

**Geometra LUIGI MARIGLIANO**

Sede Legale: Via Belgiardino n. 18 - 26100 Cremona (CR), cell. 329/3561537  
c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q – p.iva.: 00032428880  
e.mail: geometra.marigliano@gmail.com

***Tribunale di Cremona***  
***ESECUZIONE IMMOBILIARE***  
***N° 49 / 2022 R.G.E.***



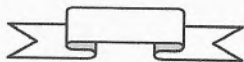
**Cremona (CR)**

**PERIZIA**

**TECNICO – ESTIMATIVA**



# TRIBUNALE DI CREMONA



## **PERIZIA DI STIMA**

( art. 173 bis d.a. c.p.c. )

**BENI IMMOBILI UBICATI in COMUNE di Cremona (CR)**

**VIA A. Manzoni N. 6 – VIA Antico Rodano N. 22**

### **1. Premessa.**

In data 10 dicembre 2022 venivo nominato esperto estimatore dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Corini Nunzia; Il sottoscritto **geometra Luigi Marigliano**, nato a Cremona (CR), il 14/04/1985, c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q, valutatore immobiliare accreditato ai sensi della Norma UNI 11558:2014 con certificato n. ICK/SC001 VIMCA/0399-2022 rilasciato da Inarcheck Spa, con studio in Cremona (CR) via Mantova n. 137/A, residente in Cremona (CR), via Belgiardino n. 18, iscritto all'Albo dei geometri di Cremona al n. 1988, tecnico già nominato, nella sua qualità di esperto per la valutazione di beni immobili pignorati **nella procedura**

**n° 49 / 2022 R.G.E.**

promossa da:

[REDACTED]

avverso le ragioni delle società

[REDACTED]

prestava giuramento telematico in data 13/12/2022, dichiarando di accettare l'incarico.

- Dopo aver visionato gli atti della procedura esecutiva;
- Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Dopo aver concordato con il custode I.V.G. di Cremona e le società esegutate sopra indicate, l'inizio delle operazioni peritali (accesso congiunto), fissate il giorno 24/01/2023;
- Dopo aver visionato gli immobili in data 24/01/2023, ed aver eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni; Il consulente procede alla stesura della perizia di stima richiesta.



## **2. Descrizione degli immobili.**

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n. 3 unità immobiliari a destinazione speciale, ovvero in corso di costruzione, e n. 1 unità destinata a parte comune (b.c.n.c.)**: trattasi nello specifico di n. 1 palazzina cielo-terra (n. 2 u.i.u. categoria F/3 + n. 1 b.c.n.c.), allibrata catastalmente alla particella 408 subalterni 501-502-503, sviluppata su quattro livelli fuori terra ed uno interrato, con ingresso autonomo dalla Via Antico Rodano al civico n. 22 e n. 1 unità immobiliare (categoria F/3), allibrata catastalmente alla particella 409 subalterno 505, sviluppata su due livelli fuori terra ed uno interrato, cui si accede attraverso le parti comuni condominiali dello stabile, con ingresso dalla Via Alessandro Manzoni al civico n. 6.

Di seguito, in elenco, la descrizione delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, che, ai fini della vendita giudiziaria, verranno in prosieguo raggruppate in due distinti lotti:

**LOTTO A:** Il fabbricato cielo-terra, a destinazione residenziale/direzionale (assentita urbanisticamente), sito in Via Antico Rodano n. 22 (palazzina indipendente, non facente parte di ente condominiale), risulta ad oggi, non abitabile ed in arretrato stato di avanzamento lavori per opere di ristrutturazione edilizia, che coinvolgono sia la parte strutturale, sia quella prospettica, nonché le finiture dell'intero compendio (a titolo sommario sono da ultimare le seguenti opere: riquadratura aperture esterne, tavolati divisori interni, coibentazioni, controsoffittature, soglie e davanzali, intonaci, serramenti interni ed esterni, sottofondi, pavimenti e rivestimenti, impianti tecnologici, ascensore, tinteggiature). Lo scrivente, non avendo a disposizione un capitolato di spesa e nemmeno un computo metrico estimativo delle opere previste a suo tempo in sede di progetto, stima un grado elevato di finitura a fine lavori, stante la localizzazione centrale del bene nonché le sue caratteristiche tipologiche e costruttive. Per le ragioni indicate, stante le vigenti Normative di settore, l'edificio a lavori ultimati, dovrà rispondere ad elevati criteri di risparmio energetico e comfort abitativo.

L'ultimo progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di locali ad uso cantina al piano sottostrada, ingresso condominiale e locale ad uso ufficio al piano terra, appartamento al piano primo, appartamento al piano secondo ed appartamento al piano terzo.

L'intero compendio denominato "LOTTO A" è costituito catastalmente dalla particella n. 408 subalterni n. 501-502-503; il subalterno n. 501 è identificato come parte comune del fabbricato (ingresso, vano scala, ascensore, ballatoi, corridoi, vani tecnici, cortile e portico), il subalterno n. 502 è una unità in corso di costruzione sita ai piani S1-T-2-3 ed il subalterno n. 503 è anch'esso una unità in corso di costruzione sita al piano 1.

Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area centrale di Cremona (CR), in una zona promiscua residenziale/commerciale/direzionale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di



poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.

**Il tutto localizzato in Comune di Cremona (CR), Via Antico Rodano n. 22.**

**LOTTO B:** L'unità immobiliare a destinazione commerciale (assentita urbanisticamente) posta all'interno di complesso condominiale multipiano, con ingresso comune dalla pubblica Via Alessandro Manzoni n. 6 (edificio condominiale denominato "Condominio Le Nuvole" – CF 93047230193) risulta ad oggi, non abitabile ed in arretrato stato di avanzamento lavori per opere di ristrutturazione edilizia, che coinvolgono sia la parte strutturale sia le finiture dell'intero compendio (a titolo sommario sono da ultimare le seguenti opere: tamponamento vano porta verso altra unità immobiliare di altre ragioni al piano sottostrada, scala interna di collegamento ai piani, passerella per accesso al piano ammezzato, coibentazioni, controsoffittature, intonaci interni, serramenti interni, sottofondi, pavimenti e rivestimenti, impianti tecnologici, ascensore, tinteggiature - risultano ultimate le opere prospettiche, complete di intonaci al civile tinteggiati e serramenti esterni). Lo scrivente, non avendo a disposizione un capitolato di spesa e nemmeno un computo metrico estimativo delle opere previste a suo tempo in sede di progetto, stima un grado elevato di finitura a fine lavori, stante la localizzazione centrale del bene nonché le sue caratteristiche tipologiche e costruttive. Per le ragioni indicate, stante le vigenti Normative di settore, l'edificio a lavori ultimati, dovrà rispondere ad elevati criteri di risparmio energetico e comfort abitativo.

L'ultimo progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di due locali deposito, uno spogliatoio ed un bagno al piano sottostrada serviti da elevatore interno di collegamento con gli altri piani (o attraverso gli spazi comuni condominiali – vano scala e corridoio condominiale), ampio locale esposizione al piano terra oltre a locale denominato "intercapedine" al piano ammezzato raggiungibile attraverso vano scala interno e/o elevatore con sbarco su passerella a sbalzo.

L'intero compendio denominato "LOTTO B" è costituito catastalmente dalla particella n. 409 subalterno n. 505; il subalterno n. 505 è una unità in corso di costruzione sita ai piani S1-T-1.

Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area centrale di Cremona (CR), in una zona promiscua residenziale/commerciale/direzionale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.



**Il tutto localizzato in Comune di Cremona (CR), Via Alessandro Manzoni n. 6.**

Si comunica che a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente per mail è stato fornito, dall'attuale amministratore [REDACTED] del Condominio [REDACTED] (sito in Via A. Manzoni n. 6), il nominativo del gestore della centrale termica condominiale (impianto centralizzato di riscaldamento e produzione a.c.s.), ditta [REDACTED], il libretto di impianto e la scheda tecnica descrittiva.

Si comunica che, il solo "LOTTO B", con accesso dalla pubblica Via A. Manzoni al civico n. 6 ed attraverso le parti comuni dello stabile, risulta facente parte del Condominio costituito sopra menzionato e conseguentemente deve concorrere al pagamento delle quote annuali deliberate (ordinarie e/o straordinarie). Si precisa ulteriormente che sono a carico del futuro acquirente, le spese afferenti l'annualità in corso e quella precedente.

- ❖ **LOTTO A: Nel complesso lo stato di manutenzione del cespite alla particella 408 sub. 501-502-503 è da ritenersi di scarsa qualità** sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avvallato dall'attuale stato di abbandono dei luoghi e dai rilevanti interventi edilizi (arretrato stato di avanzamento lavori di ristrutturazione totale) necessari al fine di conseguire l'abitabilità/agibilità del compendio oggetto di valutazione.  
**Visto quanto sopra, non si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo strutturale; Si riscontra invece, la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo alla copertura (impermeabilizzazioni-isolamenti-ripasso del manto) al fine di evitare infiltrazioni e bagnature delle strutture, nonché il tamponamento di tutte le aperture affaccianti l'esterno mediante la posa ed il fissaggio di pannellature lignee ed il conseguente allontanamento dei volatili presenti in loco con successiva pulizia e sanificazione dei locali; Si raccomanda ulteriormente, stante la futura necessità di visionare i locali da parte del personale dell'I.V.G. di Cremona nonché da soggetti terzi, la verifica, delle opere provvisorie a protezione delle cadute verso il vuoto (ponteggi e parapetti) ad oggi presenti in loco, relativamente alla palazzina cielo-terra identificata catastalmente alla particella 408 sub. 501-502-503.**
  
- ❖ **LOTTO B: Nel complesso lo stato di manutenzione del cespite alla particella 409 sub. 505 è da ritenersi di sufficiente qualità** sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avvallato dall'attuale stato di abbandono dei luoghi e dagli interventi edilizi necessari al completamento interno (le opere prospettiche sono ultimate), quali opere strutturali e di finitura, al fine di conseguire l'abitabilità/agibilità del compendio oggetto di valutazione.



Visto quanto sopra, non si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo strutturale e nemmeno di tipo manutentivo; Si raccomanda, stante la futura necessità di visionare i locali da parte del personale dell'I.V.G. di Cremona nonché da soggetti terzi, la verifica della messa in sicurezza delle aperture/forometrie nei solai (installazione di parapetti), a protezione delle cadute verso il piano interrato sottostante (vedi vano scala non realizzato ed elevatore non installato), relativamente all'unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 409 sub. 505.

### **3. Coerenze catastali.**

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale sono così censiti nel Catasto Urbano del Comune di **Cremona (CR)**, in n° 4 unità immobiliari:

#### **LOTTO A:**

- *foglio 80, particella 408, subalterno 502, categoria F/3, Via Antico Rodano n. 22, P.S1-T-2-3.*
- *foglio 80, particella 408, subalterno 503, categoria F/3, Via Antico Rodano n. 22, P.1.*
- *foglio 80, particella 408, subalterno 501, categoria B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile alle particelle 408 sub. 502 e sub. 503), Via Antico Rodano n. 22, P.S1-T-1-2-3.*

#### **LOTTO B:**

- *foglio 80, particella 409, subalterno 505, categoria F/3, Via Alessandro Manzoni n. 6, P.S1-T-1.*

L'intestazione è così registrata:

- [REDACTED] proprietà per 1/2.
- [REDACTED], proprietà per 1/2.

**Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate, corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare.**



La rappresentazione catastale dei beni pignorati, stante l'attuale classamento in categoria F/3 (in corso di ristrutturazione) e ente comune (b.c.n.c.), trova riscontro grafico esclusivamente dagli elaborati planimetrici (che raffigurano solamente la sagoma perimetrale delle u.i.u. e le parti comuni) con numero di prot. CR0024086 del 31/01/2011 (part. 408 sub. 501-502-503 – compendio di Via Antico Rodano) e CR0034798 del 10/12/2020 (part. 409 sub. 505 – compendio di Via Alessandro Manzoni); Da tale rappresentazione non si evincono ampliamenti planimetrici rispetto allo stato dei luoghi. A lavori ultimati, mediante procedura telematica di variazione catastale Docfa, verrà attribuito da un tecnico incaricato dalla committenza, regolarmente iscritto ad ordine professionale, il classamento catastale definitivo di ogni singola unità immobiliare e la relativa rappresentazione grafica su distinta planimetria, consoni alla reale destinazione d'uso assentita urbanisticamente e riscontrabile in loco.

#### **4. Titoli di provenienza.**

❖ Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era il seguente:

- Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società [redacted] con sede in Cremona, [redacted] per la quota di ½ di piena proprietà in forza di atto di trasformazione di comunione di azienda in società a responsabilità limitata, rogito Notaio [redacted] in data 13 luglio 2010, numero 36743/12752 di repertorio, trascritto a Cremona il 22 novembre 2010 ai numeri 6377/10345, con il quale [redacted] nata a Cremona il [redacted], C.F. [redacted] e [redacted] nato a Cremona il [redacted], C.F. [redacted] convenivano di trasformare ai sensi dell'art. 2500-octies CC la comunione di azienda tra essi intercorrente (a seguito del decesso del padre [redacted] nato a [redacted] [redacted] C.F. [redacted] già titolare dell'omonima ditta individuale corrente [redacted] partita IVA [redacted] avente ad oggetto l'attività di costruzioni edili e di compravendita di immobili propri) in società a responsabilità limitata denominata [redacted]; Nell'azienda era ricompresa, tra l'altro, la quota di ½ di comproprietà sull'immobile in Cremona già identificato al NCEU fg. 80 part. 408 sub. 3 e sull'immobile in Cremona censito al NCEU fg. 80 part. 409 sub. 505. Ai signori [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] gli immobili pervennero per la quota di ¼ di piena proprietà ciascuno per successione in morte del [redacted] nato [redacted] il [redacted] deceduto il [redacted] dichiarazione di successione registrata a [redacted] al numero [redacted] volume [redacted] trascritta a Cremona il [redacted]



ai numeri [redacted]; Si rileva accettazione di eredità con beneficio di inventario di cui al rogito [redacted] di [redacted] in data [redacted], numero [redacted] di repertorio, trascritta a Cremona il [redacted] ai numeri [redacted]. Al dante causa [redacted] nato a [redacted] il [redacted] immobili pervennero in forza di atto di compravendita rogito Notaio [redacted] di Cremona in data [redacted] numero [redacted] di repertorio, trascritto a Cremona il [redacted] ai numeri [redacted], con il quale acquistava, quale titolare dell'omonima ditta individuale corrente in [redacted], partita [redacted] dalla [redacted] per Azioni a Responsabilità Limitata con Sede in Cremona (CR), C.F. [redacted] la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in Cremona già identificati al NCEU fg. 80 part. 402 sub. 1, part. 403 sub. 1, part. 409 sub. 4 graffiati e al NCEU fg. 80 part. 408 sub. 3.

- Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società [redacted] con sede [redacted], C.F. [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà in forza di atto di compravendita rogito [redacted] di Cremona in data 28 [redacted] numero [redacted] di repertorio, trascritto a Cremona il [redacted] ai numeri [redacted] già sopra citato, con il quale acquistava dalla [redacted] [redacted] ni a [redacted] Sede in [redacted] C.F. [redacted] la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in Cremona già identificati al NCEU fg. 80 part. 402 sub. 1, part. 403 sub. 1, part. 409 sub. 4 graffiati e al NCEU fg. 80 part. 408 sub. 3.
- Alla [redacted] [redacted], gli immobili pervennero in forza dei seguenti titoli: Quanto al fabbricato attualmente censito al NCEU fg. 80 part. 408 sub. 501 – 502 – 503 per acquisto fattone con atto di compravendita rogito [redacted] di Cremona in data [redacted] numero [redacted] di repertorio, trascritto a Cremona il [redacted] ai numeri [redacted]; Quanto all'immobile attualmente censito al NCEU fg. 80 part. [redacted] per acquisto fattone, tra maggior consistenza, con atto di compravendita rogito Segretario Generale del Comune di Cremona in data 24 luglio 1979, numero [redacted] di repertorio, trascritto a Cremona il giorno [redacted] re [redacted] ai numeri [redacted]

## **5. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio.**

### **a) Ipoteca volontaria – Iscriz. nn. 1288/6843 del 3 luglio 2002**

Contratto di apertura di credito, rogito [redacted] di Cremona in data 28 giugno 2002, numero [redacted] di repertorio, per complessivi euro 5.166.000,00 di cui euro 2.870.000,00 per capitale





A favore:

- [redacted] - [redacted]  
[redacted] C.F. [redacted]

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] 5 C.F.  
[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà
- [redacted] con Sede in [redacted] (CR), C.F.  
[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

In comune di Cremona (CR)

- NCEU fg. 80 part. 402 sub. 1 graffata alla part. 403 sub. 1 e alla part. 409 sub. 4, cat. A/10, vani 36, piano T-1, Via Alessandro Manzoni 6
- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 3, cat. A/10, vani 18,5, piano S1-T, Via Antico Rodano

....."omissis altri immobili estranei alla presente esecuzione immobiliare".....

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annotazione n. 1508 del 22 luglio 2006 (restrizione di beni): viene liberato l'immobile in Cremona censito al NCEU fg. 86 part. 70 sub. 503, estraneo alla presente esecuzione immobiliare.
- Annotazione n. 2099 del 24 ottobre 2006 (restrizione di beni): vengono liberati gli immobili in Cremona censiti al NCEU fg. 86 part. 70 sub. 504 – 505 – 506, estranei alla presente esecuzione immobiliare.
- Annotazione n. 2268 del 17 novembre 2006 (restrizione di beni): viene liberato l'immobile in Cremona NCEU fg. 86 part. 70 sub. 507, estraneo alla presente esecuzione immobiliare.
- Annotazione n. 359 del 15 febbraio 2007 (restrizione di beni): vengono liberati gli immobili in Cremona censiti al NCEU fg. 80 part. 409 sub. 508 – 509 – 504 – 506 – 503 e NCEU fg. 80 part. 570, estranei alla presente esecuzione immobiliare.
- Annotazione n. 1798 del 13 dicembre 2010 (restrizione di beni): vengono liberati gli immobili in Cremona censiti al NCEU fg. 80 part. 402 sub. 506 graffata alla part. 409 sub. 511, NCEU fg. 80 part. 402 sub. 505 graffata alla part. 409 sub. 512, NCEU fg. 80 part. 409 sub. 516 e NCEU fg. 80 part. 402 sub. 503, estranei alla presente esecuzione immobiliare.

**b) Ipoteca giudiziale – Iscriz. nn, 480/3453 del 8 maggio 2013**

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona in data 26 luglio 2012, numero 1268/12 di repertorio, Capitale totale euro 400.000,00

A favore:



- [redacted]  
C.F. [redacted] – Domicilio ipotecario eletto in Crema, [redacted] c/o [redacted]

Contro:

- [redacted] nato a [redacted] (PC) il [redacted] C.F. [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà

Grava la quota di 1/2 della piena proprietà dei seguenti immobili:

In comune di Cremona (CR)

- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 3, cat. A/10, vani 18,5, Via Antico Rodano 22
- NCEU fg. 80 part. 409 sub. 505, cat. Fabbricato in corso di costruzione, Via Alessandro Manzoni 6

....."omissis altri immobili estranei alla presente esecuzione immobiliare".....

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- Annotazione n. 1206 del 7 ottobre 2020 (restrizione di beni): vengono liberati gli immobili in Cremona censiti al NCEU fg. 78 part. 263 sub. 507 graffata alla part. 261 sub. 503 e al NCEU fg. 78 part. 263 sub. 8, estranei alla presente esecuzione immobiliare.
- Annotazione n. 547 del 7 maggio 2021 (restrizione di beni): vengono liberati gli immobili in Cremona censiti al NCEU fg. 78 part. 263 sub. 508 graffata alla part. 261 sub. 504 e al NCEU fg. 78 part. 263 sub. 9, NCEU fg. 78 part. 261 sub. 501 graffata alla part. 263 sub. 503, estranei alla presente esecuzione immobiliare.

**c) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – Iscriz. nn. 1059/7370 del 17 agosto 2018**

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione [redacted] in data 14 agosto 2018, numero 1119/3518 di repertorio, per complessivi euro 150.571,52 di cui euro 75.285,76 per capitale

A favore:

- [redacted] con sede in Roma, C.F. [redacted]  
Domicilio ipotecario eletto in [redacted]

Contro:

- [redacted] con Sede in [redacted] C.F. [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà

Grava la quota di 1/2 della piena proprietà dei seguenti immobili:

In comune di Cremona (CR)

- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 502, cat. F/3
- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 503, cat. F/3
- NCEU fg. 80 part. 409 sub. 505, cat. F/3



....."omissis altri immobili estranei alla presente esecuzione immobiliare".....

A margine della nota non si rilevano annotazioni:

**d) Verbale di Pignoramento immobili – Trascriz. nn. 1895/2653 del 24 marzo 2022**

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Cremona in data 15 febbraio 2022, numero 339 di repertorio

A favore:

- [REDACTED]

Contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (PC) [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà
- [REDACTED] con Sede in [REDACTED] (CR), C.F. [REDACTED], per la quota di ½ di piena proprietà

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

In comune di Cremona (CR)

- NCEU fg. 80 part. 409 sub. 505, cat. F/3, piano 1-T-S1, Via Alessandro Manzoni 6
- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 502, cat. F/3, piano 2-3-T-S1, Via Antico Rodano 22
- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 503, cat. F/3, piano 1, Via Antico Rodano 22
- NCEU fg. 80 part. 408 sub. 501, bene comune non censibile, Via Antico Rodano

Quadro D: La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B, si precisa che l'ente comune NCEU fg. 80 part. 408 sub. 501 è un bene comune non censibile, piano S1-T-1-2-3, cortile – vano scala – ascensore e altri vani comuni alla part. 408 sub. 502 e 503.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

## **6. Confini.**

### **LOTTO A:**

**1) Part. 408 sub. 502 (categoria f/3): da nord in senso orario:**

- Piano terra: rag. mapp. 405, il cortile comune rag. mapp. 408/501, parti comuni rag. mapp. 408/501, la Via Antico Rodano, il Vicolo Bolzano.
- Piano primo: rag. mapp. 407, rag. mapp. 409, parti comuni rag. mapp. 408/501, rag. mapp. 408/503.



- Piano secondo: rag. mapp. 405, il vuoto sul cortile comune rag. mapp. 408/501, il vuoto sul piano primo rag. mapp. 408/503, rag. mapp. 407, rag. mapp. 409, il vano ascensore comune rag. mapp. 408/501, rag. mapp. 409, il vuoto sulla Via Antico Rodano, il vuoto sul Vicolo Bolzano.
- Piano terzo: rag. mapp. 405, il vuoto sul cortile comune rag. mapp. 408/501, il vuoto sulle ragioni sottostanti, rag. mapp. 409, il vano ascensore comune rag. mapp. 408/501, rag. mapp. 409, il vuoto sulla Via Antico Rodano, il vuoto sul Vicolo Bolzano.
- Piano sottostrada (S1): il terrapieno, parti comuni rag. mapp. 408/501, il terrapieno su Via Antico Rodano, il terrapieno sul Vicolo Bolzano.

**2) Part. 408 sub. 503 (categoria f/3): da nord in senso orario:**

- Piano primo: rag. mapp. 405, il vuoto sul cortile comune rag. mapp. 408/501, rag. mapp. 407, il vano scala rag. mapp. 408/502, il vano scala comune rag. mapp. 408/501, rag. mapp. 409, il vano ascensore comune rag. mapp. 408/501, rag. mapp. 409, il vuoto sulla via Antico Rodano, il vuoto sul Vicolo Bolzano.

**3) Part. 408 sub. 501 (categoria b.c.n.c.): da nord in senso orario:**

- Piano terra: rag. mapp. 405, rag. mapp. 407, rag. mapp. 409, la Via Antico Rodano, rag. mapp. 408/502.
- Piano primo: rag. mapp. 408/502, rag. mapp. 407, rag. mapp. 409, rag. mapp. 408/503.
- Piano secondo: rag. mapp. 408/502, rag. mapp. 409, rag. mapp. 408/502.
- Piano terzo: rag. mapp. 408/502, rag. mapp. 409, rag. mapp. 408/502.
- Piano sottostrada (S1): rag. mapp. 407, rag. mapp. 409, il terrapieno sulla Via Antico Rodano, rag. mapp. 408/502.

**LOTTO B:**

**4) Part. 409 sub. 505 (categoria f/3): da nord in senso orario:**

- Piano terra: rag. mapp. 401, la Via Alessandro Manzoni, l'ingresso e vano scala comune rag. mapp. 409/501, rag. mapp. 409/503, il portico comune, rag. mapp. 409/504.
- Piano ammezzato: rag. mapp. 401, il vuoto su stesse ragioni, vano scala comune rag. mapp. 409/501, terrazze di altre ragioni, il vuoto sul cortile comune rag. mapp. 403/501, il vano scala comune rag. mapp. 402/501.
- Piano sottostrada (S1): terrapieno, terrapieno su via Alessandro Manzoni, rag. mapp. 409/518, disimpegno comune rag. mapp. 409/501, centrale teleriscaldamento, terrapieno.



## **7. Servitù.**

### **Attiva :**

Nessuna rinvenuta (nulla si evince dal titolo di provenienza – Atto di Compravendita, Rogante Dr. [REDACTED] rep. n. 76404 del 28/06/2002).

### **Passiva:**

Nessuna rinvenuta (nulla si evince dal titolo di provenienza – Atto di Compravendita, Rogante Dr. [REDACTED] rep. n. 76404 del 28/06/2002).

## **8. Classificazione energetica**

Il sottoscritto NON ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), in quanto gli immobili risultano ancora in corso di costruzione (ovvero privi di finiture, impiantistica, controsoffittature, coibentazioni e con partizioni interne dei locali non ancora concluse e/o configurate). Gli attestati energetici andranno prodotti e depositati in sede di comunicazione di ultimazione lavori (previo accatastamento con relativa attribuzione di rendita e categoria catastale per le singole unità immobiliari). Si segnala ulteriormente che non è stata rinvenuta dal Comune di Cremona la Relazione Ex Legge 10/1991 (relativa all'isolamento termico-impianto di riscaldamento/acs) allegata ai provvedimenti autorizzativi edilizi (vedasi lettera datata 10.02.2023, ricevuta per PEC, a firma del Direttore del Settore Urbanistica Arch. [REDACTED])

## **9. Determinazioni urbanistiche.**

All'istanza presentata in forma cartacea all'ufficio protocollo del Comune di Cremona (CR) in data 16/12/2022, attraverso la quale veniva richiesta la documentazione inerente la regolarità urbanistica del cespite immobiliare in perizia (Concessioni, Autorizzazioni, ecc, e grafici di progetto), si precisa che l'ufficio tecnico in data 18/01/2023 ha fornito copia della seguente documentazione riportata in ordine cronologico (provvedimenti edilizi sotto elencati). Si informa che i fabbricati risultano edificati in epoca antecedente al 01/09/1967, così come evidenziato nell'Atto di Provenienza a rogito Dr. [REDACTED]

- Il fabbricato di Via Manzoni (in Atto al p.to A1) con C.E. del 17/07/1980 n. 281/B e successiva Variante n. 116/B del 17/03/1982 oltre a Provvedimento n. 84/CON del 1988 Decreto n. 8241/86 (vedasi Atto di Compravendita del 28/06/2002 rep. n. 76404 rac. n. 10506 Rogante Notaio [REDACTED]);
- Il fabbricato di Via Antico Rodano (in Atto al p.to A2) con C.E. del 1981 n. 480/B Decreto n. 16458, C.E. del 22/01/1982 n. 34/B Decreto n. 1888-81, C.E. del 05/05/1982



n. 292/B Decreto n. 3618-82 oltre a Provvedimento n. 235/CON del 12/12/1988 Decreto n. 8240/86, richiesto certificato di abitabilità in data 11/04/1986 (vedasi Atto di Compravendita del 28/06/2002 rep. n. 76404 rac. n. 10506 Rogante [REDACTED])

Di seguito, in elenco, i provvedimenti autorizzativi edilizi successivi alla data di acquisto da parte degli esecutati, relativi al cespite oggetto della presente valutazione (pratiche di ristrutturazione dell'intero compendio immobiliare):

- D.I.A. del 29/01/2004 (intervento di risanamento conservativo edificio di Via Manzoni n. 6 e di Via Antico Rodano n. 22), oltre a Richiesta di sospensione (temporanea) protocollata in data 01/03/2004 e successiva Integrazione alla DIA del 29/01/2004 protocollata in data 17/03/2004 (ripresa dei termini della D.I.A. del 29/01/2004 alla data del 17/03/2004);
- D.I.A. del 01/03/2004 (demolizione e ricostruzione di cinta muraria al civico n. 3 di Vicolo Bolzano);
- P.D.C. n. 105/A del 01/10/2004, posizione n. 13377-2004 pratica n. 736-2004 (realizzazione di solaio al piano ammezzato, traslazione corpo scala interno, realizzazione autorimesse al piano terra, ripasso della copertura, cambio d'uso da terziario a residenza in via Bolzano n. 5).
- D.I.A. del 16/05/2005 (opere in Variante alla D.I.A. del 29/01/2004 e al P.D.C. n. 105/A del 01/10/2004);
- D.I.A. del 03/07/2006 (opere in Variante alla D.I.A. del 29/01/2004, al P.D.C. n. 105/A del 01/10/2004 e alla D.I.A. del 16/05/2005), oltre a Richiesta di sospensione (temporanea) protocollata in data 03/08/2006 e successiva Richiesta di Stralcio di immobile alla Via Antico Rodano n. 22 protocollata in data 22/08/2006 (ripresa dei termini della D.I.A. del 03/07/2006 alla data del 22/08/2006). In data 23/08/2006 viene protocollata istanza di Parere Contrario dell'ufficio Mobilità-Trasporti-Traffico circa le autorimesse in progetto nel corpo di fabbrica alla Via Antico Rodano n. 22 (distanza non regolamentare secondo quanto previsto dall'art. 46 del Reg. Nuovo Codice della Strada);
- D.I.A. del 28/11/2007 (opere in Variante alla D.I.A. del 29/01/2004, al P.D.C. n. 105/A del 01/10/2004, alla D.I.A. del 16/05/2005 e alla D.I.A. del 03/07/2006), oltre a Richiesta di sospensione (temporanea) protocollata in data 24/12/2007 e successiva Integrazione alla DIA del 28/11/2007 protocollata in data 15/02/2008 (ripresa dei termini della D.I.A. del 28/11/2007 alla data del 15/02/2008);
- D.I.A. del 19/09/2008 (opere interne a destinazione uffici – fg. 80 part. 409 subalterno 513 – non oggetto della presente esecuzione immobiliare).



- **Dichiarazione di Fine Lavori parziale relativa ai soli subalterni 505 e 513 del mappale 409 del foglio 80, protocollata in data 28/07/2008.**

Lo scrivente, a seguito di colloquio intercorso in data 13.03.2023 con il Geom. [REDACTED] dell'u.t. di Cremona, relaziona circa la conformità urbanistica dei due lotti sopra identificati:

- **LOTTO A** (Immobile cielo-terra di Via Antico Rodano n. 22): Le due pratiche edilizie necessarie alla verifica della conformità urbanistica di quanto realizzato alla data odierna, sono l'originaria D.I.A. del 29/01/2004 (piano terzo) e la successiva D.I.A. di Variante del 16/05/2005 (piano interrato-terra-primosecondo). Le due pratiche indicate, risultano scadute e mai prorogate, per tali ragioni in accordo con l'u.t. di Cremona, stante le difformità riscontrate (prospettiche che coinvolgono la struttura portante del fabbricato e di diversa distribuzione interna dei locali) in loco rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle tavole allegate ai provvedimenti autorizzativi edilizi sopra menzionati, risulta necessario presentare una S.C.I.A. in Sanatoria con costi stimati pari ad euro 1.102,00 (1.032,00 + 70,00) per sanzione e diritti di segreteria nonché un costo pari ad euro 9.607,50 per spese tecniche (7.500,00 + 5% Cassa Geometri + 22% Iva). Ad ottenimento istanza di Sanatoria andrà presentata idonea pratica edilizia per esecuzione delle lavorazioni mancanti al fine di ottenere l'agibilità dei locali.
- **LOTTO B** (Unità immobiliare posta nel complesso condominiale con accesso comune da Via A. Manzoni n. 6, con distribuzione dei locali a piano terra-ammezzato-interrato): La pratica edilizia necessaria alla verifica della conformità urbanistica di quanto realizzato alla data odierna, è l'ultima D.I.A. di Variante del 28/11/2007 (piano interrato-terra-ammezzato). Si precisa inoltre che risulta presentata la dichiarazione di fine lavori in data 28/07/2008 (la dichiarazione di ultimazione lavori non risulta corredata da allegati). La prima considerazione dello scrivente è che tale immobile non è mai stato realmente ultimato, stante lo stato dei luoghi riscontrato e ben documentato da report fotografico, tale tesi risulta confermata dalla mancanza degli allegati alla comunicazione di fine lavori, quali l'accatastamento definitivo nonché le certificazioni impiantistiche. La pratica indicata, stante le difformità riscontrate (diversa distribuzione interna dei locali ed opere interne strutturali quali forometrie nei solai per vano scale/elevatore) in loco rispetto a quanto rappresentato graficamente nelle tavole allegate ai provvedimenti autorizzativi edilizi sopra menzionati, in accordo con l'u.t. di Cremona, risultano sanabili presentando una S.C.I.A. in Sanatoria con costi stimati pari ad euro 1.102,00 (1.032,00 + 70,00) per sanzione e diritti di segreteria nonché un costo pari ad euro 4.483,50 per spese tecniche (3.500,00 + 5% Cassa Geometri + 22% Iva). Ad ottenimento istanza di Sanatoria andrà presentata idonea pratica edilizia per esecuzione delle lavorazioni mancanti al fine di ottenere l'agibilità dei locali.



I lotti A e B identificati catastalmente al fg. 80 particelle 408 sub. 501/502/503 e 409 sub. 505 ricadono in "Tessuto Urbano Consolidato – CEV.1 – Nuclei d'antica formazione: Centro Storico" (art. 21 Disposizioni Attuative).

Sugli immobili non gravano vincoli storico/artistici, non sono parte di convenzioni edilizie in essere e non sono oggetto di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile.

## **10. Consistenza.**

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata misurata al lordo delle murature esterne (SEL – Superficie esterna lorda). Le superfici sono state desunte dal rilievo metrico elaborato con programma AutoCAD, in funzione delle misurazioni rilevate in loco e con l'ausilio delle mappe catastali (elaborati planimetrici).

### **1) LOTTO A (palazzina cielo/terra - Via Antico Rodano n. 22):**

P.T. (direzionale): Sup. = 121,10 mq x 1 (indice mercantile) = 121,10 mq

P.T. (portico): Sup. = 7,55 mq x 0,3 (indice mercantile) = 2,27 mq

P.T. (cortile): Sup. = 13,01 mq x 0,1 (indice mercantile) = 1,30 mq

P.1 (residenziale): Sup. = 128,65 mq x 1 (indice mercantile) = 128,65 mq

P.1 (balconi): Sup. = (3,19+0,58) mq x 0,3 (indice mercantile) = 1,13 mq

P.2 (residenziale): Sup. = 117,40 mq x 1 (indice mercantile) = 117,40 mq

P.3 (residenziale): Sup. = 109,16 mq x 1 (indice mercantile) = 109,16 mq

P.S1 (cantinato): Sup. = 107,03 mq x 0,25 (indice mercantile) = 26,76 mq

**TOTALE SUP. COMM. = (121,10+2,27+1,30+128,65+1,13+117,40+109,16+26,76)= 507,77**  
**mq arrotondato in 508 mq**

### **2) LOTTO B (unità immobiliare sviluppata su tre livelli – Via A. Manzoni n. 6):**

P.T. (commerciale): Sup. = 84,88 mq x 1 (indice mercantile) = 84,88 mq

P.1 (intercapedine+passerella-acc. collegati) = (81,86+12,97) x 0,5 (indice mercantile) = 47,42 mq

P.S1 (depositi/spogl./bagno-acc. collegati/diretti) = 74,44 mq x 0,5 (indice mercantile) = 37,22 mq

**TOTALE SUP. COMM. = (84,88+47,42+37,22) = 169,52 mq arrotondato in 170 mq**





## **11. Valore immobile.**

### **LOTTO A:**

Metodo di Valutazione: Il criterio di stima adottato dallo scrivente è il valore di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di intervento di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto, ceduti di recente.

Il valore di mercato del bene nella sua attuale consistenza, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$Vmb = (Rt - Kt) * 1/q^n$$

dove:

**Vmb** = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

**Rt** = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).

**Kt** = costi previsti per effettuare l'intervento

**1/q^n** = fattore di anticipazione

### **Ricavi attesi (Rt)**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà dell'immobile, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene in oggetto di stima, delle servitù attive e passive, nonché dello stato planimetrico, in riferimento ai seguenti valori rilevati dai maggiori operatori ed in particolare da:

- "Il Borsino Immobiliare", che indica per il mercato di Cremona, in zona centrale, un valore sino ad un massimo di €/mq 1.895,00 (per abitazioni in stabili di prima fascia),

- La Banca Dati OMI, che riporta un valore massimo con stato conservativo Ottimo pari ad €/mq 2.600,00 (per abitazioni civili),

Pertanto mediando tali valori **si ritiene comunque congruo assumere il valore prudenziale unitario di €/mq 2.200,00** in virtù delle caratteristiche del subject, come segue:

$$Rt = 508 \text{ mq} \times 2.200 \text{ €/mq} = 1.117.600,00 \text{ € (unmilione centodiciassettemilaseicento/00 €)}$$

Il costo unitario di trasformazione (Kt): viene determinato:



- Relativamente ai costi di Opere di Ristrutturazione: utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Prezzi -Tipologie Edilizie "Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei - Tipografia del Genio Civile – e CNAPPC Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (software applicativo CRESME – convenzione Cassa Geometri). Tenuto conto della tipologia edilizia e della destinazione d'uso si ritiene appropriato assumere un costo di ristrutturazione standard per le opere mancanti pari ad €/mq 969,47, al quale vanno poi sommate le voci di costo aggiuntive per la parte impiantistica specifica quali l'impianto elevatore, l'impianto di allarme, l'impianto di ventilazione meccanica controllata e di condizionamento dell'aria (stimate in € 105.000,00): si ottiene pertanto un costo di ristrutturazione effettivo per le opere mancanti pari ad €/mq 1.176,16.
- Relativamente alle spese Tecniche: si stima un onorario complessivo per spese tecniche pari al 10 % del costo di ristrutturazione effettivo.
- Relativamente agli Oneri Comunali: per le opere di completamento nulla è dovuto al comune
- Profitto/Utile del promotore: Si assume un valore pari al 10% del costo di costruzione in quanto trattasi di intervento non a fini speculativi e pertanto:

<b>COSTI DI SANATORIA (p.to 9)</b>	€ 1.102,00 + 9.607,50	€ 10.709,50
<b>COSTO RISTRUTTURAZIONE</b>	€ 1.176,16 x mq 508	€ 597.489,28
<b>SPESE TECNICHE</b>	€ 597.489,28 x 10 %	€ 59.748,93
<b>ONERI COMUNALI</b>	-	€ 0,00
<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	10%	€ 59.748,93
<b>Somma (Kt)</b>		<b>€ 727.696,64</b>

**Kt = 727.696,64 €**

#### DURATA E LIQUIDAZIONE LAVORI

Si ipotizza l'ultimazione delle opere di ristrutturazione mancanti in 12 mesi ed il saldo degli stessi posticipato al dodicesimo mese.

**Fattore di anticipazione** = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra  $n$  anni (si assume  $n^{\circ}$  1 anno tenuto conto dell'attuale fase congiunturale) al tasso lordo annuo del 3,30% (si adotta come tasso *risk free* quello dei BTP a 3 anni ad oggi).



### VALUTAZIONE (Vmb)

Il valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

Pertanto si avrà:  $Vmb = (Rt-Kt) \times 1/q^n$

$$(1+i)^n = 1,033^{(-12/12)} = 0,9680$$

TEMPO mesi	USCITE	ENTRATE	DIFFERENZA	Flusso Attualizzato
0	€ 0		€ 0	€ 0
12	€ 727.696,64		-€ 23.286,29	- € 704.410,35
12		€ 1.117.600,00	€ 35.763,20	€ 1.081.836,80
<b>SOMMANO</b>	€ 727.696,64	€ 1.117.600,00	€ 12.476,91	<b>€ 377.426,45</b>
<b>Vmb = VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE = 377.426,45 € arr. in 377.426,00 €</b>				

### LOTTO B:

Metodo di Valutazione: Il criterio di stima adottato dallo scrivente è il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di intervento di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto, ceduti di recente.

Il valore di mercato del bene nella sua attuale consistenza, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula:

$$Vmb = (Rt-Kt) \times 1/q^n$$

dove:

**Vmb** = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

**Rt** = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (analogo al valore a nuovo).

**Kt** = costi previsti per effettuare l'intervento

$1/q^n$  = fattore di anticipazione

### Ricavi attesi (Rt)



Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà dell'immobile, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene in oggetto di stima, delle servitù attive e passive, nonché dello stato planimetrico, in riferimento ai seguenti valori rilevati dai maggiori operatori ed in particolare da:

- "Il Borsino Immobiliare", che indica per il mercato di Cremona, in zona centrale, un valore sino ad un massimo di €/mq 1.552,00 (per unità commerciali),
- La Banca Dati OMI, che riporta un valore massimo con stato conservativo Ottimo pari ad €/mq 2.800,00 (per negozi),

Pertanto mediando tali valori **si ritiene comunque congruo assumere il valore prudenziale unitario di €/mq 2.100,00** in virtù delle caratteristiche del subject, come segue:

$$Rt = 170 \text{ mq} \times 2.100 \text{ €/mq} = \mathbf{357.000 \text{ €}}$$
 (trecentocinquantasettemila/00 €)

Il costo unitario di trasformazione (Kt): viene determinato:

- Relativamente ai costi di Opere di Ristrutturazione: utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Prezzi -Tipologie Edilizie "Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei - Tipografia del Genio Civile – e CNAPPC Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (software applicativo CRESME – convenzione Cassa Geometri). Tenuto conto della tipologia edilizia e della destinazione d'uso si ritiene appropriato assumere un costo di ristrutturazione standard per le opere mancanti pari ad €/mq 812,25, al quale vanno poi sommate le voci di costo aggiuntive per la parte impiantistica specifica quali l'impianto elevatore, l'impianto di allarme, l'impianto di ventilazione meccanica controllata e di condizionamento dell'aria (stimate in € 42.000,00): si ottiene pertanto un costo di ristrutturazione effettivo per le opere mancanti pari ad €/mq 1.059,31.
- Relativamente alle spese Tecniche: si stima un onorario complessivo per spese tecniche pari al 10 % del costo di ristrutturazione effettivo.
- Relativamente agli Oneri Comunali: per le opere di completamento nulla è dovuto al comune
- Profitto/Utile del promotore: Si assume un valore pari al 10% del costo di costruzione in quanto trattasi di intervento non a fini speculativi e pertanto:

<b>COSTI DI SANATORIA (p.to 9)</b>	€ 1.102,00 + 4.483,50	€ 5.585,50
<b>COSTO RISTRUTTURAZIONE</b>	€ 1.059,31 x mq 170	€ 180.082,70
<b>SPESE TECNICHE</b>	€ 180.082,70 x 10 %	€ 18.008,27
<b>ONERI COMUNALI</b>	-	€ 0,00



<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	10%	€ 18.008,27
<b>Sommano (Kt)</b>		<b>€ 221.684,74</b>

**Kt = 221.684,74 €**

#### DURATA E LIQUIDAZIONE LAVORI

Si ipotizza l'ultimazione delle opere di ristrutturazione mancanti in 12 mesi ed il saldo degli stessi posticipato al dodicesimo mese.

**Fattore di anticipazione** = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra  $n$  anni (si assume  $n^{\circ}$  1 anno tenuto conto dell'attuale fase congiunturale) al tasso lordo annuo del 3,30% (si adotta come tasso *risk free* quello dei BTP a 3 anni ad oggi).

#### VALUTAZIONE (Vmb)

Il valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

Pertanto si avrà:  **$Vmb = (Rt - Kt) \times 1/q^n$**

**$(1+i)^n = 1,033^{(-12/12)} = 0,9680$**

TEMPO mesi	USCITE	ENTRATE	DIFFERENZA	Flusso Attualizzato
0	€ 0		€ 0	€ 0
12	€ 221.684,74		-€ 7.093,91	- € 214.590,83
12		€ 357.000,00	€ 11.424,00	€ 345.576,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 221.684,74</b>	<b>€ 357.000,00</b>	<b>€ 4.330,09</b>	<b>€ 130.985,17</b>
<b>Vmb = VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE = 130.985,17 € arr. in 130.985,00 €</b>				

#### VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE

**INTERO CESPITE (LOTTO A+B) – TOTALE € 508.411,00.** (euro cinquecentoottomilaquattrocentoundici/00 €).



Si può attribuire un **giudizio di vendibilità sufficiente**, considerando la localizzazione centrale del bene e le ingenti opere di completamento per l'ottenimento dell'agibilità.

Vista la fase attuale del mercato immobiliare in regime di recessione nonché la tipologia della vendita mediante asta giudiziaria (immobile venduto nello stato in cui si trova senza alcuna garanzia), il sottoscritto esperto ritiene si possa tuttavia considerare altrettanto congruo un valore realizzabile con ribasso del 10% circa rispetto al valore di mercato.

## VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO (LOTTO A+B)

pari a **€. 457.570,00.** (euro quattrocentocinquantasettemilacinquecentosettanta/00 €).

## VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO: SUDDIVISIONE IN 2 LOTTI

**LOTTO A)** part. 408 sub. 501-502-503 = 377.426 € - 10% = 339.683,40 € arr. **€ 339.683,00**

**LOTTO B)** part. 409 sub. 505 = 130.985 € - 10% = 117.886,50 € arr. **€ 117.887,00**

**SOMMATORIA LOTTI = 457.570,00 €**

Si suggeriscono forme di vendibilità ordinarie ovvero pubblicità sui mezzi d'informazione (quotidiani locali), via internet (immobiliare.it, casa.it) o posa di cartellonistica in loco.

## 12. Precisazioni finali.

- **Ritiene maggiormente conveniente la vendita del compendio immobiliare in n. 2 lotti (A+B),** al fine di agevolare la vendita di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione. La suddivisione adottata dallo scrivente tiene conto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche peculiari riscontrate in sede di sopralluogo. Trattasi di due lotti indipendenti, dotati di propria autonomia reddituale.
- Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione sono tuttora **libere da persone ma parzialmente occupate da materiale edile (opere provvisionali tipo ponteggi/parapetti di proprietà degli esecutati ed utensili/materiali da lavoro).**
- Sull'immobile identificato in relazione come **LOTTO B** (part. 409 sub. 505) oggetto d'esecuzione **gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di Via A. Manzoni n. 6,** a sensi dall'articolo 1117 del Codice



Civile. Dall'esame della contabilità gestionale del condominio fornita per mail dall'amministratore Geom. [REDACTED] in data 22 febbraio 2023, emerge la seguente situazione debitoria: bilancio consuntivo individuale per la gestione 2021/2022 (periodo dal 01/07/2021 al 30/06/2022) pari ad € 3.693,46 e bilancio preventivo individuale per la gestione 2022/2023 (periodo dal 01/07/2022 al 30/07/2023) pari ad € 2.245,99, per un totale delle due gestioni indicate pari ad € 5.939,45.

- **Non vi sono cause o vertenze in corso** (ovviamente esclusa la presente E.I.) che gravano sull'immobile in oggetto.

### **13. Allegati.**

- 1) *Schede sintetiche dei lotti (A+B).*
- 2) *Copia dei titoli di provenienza.*
- 3) *Documentazione fotografica.*
- 4) *Estratto di mappa catastale.*
- 5) *Estratti di consultazione catastale storica per immobile.*
- 6) *Estratti di consultazione ipotecaria.*
- 7) *Elaborati planimetrici catastali.*
- 8) *Documentazione urbanistica rilasciata.*

In fede.

Cremona (CR), 23 marzo 2023.

*Geom. Luigi Marigliano*

