

Guido Diego Favalli

Studio tecnico

Via Bordigallo 18 - Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 97/2021

CREDITORE

Red Sea spv s.r.l.

ESECUTATO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Giorgio Trotta

PERIZIA DI STIMA

Premessa

E' in corso, presso il Tribunale di Cremona, l'esecuzione immobiliare n. 97/2021, promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED]
Il giudice dell'esecuzione, dr. Giorgio Trotta, nell'udienza del 26/01/2022 ha nominato il sottoscritto ing. Guido Diego Favalli, con studio in Cremona via Bordigallo n. 18, regolarmente iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cremona al n. 810, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;

Il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento telematico in data 18.02.2022

Contestualmente all'incarico, il giudice ha affidato i seguenti quesiti:

- 1 prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;
- 2 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:
 - 2.1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
 - 2.2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
 - 2.3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. 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;
 - 2.4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

- 2.5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- 2.6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 2.7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- 2.8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Il sottoscritto CTU ing. Guido Diego Favalli attesta che in data 27.04.2022 veniva effettuato il sopralluogo all'immobile sito in Cremona via San Bernardo n. 17/21.

Il sopralluogo è stato eseguito contestualmente a quello dell'IVG.

In tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di rilievo e quelle fotografiche.

risposte ai quesiti.

1 In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma della dott. Giulia Messina Vitrano, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

2 L'attuale situazione catastale, al N. C. E. U., rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente:

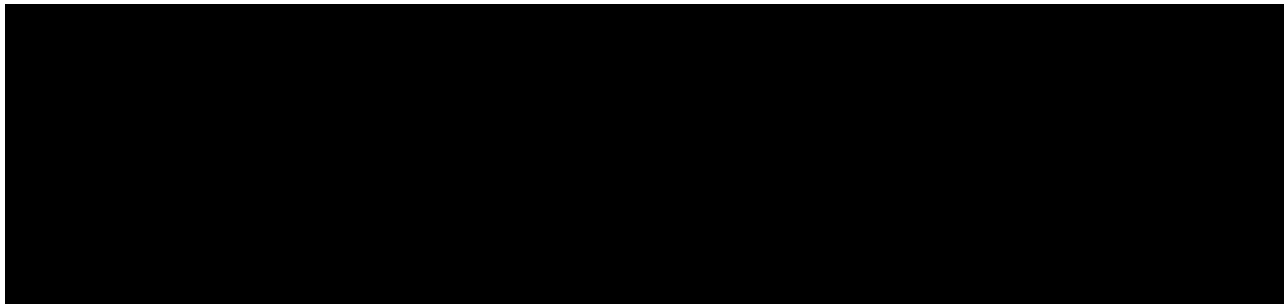
Catasto fabbricati: immobile, sito in via San Bernardo n. 17, nel Comune di Cremona, così distinto

- foglio 41, particella 25, sub. 510, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 8, rendita euro 1.735,30.

- foglio 41, particella 25, sub. 511, categoria D1, rendita euro 4.264,00.

- foglio 41, particella 25, sub. 512, categoria D1, rendita euro 1.458,00.

Attuale proprietà



Ricostruzione dei passaggi di proprietà nel ventennio precedente

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era di:



La nominata proprietà vendeva il suddetto immobile con atto di compravendita a rogito del notaio Libero Manfredi del 1.04.1947 n.r. 4429, trascritto a Cremona il 21.04.1947 n.r. 106/910, a



La nominata proprietà vendeva il suddetto immobile con atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Chieffi del 23.07.1969 n.r. 5.548, registrato a Cremona il 6.08.1969 n.r. 2.005P, a



La nominata proprietà vendeva il suddetto immobile con atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Guardamagna del 28.11.2006 n.r. 69.679, trascritto a Cremona il 6.12.2006 n.r. 13.644 RG 7.891 RP, a



Planimetria urbana N.C.E.U.

Il bene risulta correttamente identificato nella planimetria urbana depositata al N.C.E.U.

Il rilievo eseguito ha permesso, infatti, di non riscontrare difformità fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione della posizione di due accessi e di due finestre che risultano fra loro scambiati.

Si rilevano, inoltre, la presenza di un soppalco nel locale accessorio e di una copertura precaria a protezione di un ingresso della parte più estrema del capannone di cui al mappale 25/511.

Mentre per i primi, trattandosi di mero errore grafico, viene operata la correzione delle planimetrie catastali, per i secondi, trattandosi di difformità di carattere urbanistico, se ne deve prevedere la demolizione.

Correzione planimetria urbana N.C.E.U.

In considerazione delle difformità rilevate, si è proceduto alla correzione della planimetria attraverso presentazione di nuova pratica DOCFA.

La compilazione del DOCFA ha comportato una sensibile modifica della rendita delle due particelle variate.

La situazione catastale aggiornata è così composta.

- foglio 41, particella 25, sub. 510, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 8, rendita euro 1.735,30.

- foglio 41, particella 25, sub. 511, categoria D1, rendita euro 4.734,00.

- foglio 41, particella 25, sub. 512, categoria D1, rendita euro 1.787,80.

Localizzazione e descrizione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione si trova nel Comune di Cremona all'interno dell'area comunemente identificata come ex Cavalli e Poli.

Pur identificato da tre diversi mappali, a loro volta derivanti dalla fusione di particelle più piccole, in realtà gli edifici costituenti il complesso sono interdipendenti.

Le particelle non identificano specifici edifici ma porzioni di un complesso la cui identificazione è avvenuta per esigenze di locazione o per aggiunte successive.

Sostanzialmente si compone di tre capannoni, una palazzina e alcuni edifici accessori, parte addossati ai capannoni e parte lungo il muro di recinzione sud.

Le aree libere sono in parte recintate e in parte esterne al complesso, costituendo porzione della strada di distribuzione interna del comparto artigianale/commerciale ex Cavalli & Poli.

Attraverso la documentazione disponibile presso gli uffici comunali non è stato possibile stabilire una data precisa di costruzione dei singoli edifici.

Dagli archivi è possibile desumere la data di impianto, compresa fra il 1908 e 1911; il complesso industriale si è poi sviluppato fino agli anni '30; una parte, a causa dei bombardamenti durante la seconda guerra mondiale, è stata ricostruita nell'immediato dopoguerra.

Le pratiche edilizie depositate presso gli uffici comunali, descrivono gli interventi eseguiti a partire dall'anno 1969; si tratta di interventi del tutto modesti che non hanno alterato in modo sostanziale l'assetto del complesso, limitandosi a opere di carattere manutentivo o di minima modifica della distribuzione interna (realizzazione tramezze, apertura/chiusura porte, realizzazione tettoie).

Le condizioni generali del complesso edilizio, in evidente stato di abbandono, sono di avanzato degrado e di fatiscenza.

Diverse porzioni dell'immobile sono di difficile accessibilità in quanto la vegetazione spontanea ne occulta parti o ne impedisce, addirittura l'accessibilità.

Eccezion fatta per la palazzina uffici, che comunque abbisogna di importanti e diffusi interventi di carattere manutentivo, tutti gli altri edifici appaiono difficilmente recuperabili nella loro attuale configurazione.

L'esame sommario non permette di escludere l'assenza di problemi statici.

Le pareti, in gran parte intonacate e tinteggiate, evidenziano intonaci in avanzato stato di degrado; le tinteggiature evidenziano pessimo stato manutentivo; vi sono evidenti e diffuse tracce di infiltrazioni.

Assolutamente pessime sono le condizioni dei diversi manti di copertura in tegole marsigliesi; analogamente quelle delle coperture in fibrocemento.

Le lattonerie, in lamiera preverniciata, non evidenziano particolari problemi nei soli edifici prospettanti sull'area comune; non è stato possibile indagare le altre, per lo più converse, in quanto inaccessibili.

Le finiture sono di tipo comune ed essenziali, con pavimenti in ceramica, eccezion fatta per una camera del piano superiore che ha pavimento in legno; tutte le pareti sono tinteggiate; il bagno presenta pareti rivestite in piastrelle economiche.

Nelle camere del piano superiore vi sono evidenti tracce di infiltrazioni dal sottotetto

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

Le utenze di gas, acqua potabile ed energia elettrica sono distaccate.

Le condizioni degli impianti, sia elettrico che termico, per lo più asportati o danneggiati, non permette di ricostruirne, sia a pure a livello teorico, la tipologia e, nel caso dei corpi scaldanti, l'ubicazione.

L'intero complesso è attualmente in stato di abbandono con presenza di masserie e, in alcuni capannoni, di cumuli di pneumatici.

Le porzioni di capannone individuate dalla particella 25/512, evidentemente ultime ad essere state fruite, sono occupate da attrezzature edilizie e da alcuni mezzi d'opera.

Le aree esterne di pertinenza dei mappali 25/511 e 25/512 sono occupati da materiali e attrezzature che non è stato possibile dettagliatamente verificare a causa della vegetazione infestante che ne occultava la presenza.

Nel dettaglio gli edifici costituenti il complesso edilizio possono così essere descritti:

La palazzina uffici è assimilabile, per caratteristiche e distribuzione interna, ad un immobile residenziale unifamigliare.

Al piano terreno un disimpegno collega direttamente l'ingresso verso strada a quello verso il cortile; al disimpegno afferiscono due camere, su un lato, e una camera e vano scala, sull'altro; il piano superiore è planimetricamente simile a quello inferiore: dal vano scala si accede ad un disimpegno che distribuisce a due camere sul lato nord e una camera e servizio igienico sul lato sud.

All'interno dello stabile trova spazio una centrale termica accessibile dal locale accessorio.

Le strutture verticali sono in muratura; quelle orizzontali del primo piano non sono indagabili ma è comunque possibile supporle in laterocemento; quelle orizzontali del secondo piano sono in legno e laterizio; la copertura è in tegole marsigliesi.

Le finiture sono di scarso pregio; i pavimenti in ceramica, tranne una camera al piano superiore, in parquet.; i solai del piano superiore sono occultati da un controsoffitto.

Lo stato manutentivo è pessimo aggravato da segni di vandalismo.

Vi sono tracce di copiose infiltrazioni dal tetto che hanno determinato anche parziali cedimenti della controsoffittatura.

Non vi è traccia dell'impiantistica; solo in una camera sono evidenti i segni di un termosifone divelto.

I serramenti sono in pessimo stato di manutenzione, quando non divelti, e sostanzialmente irrecuperabili.

Il locale accessorio è costituito da un porticato con tre lati realizzati in muratura e con il quarto chiuso da una parete vetrata.

Una piccola porzione di circa 20 mq è occupata da un soppalco la cui realizzazione è avvenuta senza titolo abilitativo; tuttavia, essendo strutturalmente indipendente e con caratteristiche di amovibilità, può anche essere considerato come allestimento interno.

Sul lato ovest del locale si trovano servizi igienici e caldaia; quest'ultima, pur accessibile dal locale accessorio, è collocata all'interno della palazzina uffici e resa indipendente mediante partizione.

Le strutture verticali sono in muratura oltre a due pilastri in c.a. centrali a sostegno della copertura; le strutture di copertura sono costituite da travi e arcarecci in c.a.; la copertura è in lastre di fibrocemento; dal momento che la realizzazione della copertura è avvenuta nel 1983, le lastre sono da considerarsi contenenti amianto..

Le finiture sono di scarso pregio; i pavimenti in cotto e in calcestruzzo; le strutture di copertura sono occultate da un controsoffitto.

Lo stato manutentivo è pessimo aggravato da segni di vandalismo.

Vi sono tracce di copiose infiltrazioni dal tetto; sono evidenti parziali cedimenti della controsoffittatura.

Non vi è traccia dell'impiantistica; a parte la presenza di un aeroterme e di lampade a sospensione.

I serramenti sono irrecuperabili.

Il deposito è costituito da un edificio in muratura con piano del pavimento rialzato rispetto a quello esterno; il deposito, attualmente indipendente e costituito da un unico ambiente, inizialmente costituiva l'ambiente di carico e scarico materiali.

Le strutture verticali sono in muratura; le strutture di copertura sono in calcestruzzo sormontate da lastre in fibrocemento probabilmente contenenti amianto.

Lo stato manutentivo è pessimo

Non vi è traccia dell'impiantistica; a parte la presenza di lampade a sospensione.
I serramenti sono irrecuperabili.

L'edificio pesa è costituito da un piccolo corpo di fabbrica in muratura; all'interno vi è un unico ambiente; la copertura è in lastre in fibrocemento probabilmente contenenti amianto.

L'edificio accessorio è in muratura e struttura di copertura in travi di calcestruzzo e tavelle di laterizio sormontate da lastre in fibrocemento.

Nato come unico ambiente, nel corso del tempo è stata realizzata una partizione orizzontale con struttura metallica in apparente stato di precarietà.

Lo stato manutentivo è pessimo

Non vi è traccia dell'impiantistica.

I serramenti sono irrecuperabili.

Il capannone centrale, direttamente accessibile dal cortile comune, si configura, in realtà, come spazio fra due capannoni di vecchio impianto al di sopra dei quali è stata realizzata una copertura.

Il capannone è diviso in due parti mediante muratura in blocchi di calcestruzzo.

La struttura di copertura, in travi reticolari semicircolari collegate da lastre nervate in c.a., si appoggia alle murature dei capannoni confinanti; la copertura è in tegole marsigliesi.

Lo stato di conservazione è pessimo.

Il capannone nord, il cui pavimento è rialzato rispetto al piano di campagna, è diviso in tre parti attraverso muratura in blocchi di calcestruzzo e una muratura in laterizio intonacata,

Le strutture verticali sono costituite da muratura in laterizio; le strutture di copertura sono in travi reticolari semicircolari collegate da arcarecci sormontati da tavelle e da copertura in tegole marsigliesi.

Due delle parti in cui è suddiviso sono adibite a magazzino; nella porzione est, oltre ad una parte adibita a magazzino, attraverso pareti finestrate di tipo precario, è individuata una zona, a sua volta suddivisa in due piani, in cui trovano spazio zone di servizio e uffici.

La porzione centrale del capannone nord comunica con la porzione terminale est di quello centrale.

Nella prima partizione trova spazio una camera, accessibile dalla seconda, in cui era alloggiata una caldaia

Vi sono tracce di impianto di illuminazione, quasi totalmente divelto.

In alcuni degli ambienti sono presenti aerotermini.

Lo stato di conservazione è pessimo.

L'accesso alla porzione centrale del capannone nord è protetto da una tettoia a sbalzo con struttura metallica e copertura in lastre di fibrocemento.

Tale tettoia, peraltro in apparente condizione di precarietà strutturale, non è contemplata da alcun titolo abilitativo e deve, pertanto, ritenersi abusiva.

La latrina è un minuscolo fabbricato posto a ridosso delle pareti del capannone nord e del capannone centrale, in muratura e copertura in lastra di fibrocemento.

Portico, deposito e centrale termica costituiscono un unico fabbricato, parte aperto, posto a ridosso del muro di recinzione.

Le strutture verticali sono in muratura; quelle di copertura sono costituite da intelaiatura metallica sormontata da lastre in fibrocemento.

Il capannone sud, il cui pavimento è rialzato rispetto al piano di campagna, è diviso in tre parti attraverso muratura in laterizio intonacate.

Le strutture verticali sono costituite da muratura in laterizio; le strutture di copertura sono in travi reticolari semicircolari in calcestruzzo collegate da arcarecci sormontati da lastre nervate in calcestruzzo e da copertura in tegole marsigliesi.

All'interno sono stati ricavati due piccoli locali, uno ad uso deposito ed uno ad uso ufficio, in muratura con solaio in laterocemento.

Lo stato di conservazione è pessimo; sono presenti evidenti tracce di infiltrazione dal tetto che, in alcuni punti, presenta segni di imminente cedimento; gli intonaci sono, per la maggior parte, ammalorati.

L'accesso alla porzione centrale del capannone è protetto da una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre di fibrocemento.

La tettoia evidenzia stato di precarietà strutturale.

L'edificio di raccordo fra il capannone sud e capannoni di altra proprietà si configura, di fatto come copertura di uno spazio precedentemente aperto mediante realizzazione di struttura metallica di copertura sormontata da lastre in fibrocemento poggiate su strutture verticali di altri edifici.

Il fabbricato accessorio addossato alla porzione terminale della parete sud è in muratura e ospitava, presumibilmente, la centrale termica; è costituito da tre piccoli locali: uno ad uso centrale termica e due di deposito.

Dati metrici

Il complesso immobiliare occupa complessivamente 6.045,60 mq di cui 3.072,60 mq coperti e 2.973 mq scoperti

Le aree scoperte sono così distinte:

- Area ad uso pubblico (pertinenza dei mappali 25/510 e 25/511) 865 mq
- Area comune pertinenza dei mappali 25/510 e 25/511 238 mq
- Area di pertinenza del solo mappale 25/511 793 mq
- Area di pertinenza del solo mappale 25/512 777 mq

Le aree coperte sono così distinte

| | Superficie lorda | Altezza media | volume |
|----------------------------|------------------|---------------|--------|
| palazzina | 88 | 6,5 | 572 |
| accessorio | 187,6 | 4,5 | 844,2 |
| deposito | 58,9 | 4,5 | 265,05 |
| tettoia | 40 | 4,2 | 168 |
| pesa | 18,7 | 3 | 56,1 |
| accessorio | 87 | 4,5 | 391,5 |
| capannone 1 | 528,8 | 7,75 | 4098,2 |
| capannone 2 | 1217,1 | 7 | 8519,7 |
| capannone 3 | 628 | 7 | 4396 |
| tettoia | 57 | | |
| capannone 4 | 48,3 | 6,2 | 299,46 |
| latrina | 2,3 | 2 | 4,6 |
| accessori contro capannone | 32,8 | 2,4 | 78,72 |
| accessori contro muro | 78,1 | 2,1 | 164,01 |

Il volume complessivo è di 19.857,50 mc

Sotto il profilo urbanistico il complesso immobiliare si caratterizza per i seguenti indici:

- copertura 50,82%
- fabbricabilità 3,28 mc/mq

confini del complesso immobiliare

nord mappali 19, 335 , 20, 138
est mappale 506
sud mappale 24, via San Bernardo
ovest mappali 405, 406, 205, 202

Diritti e servitù

Lungo la parete del fabbricato di altra proprietà individuato dalla particella 24 che delimita il lato ovest dell'area cortilizia del mappale 25/512, sono presenti alcune porte, configurando, di fatto, una servitù di passaggio passiva della quale nel rogito del 2006 non vi è traccia.

Analogamente lo stesso fabbricato presenta una gronda sporgente circa 30 cm dal corpo di fabbrica, senza canali di raccolta acque, configurando un diritto di stillicidio.

In prossimità della parete del fabbricato di altra proprietà individuato dalla particella 19 che delimita il lato nord dell'area cortilizia del mappale 25/511, è presente un motore per pompa di calore ad uso del fabbricato di cui al mappale 19.

Tale collocazione configura, evidentemente, un'occupazione abusiva.

L'edificio confinante a nord identificato con il mappale 19 ha finestre che si affacciano sull'area cortilizia comune.

Suddivisibilità in lotti

L'interdipendenza fra i vari corpi di fabbrica non permette la formazione di lotti per la vendita che, pertanto, dovrà riguardare il complesso immobiliare nella sua totalità.

Necessità di interventi manutentivi

A causa delle pessime condizioni manutentive e del generale degrado, il complesso immobiliare necessita di consistenti opere di carattere manutentivo (coperture, intonaci, tamponamenti, pavimenti).

Rientrano fra le opere manutentive quelle finalizzate alla ricognizione, ripristino e certificazione degli impianti.

Appare, tuttavia, piuttosto improbabile che, anche in condizione di manutenzione ideali, il complesso edilizio possa essere fruito nella sua attuale configurazione anche perché, di fatto, si tratta di un impianto di tipo industriale in un ambito ormai non più compatibile con attività di tipo industriali.

Peraltro, una eventuale fruizione del complesso nella sua attuale configurazione presupporrebbe interventi di consolidamento e di miglioramento sismico.

Considerando estremamente improbabile questa eventualità, prefigurando, quindi, la necessità di eseguire importanti opere di ristrutturazione funzionali all'attività che vorrà insediarsi, non è da escludere la possibilità che possa essere ritenuta più conveniente la totale demolizione del complesso e l'esecuzione di opere di nuova costruzione.

Tale possibilità è stata, in effetti, già valutata dalla ditta esecutata che, poco tempo dopo l'acquisto del complesso, ha elaborato un progetto che prevedeva, previa demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e commerciale.

Il permesso di costruire, già favorevolmente valutato dagli uffici comunali in via istruttoria, non è mai stato ritirato.

Caratteristiche del complesso immobiliare

Palazzina uffici

| Caratteristiche strutturali | | |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------|
| Struttura | materiale | Condizioni |
| Strutture verticali | Mattoni laterizio | Sufficienti |
| Strutture orizzontali | Solai in laterocemento | Sufficienti |
| | Solai in legno | pessime |
| Copertura edificio | In tegole marsigliesi a 4 falde | Pessime |

| Componenti edilizie e costruttive | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| componente | tipologia | materiale | Condizioni |
| Serramenti esterni | A doppia anta a battente | Legno + vetro semplice | pessime |
| Serramenti interni | Ad ante a battente | Legno | pessime |
| Porte ingresso | Ad ante doppio battente | Legno | pessime |
| Pareti esterne | Muratura intonacata | Intonaco tinteggiato | Insufficienti |
| Pareti interne | Muratura intonacata | Intonaco tinteggiato | Parte sufficienti e parte pessime |
| soffitti | Laterocemento | Intonaco tinteggiato | insufficienti |
| | Legno | Legno + tavelle | pessime |
| Pavimentazione interna | mattonelle | ceramica | sufficiente |
| Pavimentazione interna | quadrotti | legno | insufficiente |
| Rivestimenti interni | piastrelle | ceramica | sufficiente |

| Impianti | | |
|-----------------|-----------------------|--|
| tipologia | Presente/assente | note |
| TV | Non rilevato | Presente solo antenna |
| citofonico | Non rilevato | |
| telefonico | Non rilevato | |
| gas | Non rilevato | Non certificato |
| elettrico | Presente non completo | Non certificato |
| idrico | Presente | |
| fognario | Presente | |
| riscaldamento | Non rilevato | Presenti tracce di impianti divelti Non certificato |
| condizionamento | Non rilevato | |

Edifici produttivi/commerciali

| Caratteristiche strutturali | | |
|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Struttura | materiale | Condizioni |
| Strutture verticali | Mattoni laterizio | Insufficienti - Degrado |
| Strutture orizzontali | Soppalchi metallici | insufficienti |
| Strutture di copertura | Reticolari in calcestruzzo | sufficienti |
| | metallo | pessime |
| Coperture | tegole marsigliesi | Pessime |
| | lastre fibrocemento | Pessime - degrado |

| Componenti edilizie e costruttive | | | |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|---------------|
| componente | tipologia | materiale | Condizioni |
| Serramenti esterni | Ad ante a battente | Legno + vetro semplice | Pessime |
| Serramenti interni | varie | Legno - metallo | Pessime |
| Porte ingresso | varie | metallo | Insufficienti |
| Pareti esterne | Muratura intonacata | Intonaco tinteggiato | Insufficienti |
| | Muratura a vista | Mattone cotto | insufficienti |
| Pareti interne | Muratura intonacata | Intonaco tinteggiato | pessime |
| soffitti | Controsoffittatura | Legno - cartongesso | pessime |
| Pavimentazione interna | cemento | cemento | insufficienti |

| Impianti | | |
|-----------------|---------------------------|-----------------|
| tipologia | Presente/assente | note |
| gas | Non rilevato | Non certificato |
| elettrico | Presente in parte | Non certificato |
| idrico | Presente servizi igienici | |
| fognario | Presente | |
| riscaldamento | Presente in parte | Non certificato |
| condizionamento | Non presente | |

Superfici effettive

Le superfici utili sono così distinte

| | | | | |
|------------------------------------|------------------|-------|--|--------|
| palazzina uffici | ingresso | 9,9 | | |
| | camera 1 | 15,15 | | |
| | camera 2 | 18,4 | | |
| | camera 3 | 18,8 | | |
| | vano scala | 5,6 | | |
| | disimpegno | 12,8 | | |
| | camera 1 | 15,15 | | |
| | camera 2 | 18,4 | | |
| | camera 3 | 16,8 | | |
| | servizi | 3 | | 134 |
| fabbricato contiguo capannone sud | salone | 137,5 | | |
| | servizi | 37 | | |
| | centrale termica | 2,1 | | 176,6 |
| | soppalco | 25 | | |
| Deposito | salone | 52,5 | | 52,5 |
| | tettoia | 40 | | |
| Pesa | | 14 | | 14 |
| fabbricato contiguo capannone nord | piano terra | 76 | | |
| | piano 1 | 70,3 | | 146,3 |
| capannone centrale /a | | 380,6 | | |
| capannone centrale /b | | 138,3 | | |
| capannone nord/a | | 505,2 | | |
| capannone nord/b | | 364,7 | | |
| capannone nord/c | | 288,8 | | |
| latrina | | 1,9 | | 1679,5 |
| | ex centrale | 12,5 | | |
| | disimpegno | 11,9 | | |
| | ufficio | 22,1 | | |
| | spoglatoio | 44,8 | | |
| | antibagno 1 | 1,6 | | |
| | bagno 1 | 3,5 | | |
| | antibagno 2 | 1,6 | | |
| | bagno 2 | 3,5 | | |
| | scala | 5,5 | | |
| | soppalco | 85,8 | | 85,8 |
| tettoia | | 39,8 | | |
| locale a | | 7,3 | | |

| | | | | |
|-------------------------|----------|-------|--|--------|
| locale b (ex caldaia) | | 12,1 | | 59,2 |
| | | | | |
| capannone sud/a | | 197,7 | | |
| capannone sud/b | | 193,6 | | |
| capannone sud/c | | 187,1 | | 578,4 |
| | ufficio | 14,5 | | |
| | deposito | 8,9 | | |
| | tettoia | 57 | | |
| Locale contiguo sud | | 43,3 | | |
| accessorio 1 | | 14,1 | | |
| accessorio 2 | | 8,3 | | |
| accessorio 3 | | 4,3 | | 70 |
| | | | | |
| Superficie utile totale | | | | 2996,3 |

I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene.

La descrizione del bene compravenduto nell'atto n.r. 69.679, del notaio Carlo Guardamagna, che ne riporta l'attuale consistenza risulta essere corretta e corrispondente all'attualità.

L'ambito del PGT in cui il complesso edilizio ricade è quello di tessuto urbano consolidato produttivo misto.

La carta di intervenibilità edilizia inserisce il complesso in ambito di rigenerazione, ammettendo un grado di intervenibilità medio alto.

Da quanto si è potuto accertare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cremona, il complesso edilizio oggetto di stima, risulta essere stato edificato nella prima metà del XX secolo e con esecuzione di successivi interventi in conformità a:

- Licenza di Costruzione n. 674/C del 16.12.1969;
- Licenza di Costruzione n. 292/B del 13.07.1970;
- Concessione n. 159/B del 23.03.1983
- Concessione n. 417/B del 14.07.1983
- Concessione n. 446/B del 31.08.1984
- Autorizzazione n. 12/B del 31.01.1986
- condono edilizio n. 1483 del 4.06.1986 (prot. 16898)

n. 1484 del 4.06.1986 (prot. 18896)

n. 1485 del 4.06.1986 (prot. 18893)

n. 1487 del 4.06.1986 (prot. 18897)

- Concessione n. 464/B del 4.10.1989

- Autorizzazione n. 469/B del 3.06.1989

- Autorizzazione del 24.11.1993

Presso gli uffici comunali, dalle risultanze dell'istanza di accesso atti, non è stato possibile reperire altre pratiche riguardanti il complesso edilizio oggetto di stima.

Rispetto al progetto concessionato non si rilevano difformità sostanziali ad eccezione di una tettoia, peraltro in condizioni statiche precarie, a protezione dell'ingresso alla porzione centrale del capannone individuato dalla particella 25/511 che dovrà essere, pertanto, demolita.

Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.

Il complesso edilizio, attualmente non occupato, risulta pignorato per l'intero.

La particolare conformazione del complesso non permette di assimilarlo a tipologie comunemente oggetto di compravendita; non è, pertanto, possibile stimarne il valore prendendo a comparazione immobili per caratteristiche simili presenti nella zona.

Metodo di stima

La stima del valore più probabile del complesso immobiliare sarà data da:

- valore area
- valore fabbricati (sulla base del valore medio di costruzione)
- detrazione importo lavori manutentivi

Valore dell'area

Si assume come valore dell'area quello ufficialmente assunto dal comune di Cremona ai fini IMU (determinazione dirigenziale prot. 2021/7970 "Individuazione delle zone territoriali nonché determinazione del valore medio di stima delle aree fabbricabili ai fini della liquidazione e dell'accertamento dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2021"):

valore unitario area periferica: 80,00 €/mq

Pertanto: Valore area $6.045,60 \times 80,00 = 483.648,00 \text{ €}$

Valore fabbricati

Si assume come valore unitario quello medio rilevato attraverso agenzie immobiliari per compravendita capannoni industriali.

I prezzi nella zona di Cremona sono compresi fra i 350 e i 550 €/mq.

Si assume come valore unitario 450 €/mq

Pertanto: valore fabbricati $3.072,60 \times 450,00 = 1.382.670,00 \text{ €}$

Detrazioni

Le detrazioni corrispondono all'importo dei lavori necessari per assicurare una minima condizione di fruibilità del complesso (bonifica amianto, ripasso coperture, sostituzione lattonerie, ripristino e certificazione impianti, ripristino serramenti, riparazione intonaci e tinteggiatura) e agli oneri per la pulizia dell'area e smaltimento dei materiali ingombranti.

Importo opere manutentive € 800.000,00 corrispondenti a lordi € 976.000,00

Importo oneri pulizia e smaltimento € 33.000,00 corrispondenti a lordi € 40.260,00

Valore più probabile del complesso immobiliare = 483.648,00 + 1.382.670,00 – 976.000,00 – 40.260,00 = 850.058,00 €

| QUADRO RIASSUNTIVO | | |
|--|--|------------|
| Compendio immobiliare e valutazione | | Valore (€) |
| Per il complesso immobiliare ubicato in Cremona via San Bernardo 17-21 Il valore di mercato alla data di stima del 31.07.2022 è pari a 850.058,00 | | |
| Totale valore stimato | | 850.058,00 |
| Totale valore arrotondato | | 850.000,00 |

Il valore attribuito all'unità immobiliare è pertanto pari ad euro 850.000,00.

| LIMITI E ASSUNZIONI | |
|---|--|
| Complesso immobiliare ubicato in Cremona via San Bernardo 17-21 In riferimento all'immobile indicato il perito dichiara che la consulenza è redatta secondo i seguenti limiti: | |
| attività | Nota |
| rilievo metrico delle consistenze superficiali | Il valutatore ha eseguito il rilievo dei luoghi; le consistenze superficiali sono, pertanto, reali |
| Verifica della conformità (regolarità) edilizia | Il valutatore ha verificato presso l'ufficio tecnico comunale constatando la sostanziale conformità dello stato di fatto alla documentazione presente presso gli uffici comunali La validità della perizia è riferita al giorno del sopralluogo |

Cremona, 31.07.2022

il tecnico estimatore

Ing. Guido Favalli

Guido Diego Favalli

Studio tecnico

Via Bordigallo 18 - Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 97/2021

CREDITORE



ESECUTATO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. Giorgio Trotta

RELAZIONE INTEGRATIVA

Premessa

Durante l'udienza del 16.01.2023 il giudice ha osservato una difformità fra quanto dichiarato in sede di perizia e quanto riscontrabile negli atti di pignoramento relativamente all'identificazione del compendio pignorato; chiede, pertanto, chiarimenti al riguardo; contestualmente chiede di verificare la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

Risposte ai quesiti

Negli atti di pignoramento il compendio è identificato mediante diverse particelle; in particolare:

- Foglio 41 particelle 25/510, 23, 204/501, 208 (categoria A10 classe 2)
- Foglio 41 particelle 25/511, 22, 184, 204/502, 334 (categoria D1)
- Foglio 41 particella 25/512 (categoria D1)

Nella relazione sono state citate le sole particelle del foglio 41: 25/510, 25/511, 25/512.

Tali particelle costituiscono le principali di immobili graffati dove per graffato si intende un immobile che, pur rappresentato da una pluralità di particelle, è sempre considerato una sola unità immobiliare.

Ogni unità graffata, costituita da particella e subalterno e caratterizzata da identificativo univoco, è a tutti gli effetti un'unica entità, con una sola rendita effettiva, una sola consistenza e una sola classe catastale.

Pertanto le particelle del foglio 41 n. 25/510, 23, 204/501, 208, che sono fra loro graffate, costituiscono una sola unità immobiliare rappresentata, nella scheda catastale, come unico immobile identificato con la particella 25/510.

Visure planimetriche eseguite singolarmente per i mappali 23, 204/501, 208 riconducono, infatti, a quella della particella 25/510.

Analogamente per le particelle del foglio 41 n. 25/511, 22, 184, 204/502, 334: anch'esse sono graffate e rappresentate dalla sola unità principale 25/511.

Tale modalità di identificazione è conseguente alle operazioni di frazionamento e fusione in data 16.01.2012 (pratica CR0003837 n. 261.1/2012).

Essendo stata riscontrata la conformità dello stato dei luoghi a quanto descritto a catasto (ad eccezione di alcuni dettagli grafici corretti con apposito DOCFA), l'affermazione che i dati catastali riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene, è veritiera.

Il compendio immobiliare soffre di servitù passiva sulle aree poste ad ovest dei fabbricati ed esterne alla recinzione.

Anche se tale servitù non è stata formalizzata, le aree identificate in mappa dalle particelle 184, 208, 334, 204/501, 204/502 che, va ricordato, non rappresentano particelle autonome ma, trattandosi di particelle graffate, sono parte integrante delle particelle 25/510 e 25/511, rappresentano il collegamento fra la via San Bernardo e il comparto più interno del comparto ex Cavalli & Poli.

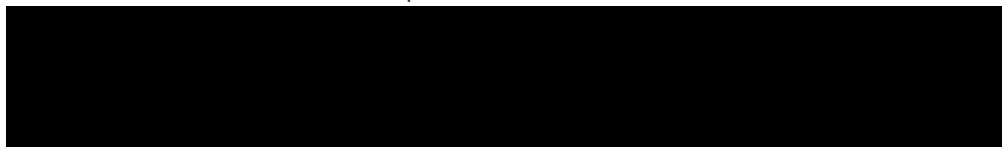
Tali particelle identificano una superficie destinata a viabilità e parcheggio pari a complessivi circa 850 mq.

Questa porzione di proprietà pur, di fatto, non usufruibile, contribuisce, sotto il profilo urbanistico, alla determinazione degli indici planivolumetrici.

Sull'immobile gravano le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 6210/4505 del 29/06/2021

verbale di pignoramento immobili del 20/05/2021 Numero di repertorio 1251 emesso da Tribunale di Cremona a favore



immobili interessati tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

TRASCRIZIONE NN. 7255/5248 del 30/10/2014

atto esecutivo o cautelare sequestro preventivo art 321 cpp del 28/10/2014 Numero di repertorio 6411/14 emesso da Tribunale di Cremona a favore di Erario dello Stato di Roma Codice fiscale 93010580194

immobili interessati tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

TRASCRIZIONE NN. 1759/1091 del 25/02/2011

atto giudiziario sequestro conservativo del 08/02/2011 Numero di repertorio 527 emesso da Tribunale di Cremona a favore di s

Immobili interessati 22, 23, 184, 25/505, 25/ 4, 25/507, 258/508, 25/509; per effetto della graffatura delle prime 3 con altre particelle e della soppressione delle rimanenti altre, sono da intendersi interessati tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

ISCRIZIONE NN. 10490/2329 del 26/11/2010

ipoteca volontaria a favore di per concessione a garanzia di apertura di credito del 25/11/2010 Numero di repertorio 71767/10859 Notaio Guardamagna Carlo Sede Cremona (capitale € 550.000,00 Totale € 1.100.000,00 Durata 3 anni)

Immobili interessati tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

ISCRIZIONE NN. 13645/3334 del 06/12/2006

ipoteca volontaria a favore di nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 28/11/2006 Numero di repertorio 69681/9644 Notaio Guardamagna Carlo Sede Cremona (capitale € 600.000,00 Totale € 1.200.000,00 Durata 3 anni).

Immobili interessati 22, 23, 184, 25/505, 25/ 4, 25/507, 258/508, 25/509; per effetto della graffatura delle prime 3 con altre particelle e della soppressione delle rimanenti altre, sono da intendersi interessati tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva

Si precisa che le trascrizioni 6618/4082 del 12.07.2010, 6618/4083, 10997/6772 del 13.12.2010, riscontrabili nell'ispezione ipotecaria riguardano immobili non interessati dalla presente procedura esecutiva.

Cremona, 16.02.2023

il tecnico estimatore

Ing. Guido Favalli

