

attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

3.3.2) Relativamente al fabbricato rustico collabente :

Come scritto al punto precedente lo scrivente durante il sopralluogo ha rilevato che il rustico altro non è che un fabbricato collabente nel quale le strutture portanti sia verticali che orizzontali , in parte crollate, sono state recentemente riedificate ed ampliate tramite manufatti in legno facilmente amovibili .



Essendo l'immobile posto in ambito storico entro il quale sono ammessi solo ampliamenti rientranti nel 20% della superficie esistente si ritiene più conveniente la messa in pristino del fabbricato , ossia la rimozione



delle strutture in legno e delle relative porzioni di copertura riportando così l'immobile allo stato di unità collabente in modo da poterne gestire la futura riedificazione entro sagoma in funzione delle necessarie opere di ristrutturazione della porzione abitativa che anch'essa NON risulta conforme con lo stato originario presentato in comune all'epoca della richiesta di concessione edilizia in quanto i tre vani segnati al piano primo in realtà sono due a causa dell'accorpamento del vano in lato nord est con l'antistante legnaia ; questa fusione è avvenuta con la demolizione del muro divisorio fra i due vani. A tal fine si rileva che la scheda UTE del 1940 dichiarava , per tale piano, un solo locale con il fienile che gli girava attorno



Si allegano gli elaborati cartografici relative alla CE n. 829 del 21/04/1998

3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia del solo appartamento sia necessario presentare una SCIA alternativa al Permesso di Costruire in Sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiamano



le relazioni per l'isolamento termico ex legge 10 , la verifica sismica , le conformità degli impianti , ecc. . Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio .

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica del solo appartamento sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01 articoli dal 31 al 37 ; per il contributo sul costo di costruzione si rimanda all'ex art 16 comma 10 del TUE . La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari al doppio del valore venale che secondo l'art 37 TUE va da euro 516,00 a 5164,00 per cui si ritiene, in via cautelativa, di applicare la sanzione media di euro 2.840,00 essendo questa applicabile a discrezione del responsabile del Procedimento

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

• Oblazione	€ 2.840,00
• Diritti Segreteria Comunali	€ 300,00
• Spese tecniche per la sanatoria	€ 3.000,00
• Spese tecniche per la sismica	€ 2.500,00
• Spese tecniche isolamento termico	€ 1.500,00
• Spese per certificazioni ex DM 37/2008	€ 1.500,00
• Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità	<u>€ 1.350,00</u>
Totale costi sanatoria	€ 12.990,00

Arrotondati ad euro **13.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .



Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe Comunali vigenti al momento della richiesta di sanatoria .

Per quanto concerne le difformità riscontrate al fabbricato rustico si ritiene che queste debbano essere eliminate rimuovendo la struttura lignea e la relativa copertura riportando il tutto entro il perimetro originario del fabbricato .

I costi sono quantificati in circa euro 3.000,00 .

COSTO TOTALE SANATORIA :

Concludendo i costi totali per sanare le opere riscontrate abusive ammontano a : 13.000,00 + 3.000,00 = **16.000,00 euro**



3.4.) Attestato di Prestazione Energetica : In sede di procedura è stato redatto lo APE n. 1903300002723 con scadenza 09/10/2033 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :
“G” EPgl, nren 376.69 KWh/m2a

CAPO 4°

Stato di Possesso

Attualmente l'immobile risulta libero ed in parte abbandonato . Durante il sopralluogo è stato rilevato che il vicino di casa ha apposto una catena con lucchetto alla porta d'ingresso del fabbricato principale per impedire il libero accesso all'immobile da parte di estranei ; stessa cosa è stata fatta al fabbricato accessorio la cui corte è attualmente utilizzata come orto e stenditoio dal medesimo vicino di casa .



CAPO 5°

Vincoli Condominiali

Gli immobili non sono inseriti in ambito condominiale

CAPO 6°

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione nell'ambito della piccola frazione di Noci Garioni, la tipologia e lo stato pessimo di manutenzione degli immobili; la loro vetustà , l'organicità distributiva, il comodo accesso ed il fatto che il rustico con l'area cortilizia si trovino non in aderenza al fabbricato principale ma separate da questo tramite la diramazione della via Verdi . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero calante degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media che si attesta sui 45,5 anni con una percentuale del 8,5 % di abitanti stranieri . L'andamento delle quotazioni vede un andamento stabile dei valori con una decrescita delle compravendite del residenziale del 5 % e con immobili posti all'asta proprio nelle immediate vicinanze.

Dalle ricerche effettuate sono stati rilevati 2 annuncia di messa in vendita di immobili simili alla sola porzione abitativa , non sono stati rilevati comprabili attendibili con recenti atti di compravendita , sono stati quindi assunti i valori OMI ed i valori editi dal Borsino Immobiliare abbattendoli del coefficiente per vetustà e stato di conservazione (coefficiente 0,50) . Premesso quanto sopra il sottoscritto ritiene pertanto di effettuata la stima assegnando al bene il valore mediato fra i valori



tabellari desunti dal Borsino Immobiliare, dai valori di immobili simili
posti in vendita, dalla OMI e dal valore calcolato tramite la
capitalizzazione del reddito medio lordo .

Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di

EURO 23.000,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

Così formato :

-) Superficie catastale :

abitazione mq 148 x 1	=	mq 148,00
area con rustico collabente mq 210 x 0,10	=	<u>mq 21,00</u>
Totale	=	mq 169,00

Arrotondati a mq 170,00

A) Stima calcolata con l'uso dei Valori Borsino Immobiliare :

Il Borsino Immobiliare al 1° semestre 2023 riporta i seguenti valori:

- per l'appartamento il prezzo medio di 480,00 €/mq

Con un minimo di 390,00 €/mq ed un massimo di 570,00 €/mq per la
fascia media ; ne consegue che la stima :

dell'appartamento con rustico è :

$$\text{mq } 170 \times 480,00 = \text{€ } 81.600,00 - > \underline{82.000,00}$$

B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati 1° semestre 2023 sono :

- appartamento - dati da 400,00 a 600,00 €/mq con una media di 500,00
€/mq per gli immobili in ultima fascia



ed affitti 1,7 – 2,5 €/mqmese con la media di 2,10 €/mqmese

La stima coi valori OMI è così calcolata :

- immobili 170,00 mq x 500,00 €/mq= € 85.000,00

C) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .

Il saggio applicato è pari al 5% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati

Abitazione :

Affitto stimato mq anno €/mq 2,10 x 12 = 25,20

Affitto € 25,20 x 170,00 = 4.284,00 anno = 357,00 €/mese

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(4.284,00)/0.05 = 85.680,00 € \rightarrow 86.000,00$

D) Valore di mercato immobili similari :

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze alcuni immobili nelle medesime condizioni d'uso e manutentive fra i quali :

Ubicazione	n. locali	Superficie	Prezzo	Agenzia
Via Verdi 17	5	150	30800,00	Studio Biemme
Corte De Frati		150	41000,00	Asta legale.net

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 1.577,07 così ricavato

$(30800,00+41000,00) / 2 = 35.900,00$ euro

$(150+150) / 2 = 150$ mq



$35900,00 / 150 = 240,00$ euro/mq

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

- mq 170 x 240,00 = € 40.800,00 -> 41.000,00

Attribuzione del valore di stima mediato :

Si mediano i soli valori ottenuti nei punti (A+B+C)/3 poiché riferiti ad immobili in medie condizioni d'uso ed abitabili per cui al valore ottenuto verrà applicata la riduzione per lo stato di conservazione pessimo con coefficiente 0,50

Media del valore :

$(82.000,00+85.000,00+86.000,00) / 3 = 84.334,00$ euro

1° Criterio di stima : $84.334,00 \times 0.50 = \underline{42.167,00}$ euro

2° Criterio di stima (D) = 41.000,00 euro

Attribuzione del valore di stima : $(1^\circ+2^\circ)/2 =$

$(42.167,00 + 41.000,00)/2 = 41.583,50 \rightarrow \mathbf{42.000,00}$ euro

*Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita , e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene, oggetto di procedura, il valore complessivo di mercato in euro **42.000,00***

A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 16.000,00 .

Pertanto il Valore dell'immobile è stimato in euro 26.000,00

Stante il grado di manutenzione degli immobili staggiti la deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile in una riduzione del



10% del valore stimato, il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a 26.000,00 – 10% = 23.400,00 che si arrotondano a :

Euro 23.000,00

Diconsi euro ventitremila/00 .



TITOLO II

Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dall'ultima visura ipotecaria fatta in data 31/08/2023 si evince quanto segue :

Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà dei sig.ri :

- 1) Atto per compravendita a rogito Notaio Giuseppe Chieffi in data 16/01/1998 rep 44750 rac 9715 , trascritto a Cremona in data 21/10/1998 nn 513/604 tramite il quale gli esecutati



2) AI sigg.ri Feraboli Italo, Feraboli Gino Angelo e Feraboli Annamaria i beni pervennero per la complessiva quota di 6 /9 per successione legittima del loro padre sig FERABOLI GIUSEPPE deceduto ab intestato in Cremona il 29/04/1980 (denucia di successione n. 29 vol 908/ trascritta a Cremona il 29/12/1980 nn 8042/5918) – e quanto alla complessiva quota di 3 / 9 per successione legittima della loro madre sig.ra PICCIONI EMILIA deceduta ab intestata in Cremona il 31/05/1997 (denuncia di successione n. 50 vol 1193 ufficio Registro di Cremona) .

3) al sig. Feraboli Giuseppe l'immobile pervenne per acquisto fattone dal sig. BANDERA GIOVANNI con atto a rogito Notaio Pietro Foletti di Cremona in data 05/02/1964 rep 12625/1517 registrato a Cremona il 15/02/1964 al n 2354 vol 272 e trascritto a Cremona il 19/02/1964 ai nn 934/628

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

a) Ipoteca volontaria iscritta a Cremona in data 21/01/1998 ai nn 86/605, derivante da CONCESSIONE a GARANZIA DI MUTUO rogante Notaio Giuseppe Chieffi rep 44751 del 16/01/1998 – Annotazione iscrizione n. 1232 del 06/10/2017 ;

b) Trascrizione contro del 25/01/2000 Reg Part 389 Reg Gen 558 per ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI pubblico ufficiale : Ufficiale Giudiziario repertorio 73 del 19/01/2000 – documenti successivi correlati : Trascrizione 6201 del 23/09/2022 ;



c) Iscrizione Contro del 06/10/2017 registro Particolare 1232 Registro Generale 8110 Pubblico Ufficiale Giuseppe Chieffi rep 44751 del 16/01/1998 : IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo –(formalità di riferimento iscrizione n. 86 del 1998) ;

d) Trascrizione contro del 23/09/2022 Registro Particolare 6201 Registro Generale 8867 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Cremona repertorio 73 del 19/01/2000 ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI – formalità di riferimento : Trascrizione n. 389 del 2000

-) Il sottoscritto dichiara che sono stati esaminati i trasferimenti di proprietà nel ventennio e tutti i passaggi sono risultati regolari e che risulta osservata e rispettata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art 2650 c.c. e che non risultano passaggi per donazione nel ventennio.

-) Si segnala inoltre che dal fascicolo depositato presso la Cancelleria Telematica del Tribunale di Cremona risultano nell'elenco dei soggetti quali debitori intervenienti , di cui peraltro non si è trovata la ricomparsa e ricostituzione , la EQUITALIA SRT S.p.a. e la EQUITALIA NORD S.p.a. Agente della Riscossione della Provincia di Cremona



-) Non risulta depositato il rinnovo del certificato notarile ex art 567 c.2
C.P.C trattandosi di continuazione della precedente procedura esecutiva
n. 7/2000

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 03/11/2023

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink on the left and a circular notary seal on the right. The seal is black and white, with the text "Geom. PIERLUIGI LUCCHI" around the top edge, "N. 1019" in the center, and "CREMONA" at the bottom. The seal also includes the text "PROFESSIONE NOTARIALE" and "CANTONE DI CREMONA".

SCHEDA RIASSUNTIVA

Esecuzione n. 7/2000 RGE

Creditore Procedente

CASTELLO FINANCE s.r.l.

Nei confronti di

omissis

LOTTO UNICO – Casa con accessori

Descrizione dell'immobile

In Corte De Frati, località Noci Garioni (CR), via Verdi n. 26 ,
fabbricato di civile abitazione, su due livelli con annessi , in corpo
separato, un piccolo fabbricato rustico con area cortilizia esclusiva il
tutto in condizioni fatiscenti e privo d'impianti funzionanti .

Classe Energetica abitazione : APE n. 1903300002723 con scadenza
09/10/2033 classe energetica "G" EPgl, nren 376.69 KWh/m2a

Dati catastali

Comune Censuario di CORTE DE' FRATI (D 057)

a) Per la casa di civile abitazione :

Foglio 10 particella 111 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza vani 6,5 -
Superficie catastale totale mq 148 ,superficie totale escluse le aree
scoperte mq 148 - Rendita € 228,27 -

Via Giuseppe Verdi n.26 - piano T-1°

b) Per il fabbricato accessorio :

Foglio 10 particella 104 Categoria F/2 (fabbricato collabente)



CONFINI dell'immobile

- Appartamento : In un sol corpo – a Nord altre ragioni con la particella 108 foglio 10 ; ad Est l'area di altre ragioni di cui al foglio 10 particella 109 ; A Sud ed Ovest le pubbliche ragioni con la traversa stradale di via Verdi .

- Rustico con corte : a Nord l'area di altre ragioni (comunale) foglio 10 particella 250 ; ad Est le pubbliche ragioni col ramo della via Verdi ; a Sud altre ragioni col mappale 138 foglio 10 ; ad Ovest altre ragioni prima col mappale 138 indi particella 101 entrambe del foglio 10 .

Salvi i più precisi confini come in fatto .

Accessi

Agli immobili si accede dalla via Giuseppe Verdi tramite passo carraio e pedonale contrassegnati col civico n. 26 (casa)

Convenzioni - Patti Speciali e Servitù

Si richiama espressamente il contenuto del rogito di provenienza ante successione del de cuius Feraboli Giuseppe fattone per acquisto dal sig Bandera Giovanni con atto a rogito Notaio Pietro Foletti di Cremona in data 05/02/1964 rep 12625/1517 trascritto a Cremona in data 19/02/1964 nn 934/628 al quale atto si fa espressamente riferimento e richiamo per quanto riguarda servitù e patti speciali e quant'altro in esso contenuto inerente l'immobile in oggetto i cui dati si abbiano qui per riportati ed integralmente trascritti .

CONFORMITA' urbanistica

Permessi Edilizie

Edificato prima del 1940 e così modificato :



-) Parere USSL in data 03/02/1998 prot 184 a nome di Cervini Mariarosa per parere preventivo alla pratica di “ redistribuzione interna - installazione di impianti e servizi igienici” ;
-) Concessione Edilizia n. 829 prot 184 del 21/04/1998 per opere di risanamento sui mappali 104 e 111 foglio 10 ;
- Tale concessione edilizia pur essendo stata ritirata dai richiedenti non ha più avuto seguito per cui risulta ampiamente scaduta .
-) NON risultano essere state presentate ulteriori varianti o altre pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari qui in oggetto .

Conformità urbanistica :

NON conforme allo stato originario sia il fabbricato principale che quello accessorio che risulta, quest’ultimo, essere stato ampliato di circa 10 mq e tamponato perimetralmente con struttura leggera ed amovibile in legno e copertura in lastre di materiali diversi

Sanatoria : NECESSARIA :

Costo stimato di euro 16.000,00 di cui euro 3.000,00 per la messa in pristino del fabbricato accessorio unità collabente

Vincoli Condominiali

Nessuno

Stato di Possesso

Libero sebbene contenente pochi beni materiale del confinante

Valore di stima

All’immobile completo di pertinenze è assegnato il valore commerciale di 42.000,00 che diventa € 26.000,00 dedotti i costi per la sanatoria . Il



beni staggito nel suo complesso è stimato al netto della riduzione del
10% per la mancata garanzia in complessivi EURO **23.000,00**
Cremona il 03/11/2023

Il CTU



The image shows a rectangular box containing a handwritten signature in black ink on the left and a circular professional stamp on the right. The stamp is for Pierluigi Lucchi, a Geometa (Surveyor) with registration number N. 1019, based in Cremona.



TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzione n. 7 / 2000 / EI

Documentazione Fotografica Immobili in Corte De' Frati











