene nel presente atto quale titolare della ditta

7

* al signor ██████████

per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Tommaso Gianì di Crema (CR), in data 01.02.2002 rep. 75065/11126 registrato a Crema il 13 febb. 2002 e **trascritto il 06.02.2002 ai nn 2131/1349** da potere

Allegato doc. X/17.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI *vedi nuova visura ipotecaria allegato doc. S/10*
ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del m21.07.2009, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro ██████████

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro ██████████

Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario –

decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ALLEGATI - *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 (doc S/11), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;***

ALLEGATI

- DOC. S/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. S/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. S/3 - APE**
- DOC. da S/4 a S/7 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. S/8 e S/9 - VISURA e SCHEDA CATASTALE**
- DOC. S/10 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. S/11 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1 e X/17 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

20) LOTTO T - Crema via G. Di Vittorio n° 2 capannone artigianale.T fig. 12 map. 486/518 - 751



20 LOTTO T - SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 226 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 226 capannoni ad uso magazzino Poste Italiane
- Ubicazione: cfr pag. 226 Crema via G. Di Vittorio n° 2
- Stato: cfr pag. 227 buono
- Lotti: cfr pag. 225 20 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 232 fg. 12 mapp. 486/518 – 751
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 232 fg. 12 mapp. 486/534 – 751/501
- Valore libero Mercato cfr pag. 228 € 412.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 228 € 367.000,00
- Vendibilità cfr pag. 228 buona
- Motivo buona di consistenza in zona produttiva appetibile
- Occupazione cfr pag. 233 locato con contratto opponibile alla procedura
- Locazione ///// si fino al 30.06.2025
- Varie ////

ALLEGATI

- DOC. T/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. T/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. da T/3 a T/10 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. T/11 e T/12 - VISURA, SCHEDA CATASTALE e TIPO MAPPALE**
- DOC. T/13 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. T/14 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. T/15 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1, X/18, X/19 e X/20 - ATTI DI PROVENIENZA**

LOTTO T CAPITOLO 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti nel lotto T della presente relazione posti in Crema via G. Di Vittorio al civico n° 2, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

██████████
██████████ proprietà per 1/1, riguardano un capannone con destinazione polifunzionale di laboratorio ed uffici (risulta attualmente insediato il magazzino di smistamento delle poste. Il fabbricato è attualmente locato a Poste Italiane):

- n° 1 capannone prefabbricato in C.A. (*identificato dal map. 486/518 di fg. 12 con area esterna map.751*) di circa mq 723 coperti al lordo delle murature posto su unico piano, di cui circa mq. 536 destinati a smistamento poste, zona non controsoffittata con altezza di circa mt. 7,05 sotto trave e di circa 187, in struttura più bassa, controsoffittata ad altezza mt. 3,00 con destinazione ad uffici/servizi/spogliatoi. Area esterna di pertinenza esclusiva di 916 mq. identificata dal map. 751 di fg. 12 ove sono posizionati macchinari d'impianto, protetti da strutture leggere e piuttosto precarie.

- *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- Trattasi capannone realizzato con strutture prefabbricate in C.A. (cemento armato) tra gli anni 1998-1999 poi modificato parzialmente all'interno negli anni successivi, facenti parte di un complesso produttivo di più ampia dimensione, originariamente concesso e realizzato dalla Banca Popolare di Crema, con sede in Crema via XX settembre n° 18.

Anche i pannelli di tamponamento sono in C.A., come così pure i tegoli di copertura

che sono realizzati sulla tipologia shed, ovvero dotati di lucernari sia fissi che apribili che permettono una notevole illuminazione diurna nei locali sottostanti. In entrata, è presente la zona uffici/accettazione/servizi/spogliatoi.

I pavimenti nella zona laboratorio/zona di transito/magazzino sono in battuto di cls liscio con superiore manto vinilico, serramenti in alluminio con doppi vetri e portoni di tipo industriale. I pavimenti nella zona uffici/servizi/spogliatoi sono anch'essi in materiale vinilico in piastrelle in ceramica di rivestimento nei servizi, serramenti in alluminio con doppi vetri e porte di sicurezza. L'impianto di riscaldamento e condizionamento dei locali lavoro è dato da caldaia/pompe di calore esterne, con split interni/caloriferi in alluminio nella zona uffici. I servizi/spogliatoi risultano regolarmente tinteggiati e mantenuti. La planimetria redatta dallo scrivente come da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo **allegata quale doc. T/1 e le foto 1 e 2 esterne e 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10** sono rappresentative dello stato dei luoghi. Le unità godono di area esterna posta su due lati dell'unità per complessivi catastali 916 mq, regolarmente recintata ed utilizzata dalla ditta insediata come parcheggio/deposito di autovetture o attrezzature tecniche.

CONFINI

- I confini, dell'unità ai mapp. 486/518 e 751 di fg. 12 sono:

- nord - la via Delle Industrie,
- est - la via G. Di Vittorio,
- sud - altra unità di map. 486 e map. 752 di fg. 12,
- ovest - altra unità di map. 486 e map. 750 di fg. 12;

ACCESSO

Sia in forma pedonale che carraia, direttamente dalla via G. Di Vittorio.

SERVITU': nessuna

- **determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;**

La consistenza lorda (compreso muri) della parte edificata, risulta essere di mq. 723 al lordo delle murature perimetrali di cui 536 di altezza mt. 7,00 circa ed altri 187 destinati ad uffici/servizi di altezza mt. 3,00 sotto controsoffitto, oltre a 916 mq. di area scoperta dove sono anche posizionate attrezzature per ricambio d'aria, riscaldamento e raffrescamento dei locali interni.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla determinazione del valore con il metodo del confronto con beni similari compravenduti in libero mercato, nella zona, nel recente periodo.. La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, in particolare degli oneri necessari all'ottenimento della conformità urbanistica. (l'immobile dovrà essere oggetto di domanda di sanatoria in quanto presenti opere interne non autorizzate con specifico provvedimento. **Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 412.000,00 (diconsi euro quattrocentododicimila/00) pari ad € 497,73/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 367.000,00 (diconsi trecentosessantasettemila/00 euro), pari ad € 443,37/mq commerciale. Il prospetto valutativo viene allegato quale doc. T/2**

Trattandosi di fabbricati di buona consistenza, realizzati recentemente con strutture prefabbricate, correttamente mantenuti e gestiti, localizzati in complesso industriale consolidato, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato "BUONO".

- **nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo**

conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- predisporre certificazione energetica, se assente;

Dalla visura effettuata presso l'Archivio Regionale, compare attestato di prestazione energetica (APE), ma scaduto (redatto nel 2012) e pertanto sarebbe necessario presentarne uno aggiornato. Di fronte alla specifica richiesta da parte dello scrivente di poter entrare in possesso dei dati prestazionali delle attrezzature installate, non è stato dato riscontro in quanto la ditta preposta alla manutenzione è stata recentemente sostituita e la ditta precedente non ha fornito nessuna documentazione o dettaglio in merito. Attualmente non vengono nemmeno effettuate manutenzioni proprio per la mancanza di informazioni necessarie. Al sottoscritto, pertanto non è data possibilità di procedere alla stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica.

- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione depositata agli atti comunali, risulta che il complesso industriale di cui l'unità è parte, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

- **Concessione Edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Crema in data 25.05.1998 prot. gen. n° 1097 e n° 215 registro pratiche edilizie per nuova fabbricati lotti A e B (**doc. T/3**)
- **Concessione Edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Crema in data 18.03.1999 prot. gen. n° 20272 e n° 3768 registro pratiche edilizie per variante al progetto del complesso industriale lotti A e B (**doc. T/4**);
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Crema in data 19.06.2000 prot. gen. 12411 e prot. edilizia privat n° 2300 del 20.06.2000 pratica 457/2000 per recinzioni, muri di cinta e cancellate (**doc. T/5**).
- **Concessione Edilizia con contributo** rilasciata dal comune di Crema in data 06.03.2001 n° 4191 prot. gen e n° 764 del 07.03.2001 reg. pratiche edilizie; pratica 129/2001 per varianti alle precedenti concessioni (**doc. T/6**).
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Crema in data 13.03.2007 prot. gen. 6237 e prot. edilizia privat n° 1031 del 14.03.2007; pratica 146/2007 rilasciata alla _____ per interventi di ristrutturazione edilizia (**doc. T/7**).
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Crema in data 28.09.2007 prot. gen. 22414 e prot. edilizia privat n° 3774 del 01.10.2007; pratica 521/2007 rilasciata a POSTE ITALIANE per interventi di straordinaria manutenzione (**doc. T/8**).
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Crema in data 05.11.2008 prot. gen. 25357 e prot. edilizia privat n° 4168 del 06.11.2008; pratica 525/2008 rilasciata a POSTE ITALIANE per interventi di riqualificazione funzionale dei locali, istituzione dei centri di distribuzione primaria, manutenzione straordinaria e variante alla DIA del 28.09.2007 pratica 521/2007 (**doc. T/9**).

- **Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad Attività Economiche** presentata al comune di Crema in data 18.12.2008 prot. gen. 30650 e prot. edilizia privat n° 4902 del 18.12.2008 (**doc. T/10**).

Dal confronto degli ultimi elaborati tecnici depositati presso l'archivio comunale ed allegati all'ultima DIA 525/2008 del 05.nov.2008 la situazione dei luoghi **non risulta conforme** rispetto alla situazione in essere in quanto è stata parzialmente modificata la distribuzione interna degli spazi ed è stata realizzata una struttura metallica tamponata con pannelli sandwic a copertura delle attrezzature per il riscaldamento e produzione di acqua calda. A parere dello scrivente tali modifiche all'autorizzato comporteranno, se permanenti, richieste in sanatoria che incideranno **per circa € 5.000,00**, date da sanzioni, costi di istruttoria per pratica comunali, competenze tecniche di professionisti redattori delle pratiche oltre all'IVA e oneri accessori, oppure obbligheranno il futuro acquirente alla rimozione delle anomalie presenti che comunque avranno, presumibilmente con i ripristini e smaltimenti, dei costi simili..

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla

documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, .

Alla data di stesura del presente elaborato peritale i beni sono in carico a:

██████████

██████████ proprietà per 1/1 e sono identificati prima della variazione come segue:

- Beni immobili posti in comune di Crema via G. Di Vittorio n° 2 .

- opificio - fg. 12 map. 486/518 - 751 zona cens, 1 p.T. cat. D/7 r.c. € 4427,80

Ne segue aggiornamento planimetrico della rappresentazione in mappa (nuovo PREGEO) e nuova schada catastale data da parziali modifiche ed ampliamento, pertanto i nuovi dati sono:.

- opificio - fg. 12 map. 486/534 – 751/501 zona cens, 1 p.T. cat. D/7 r.c. € 5957,90

Emergono pertanto difformità rispetto ai dati di pignoramento (vedi allegata visura doc.T/11 con nuova planimetria identificativa doc. T/12 a seguito della variazione della mappa e degli identificativi - nuovo DOCFA).

- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che

- notaio Tommaso Gianì di Crema del 17.07.2009 rep. 87511/15780, trascritto a Lodi il 21.07.2009 ai nn. 12310/6935 da potere di PRAXIS IMMOBILIARE S.R.L.con sede in Crema via G. Di Vittorio n° 36 **Allegato doc. X/18**
- alla PRAXIS IMMOBILIARE S.R.L. sede CREMA (CR) – c.f. 01282950193 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Crema (CR), in data 22.11.2006 rep. n. 56597/11844 e trascritto il 25.11.2006 ai nn. 28400/15847 da potere di BIPIELLE REAL ESTATE S.P.A. sede LODI (LO) – c.f. 00164430183 **Allegato doc. X/19.**
 - alla BANCA POPOLARE DI CREMA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede CREMA (CR) – c.f. 00140810193 per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi – permuta ai rogiti del notaio Giovanni Barbaglio di Crema (CR), in data 08.01.1999 rep. n. 35284/4918 e **trascritto il 16.01.1999 ai nn. 571/404** da potere di BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI ITALEASE S.P.A. sede MILANO – c.f. 00846180156 **Allegato doc. X/20**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI *vedi visura ipotecaria aggiornata doc. T/14*

ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del 21.07.2009, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro XXXXXXXXXX

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]

Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data 10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore [REDACTED]

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso avv. Marco Gamba) contro [REDACTED]

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

2) ALLEGATI - *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 (doc T/15, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza*

edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di

provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

ALLEGATI

- DOC. T/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. T/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. da T/3 a T/10 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. T/11 e T/12 - VISURA, SCHEDA CATASTALE e TIPO MAPPALE**
- DOC. T/13 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. T/14 - ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. T/15 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1, X/18, X/19 e X/20 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato

21) LOTTO U – Ripalta Cremasca via Partigiani n° 3 appartamento piano 2° fg. 1 map 158/527

cat. A/2 cl. 3 vani 6,5 mq. 178/171 r.c. € 453,19

- Ripalta Cremasca via Partigiani n° 3 autorimessa p. S1 fg. 1 map. 178/574

cat. C/6 mq. 72/79 r.c. 78,09



21) LOTTO U - SCHEDE SINTETICA ED INDICE

- Diritto: cfr pag. 240 piena proprietà ditta esecutata
- Bene: cfr pag. 240 appartamento di ampia consistenza
- Ubicazione: cfr pag. 240 Ripalta Cremasca via Partigiani n° 3
- Stato: cfr pag. 241 buono
- Lotti: cfr pag. 239 21 di 21
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 241 fg. 1 mapp. 158/527 e 158/574
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 246 fg. 1 mapp. 158/527 e 158/574
- Valore libero Mercato cfr pag. 243 € 273.000,00
- Valore vendita forz. cfr pag. 243 € 244.000,00
- Vendibilità cfr pag. 243 buona
- Motivo consistenza importante in condominio appetibile
- Occupazione cfr pag. 246 locato con contratto opponibile alla procedura
- Locazione /////
- si con scadenza 31.08.2024
- Varie ///

ALLEGATI

- DOC. U/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. U/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. U/3 - APE**
- DOC. da U/4 a U/8 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. U/9 e U/10 - VISURA e SCHEDE CATASTALE**
- DOC. U/11 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. U/12 e U/13 - RESOCONTI CONDOMINIALI ULTIMI 2 ANNI**
- DOC. U/14 - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. U/15 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1, X/21, X/22 - ATTI DI PROVENIENZA**

21) LOTTO U – CAP. 1 – *provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt.*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni inseriti **nel presente lotto** posti in comune di Ripalta Cremasca CR **via Partigiani n° 3 (località San Michele)**, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████

n° 1 appartamento di cinque locali più due servizi igienici di 153 mq. al lordo delle murature, 15 mq di balcone ed un vano sottotetto di circa mq 56, posto al piano secondo di condominio di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;

n° 1 autorimessa posta al piano interrato con doppia entrata di circa mq. 74 compreso murature, raggiungibile da rampa e vano comune di accesso alle autorimesse

- in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- trattasi di unità abitativa di ampia consistenza, inserita in un contesto di antica cascina recuperata residenza di prestigio (anni 2005/2006), dove sono state impiegate buone tecniche costruttive e progettuali nella distribuzione degli spazi.

L'appartamento, al secondo piano, raggiungibile con scala comune oppure con ascensore, è composto da ampio soggiorno in entrata, una cucina, uno studio, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un sottotetto di circa 50 mq, non abitabile per altezze ridotte, ma accessibile **le foto esterne 1 e 2** rappresentano il contesto.

Le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- Serramenti esterni smaltati chiari con sistema di apertura ad anta dotati di vetri del tipo vetrocamera e chiusura esterna con persiane a ventola;

- porte interne a pannello cieco laccate, colori chiari;
- pavimentazione prevalente in parquet di legno di rovere ed altri locali in gres ceramica/monocottura, rivestimenti del bagno in ceramiche di buon pregio;
- impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia posizionata su balcone esterno all'abitazione, pompe di calore, ventilconvettori e condizionatori;
- sanitari del bagno di livello superiore allo standard dotati di miscelatori;
- portoncino d'entrata di tipo blindato con pannello interno laccato verde oliva;
- Le scale di accesso al piano sono rivestite in granito "serizzo" e l'androne di accesso alla corte è pavimentato in porfido posato ad "opus incertum",

nei locali non si evidenziano segni o micro fessure che denotino cedimenti e si presentano regolarmente tinteggiati e mantenuti.

L'autorimessa ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo, divisori in blocchi di cemento posati "facciavista" e porta basculante in lamiera zincata.

I piani possono essere raggiunti da scala comune e dall'ascensore.

L'elaborato **dell'allegato U/1** è indicativo dei rilievi effettuati e le **foto esterne 1, 2 e le interne 3, 4, 5, 6, 7, 8** per l'appartamento e **9 e 10** per l'autorimessa sono rappresentative della situazione in essere alla data del sopralluogo effettuato il 01 ottobre 2022 .

L'unità abitativa inserita nel presente lotto risulta catastalmente in carico a:

████████████████████

██████████ proprietà per 1/1 ed è identificato catastalmente come segue:

Fig. 1 map 158/527 via Partigiani 3 p. 2° cat. A/2 cl. 3 vani 6,5 mq. 178/171 r.c. € 453,19

Fig. 1 map 158/574 via Partigiani n° 3 p. S1 cat.C/6 cl. 3 mq.72/79 r.c. € 78,09

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da lievi spostamenti dei tavolati divisori che però possono rientrare

urbanisticamente nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

Detto ciò, non si presenta necessità di variazioni catastali in aggiornamento. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

CONFINI

- I confini dell'unità con destinazione abitativa sono:

- nord - vuoto su area scoperta ai mapp. 158/502 e 158/503 di fg. 1,
- est - vuoto su area scoperta map. 158/503 di fg. 1 poi vano scala comune;
- sud - vuoto su portico comune map.158/585 poi unità ai mapp. 158/537 e158/540
- ovest - vuoto su area urbana map. 714 di fg. 1. ..

- I confini dell'autorimessa al piano interrato sono:

- nord - scivolo di accesso al piano interrato poi corsia di accesso comune;
- est - corsia di accesso comune alle autorimesse poi map. 158/585 fg. 1;
- sud - corsello di accesso e di manovra comune alle autorimesse ;
- ovest - corsello comune alle autorimesse.

ACCESSO

All'appartamento, dalla via Partigiani n° 3 attraverso androne coperto che permette l'accesso alla corte interna poi dal vano scala oppure ascensore si raggiunge il pianerottolo del secondo piano. All'autorimessa si accede dalla via Partigiani sino alla rampa poi alla corsia comune di accesso alle autorimesse..

SERVITU'

nessuna

- ***determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;***

Come già citato in capitolo precedente l'appartamento di grande consistenza più servizi ha superficie di circa 153 mq. comprensivo di muri perimetrali, oltre a locale sottotetto non abitabile (soffitta) di mq. 56 circa e balcone di 15,00, **il tutto posto al piano secondo di palazzina di tre piani fuori terra oltre a piano interrato ove ubicate le autorimesse condominiali;**

L'autorimessa è posta al piano interrato e consta di mq. 74 circa al lordo delle murature accessibile da rampa e corsello comune di accesso alle autorimesse.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con beni simili compravenduti recentemente in zona, in libero mercato. . La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio di valutazione (M.A) sono visibili nel **doc. U/2**.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 273.000,00 (diconsi euro duecentosettantatremila/00) pari ad € 1.287,25/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 244.000,00 (duecentoquarantaquattromila/00 euro), pari ad € 1.150,51/mq commerciale.

Trattasi di appartamento di buona consistenza dotato di grane autorimessa ubicato in località San Michele di Ripalta Cremasca, confinante con la periferia di Crema, appetibile, in contesto di pregio, con finiture di livello superiore allo standard, in corpo di recente ristrutturazione, il giudizio sulla commerciabilità viene valutato **"BUONO"**.

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta in proprietà esclusiva della ditta esecutata.

- 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;

Il punto è già stato trattato in premessa.

- *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Trattasi di unità della quale, in Banca Dati Regionale la regolare attestazione APE risulta scaduta, viene redatto nuovo documento che si allegata in copia **quale doc U/3**.

- *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

- NOTE URBANISTICHE -

Dall'esame della documentazione agli atti comunali, risulta che il fabbricato di cui

l'unità è parte, è stato costruito in forza degli stessi provvedimenti autorizzativi :

- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Ripalta Cremasca il 24.dic. 2003 prot. gen. 6104 e 88/2003 del 24.12.2003 prot. edilizia privata per nuova costruzione di edificio commerciale e residenziale nell'ambito ex Mediplast. Già oggetto di piano di recupero (**doc. U/4**).
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Ripalta Cremasca l'11 febbraio 2004 prot. generale n° 923 e 05/2004 dell'11.02.2004 prot. edilizia privata per variante al progetto presentato come da titolo al punto precedente (**doc. U/5**).
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Ripalta Cremasca il 28 ottobre 2004 al n° 6442 prot. gen. e 59/2004 prot. edilizia privata sempre del 20.06.2000 per recuperi di sottotetto esistenti (**doc. U/6**).
- **Denuncia di Inizio Attività (DIA)** presentata al comune di Ripalta Cremasca il 17 gennaio 2006 prot. gen. n° 276 e 06/2006 prot. edilizia privata sempre del 17 gennaio 2006 per costruzione di balconi e modifiche degli spazi interni (**doc. U/7**).

- **Agibilità (Licenza d'uso)** rilasciata dal comune di Ripalta Cremasca s prot. 195 dell'11.01.2007 (**doc. U/8**).

Dal sopralluogo emergono leggere difformità rispetto a quanto contenuto negli atti comunali date da leggeri spostamenti dei tavolati divisorii che però possono rientrare nelle previsioni dell'art. 34 e 34bis del D.P.R. 380 del 06.06.2001,

A seguito di quanto sopra, non si prevedono nuove istanze per l'ottenimento della conformità urbanistica. Non emergono discordanze con i dati di pignoramento.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto cambiare in fase di trasferimento del bene per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici. La "due diligence" edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare tramite proprio tecnico

professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico comunale per concordare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

- ***L'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.***

Come già asserito in precedente capitolo si certifica che i beni sono in carico a:

████████████████████

████████████████

Fig. 1 map 158/527 via Partigiani 3 p. 2° cat. A/2 cl. 3 vani 6,5 mq. 178/171 r.c. € 453,19

Fig. 1 map 158/574 via Partigiani n° 3 p. S1 cat.C/6 cl. 3 mq.72/79 r.c. € 78,09

Sia l'appartamento che autorimessa risultano correttamente rappresentati in termini grafico dimensionali all'interno delle schede catastali e non emergono difformità nell'atto di pignoramento. **Allegati visura U/9 e scheda depositata agli atti U/10.**

- ***verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.***

Alla data di sopralluogo l'appartamento e l'autorimessa risultano locati con contratto opponibile alla procedura sino al 30.06.2024 **vedi allegato doc. U/11.**

- ***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;***

Non compare nessun rifiuto all'interno dei locali se non i mobili e suppellettili del locatario.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

All'interno del condominio ove sono presenti 34 unità abitative e 46 accessorie (box) per i quali è stato prevista ripartizione in millesimi ed amministrazione condominiale.

Dai resoconti dell'amministratore di condominio l'appartamento è indicato con la sigla AP/33 ed ha in dotazione 35,283 millesimi condominiali, mentre l'autorimessa doppia con sigla n° BX/35 e 36 ha in dotazione 7,330 millesimi. I costi medi rilevati dai rendiconti degli anni 2020-2021 e 2021-2022, deliberati dall'assemblea si aggirano per i beni del presente lotto in circa € 1400,00 per l'appartamento e 250,00 per il box. Gli arretrati per l'ultimo biennio sono complessivamente pari ad € 745,87. **Allegati U/12 e U/13.**

- **STORIA VENTENNALE** - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà (identificato in atto al catasto urbano Foglio 3 map. 288 sub. 511 e 288 sub 512 e BCNC fg. 3 map. 300 in virtù di atto tra vivi – conferimento in società ai rogiti del notaio Cesare Bignami di Codogno (LO), in data 30.01.2013 rep n. 113794/36117 e **trascritto il 01.02.2013 ai nn. 1461/959** da potere di [REDACTED]

allegato doc X/1

- Il signor [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Tommaso Gianì di Crema (CR), in data 23.06.2006 rep. n. 84795/13749 e **trascritto il 28.06.2006 ai nn. 15233/8843** da potere di [REDACTED]

00683160196 **allegato doc X/21.**

- Alla ([REDACTED]

per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili ai rogiti del Tribunale di Crema, in data 06.02.2001 rep. n. 89 e **trascritto il 23.02.2001 ai nn. 2730/1648** da potere di LABORATORI MEDIPLAST S.R.L. sede CREMA (CR) – c.f. 00112360193 **allegato doc X/22.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI vedi ispezione ipotecaria aggiornata doc U/14.

ISCRIZIONE nn. 12311/2772 del 21.07.2009, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tommaso Gianì con sede in Crema (CR) in data 17.07.2009 rep. n. 87512/15781 a favore BANCA POPOLARE DI CREMA – SOCIETA' PER AZIONI sede CREMA (CR) – c.f. 04114050968 (domicilio ipotecario in Crema, Via XX Settembre n. 18) contro [REDACTED]

Importo capitale € 6.500.00,00, importo totale € 13.000.000,00 e durata 12 anni

- **ISCRIZIONE nn. 7581/1257 del 31.05.2013**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Piacenza con sede in Piacenza in data 20.05.2013 rep. n. 1000 a favore di MASSARI FAUSTO & C. S.N.C. sede BORGONOVO VAL TIDONE (PC) – c.f. 01115500330 (domicilio eletto, avv. Marco Malvicini, Via Gregorio X n. 48 Piacenza) contro [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
Importo capitale € 47.840,73, importo totale € 60.000,00

Gravante sueni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn 14648/2509 del 14.11.2014**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Cremona in data

10.08.2014 rep. n. 354/14 a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI sede SONDRIO (SO) – c.f. 00053810149 (domicilio eletto, avv. Pietro Bianchi, Via Petrarca n. 4 Bergamo) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 209.033,12, importo totale € 300.000,00

Gravante sui beni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 15073/2711 DEL 16.11.2015**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Giudice di Pace con sede in Crema (CR) in data 28.07.2015 rep. n. 299 a favore di SCAVI PESENTI S.R.L. sede COVO (BG) – c.f. 01368150163 (domicilio eletto, avv. Margherita Begnini, Romano di Lombardia (BG)) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 4.859,17, importo totale € 9.500,00

Gravante sui beni del presente lotto ed altri:

- **ISCRIZIONE nn. 16409/2748 del 29.09.2017**, nascente da ipoteca giud.le – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale di Bergamo con sede in Bergamo in data 24.07.2017 rep. n. 4454/2017 a favore di LEGNO INFISSI S.R.L. sede BERGAMO - c.f. 02178150161 (domicilio eletto, avv. Pietro Cafagna, Via Olmetto n. 3 Milano) contro [REDACTED]
[REDACTED]

Importo capitale € 51.961,04, importo totale € 75.000,00

Gravante sui beni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 2856/1948 del 18.02.2019**, nascente da atto giudiziario – decreto di ammissione a concordato preventivo, con atto del Tribunale di Cremona in data 21.11.2018 n. rep. 9/2017 a favore

[REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sui beni del presente lotto ed altri:

- **TRASCRIZIONE nn. 11694/7611 del 10.09.2020**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Tribunale di Cremona con sede in Cremona in data 03.07.2020 rep. n. 1279 a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. sede ROMA - c.f. 14978561000 (domicilio eletto presso

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Gravante sui beni del presente lotto ed altri:

- **ALLEGATI** - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (doc U/15), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia.....omissis; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*

ALLEGATI

- DOC. U/1 - ELABORATO TECNICO DA RILIEVO**
- DOC. U/2 - PROSPETTO DI VALUTAZIONE**
- DOC. U/3 - APE**
- DOC. da U/4 a U/8 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**
- DOC. U/9 e U/10 - VISURA e SCHEDA CATASTALE**
- DOC. U/11 - CONTRATTO DI LOCAZIONE**
- DOC. U/12 e U/13 - RESOCONTI CONDOMINIALI ULTIMI 2 ANNI**
- DOC. U/14 - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA**
- DOC. U/15 - ELABORATO FOTOGRAFICO**
- DOC. X/1, X/21, X/22 - ATTI DI PROVENIENZA**

Formigara 30.08.2023

L'esperto incaricato