

# TRIBUNALE DI CREMONA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 307/2017

### A CUI È STATA RIUNITA LA PROCEDURA N° 16/2018

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

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

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

Parte debitrice:

GIUDICE dell'esecuzione **Dott.ssa Luciana Taveggia**

ESPERTO **Francesca geom. Nazzari**

Data conferimento incarico 04/06/2018

Data giuramento 22/06/2018

Data udienza 21/02/2019

Bene oggetto d'esecuzione:

- Unità immobiliare costituita da due fabbricati (opifici) in Comune di Ostiano Località Cossone identificata al foglio 3 mappale 194 sub 501;
- Unità immobiliare costituita da impianto fotovoltaico in Comune di Ostiano Località Cossone identificata al foglio 3 mappale 194 sub 503.



## RELAZIONE DI STIMA

### QUESITO

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

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli art. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare nell'ordine:
  - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
  - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;**
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se mancante;*
- 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 ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.*

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

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



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- Giuramento dell'esperto Francesca geom. Nazzari presso il Tribunale di Cremona in data 22/06/2018.
- A fronte della richiesta di approvazione dei compensi relativi alle pratiche necessarie per la suddivisione dei lotti ed alla conseguente richiesta di proroga per la complessità dei rilievi dei beni oggetto di pignoramento, il Giudice, con udienza del 18/10/2018, fissa come termine per il deposito della perizia la data del 31/01/2019.
- Le operazioni sono iniziate il 29/06/2018 con l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona (Servizi Catastali).
- La documentazione è stata visionata a più riprese presso il Comune di Ostiano a seguito della iniziale richiesta di accesso agli atti inoltrata il 09/07/2018.
- I sopralluoghi presso gli immobili sono stati effettuati in diverse date, considerata la notevole entità della consistenza degli edifici da rilevare.
- Sono state effettuate molteplici ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona (Servizio di Pubblicità Immobiliare), l'ultima effettuata in data 28/01/2019.

=====

# **PROCEDURA IMMOBILIARE N° 307/2017**

## **CORPO A**

### ***IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI***

#### **1) OPIFICIO**

Foglio 3 - **mappale 194 sub 501** - Località Cossone - Piano T - categoria D/1 -  
Rendita euro 17.910,00.

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

Il bene risulta intestato a:

#### **2) IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Foglio 3 - **mappale 194 sub 503** - Località Cossone - Piano 1 - categoria D/1 -  
Rendita euro 4.000,00.



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

Il bene risulta intestato a:

**- MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.** con sede in Siena - codice fiscale 92034720521 - diritto superficie per 1/1;

### ***Osservazioni e/o discrepanze rispetto ai dati del pignoramento***

I dati sopra citati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### ***TITOLARITÀ IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI***

I beni oggetto di stima sono pervenuti a

codice fiscale

per atto di cambio di denominazione o ragione sociale da

con sede in

giusto atto a rogito

Notaio Gian Carlo Marchesi di Castelleone in data 07/03/1996 repertorio n.72577/8346, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 18/03/1996 ai numeri 1838/1394, nel quale veniva trasferito il mappale 194, che ha poi generato il mappale 194 sub 501 e 503.

Con atto del Notaio Giovanni Corioni stipulato in data 23/09/2010 n. 9032 di rep. N.3453 di raccolta, la Socie

S.N.C. costituisce, a favore della società Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i servizi finanziari alle imprese S.p.A., che acquista, il diritto di superficie per la durata di anni 20 per l'importo di € 20.000,00 e che pertanto scadrà il 22 settembre 2030 sull'immobile in Comune di Ostiano, in Località Cossone lastrico solare di un complesso industriale composto da due capannoni contigui; il lastrico solare è censito al Catasto Fabbricati al foglio 3 mappale 194/502.

Attualmente ha assunto l'identificativo catastale mappale 194 sub 503 a seguito della costituzione dell'impianto fotovoltaico come da variazione catastale protocollo CR0219436 del 23/12/2011.

### ***1) OPIFICIO mappale 194 sub 501***

#### ***DESCRIZIONE***

Trattasi di un complesso industriale composto da due capannoni con rampa di



accesso alle vasche di stoccaggio degli stabilimenti, cabina elettrica, silos ed ampia area pertinenziale. Dell'intero complesso viene utilizzato dalla ditta

solo il capannone più grande, mentre le rimanenti porzioni sono da tempo dismesse alla produzione.

Gli edifici costruiti su un'area di mq. 16.890 sono stati edificati in tempi diversi, il primo capannone di superficie pari a mq. 950 è stato edificato nell'anno 1976, mentre il secondo di superficie pari a mq. 2.185 negli anni 1979-80.

L'intero compendio non è servito dalla fognatura Comunale e dalla rete idrica.

Sul tetto di entrambi i capannoni nell'anno 2010 sono stati installati pannelli fotovoltaici, previa rimozione delle lastre in fibrocemento amianto e successiva posa di lamiera grecata coibentata.

Alla proprietà si accede da due ingressi carrai: il primo dalla Strada Consortile Cossone ed il secondo dalla Strada Provinciale Ostiano - Pralboino (attualmente inutilizzato) per mezzo di ampi passaggi dotati di cancelli in ferro. L'intero lotto è recintato in parte con rete metallica ed in parte con muretto e sovrastante rete metallica. Le aree esterne non sono pavimentate.

**Il capannone piccolo** a pianta rettangolare, posto in lato est nel lotto, è costituito da pilastri con sovrastanti capriate a doppia pendenza in cemento armato, la tamponatura perimetrale è formata da muratura intonacata.

La pavimentazione è in calcestruzzo liscio al quarzo, negli spogliatoi/servizi igienici è in ceramica.

Le porte ed i portoni di accesso al fabbricato sono in metallo, le finestre sono dotate di vetri singoli o doppi.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, da verificare la conformità ed è privo di impianto di riscaldamento.

Nell'edificio trova spazio un locale, con accesso esterno, ove è collocata la centrale dell'impianto fotovoltaico, ed una zona adibita a spogliatoi / w.c.

In aderenza al fabbricato è posta una ampia tettoia di mq. 335 costituita dalla sola struttura in legno lamellare, attualmente priva di copertura e quindi inutilizzabile.

Attualmente il capannone è occupato da materiale vario.

**Il capannone grande** è costituito da struttura in cemento armato precompresso, con travi a doppia pendenza; le pareti laterali sono prevalentemente in pannelli prefabbricati e la pavimentazione interna è in calcestruzzo liscio al quarzo.

Le porte ed i portoni di accesso al fabbricato sono in metallo, le finestre con telaio in metallo sono dotate di vetri singoli o pannelli traslucidi.



Il capannone è dotato di impianto elettrico, da verificare la conformità.

Il riscaldamento è costituito da due generatori di aria calda a diffusione diretta.

Si è rilevata la presenza di un carroponete della portata di Kg.1000.

### **SERVITU'**

Sull'area posta a nord del complesso industriale pignorato si segnala che è prevista una lottizzazione artigianale, alla quale si potrà accedere dall'attuale ingresso dalla Strada Consortile Cossone tramite una strada larga mt. 7,50 posizionata in aderenza al lato est del capannone piccolo. Ciò premesso si potrebbe verificare sul mappale 194 una servitù passiva di accesso a favore dei lotti oggetto di lottizzazione. Ad oggi tale lottizzazione, deposita presso il Comune di Ostiano, non risulta ancora approvata.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'esperto, durante le fasi di rilevamento del bene è stato affiancato dall'arch. Saba Rivaroli che, dopo aver acquisito i dati essenziali relativi all'appartamento, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica collocando l'alloggio in "classe E", registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 27/01/2019 al codice identificativo 1906400000919.

### **GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA**

La planimetria protocollo CR0038910 depositata il 16/04/2010 corrisponde allo stato di fatto rilevato, ad eccezione delle seguenti anomalie:

- una porzione di circa mq. 30 posta in lato sud del capannone piccolo che di fatto è stata demolita;
- la rappresentazione grafica di una zona del capannone adibita a box di dubbia interpretazione non riscontrata in sito.

L'esperto non ritiene opportuno procedere alla variazione della scheda catastale, previo aggiornamento della mappa, in quanto la cabina elettrica (attualmente inclusa nella unità immobiliare D/1), secondo le normative oggi vigenti, andrebbe stralciata e di conseguenza assumerebbe un nuovo subalterno identificativo per una nuova unità immobiliare (categoria D/7) disallineando in tal modo i dati del pignoramento in essere.

### **CONFINI - OPIFICIO mappale 194 sub 501**

**Nord:** ragioni mappali 179, 182, 183, 300, 301 e 185;

**Est:** la roggia;

**Sud:** la roggia e dopo salto ad uscire pubblica via;



**Ovest:** (con linea obliqua ad uscire) la pubblica via.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO**

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Ostiano sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 33/1976 del 20/12/1976 per nuova costruzione laboratorio e sottopassaggio manufatto (capannone piccolo).
- Certificato di agibilità rilasciato il 20/11/1978.
- Autorizzazione costruzione della cabina elettrica rilasciata il 17/02/1977.
- Concessione n.14/1979 protocollo 4037 del 03/04/1979 per la costruzione capannone (grande).
- Permesso di agibilità del 11/11/1980.
- Concessione n.3 protocollo 201 del 02/02/1983 per recinzione terreno di proprietà in zona industriale.
- Concessione n.10 protocollo 1004 del 12/04/1990 per realizzazione nuovo impianto di betonaggio.
- Variante in corso d'opera n.39/91 protocollo 496/91 del 19/06/1991 alla concessione n.10 del 12/04/1990 per realizzazione impianto betonaggio - pensilina metallica.
- Denuncia di inizio attività protocollo 0002607 del 20/03/2010 per installazione di pannelli fotovoltaici, previa rimozione delle lastre in fibrocemento e/o eternit dove presente e posa di lamiera grecata coibentata.

Dal confronto fra lo stato attuale e quello reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune si sono riscontrate opere non realizzate o demolite; in particolare i due silos adiacenti al capannone piccolo, una porzione di mq. 30 circa anch'essa adiacente al medesimo capannone in lato sud ed infine una struttura non meglio definita all'interno dello stesso capannone. Ciò detto, trattandosi di opere non realizzate, non si rende necessaria una loro regolarizzazione urbanistica.

### **VALORE ATTRIBUITO**

Per l'immobile in oggetto il tecnico si è riferito alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI che, per il primo semestre dell'anno 2018 per Capannoni industriali in zona centrale/interro territorio urbano in Ostiano, riporta un valore medio a nuovo - stato conservativo normale di € 400,00 al metro quadrato; per determinare il valore, considerando le specifiche caratteristiche dell'immobile, si adotterà un coefficiente globale che sarà dato dal prodotto dei singoli coefficienti sotto indicati:



- epoca di costruzione      anno 1977-80      coeff. 0,55
- mancanza di fognature e rete idrica      coeff. 0,90

Pertanto la sottoscritta ritiene opportuno applicare al valore medio un coefficiente pari allo 0,50 determinando così il seguente valore al metro quadrato:

**€ 400,00 x 0,50 = € 200,00**

Area di proprietà	mq.	13.636 x 0,05 =	mq.	681,80 +
Capannoni	mq.	3.135 x 1,00 =	mq.	3.135,00 +
Tettoie	mq.	94 x 0,25 =	<u>mq.</u>	<u>23,50</u>
			<b>mq.</b>	<b>3.840,30</b>

mq. 3.840,30 x € 200,00 = € 768.060,00 +

cabina elettrica a corpo      € 15.000,00

**Totale**      **€ 783.060,00**

Per arrotondamento in difetto il bene viene stimato in **euro 783.000,00 (euro settecento ottanta tre mila / 00).**

### **LOCAZIONE O USO A TERZI**

Alla data del sopralluogo alla presenza della [REDACTED] la stessa dichiarava che i beni sono utilizzati dalla ditta proprietaria degli immobili.

### **2) IMPIANTO FOTOVOLTAICO mappale 194 sub 503**

L'esperto, durante le fasi di rilevamento del bene è stato affiancato dal perito Giuseppe Carubelli, iscritto all'Albo Periti della Provincia di Cremona al n.573 che, dopo aver acquisito i dati essenziali relativi all'impianto, ha redatto la Perizia Tecnico Economica (vedi allegato A.06) della quale si riporta la sola conclusione economica:

“per la quotazione dell'impianto oggetto della presente perizia tenuto conto del valore di stima dei ricavi ancora da percepire, spese ordinarie e straordinarie, deterioramento fisiologico per tutta la durata dell'incentivo e l'attuale situazione di mercato, si stima un valore di circa euro 2.300 al kWp che moltiplicato per la potenza totale dell'impianto si attesta sul valore di euro **492.200,00.**”

Considerato il prezzo di € 20.000,00 pagato dalla Società Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi finanziari alle imprese S.p.A., nell'anno 2010 in sede di costituzione di diritto di superficie per la durata di 20 anni su lastrico solare di immobile strumentale, si ritiene di incrementare il sopra indicato valore per una quota proporzionale al residuo periodo temporale del diritto che alla data odierna è pari ad anni 12. Pertanto il diritto di superficie, spettante alla Società Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi finanziari alle



imprese S.p.A., viene quantificato in € 12.000,00.

Il bene viene proposto alla vendita giudiziale in € 504.200,00 che per arrotondamento in difetto viene fissato in € **504.000,00 (euro cinque cento quattro mila / 00)** incluso nella tabella LOTTO 1.

### **LOCAZIONE O USO A TERZI**

Alla data del sopralluogo alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ la stessa dichiarava che l'utilizzatore dell'impianto fotovoltaico è la ditta \_\_\_\_\_

### **ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

*(mappale 194 sub 501 e mappale 194 sub 503)*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata il 02/01/2019 risultano le seguenti formalità:

**1) ipoteca volontaria** iscritta in data 11/07/2001 ai numeri 6635/1216 a favore di **MEDIOCREDITO TOSCANO S.P.A.** con sede in Firenze contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

**2) ipoteca volontaria** iscritta in data 21/10/2006 ai numeri 11647/2756 a favore di **MONTE PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.** con sede in Firenze contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Ostiano (CR) – derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

**3) ipoteca giudiziale** iscritta in data 16/06/2016 ai numeri 5160/777 a favore di **BANCO POPOLARE SOC. COOP.** con sede in Verona contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Ostiano (CR) – derivante da Decreto Ingiuntivo.

**4) ipoteca giudiziale** iscritta in data 04/08/2016 ai numeri 6882/1080 a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** con sede \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Ostiano (CR) – derivante da Decreto Ingiuntivo.

**5) pignoramento Immobiliare** del 24/10/2017 Registro Generale 8649 Registro Particolare 5755 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **a favore MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.** con sede in Firenze. Grava su: Catasto Fabbricati foglio 3 particella 194 sub 501 per la piena proprietà e su foglio 3 particella 194 sub 3 per la proprietà dell'area.



**6) pignoramento Immobiliare** del 30/01/2018 Registro Generale 753 - Registro Particolare 514 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **a favore INTESA SAN PAOLO S.p.a.** con sede in Torino., per la piena proprietà.

=====



# PROCEDURA IMMOBILIARE N° 16/2018

(riunita alla precedente)

Nella procedura **307/2017** promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. nei confronti della & C. S.N.C. è stata riunita la procedura n° **16/2018** in cui **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** sottoponeva a pignoramento i beni immobili di proprietà:

**A -**

**B -**

1° Intervenuto: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**  
Con riferimento ai beni identificati al Catasto terreni Comune di Ostiano al foglio 3 mappali 196 e 197

2° Intervenuto: **Exit S.r.l.**

## **A- Bene oggetto di pignoramento**

di proprietà:

COMUNE DI OSTIANO

*1 - Unità censite al **Catasto Urbano** già trattate nelle precedente descrizione:*

- Foglio 3 - mappale 194 - sub 501 - categoria D/1 - Località Cossone - P.T
- Foglio 3 - mappale 194 - sub 503 - categoria D/1 - Località Cossone - P.1

*2 - Unità censite al **Catasto Terreni***

- Foglio 3 mappale 196 ha. 0.05.60
- Foglio 3 mappale 197 ha. 0.07.30

## **CORPO B**

### **IDENTIFICAZIONE ED INTESTAZIONE CATASTALE DEI BENI**

TERRENI

- Foglio 3 - **mappale 196** - Prato - classe U - superficie are 05 ca 60 - Reddito domenicale € 2,02 - Reddito agrario € 1,74
- Foglio 3 - **mappale 197** - Vigneto - classe1 - superficie are 07 ca 30 - Reddito domenicale € 6,79 - Reddito agrario € 5,09.



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

I beni risultano intestati a:

### ***Osservazioni e/o discrepanze rispetto ai dati del pignoramento***

I dati sopra citati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### ***TITOLARITÀ IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI***

I beni oggetto di stima sono pervenuti a

00112410196, per atto di cambio di denominazione o ragione sociale da

giusto atto a rogito

Notaio Gian Carlo Marchesi di Castelleone in data 07/03/1996 repertorio n.72577/8346, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 18/03/1996 ai numeri 1838/1394.

### ***DESCRIZIONE***

Trattasi di due reliquati di terreno adiacenti tra loro ed interposti tra la strada del Cossone e la roggia, della superficie totale pari a mq.1.290.

Tali aree sono gravate da servitù di passaggio a favore dei beni identificati al mappale 194 opificio sopra già descritto.

**CONFINI** - in corpo unico mappale 196 -197

**Nord:** per un tratto la roggia e per lungo salto sporgente ragioni mappale 188 e 128;

**Est:** la strada del Cossone;

**Sud:** la strada del Cossone;

**Ovest:** la roggia.

### ***VALORE ATTRIBUITO***

Per i terreni sopra descritti il tecnico, considerata la modesta dimensione, l'inutilizzabilità allo scopo agricolo dell'area posta a ridosso della roggia e della strada consortile, e della servitù passiva a favore dei lotti limitrofi, attribuisce il valore totale € **1.000,00.**



## **ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dall'ispezione ipotecaria effettuata il 28/01/2019 risultano le seguenti formalità:

**1) ipoteca giudiziale** iscritta in data 16/06/2016 ai numeri 5160/777 a favore di **BANCO POPOLARE SOC. COOP.** con sede in Verona contro

derivante da Decreto Ingiuntivo.

**2) ipoteca giudiziale** iscritta in data 04/08/2016 ai numeri 6882/1080 a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** con sede in Torino contrc

– derivante

da Decreto Ingiuntivo.

**3) pignoramento Immobiliare** del 30/01/2018 Registro Generale 753 - Registro Particolare 514 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore **INTESA SAN PAOLO S.p.a.** con sede in Torino.

### **B- Bene oggetto di pignoramento** (riferimento pag.11)

di proprietà: proprietà per 1/2

proprietà per 1/2

COMUNE DI OSTIANO

#### **1 - Unità censite al *Catasto Urbano***

Foglio 15 - mappale 9 - sub 3 - categoria D/1 - via Molini Oglio n.4 - P.T-1-2

#### **2 - Unità censite al *Catasto Terreni***

a) Foglio 15 mappale 134 - ha 0.03.00

b) Foglio 3 mappale 223 - 224 -295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 154 - 128 - 185 - 188 - 189 - 300 - 301 - 302 - 303

## **CORPO C**

#### **1 - Unità censite al *Catasto Urbano***

##### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

L'unità oggetto del pignoramento ovvero foglio 15 - mappale 9 - sub 3 - categoria D/1 - via Molini Oglio n.4 - P.T-1-2 a fronte della variazione Catastale di cui al protocollo n. CR001730 del 18/01/2019 istruita per la formazione di 2 LOTTI distinti, è stata soppressa e da essa derivate le due seguenti unità immobiliari così censite:

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



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

### ***Intestazione dei beni***

Il beni risultano intestati a:

### ***Osservazioni e/o discrepanze rispetto ai dati del pignoramento***

Nell'atto di pignoramento sono riportati i seguenti dati catastali: foglio 15 mappale 9 sub 3; l'esperto, previa autorizzazione del Giudice Avv. Luciana Taveggia, ha ritenuto opportuno procedere al frazionamento del bene in due distinte unità immobiliari che hanno assunto gli identificativi sopra citati.

### ***TITOLARITÀ IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI***

I beni oggetto di stima sono pervenuti a

per successione, della madre

(19/12/2006), presentata il 12/09/2007 presso l'ufficio del registro di Cremona rep. 42/1375 e trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Cremona il 27/02/2008 al n.1378 Repertorio Particolare.

**PORZIONE 1** OPIFICIO Via Ponte Oglio

### ***IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI***

Catasto fabbricati:

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

### ***DESCRIZIONE***

Il complesso immobiliare è situato sulla principale strada di accesso al paese Via Ponte Oglio ed è costituito da un corpo di vecchia costruzione con uffici in affaccio sulla pubblica via, retrostante ampio magazzino con locale al piano primo; nel corpo verso il cortile interno zona adibita ad esposizione con adiacente portico.

L'area esterna di pertinenza, utilizzata per parcheggi e spazi di manovra, è di mq.1.420 ed è attraversata dal Colatore Galbuggine, tombinato, proveniente dalla Via Ponte Oglio, e con andamento obliquo prosegue a ridosso della strada Via



Molini Oglio sotto gli edifici.

L'accesso avviene dalla Via Ponte Oglio al civico 9 per gli uffici ed al civico 11 tramite cancello pedonale e carraio per i locali adibiti a magazzino ed esposizione.

#### a) UFFICI

Il corpo adibito ad uffici, della superficie lorda, di mq. 212 è posto al piano terra in un edificio ove al piano primo e secondo insistono altre abitazioni. E' costituito da: ingresso, sala di attesa, sei uffici, corridoio, archivio, bagno ed antibagno.

Il riscaldamento degli ambienti, tramite corpi radianti in ghisa, è garantito da una caldaia a gas posta al piano interrato accessibile dal vano scala di proprietà delle abitazioni soprastanti, la produzione di acqua sanitaria è generata da un boiler elettrico installato nel bagno.

Il servizio igienico è dotato di elementi sanitari: w.c., bidet e due lavabi.

L'impianto elettrico è sottotraccia, da verificare la conformità.

Le caratteristiche delle finiture interne sono discrete; pavimenti in piastrelle di ceramica e marmette di graniglia; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel bagno sono rivestite in ceramica.

I serramenti di finestra sono in legno con vetro singolo provvisti di inferriate, le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura.

La porta di accesso dalla pubblica via è in legno, quella dal cortile interno in alluminio e vetro.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono.

#### b) MAGAZZINO

Il magazzino retrostante agli uffici ha la consistenza di mq. 475 al piano terra e di mq. 130 al piano primo, collegati tra loro da una scala interna in ferro; la struttura è costituita da pilastri e travi in cemento armato e muratura in blocchi di cemento.

L'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne, da verificare la conformità.

E' presente nel magazzino un generatore di aria calda non funzionante.

Le caratteristiche delle finiture interne sono scadenti; pavimento in battuto di calcestruzzo al quarzo; le pareti interne, in parte intonacate ed in parte grezze, lasciano intravedere alcuni bagnamenti dovuti ad infiltrazioni piovane.

I serramenti di finestra sono in ferro con vetro singolo, il magazzino è dotato di portoni in ferro e vetro, due con affaccio sul cortile interno in lato ovest e due verso la Via Molini Oglio in lato sud.

Lo stato di manutenzione è scarso e necessita di un intervento manutentivo.



c) **MAGAZZINO/ESPOSIZIONE** con adiacente portico

Il magazzino utilizzato come esposizione è costituito da muratura in blocchi di calcestruzzo, solai con pignatte e travetti prefabbricati. La copertura è in parte realizzata con lastre in fibrocemento amianto ed in parte a terrazza non praticabile impermeabilizzata con guaina.

Le caratteristiche delle finiture interne sono buone; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico è sotto-traccia, da verificare la conformità; è assente l'impianto di riscaldamento.

Le cinque vetrine con affaccio sul cortile interno, di cui una utilizzata come accesso, sono in metallo con vetro.

Lo stato di manutenzione del magazzino/esposizione è buono; la superficie lorda è di mq. 215; il portico adiacente della superficie lorda di mq. 123 è privo di finiture.

### **SERVITU'**

L'area scoperta è gravata da servitù passiva per l'attraversamento del Colatore Galbuggine.

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'esperto, durante le fasi di rilevamento del bene è stato affiancato dall'arch. Saba Rivaroli che, dopo aver acquisito i dati essenziali relativi all'edificio, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica collocando l'immobile in "classe E", registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 25/01/2019 al codice identificativo 1906400000619.

### **GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA**

Le planimetrie depositate agli atti (a seguito del frazionamento in 2 lotti) sono conformi allo stato dei luoghi.

### **CONFINI** nel loro complesso

**Nord:** per il primo tratto vano scala mappale 9 sub 5, poi per salto sporgente la Via Ponte Oglio prima con il fabbricato e poi con l'area cortilizia;

**Est:** per il primo tratto il cortile mappale 9 sub 6, per il tratto successivo a rientrante il vano mappale 9 sub 5, ed infine a sporgere i box mappale 9 sub 1;

**Sud:** per un breve tratto il vano scala mappale 9 sub 5, poi per salto sporgente la Via Molini Oglio per tutto il fronte dei fabbricati;

**Ovest:** ragioni mappale 224 nel cortile e mappale 9 sub 502 nel fabbricato.

Si puntualizza che nel confine di ovest (nella porzione uffici) è incluso il vano scala



mappale 9 sub 5 di altri beni.

### **RIFERIMENTI URBANISTICI DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO**

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Ostiano sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

1. Comunicazione del 22/02/1957 per costruire alcune opere a completamento delle attuali per uso industriale.
2. Parere favorevole del 16/05/1969 a seguito di richiesta di ampliamento del capannone esistente da Ovest a Est per mt. 30. Trattasi dell'ampliamento di una parte delle tettoie poste sul lato sud della proprietà ampliamento previsto per una lunghezza di mt. 30 per un totale di superficie coperta di mq. 150 circa.
3. Licenza di Costruzione n.04 del 05/02/1976 per la costruzione magazzino ad uso deposito materiali e portico ad uso laboratorio.
4. Concessione Edilizia n.35 prot. 2338 del 01/09/1977 sostanziale riforma ed ampliamento (abitazione-magazzino, ed uffici con esposizione) Agibilità rilasciata il 17/03/1986 (conc.35/77 e varianti).
5. Concessione Edilizia n.56 del 22/12/1983 per ampliamento, pensilina, portico esistente uso deposito materiali edili.
6. Concessione Edilizia n.64/94 prot. 4992/94 del 30/12/1994 sistemazione di 4 campate di portici esistenti.

Dal confronto fra lo stato attuale e quello autorizzato, si è riscontrata l'esistenza di opere difformi consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni, da regolarizzare mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di ravvedimento.

Ciò detto, per una valutazione indicativa delle spese che si rendono necessarie per la regolarizzazione urbanistica, si quantificano:

- Sanzione	€ 1.000,00
- Spese Tecniche	€ 2.000,00
	€ 3.000,00

### **VALORE ATTRIBUITO**

Per gli immobili in oggetto il tecnico si è riferito alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI che per il primo semestre dell'anno 2018 in Ostiano quantifica:

- uffici in zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO riporta un valore medio - stato conservativo normale di € 760,00 al metro quadrato;



- magazzini zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO riporta un valore medio - stato conservativo normale di € 425,00 al metro quadrato;
- magazzini/esposizione equiparato ai magazzini di cui sopra.

Per determinare il valore, considerando le specifiche caratteristiche di ogni singola porzione immobiliare, della sussistenza di contratti di affitto registrati, si adotteranno coefficienti disuguali:

### UFFICI

Locali in buono stato di conservazione e posti in un corpo indipendente con accesso diretto dalla pubblica via, si applica il coefficiente di 0,50 motivando che l'utilizzo di tali ambienti è correlato all'attività artigianale e non specificatamente a destinazione terziaria ed , determinando così il seguente valore al metro quadrato:

$$€ 760,00 \times 0,50 = € 380,00 \times \text{mq. } 212 = € 80.560,00$$

### MAGAZZINO - piano terra e primo

Il corpo principale, ampio e ben fruibile, è posto al piano terra, mentre il locale al piano primo risulta pertinenziale; necessita un intervento di ristrutturazione generale, la porzione è priva di servizi igienici ed anche di impianto termico.

coefficiente pari a 0,50 determinando così il seguente valore al metro quadrato:

$$€ 425,00 \times 0,50 = € 212,50$$

Magazzino P.T	mq. 475,00 x 1,00 =	mq. 475,00
---------------	---------------------	------------

Accessorio P.1	mq. 130,00 x 0,50 =	<u>mq. 65,00</u>
----------------	---------------------	------------------

		mq. 540,00
--	--	------------

$$€ 212,50 \times \text{mq. } 540,00 = € 114.750,00$$

### MAGAZZINO/ESPOSIZIONE - PORTICO

Considerata la discreta metratura dell'esposizione, il buono stato di finiture e manutenzione, nonché le ampie vetrine con affaccio diretto sul cortile interno, rispetto alla precedente valutazione "magazzino", si applica un coefficiente meno riduttivo pari a 0,60 determinando così il seguente valore al metro quadrato:

$$€ 425,00 \times 0,60 = € 255,00$$

Magazzino	mq. 215 x 1,00 =	mq. 215,00
-----------	------------------	------------

Portico	mq. 123 x 0,30 =	<u>mq. 36,90</u>
---------	------------------	------------------

		mq. 251,90
--	--	------------

$$€ 255,00 \times \text{mq. } 251,90 = € 64.234,50$$

### AREA

mq. 1.420	valutazione a corpo	€ 20.000,00
-----------	---------------------	-------------



Riepilogando:

- Uffici	€	80.560,00
- Magazzino PT-1°	€	114.750,00
- Magazz./Esposiz.	€	64.234,50
- Area	€	<u>20.000,00</u>
Totale	€	279.544,50

Per arrotondamento in eccesso l'intero compendio viene stimato in **€ 280.000,00 (euro duecento ottanta mila / 00).**

Valore del bene al netto della regolarizzazione urbanistica

valore stimato	€	280.000,00 -
regolarizzazione urbanistica	€	<u>3.000,00</u>
TOTALE	€	<b>277.000,00</b>

### **LOCAZIONE O USO A TERZI**

Alla data del sopralluogo i beni risultavano locati:

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

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

Il contratto risulta stipulato antecedente al pignoramento immobiliare R. Generale n.753 R. Particolare n.514 del 30/01/2018.

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

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

Il contratto risulta stipulato antecedente al pignoramento immobiliare R. Generale n.753 R. Particolare n.514 del 30/01/2018.



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

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

Il contratto risulta stipulato antecedente al pignoramento immobiliare R. Generale n.753 R. Particolare n.514 del 30/01/2018.

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

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

Il contratto risulta stipulato antecedente al pignoramento immobiliare R. Generale n.753 R. Particolare n.514 del 30/01/2018.

### **ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dall’ispezione ipotecaria effettuata il 02/01/2019 risultano le seguenti formalità:

**1) ipoteca giudiziale** iscritta in data 16/06/2016 ai numeri 5160/777 a favore di **BANCO POPOLARE SOC. COOP.** con sede in Verona contro **A**

derivante da Decreto Ingiuntivo.

**2) ipoteca giudiziale** iscritta in data 04/08/2016 ai numeri 6882/1080 a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** con sede in Torino contro

con sede in Ostiano (CR) – derivante da Decreto Ingiuntivo.

**3) ipoteca giudiziale** iscritta in data 21/11/2016 ai numeri 9418/1514 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** con sede in Siena contro

per la quota di 1/2 cadauna della piena proprietà– derivante da Decreto Ingiuntivo.

**4) pignoramento Immobiliare** del 30/01/2018 Registro Generale 753 - Registro Particolare 514 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore **INTESA SAN PAOLO S.p.a.** con sede in Torino.



## **PORZIONE 2** OPIFICIO Via Molini Oglio

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

Catasto fabbricati

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

### **DESCRIZIONE**

Il complesso immobiliare, posto tra la via principale di accesso al paese Via Ponte Oglio e la Via Molini Oglio, è costituito da un magazzino di vecchia costruzione ed un adiacente capannone costruito successivamente. L'ampia area esterna di pertinenza utilizzata per parcheggi e spazi di manovra è di mq. 6.740.

Sotto gli edifici a ridosso della strada Via Molini Oglio è posto il Colatore Galbuggine, tombinato, proveniente dalla Via Ponte Oglio.

L'area esterna è attraversata da nord (Via Ponte Oglio) a sud (Via Molini Oglio) dal condotto fognario pubblico che poi si collega al manufatto di sollevamento posto in angolo sud-ovest dell'area medesima.

Da informazioni assunte dalla proprietaria [REDACTED] viene corrisposto al Ministero delle Finanze un canone per occupazione spazio demaniale ricavato dalla copertura del Colatore Galbuggine.

L'accesso avviene dalla Via Molini Oglio attraverso rampa e successivo cancello carraio.

#### **a) MAGAZZINO**

A pianta rettangolare posto in lato sud del lotto a ridosso della Via Molini Oglio, comprende un corpo basso di mq. 434 con altezza interna di mt. 3.80, la struttura è costituita da pilasti e travi, muratura in blocchi di cemento e solaio in latero cemento; mentre il corpo più alto è di mq. 513 e di altezza media mt. 4.60, si sviluppa verso il cortile ed è costituito da pilastri in c.a., la copertura è strutturata in ferro con sovrastante lastre di fibrocemento-amianto.

Le finiture interne sono scarse; il pavimento è in battuto di calcestruzzo al quarzo; le pareti interne sono in parte intonacate ed in parte grezze, lasciano intravedere alcuni bagnamenti dovuti ad infiltrazioni piovane.

Le finestre, le porte ed i portoni sono in metallo; l'apertura in lato est dovrà essere tamponata poiché a confine con la PORZIONE 1 sopra descritta, pertanto gli accessi al magazzino avverranno dal lato nord verso il cortile.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, da verificare la conformità.



Nell'edificio trova spazio una zona adibita a spogliatoi/w.c. ove è installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda, da verificare se funzionante; è inoltre installata una autoclave collegata al pozzo che distribuisce acqua a tutto il compendio oggetto di esecuzione.

Lo stato di manutenzione è scarso e necessita di un intervento edilizio.

Attualmente il magazzino è occupato da materiale vario.

#### b) CAPANNONE

Edificato nell'anno 1970 di superficie pari a mq. 1.053 e di altezza mt. 6.00 è costituito da struttura in cemento armato precompresso, con travi a doppia pendenza; controsoffitto e manto di copertura in lastre di fibrocemento-amianto, le pareti laterali sono in blocchi di cemento e la pavimentazione interna è in calcestruzzo liscio al quarzo.

Le porte ed i portoni di accesso al fabbricato sono in metallo, le finestre sono dotate di vetri del tipo u-glass.

Il capannone utilizzato a magazzino è dotato di impianto elettrico, da verificare la conformità; mancante l'impianto di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione è scadente e necessita di un intervento edilizio.

Attualmente il capannone è occupato da materiale vario.

#### **SERVITU'**

L'area scoperta è gravata da servitù passiva per l'attraversamento della fognatura pubblica interrata.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'esperto, durante le fasi di rilevamento del bene è stato affiancato dall'arch. Saba Rivaroli che, dopo aver acquisito i dati essenziali relativi all'appartamento, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica collocando l'alloggio in "classe F", registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 25/01/2019 al codice identificativo 1906400000819.

#### **GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA**

Le planimetrie depositate agli atti (a seguito del frazionamento in 2 lotti) sono conformi allo stato dei luoghi.

#### **CONFINI** nel loro complesso

**Nord:** la Via Ponte Oglio;



**Est:** per il primo tratto il cortile mappale 9 sub 501, per il tratto successivo fabbricato mappale 9 sub 501;

**Sud:** la Via Molini Oglio;

**Ovest:** ragioni mappale 134 (stesse ragioni).

### **RIFERIMENTI URBANISTICI DELL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO**

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Ostiano sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 1 Parere favorevole del **16/05/1969** a seguito di richiesta di ampliamento del capannone esistente da Ovest a Est per mt. 30. Trattasi dell'ampliamento di una parte delle tettoie poste sul lato sud della proprietà ampliamento previsto per una lunghezza di mt. 30 per un totale di superficie coperta di mq. 150 circa.
- 2 Licenza di Costruzione n.13 del **04/06/1970** per costruzione capannone per manufatti in cemento.  
Certificato di agibilità rilasciata il **10/12/1971** (riferita alla licenza 13)
- 3 Licenza di Costruzione n.04 del **05/02/1976** per la costruzione magazzino ad uso deposito materiali e portico ad uso laboratorio.
- 4 Autorizzazione n. 3254 del 18/11/1983 per realizzazione portico provvisorio.

Dal confronto fra lo stato attuale e quello autorizzato si è riscontrata l'esistenza di opere difformi consistenti in: diversa distribuzione degli spazi interni, formazione di servizi igienici, modifica di aperture esterne, da regolarizzare mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di ravvedimento.

Ciò detto, per una valutazione indicativa delle spese che si rendono necessarie per la regolarizzazione urbanistica, si quantificano:

- Sanzione	€ 1.000,00
- Spese Tecniche	<u>€ 2.000,00</u>
	€ 3.000,00

Si precisa inoltre che in lato ovest del capannone esiste un portico, per il quale è stata inoltrata nell'anno 1983 una richiesta di costruzione a carattere provvisorio, in seguito non è stata regolarizzata tale posizione con titolo autorizzativo definitivo. Considerato inoltre lo stato di degrado delle strutture si stabilisce la sua rimozione.



## **VALORE ATTRIBUITO**

Per gli immobili in oggetto il tecnico si è riferito alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI che per il primo semestre dell'anno 2018 in Ostiano quantifica:

- magazzini zona centrale/INTERO TERRITORIO URBANO riporta un valore medio - stato conservativo normale di € 425,00 al metro quadrato;
- capannoni industriali in zona centrale/interro territorio urbano in Ostiano, riporta un valore medio a nuovo - stato conservativo normale di € 400,00 al metro quadrato;

Per determinare il valore, considerando le specifiche caratteristiche di ogni singola porzione immobiliare, della sussistenza di contratto di affitto registrato, si adotteranno coefficienti disuguali:

### **MAGAZZINO**

Locali ormai datati, privi di impianto di riscaldamento, necessitano di un radicale intervento di ristrutturazione

coefficiente pari a 0,43 determinando così il seguente valore al metro quadrato:

$$€ 425,00 \times 0,43 = € 182,75 \times \text{mq. } 947 = € 173.064,25$$

### **CAPANNONE**

Di buona consistenza ma, considerata la vetustà, la mancanza di impianto termico e la necessità di intervento di ristrutturazione, si applica il coefficiente di 0,50 determinando così il seguente valore al metro quadrato:

$$€ 400,00 \times 0,50 = € 200,00 \times \text{mq. } 1053 = € 210.600,00$$

### **AREA**

mq. 6740      valutazione a corpo **€ 65.000,00**

Riepilogando:

- Magazzino	€ 173.064,25
- Capannone	€ 210.600,00
- Area	<u>€ 65.000,00</u>
Totale	€ 448.664,25

Per arrotondamento in eccesso l'intero compendio viene stimato in **€ 449.000,00 (euro quattrocento quarantanove mila / 00).**

Valore del bene al netto della regolarizzazione urbanistica

valore stimato	€ 449.000,00 -
regolarizzazione urbanistica	<u>€ 3.000,00</u>
TOTALE	<b>€ 446.000,00</b>



## **LOCAZIONE O USO A TERZI**

Alla data del sopralluogo i beni risultavano locati:

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

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

Il contratto risulta stipulato antecedente al pignoramento immobiliare R. Generale n.753 R. Particolare n.514 del 30/01/2018.

## **ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sono le stesse indicate per il bene precedentemente descritto nel CORPO C ed identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 15 mappali 9 sub 501.

## **CORPO D**

**2 - Unità censite al Catasto Terreni (riferimento pagina 11)**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

- a) Foglio 15 - **mappale 134** - Prato irrig. - classe 1 - superficie are 03 ca 00 - Reddito domenicale € 2,17 - Reddito agrario € 2,32

### **Intestazione dei beni**

Il beni risultano intestati a:

1 - proprietà 1/2;

2 - proprietà 1/2;

### **Osservazioni e/o discrepanze rispetto ai dati del pignoramento**

I dati sopra citati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### **TITOLARITÀ IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI**

I beni oggetto di stima sono pervenuti a [REDACTED] e [REDACTED] per successione, della madre [REDACTED] (deceduta il 19/12/2006), presentata il 12/09/2007 presso l'ufficio del registro di Cremona rep. 42/1375 e trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Cremona il 27/02/2008 al n.1378 Repertorio Particolare.



## **DESCRIZIONE**

Trattasi di un reliquato di terreno adiacente al mappale 244 a forma triangolare della superficie pari a mq. 300.

## **CONFINI**

**Nord:** Via Ponte Oglio;

**Est:** il mappale 244 di stesse ragioni;

**Sud:** area demaniale;

**Ovest:** area demaniale.

## **VALORE ATTRIBUITO**

Per il terreno sopra descritto il tecnico, considerata la modesta dimensione e l'inutilizzabilità allo scopo agricolo dell'area, attribuisce il valore totale € 1.000,00.

## **ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sono le stesse indicate per il bene precedentemente descritto nel CORPO C ed identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 15 mappali 9 sub 501.

# **CORPO E**

2 - Unità censite al **Catasto Terreni** (riferimento pagina 11)

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

- b) Foglio 3 - **mappale 223** – Semin irrig - classe 1 - superficie are 11 ca 20 – Reddito domenicale € 7,52 - Reddito agrario € 7,52
- Foglio 3 - **mappale 224** – Prato – classe U - superficie are 00 ca 90 – Reddito domenicale € 0,33 - Reddito agrario € 0,28
- Foglio 3 - **mappale 295** – Semin irrig – classe 1 - superficie are 15 ca 19 – Reddito domenicale € 10,20 - Reddito agrario € 10,20
- Foglio 3 - **mappale 296** – Semin irrig - classe1 - superficie are 14 ca 66 – Reddito domenicale € 9,84 - Reddito agrario € 9,84.
- Foglio 3 - **mappale 297** – Semin irrig – classe 1 - superficie are 04 ca 00 – Reddito domenicale € 2,69 - Reddito agrario € 2,69
- Foglio 3 - **mappale 298** – Semin irrig - classe1 - superficie are 15 ca 19 – Reddito domenicale € 10,20 - Reddito agrario € 10,20
- Foglio 3 - **mappale 299** – Semin irrig – classe 1 - superficie are 05 ca 01 – Reddito domenicale € 3,36 - Reddito agrario € 3,36



- Foglio 3 - **mappale 154** – Prato – classe U - superficie are 01 ca 60 – Reddito domenicale € 0,58 - Reddito agrario € 0,50
- Foglio 3 - **mappale 128** – Vigneto – classe 1 - superficie are 06 ca 70 – Reddito domenicale € 6,23 - Reddito agrario € 4,67
- Foglio 3 - **mappale 185** – Prato - classeU - superficie are 03 ca 10 – Reddito domenicale € 1,12 - Reddito agrario € 0,96.
- Foglio 3 - **mappale 188** – Prato – classe U - superficie are 02 ca 80 – Reddito domenicale € 1,01 - Reddito agrario € 0,87;
- Foglio 3 - **mappale 189** – Semin irrig - classe1 - superficie are 12 ca 10 – Reddito domenicale € 8,12 - Reddito agrario € 8,12;
- Foglio 3 - **mappale 300** – Semin irrig - classe1 - superficie are 90 ca 61 – Reddito domenicale € 60,84 - Reddito agrario € 60,84;
- Foglio 3 - **mappale 301** – Semin irrig - classe1 - superficie are 12 ca 69 – Reddito domenicale € 8,52 - Reddito agrario € 8,52;
- Foglio 3 - **mappale 302** – relacq - superficie are 02 ca 38;
- Foglio 3 - **mappale 303** – relacq - superficie are 00 ca 58.

### ***Intestazione dei beni***

Il beni risultano intestati a:

### ***Osservazioni e/o discrepanze rispetto ai dati del pignoramento***

I dati sopra citati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### ***TITOLARITÀ IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI***

I beni oggetto di stima sono pervenuti a

per successione, della madre | (deceduta il  
19/12/2006), presentata il 12/09/2007 presso l'ufficio del registro di Cremona rep.  
42/1375 e trascritta d'ufficio presso Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità  
Immobiliare di Cremona il 27/02/2008 al n.1378 Repertorio Particolare.

### ***DESCRIZIONE***

Gli appezzamenti di terreno della superficie totale di mq.19.000 circa, individuati nel vigente P.G.T. del Comune di Ostiano in Zona D1 produttiva esistente e di



completamento - Ambito di trasformazione attuato o in fase di attuazione, rientrano nel "Piano di Lottizzazione

L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Consortile Cossone transitando su una porzione di area del complesso industriale pignorato di cui al foglio 3 mappale 194, ove è prevista, dalla lottizzazione artigianale, una strada larga mt. 7,50 posizionata in aderenza al lato est del capannone piccolo.

Presso il Comune di Ostiano sono stati reperiti i seguenti documenti:

- La Deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 27/09/2013, esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto: "Piano di Lottizzazione – Completamento: Adozione" con la quale si adottava il Piano in oggetto.

- La Deliberazione di Consiglio Comunale n.06 del 28/02/2014, esecutiva ai sensi di Legge, avente ad oggetto: "Piano di Lottizzazione - Completamento: Approvazione" con la quale si adottava il Piano in oggetto.

A seguito della revoca delle sopracitate Deliberazioni di adozione ed approvazione del Piano " " come da Delibera del Consiglio Comunale n.36 del 20/06/2018, in quanto la Convenzione urbanistica non è più sottoscrivibile nella formula proposta, poiché le Sig.re hanno trasferito appezzamento di terreno incluso nella Lottizzazione, pertanto anche la quota parte degli obblighi a realizzare le opere di urbanizzazione derivanti dalla convenzione originaria.

Si dovrà quindi procedere ad una nuova istanza di approvazione, limitatamente alla convenzione modificata, firmata da tutti gli attori che devono concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A seguito dei sopralluoghi effettuati nei terreni oggetto di lottizzazione, si evince che nessuna opera di urbanizzazione è stata realizzata, se non la posa di alcuni pozzetti con limitati tratti di tubazioni.

#### **CONFINI** - in corpo unico

**Nord:** per un tratto la roggia, per lungo salto sporgente ragioni mappale 235 e 236 e poi per lungo salto rientrante ragioni mappale 186 e 187;

**Est:** per un tratto la roggia, per il tratto successivo a sporgere ragioni mappale 189;

**Sud:** prima con ragioni mappale 197 e 196, poi tratto di roggia ed infine ragioni mappale 194;

**Ovest:** per lungo tratto ragioni 183, a seguire la roggia ed infine a rientrare ragioni mappale 294.



## VALORE ATTRIBUITO

Per i terreni sopra descritti il tecnico considerato:

- la mancata stipula della Convenzione Urbanistica per la realizzazione dell'urbanizzazione;
- il valore dichiarato nell'atto del 2008 per la cessione di una porzione d'area inclusa nella Lottizzazione;
- le indagini di mercato assunte;

attribuisce il valore di € 12,00 al metro quadrato:

$$\text{mq. } 19.000 \times \text{€ } 12,00 = \quad \text{€ } 228.000,00.$$

## ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sono le stesse indicate per il bene precedentemente descritto nel CORPO C ed identificato nel Catasto Fabbricati al foglio 15 mappali 9 sub 501.

*Per meglio favorire la vendita degli immobili all'asta, lo scrivente tecnico sottopone al Sig. Giudice le seguenti tabelle; la prima evidenza i n°5 CORPI la seconda costituisce la formazione di n°4 LOTTI definitivi.*

## TABELLA SINTETICA DEI CORPI SOPRA DESCRITTI

OGGETTO	Porzioni	Foglio	Mappale	DESTINAZIONE	RENDITA O SUPERFICIE	VALORE
<b>CORPO A</b> Località Cossone	1	3	194 sub 501	OPIFICIO – D/1	€ 17.910	€ 783.000,00
	2	3	194 sub 503	FOTOVOL. - D/1	€ 4.000	€ 504.000,00
<b>CORPO B</b> Località Cossone	unico	3	196 e 197	AREE n.2 reliquato	MQ. 1.290	€ 1.000,00
<b>CORPO C</b> Via P. Oglio	1	15	9 sub 501	OPIFICIO - D/1	€ 3.844,14	€ 280.000,00
	Via M. Oglio	2	15	9 sub 502 - 244	OPIFICIO - D/1	€ 7.108,96
<b>CORPO D</b> Via Molini Oglio	unico	15	134	AREA	MQ. 300	€ 1.000,00
<b>CORPO E</b> Località Cossone	unico	3	223-224-295- 296-297-298- 299-154-128- 185-188-189- 300-301-302- 303	AREA EDIFICABILE	MQ. 19.000	€ 228.000,00
<b>SOMMANO</b>						<b>€ 2.243.000,00</b>





Via Ponte Oglio

Via Molini Oglio



## TABELLA SINTETICA DEI **LOTTI** PROPOSTI ALLA VENDITA

<b>LOTTO 1</b>						
Proprietà della porzione 1 e del corpo B:						
Proprietà della porzione 2 :						
						proprietà 1000/1000
						superficie per 1/1
OGGETTO	Porzioni	Foglio	Mappale	DESTINAZIONE	RENDITA O SUPERFICIE	VALORE
<b>CORPO A</b> Località Cossone	1	3	194 sub 501	OPIFICIO – D/1	€ 17.910	€ 783.000,00
	2	3	194 sub 503	FOTOVOL. – D/1	€ 4.000	€ 504.000,00
<b>CORPO B</b> Località Cossone	unico	3	196 e 197	AREE n.2 reliquati	MQ. 1.290	€ 1.000,00
<b>TOTALE proposta vendita giudiziale</b>					<b>€ 1.288.000,00</b>	

### ALLEGATI

#### LOTTO 1

##### Corpo A

- A.01 - estratto di mappa
- A.02 - visure catastale foglio 3 mapp. 194/501-194/503
- A.03 - elaborato planimetrico catastale
- A.04 - planimetrie catastali n° 2
- A.05.a - planimetria stato di fatto
- A.05.b - planimetria difformità
- A.05.c- planimetria piano copertura con distribuzione dei moduli fotovoltaici
- A.06 – Perizia Tecnico Economica del P.I. Giuseppe Carubelli
- A.07 - documentazione fotografica
- A.08 - documenti urbanistici
- A.09 - ispezione ipotecaria foglio 3 mapp. 194/501-194/503
- A.10 - attestato prestazione energetica

##### Corpo B

- B.01 - estratto di mappa
- B.02 - visura catastale foglio 3 mapp. 196-197
- B.03 - planimetria area di proprietà
- B.04 - ispezione ipotecaria foglio 3 mapp. 196-197
- B.05 – costituzione di diritto di superficie notaio Giovanni Corioni rep. 9032



<b>LOTTO 2</b>						
Proprietà		proprietà per 1/2 proprietà per 1/2				
<b>OGGETTO</b>	<b>Porzioni</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>RENDITA O SUPERFICIE</b>	<b>VALORE</b>
<b>CORPO C</b> Via Ponte Oglio	1	15	9 sub 501	OPIFICIO – D/1	€ 3.844,14	€ 280.000,00
<b>TOTALE proposta vendita giudiziale</b>					<b>€ 280.000,00</b>	

## ALLEGATI

### LOTTO 2

#### Corpo C - porzione 1

- C.01 - estratto di mappa aggiornato
- C.02 - visura catastale agli atti (foglio 15 mappale 9 sub 3)
- C.03 - planimetria catastale agli atti
- C.04 – visura catastale aggiornata (foglio 15 mappale 9 sub 501)
- C.05 – planimetria catastale aggiornata
- C.06 - planimetria stato di fatto
- C.07 - documentazione fotografica
- C.08 - documenti urbanistici
- C.09.a – contratto di affitto
- C.09.b – contratto di affitto
- C.09.c – contratto di affitto
- C.09.d – contratto di affitto
- C.10 - ispezione ipotecaria
- C.11 - APE (attestato prestazione energetica)



<b>LOTTO 3</b>						
Proprietà:		proprietà per 1/2 proprietà per 1/2				
<b>OGGETTO</b>	<b>Porzioni</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>RENDITA O SUPERFICIE</b>	<b>VALORE</b>
<b>CORPO C</b> Via Molini Oglio	2	15	9 sub 502 - 244	OPIFICIO – D/1	€ 7.108,96	€ 446.000,00
<b>CORPO D</b> Via Molini Oglio	unico	15	134	AREA	MQ. 300	€ 1.000,00
<b>TOTALE proposta vendita giudiziale</b>					<b>€ 447.000,00</b>	

## ALLEGATI

### LOTTO 3

#### Corpo C – Via Molini Oglio - Porzione 2

- C.01 - estratto di mappa aggiornato
- C.02 - visura catastale agli atti (foglio 15 mappale 9 sub 3)
- C.03 - planimetria catastale agli atti
- C.04 – visura catastale aggiornata (foglio 15 mappale 9 sub 502-244)
- C.05 – planimetria catastale aggiornata
- C.06 - planimetria stato di fatto
- C.07 - documentazione fotografica
- C.08 - documenti urbanistici
- C.09 - contratto di affitto
- C.10 - ispezione ipotecaria
- C.11 - APE (attestato prestazione energetica)

#### Corpo D

- D.01 - estratto di mappa
- D.02 - visura catastale foglio 15 mappale 134
- D.03 - planimetria area di proprietà
- D.04 - ispezione ipotecaria



<b>LOTTO 4</b>						
Proprietà:		proprietà per 1/2 proprietà per 1/2				
<b>OGGETTO</b>	<b>Porzioni</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>RENDITA O SUPERFICIE</b>	<b>VALORE</b>
<b>CORPO E</b> Località Cossone	unico	3	223-224-295- 296-297-298- 299-154-128- 185-188-189- 300-301-302- 303	AREA EDIFICABILE	MQ. 19.000	€ 228.000,00
<b>TOTALE proposta vendita giudiziale</b>				<b>€ 228.000,00</b>		

## ALLEGATI

### LOTTO 4

#### Corpo E

E.01 - estratto di mappa

E.02 - visure catastale

E.03 - planimetria area di proprietà

E.04 - documentazione fotografica

E.05 – piano di lottizzazione depositato presso Comune di Ostiano (CR)

E.06 – Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

E.07 – ispezione ipotecaria

Cremona, 30/01/2019

L'esperto

Francesca geom. Nazzari

