

Esperto Stimatore nominato : ARCH. MARINELLA PEDRINI Soncino (CR)

RELAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA INTEGRAZIONE

procedura esecutiva immobiliare
RGE n. 118/2022

promossa da:

INTESA SAN PSOLO S.P.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A
rappresentata e difesa dall'avv. Marco Severgnini cod. fisc.
SVRMRC67T09D142C Via Porzi, 7 Crema (CR) elettivamente domiciliata.

contro

PREMESSO CHE

- in data 12.05.2023 il Giudice dell'Esecuzione GOP avv. Claudia Calubini, ha richiesto alla sottoscritta Arch. Marinella Pedrini residente in Soncino (CR) via F.lli Scanzi, 5, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della provincia di Cremona al n 97 ed all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, l'integrazione della perizia generale redatta in data 10.02.2023 indicando il valore del mappale 133 del foglio 4, l'annessione ad uno dei lotti di perizia e la ridefinizione dei confini;
- che la sottoscritta non aveva indicato e valutato detto mappale in quanto non presente nell'elenco dei mappali oggetti di valutazione;
- che detto mappale è un'area urbana e pertanto priva dei riferimenti di proprietà;

AD INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SUCCITATA
SI RELAZIONE QUANTO SEGUE

DESCRIZIONE DEL MAPPALE 133 DEL FOGLIO 4 COMUNE DI AGNADELLO

L'unità immobiliare in oggetto è un'area urbana, incolta, situata nel comune di Agnadello Cascina Sant' Antonio civico 6/8 che si trova all'estrema periferia del capoluogo in zona agricola; il complesso della cascina Sant' Antonio è considerata una vera e propria frazione nel quale si trova l'antica chiesetta dedicata al Santo di impianto settecentesco oltre alla torre con caratteristiche di struttura difensiva. Nella cascina sant' Antonio l'attività agricola è completamente dismessa.

L'UNITA' IMMOBILIARE è censita con il mappale 133 del foglio 4 è un'area urbana , area destinata a verde, di mq. 85, censita a partita speciale 2 con Accessori Comuni ed Enti Rurali ed Urbani.

Deriva dal frazionamento del 04.10.2011 pratica n. CR0185072 in atti dal 04.10.2011 presentato il 04.10.2011 (n. 185072.1/2011).

Vista la localizzazione e la sua conformazione, considerato che è adiacente al mappale 89 la sottoscritta ritiene che non abbia un valore autonomo, in quanto priva di un accesso.

La sottoscritta ritiene che l'area in oggetto possa essere associata al mappale 89 e precisamente al LOTTO N. 6.



Confini dei singoli lotti:

- LOTTO N. 1 MAPPALE 5 SUB. 703 E MAPP. 132 SUB 701

Confine del mapp. 5 sub 703

Nord strada per Cascina Sant Antonio e mappale 5/701; Nord-Est mappale 5/704; Sud-Est mappale 5/701; Sud-Ovest mappale 5/701.

Confine del mapp. 132 sub 701

Nord mappale 5/701; Sud-Est mappale 132/702; Sud-Ovest mappale 5/701.

- LOTTO N. 2 MAPPALE 5 SUB. 704 E MAPP- 132 SUB 702

Confine del mapp. 5 sub 703

- Nord strada per Cascina Sant Antonio e mappale 6; Nord-Est mappale 5/701 e 5/702; Sud-Est mappale 5/701 e 5/70; Sud-Ovest mappale 5/703.

Confine del mapp. 132 sub 702

- Nord-Ovest mappale 132/701 e 5/701; Sud-Est mappale 5/701 e 132/703; Sud-Ovest mappale 132/701.

- LOTTO N. 3 MAPPALE 5 SUB. 705 E MAPP 132 SUB. 703

Confine del mapp. 5 sub 705

- Nord strada per Cascina Sant Antonio; Nord-Est mappale 5/706 e 5/702; Sud-Est mappale 5/702 e 5/701; Sud-Ovest mappale 3.

Confine del mapp. 132 sub 703

- Nord-Ovest mappale 5/701 e 132/702; Sud-Est mappale 132/704; Sud-Ovest mappale 5/701.

- LOTTO N. 4 MAPPALE 5 SUB. 706 E MAPP 132 SUB 704

Confine del mapp. 5 sub 706

- Nord-Ovest strada per Cascina Sant Antonio; Nord-Est mappale 5/707 e 5/702; Sud mappale 5/705; Sud-Est mappale 5/702 Sud-Ovest mappale 5/705.

Confine del mapp. 132 sub 704

- Nord-Ovest mappale 5/701 e 132/703; Sud-Est mappale 132/706; Sud-Ovest mappale 5/701.

- LOTTO N. 5 MAPPALE 5 SUB. 707 E MAPP. 132 SUB 705

Confine del mapp. 5 sub 707

- Nord strada per Cascina Sant Antonio; Nord-Est mappale 6; Sud-Est mappale 5/706 e 5/702; Sud-Ovest mappale 5/706.

Confine del mapp. 132 sub 705

- Nord-Ovest mappale 132/704 e 5/701; Sud-Est mappale 5/701; Sud-Ovest mappale 5/701.

- LOTTO N. 6 MAPPALE 89 e MAPPALE 133

Confine del mapp. 89 e mappale 133

- Nord mappale 6; Sud-Est mappale 11 e 10; Nord-Ovest mappale 5/701; Sud-Ovest mappale 4.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI MAPPALI 89 E 133 LOTTO N. 6

- LOTTO N. 6 MAPPALE 89 categ. C/3 e MAPPALE 133 AREA

Come specificato nella descrizione introduttiva la categoria C3 fa riferimento ai laboratori e ai locali nei quali gli artigiani svolgono l'attività di lavorazione e di trasformazione di prodotti semilavorati finalizzati alla vendita. L'unità immobiliare è priva di copertura in quanto crollata e anche le strutture murarie non sono in buone condizioni.

Trattasi di un fabbricato fatiscente per il cui recupero è necessario eseguire la demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime (opere da concordare con il Comune di Agnadello)

In adiacenza a detto corpo di fabbrica vi è il mappale 133 del foglio 4 che è un'area ineditata in stato di abbandono.

CONSISTENZA

Le superfici sono state desunte dalla visura catastale.



Consistenza catastale		mq. 235
Valore di mercato immobile considerandolo in normali condizioni		
mq. 235 x €/mq 350,00 x 0,70=	€	57.575,00
Valore del mappale 133 destinato ad area la superficie è desunta dalla visura catastale		
Mq. 85 x €/mq 90	€	7.650,00

II VALORE COMMERCIALE DEL BENE IN SITUAZIONI AGIBILI SAREBBE PERTANTO PARI A € **65.200,00**

Dal suddetto importo devono essere detratte le spese da sostenere per la demolizione delle strutture e pulizia vegetazione quantificate presumibilmente in:

a) demolizione completa di fabbricato, compreso la rimozione delle stesse, con strutture portanti in muratura ordinaria, solai in legno, in ferro e in laterizio, valutata a corpo, compreso il carico ed il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta differenziate per tipologia di materiale.		
Strutture non contaminate da sostanze pericolose, escluso opere provvisoriale e oneri per piano di demolizione;	€	10.000,00
b) Opere provvisoriale, ponteggi e opere di sicurezza edificio esistente oggetto di lavori ed edificio contiguo di altra proprietà, messa in sicurezza delle strutture adiacenti, sia dal punto di vista statico che di impermeabilità	€	6.000,00
c) Redazione Piano di lavoro per demolizione	€	1.000,00
d) richieste autorizzazioni comunali, Piano di Sicurezza	€	3.500,00
e) Rimozione della vegetazione e rifiuti preesistenti all'intervento di demolizione, compreso il carico ed il trasporto a rifiuto	€	2.000,00
sommano	€	<u>22.500,00</u>

NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA PRESENZA DI SOSTANZE PERICOLOSE.

Pertanto il valore venale del bene stimato diviene:		
valore all'origine del bene	€	65.200,00
deduzione spese di demolizione e pulizia compreso di IVA	€	<u>22.500,00-</u>
Importo netto valore commerciale	€	42.700,00

IMPORTO NETTO VALORE COMMERCIALE € **43.000,00**

SULLA SCORTA DI QUANTO DETTO LA SCRIVENTE RITIENE DI POTER COMPLESSIVAMENTE ATTRIBUIRE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO UN VALORE DI MERCATO, IN CIFRA ARROTONDATA, DI € 43.000,00 (€ quarantatremila/00).

LE OPERAZIONI PROGETTUALI SU DETTO EDIFICIO VANNO PRELIMINARMENTE CONCORDATE CON IL COMUNE DI AGNADELLO IN QUANTO INSERITO IN UN COMPLESSO DI VALENZA STORICA, VERIFICANDO GLI EVENTUALI VINCOLI URBANISTICI.

Qualora fosse consentito il solo recupero dell'immobile mantenendo le strutture murarie esistenti il valore commerciale sopra definito non varia.



RIEPILOGO

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1 MAPPALE 5 SUB. 703 e 132 sub 701	€	83.000,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 2 MAPPALE 5 SUB. 704 e 132 sub 702	€	79.000,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 3 MAPPALE 5 SUB. 705 e 132 sub 703	€	85.000,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 4 MAPPALE 5 SUB. 706 e 132 sub 704	€	104.000,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 5 MAPPALE 5 SUB. 707 e 132 sub. 705	€	71.000,00
VALORE COMMERCIALE LOTTO 6 MAPPALE 89 e mappale 133	€	<u>43.000,00</u>
L'IMPORTO COMPLESSIVO DEL COMPLESSO E' STIMATO IN	€	465.000,00

(€ quattrocentosessantacinquemila/00)

Elenco allegati:

- 1) visura catastale
- 2) visura storica del mappale 133
- 3) Estratto Mappa con individuato il mappale 133

ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI

La presente relazione viene inviata a mezzo pec alle parti.

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente integrazione alla relazione di Stima Immobiliare costituita da 4 pagine con 2 allegati; rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Soncino, 05.06 2023

L'esperto stimatore incaricato
Arch. Marinella Pedrini

