

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 64/2023

Giudice istruttore **G.O.P. Avv. Claudia Calubini**

promossa

dal

CREDITORE PROCEDENTE

CREDITORE INTERVENUTO

[REDACTED]

Contro

I DEBITORI

[REDACTED]

--- 0 ---

RELAZIONE DI STIMA

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

[REDACTED]

via Vaprio n° 2, Castelleone (CR)



INDICE
SCHEDA RIEPILOGATIVA
QUESITO
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE ... (Pag. 15)
Diritto Bene ed Ubicazione Descrizione Necessità di interventi manutentivi urgenti Certificazione Energetica
STORIA CATASTALE ... (Pag. 17)
Dati Catastali attuali Variazioni Storiche Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento Giudizio di regolarità/docfa Confini
REGOLARITA' URBANISTICA ... (Pag. 18)
Titoli Urbanistici Abitabilità e agibilità Abusi Sanabilità e costi Presenza di rifiuti
VALORE E VENDIBILITA' ... (Pag. 20)
Metodo di valutazione Valore libero mercato Confronto con trasferimenti pregressi Giudizio di vendibilità Forme di pubblicità
STATO DI POSSESSO ... (Pag. 23)



LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE ... (Pag. 25)
Diritto Bene ed Ubicazione Descrizione Necessità di interventi manutentivi urgenti Certificazione Energetica
STORIA CATASTALE ... (Pag. 27)
Dati Catastali attuali Variazioni Storiche Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento Giudizio di regolarità/docfa Confini
REGOLARITA' URBANISTICA ... (Pag. 29)
Titoli Urbanistici Abitabilità e agibilità Abusi Sanabilità e costi Presenza di rifiuti
VALORE E VENDIBILITA' ... (Pag. 31)
Metodo di valutazione Valore libero mercato Confronto con trasferimenti pregressi Giudizio di vendibilità Forme di pubblicità
STATO DI POSSESSO ... (Pag. 34)



LOTTO 3

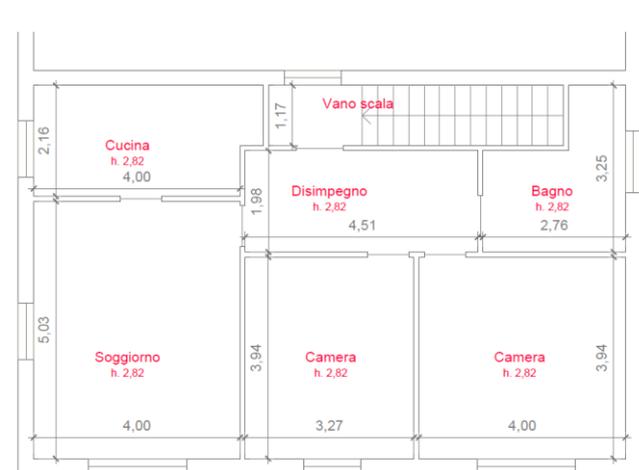
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE ... (Pag. 36)
Diritto Bene ed Ubicazione Descrizione Necessità di interventi manutentivi urgenti Certificazione Energetica
STORIA CATASTALE ... (Pag. 38)
Dati Catastali attuali Variazioni Storiche Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento Giudizio di regolarità/docfa Confini
REGOLARITA' URBANISTICA ... (Pag. 39)
Titoli Urbanistici Abitabilità e agibilità Abusi Sanabilità e costi Presenza di rifiuti
VALORE E VENDIBILITA' ... (Pag. 42)
Metodo di valutazione Valore libero mercato Confronto con trasferimenti pregressi Giudizio di vendibilità Forme di pubblicità
STATO DI POSSESSO ... (Pag. 45)

VINCOLI E ONERI ... (Pag. 46)
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ... (Pag. 47)
LOTTE ... (Pag. 48)
COMODA DIVISIBILITA' ... (Pag. 48)
OSSERVAZIONI FINALI ... (Pag. 49)
ALLEGATI ... (Pag. 50)



LOTTO 1 - ABITAZIONE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune	Castelleone	Ubicazione	Via per Vaprio		
					
Tipologia	appartamento	N Locali	4 (senza accessori)	Piano	Primo
Camere da letto	2	Bagni	1	Balcone	no
Portico	no	Giardino	no	Cantina	no
Box	no	Ripostiglio	no	Ascensore	no

DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	si	Antifurto	no
Videocitofono	si	Tv/Satellitare	si	Fotovoltaico	no
Pavimenti	ceramica	Rivestimenti	ceramica	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	si	Arredamento	In sede di sopralluogo era arredata	Stato Conservativo	Scadente

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali Pignoramento	● FG. 17 part. 44, sub.1 (A/3)		
Nord	mappale 44/503 e 44/504	Sud	Vuoto su mapp. 44/503
Est	mappale 44/503	Ovest	Vuoto su mapp. 44/503

CERTIFICAZIONI

Conformità Catastale	Si	Conformità Urbanistica	No (fino alla presentazione di pratica di sanatoria)
Abilitabilità/Agibilità	Si	Certificazioni Impianti	No



<p>CLASSE ENERGETICA G</p>	<p>INQUADRAMENTO CATASTALE</p> 
-----------------------------------	--



INQUADRAMENTO AEREO: Vista d'insieme del lotto e del fabbricato, quest'ultimo contornato in rosso.

Irregolarità ed Abusi	si
-----------------------	----

VENDITA			
Superficie Commerciale	95,24 mq	Valore di Mercato	€ 37.800,00
Occupazione/Locazione	Abitata al momento dei sopralluoghi	Vendibilità	Scarso
Motivazione	Dimensioni, tipologia, assenza di aree esterne/balconi, ubicazione in zona residenziale poco appetibile.		
Valore in vendita forzata	€ 34.400		



LOTTO 2 – CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune	Castelleone		Ubicazione	Via Vaprio n°2	
					
Tipologia	Struttura ricettiva	N Locali (senza accessori)	12 (camere, ufficio, sala ritrovo)	Piano	Terra-Primo
Camere da letto	10	Bagni	12	Balcone	no
Portico	si	Giardino	si	Cantina	no
Box	si	Ripostiglio	si	Ascensore	no

DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	si	Antifurto	no
Videocitofono	no	Tv/Satellitare	si	Fotovoltaico	no
Pavimenti	ceramica	Rivestimenti	ceramica	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	Si/ singoli nella zona uffici	Arredamento	In sede di sopralluogo era arredata	Stato Conservativo	Sufficiente/Discreto

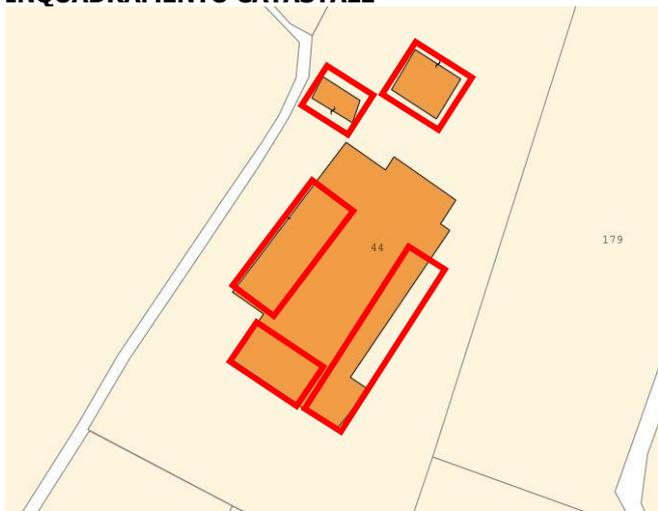
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali Pignoramento	● FG. 17 part. 44, sub.503 (D/10)			
Nord	mappale 44/504 e mapp.128	Sud	Foglio 19 mapp.1 e mapp.2	
Est	mappale 45	Ovest	Via per Vaprio	

CERTIFICAZIONI

Conformità Catastale	No	Conformità Urbanistica	No (fino alla presentazione di pratica di sanatoria)	
Abilitabilità/Agibilità	Si, solo in parte	Certificazioni Impianti	No	



<p>CLASSE ENERGETICA C</p>	<p>INQUADRAMENTO CATASTALE</p> 
-----------------------------------	--



INQUADRAMENTO AEREO: Vista d'insieme dei fabbricati, contornati in rosso.

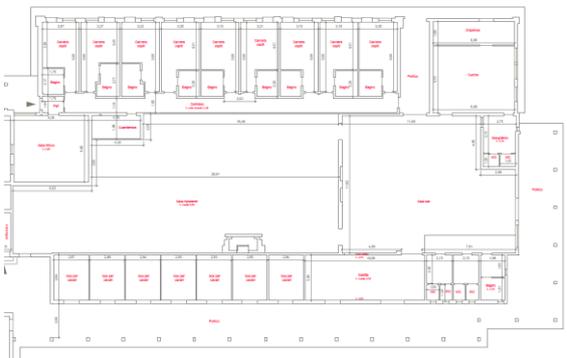
Irregolarità ed Abusi	Si
-----------------------	----

VENDITA			
Superficie Commerciale	589,40 mq (senza area esterna)	Valore di Mercato	€ 272.000,00
Occupazione/Locazione	Utilizzata al momento dei sopralluoghi	Vendibilità	Scarso
Motivazione	Dimensioni, tipologia, ubicazione in zona turisticamente poco attrattiva.		
Valore in vendita forzata	€ 253.400		



LOTTO 3 – SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune	Castelleone	Ubicazione	Via Vaprio n°2		
					
Tipologia	Struttura ricettiva	N Locali (senza accessori)	4 (ristorante, bar, saletta, cucina)	Piano	Terra
Camere da letto	no	Bagni	7	Balcone	no
Portico	si	Giardino	no	Cantina	no
Box	no	Ripostiglio	no	Ascensore	no

DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	si	Antifurto	no
Videocitofono	no	Tv/Satellitare	si	Fotovoltaico	no
Pavimenti	ceramica	Rivestimenti	ceramica	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	no	Arredamento	In sede di sopralluogo non era arredata	Stato Conservativo	Sufficiente

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali Pignoramento				<ul style="list-style-type: none"> ● FG. 17 part. 44, sub.504 (C/1) 	
Nord	mappale 44/503	Sud		mappale 44/503	
Est	mappale 44/503	Ovest		mappale 44/503	

CERTIFICAZIONI

Conformità Catastale	Si	Conformità Urbanistica	No (fino alla presentazione di pratica di sanatoria)
Abilitabilità/Agibilità	No	Certificazioni Impianti	No



<p>CLASSE ENERGETICA D</p>	<p>INQUADRAMENTO CATASTALE</p> 
-----------------------------------	--



INQUADRAMENTO AEREO: Vista d'insieme dei fabbricati, contornati in rosso.

Irregolarità ed Abusi	Si
-----------------------	----

VENDITA			
Superficie Commerciale	637,93 mq	Valore di Mercato	€ 121.100,00
Occupazione/Locazione	Utilizzata come deposito al momento dei sopralluoghi	Vendibilità	Scarso
Motivazione	Dimensioni, tipologia, ubicazione in zona turisticamente poco attrattiva.		
Valore in vendita forzata	€ 112.000		



PERIZIA DI STIMA

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

QUESITO

Il sottoscritto ing. Giuseppe F. Pettenazzi è stato nominato dal giudice dell'esecuzione Avv. Claudia Calubini, in data 24/11/2023, a seguito della rinuncia del perito

Si riporta di seguito il quesito della nomina originale:

Il giudice dell'esecuzione, vista l'istanza di vendita depositata nella procedura di cui in epigrafe, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, comma 2 cpc, visto l'art. 569 cpc, visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. att. cpc, invita l'esperto

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- *a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;*
- *a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;*

dispone che l'esperto prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,



previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

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 assente;

7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleghi alla relazione di stima 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;

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



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;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini nominava in data 24.11.2023 (nomina pervenuta a mezzo pec in data 27.11.2023) il sottoscritto Ing. Giuseppe F. Pettenazzi, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n.482, con studio in via Ferrante Aporti 21 a Cremona quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare n.64/2023.

Dopo aver prestato giuramento, in data 04.12.2023, e aver preso visione degli atti della procedura verificando la completezza della documentazione, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali richiedendo on-line all'Agenzia del Territorio di Cremona, copia della documentazione catastale utile all'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, e cioè schede planimetriche, visure per soggetto ed estratti di mappa aggiornati.

In data 28.12.2023, si comunicava alle parti tramite raccomandata, e all'IVG e avvocato tramite pec, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **16.01.2024** presso l'immobile sito in Castelleone.

In data **23.01.2024** si procedeva all'effettuazione di un secondo sopralluogo in loco, e successivamente, il sottoscritto, si recava presso gli Uffici Comunali per effettuare l'accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, di cui se ne è richiesta copia cartacea.

In data **09.02.2024** si procedeva con un terzo sopralluogo.



Le operazioni ebbero per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con la raccolta di dati mediante un rilievo di tipo geometrico, un'ampia documentazione fotografica, ed un raffronto dettagliato con la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

In data **13.02.2024** lo scrivente contattava l'IVG per chiedere lo spostamento di alcuni oggetti/mobili presenti nella sala ristorante e cucina, per poter eseguire il rilievo geometrico dei locali.

In data **06.03.2024** si eseguiva il quarto sopralluogo – ma rimanevano ancora moltissimi oggetti/mobili che ostacolavano le misurazioni. In tale data erano presenti il referente dell'IVG e il [REDACTED] qualità di proprietario degli oggetti/mobili presenti nei locali.

In data **12.04.2024** si eseguiva il quinto sopralluogo per completare il rilievo geometrico, seppure con qualche difficoltà in quanto molti locali erano ancora ingombri. Era presente anche il referente dell'IVG.



LOTTO 1 - FABBRICATO ADIBITO AD ABITAZIONE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

L'unità immobiliare sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (CR), identificata al foglio 17 mappale 44 sub.1 (A/3), risulta di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] e per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore [REDACTED]

Bene e ubicazione:

Trattasi di un'unità immobiliare, ad uso abitativo sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (si precisa che sulla scheda catastale è indicato via Pradazzo). Il fabbricato è ubicato in una zona periferica del Comune di Castelleone, in località Pradazzo, contraddistinta da case di 2/3 piani che si affacciano su via Castel Crotolo e su via alla Pila e da campi agricoli, risulta comodamente accessibile ed è situata a circa 2,5 Km dal centro di Castelleone, che è dotato dei servizi primari.

L'immobile è raggiungibile in auto, in bicicletta o con i mezzi pubblici (fermata in via Castel Crotolo). All'abitazione si accede direttamente da via per Vaprio, attraverso l'accesso pedonale del civico 2, e dall'accesso carraio situato poco dopo ma senza numero civico.

Descrizione:

Nello specifico trattasi di un edificio costituito da due piani fuori terra, confinante a ovest e a sud con il giardino di proprietà, a est e a nord con altri immobili della stessa proprietà. L'unità immobiliare è posta al piano primo, a cui si accede attraverso un vano scala dal P.T. con ingresso dal portico posto sul lato est. L'immobile è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente accatastata al foglio 17, mapp. 44 sub.1, (A/3), ed è posta al piano primo.

L'appartamento è costituito da: ingresso e vano scala al P.T.; atrio, soggiorno, cucina, due camere, un bagno al P.1°.

All'abitazione si accede dall'ingresso pedonale esclusivo posto P.T. con affaccio sul portico del lato est. L'edificio ha le caratteristiche tipiche di una casa colonica a servizio di un'attività turistico-ricettiva, presente già dalla seconda metà degli anni '70. I fronti presentano linee semplici e privi di particolari decorazioni, da mattoni a vista e circondati da porticati. La parte alta del fronte sud è rivestita in legno anziché con mattoni a vista.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con le tramezzature in laterizio, il tutto intonacato e



tinteggiato.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. Esternamente l'immobile risulta rivestito da mattoni a vista.

Il tetto ha due falde con il manto di copertura in pannelli di lamiera e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le finestre caratterizzano i fronti in maniera regolare.

L'abitazione internamente presenta una pavimentazione in ceramica di vari colori e forme, con relativi zoccolini in tutte le stanze (tranne in bagno dove è presente il rivestimento). Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Le pareti del bagno sono rivestite con ceramica di colore azzurro fino ad un'altezza di circa 240 cm. Anche la cucina presenta un rivestimento in ceramica gialla-verde.

Il bagno è completo di sanitari in porcellana color bianco: lavabo, bidet, vaso a sedere, vasca e piatto doccia.

La scala di accesso è rivestita in legno con corrimano su un lato.

Le porte interne sono in legno di colore bianco e cornice marrone, a un battente. I serramenti sono in legno con apertura a battente dotati di doppio vetro. Esternamente sono presenti inferriate metalliche. Non sono presenti imposte e zanzariere.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, televisivo, idraulico e idrico con acqua potabile, impianto fognario. È presente un videocitofono.

L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in ghisa di varie dimensioni, e da generatore a combustibile gas naturale - caldaia murale ubicata nel locale tecnico a P.T., è presente anche un corpo scaldante a pellet posta vicino alla cucina. L'impianto di raffrescamento è costituito da un condizionatore (split) posto nell'atrio.

(Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo – stato di fatto rilevato)

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Il fabbricato esternamente si presenta in uno stato di conservazione discreto. Diversa è la situazione interna dove in tutte le stanze sono presenti evidenti segni di infiltrazioni con la conseguente formazione di muffe sulle pareti e sui soffitti e distaccamenti dello strato di tinteggiatura superficiale localizzati in più punti. Particolarmente preoccupanti sono le pareti della cucina e il soffitto della camera da letto matrimoniale. Il progredirsi delle infiltrazioni e delle muffe non garantiscono un ambiente abitabile salubre, pertanto, si necessita di un'indagine ispettiva sul tetto dell'abitazione e un conseguente rifacimento del manto di copertura, prevedendo uno strato impermeabilizzante sul solaio controtetto.

Certificazione Energetica:



Si allega alla presente relazione, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1902500012824 del 20.03.2024 relativo all'unità abitativa di cui al FG. 17 Mapp. 44 sub. 1 a firma del geom. Benedetto Pigoli in qualità di certificatore energetico iscritto all'elenco di Regione Lombardia con il n. 28103, valido fino al 20.03.2034.

(Allegato E1 -APE lotto 1)

STORIA CATASTALE ABITAZIONE

Dati catastali attuali:

L'immobile pignorato, così come risulta dalla visura catastale allegata, corrisponde precisamente ai seguenti dati identificativi:

- Foglio 17 Particella 44 Subalterno 1, via Pradazzo s.n.c., piano T, categoria A/3, classe 4, vani 4,5, superficie catastale totale 86 m², rendita Euro 267,27;

(Allegato C – visure storiche per immobile)

Intestazione:

proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED] e per la quota di 1/1 con **diritto di usufrutto** a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Variazioni storiche:

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che l'unità immobiliare di cui alle schede catastali allegata ha subito variazioni catastali:

u.i.u. mapp.44/1

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/03/1999 in atti dal 09/03/1999 (n. A00687.1/1999);*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;*

(Allegato C – visure storiche per immobile)

Oltre a quanto sopra elencato, le altre variazioni avvenute rispetto alla situazione attuale riguardano la **titolarità dei beni** così come di seguito descritto.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto
a favore [REDACTED] ui è
pervenuto in virtù dei seguenti titoli di provenienza:



- *ATTO DI DONAZIONE a favore [REDACTED] on atto del 14/12/1990 del Notaio Scali Vincenzo sede Crema (CR), Repertorio n. 31707, Voltura n. 627/1991 in atti dal 09/03/1999.*

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento notificato il 22/03/2023. Si segnala l'indirizzo dell'abitazione errato come spiegato nel paragrafo successivo.

Giudizio di regolarità/Docfa:

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'immobile, così come realizzato, non presenta incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di Castelleone (presentata il 28.07.1986 n. T233243).

Si segnala che nella visura, nella scheda catastale, nell'atto di pignoramento immobiliare, nell'istanza di vendita e nella nota di trascrizione è indicato un indirizzo errato: via Pradazzo. In realtà l'indirizzo corretto è via per Vaprio n.2. Inoltre l'abitazione si sviluppa al primo piano con rampa di accesso dal piano terra, e non solamente al piano terra come indicato in visura.

Confini:

I confini in un sol corpo sono:

- *a Nord con mapp. 44/503 e mapp. 44/504;*
- *a Est con mapp. 44/503;*
- *a Sud vuoto su mapp. 44/503;*
- *a Ovest vuoto su mapp. 44/503.*

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

L'immobile, edificato nel 1974, risulta essere stato modificato (probabilmente dall'origine) rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castelleone, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 5913 del 24/12/1973;
- Domanda di variante ubicazione progetto prot. n. 525 del 04/02/1974;
- Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974;



- Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30/10/1975;
- Licenza Edilizia prot. 1492 del 01/12/1975;
- Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26/05/1977;
- Concessione Edilizia n.28 del 18/05/1990;
- Concessione Edilizia n.303/2002 del 11/03/2003;
- Domanda di Permesso di Costruire prot.4517 del 16/03/2004;
- D.I.A. prot.10281 del 26/06/2004;
- Certificato di abitabilità n.205/04 del 15/07/2004;

Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Castelleone, è emersa la **licenza di abitabilità e usabilità** con decorrenza dal 30/10/1975, rilasciata dal Sindaco di Castelleone Dr. Elia Ruggeri [REDACTED] con oggetto la casa per il custode (attuale abitazione dei [REDACTED] il laboratorio e box per cavalli.

(Allegato D4 - Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30.10.1975)

Abusi:

Le planimetrie allegate alla **Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974** riguardano la costruzione del laboratorio artigiano con annessi box per equini, maneggio, e casa del custode (attuale abitazione dei [REDACTED]).

Confrontando la pianta dell'abitazione con la planimetria catastale e il rilievo geometrico e fotografico eseguito in loco, lo scrivente tecnico ha rilevato le seguenti difformità architettoniche:

- Diversa conformazione e dimensione del bagno;
- Alcune finestre hanno dimensioni leggermente diverse da quanto riportato in pianta:
 - . bagno: autorizzata unica apertura cm 70x70, rilevato ampliamento del bagno con apertura di dimensioni cm 150x70;
 - . vano scala: autorizzato con apertura cm 70x70, rilevato privo di finestre;
 - . vano scala: rilevata la presenza di una finestra di dimensioni cm 110x130 con affaccio sul locale ristorante, non presente in pianta.

È indicato inoltre il manto di copertura in tegole canadesi, ma dal sopralluogo risulta essere costituito da pannelli di lamiera.

(Allegato D3 - Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16.09.1974 + collaudo)



A dimostrazione di quanto sopra descritto si allega la planimetria dell'unità abitativa secondo lo stato di fatto rilevato.

(Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo – stato di fatto rilevato)

Per sanare le difformità rilevate è necessario presentare una pratica di S.C.I.A. in sanatoria al Comune nel quale è ubicato l'immobile.

Nel successivo paragrafo verranno elencati i costi per la redazione della pratica di sanatoria.

Sanabilità e costi:

Si ritiene opportuno segnalare che i futuri acquirenti dovranno provvedere a presentare una pratica di S.C.I.A. per la **sanatoria** delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi necessari.

Di seguito si riporta una tabella nella quale viene quantificato l'importo complessivo stimato delle **spese di sanatoria** relative al lotto 1:

CALCOLO COSTI SANATORIA – LOTTO 1	
ABITAZIONE SITA IN VIA PER VAPRIO n.2	
Pratica edilizia di sanatoria	€ 1.000,00
Sanzione stabilita dal Comune	€ 516,00
Diritti di segreteria S.C.I.A.	€ 50,00
TOTALE	€ 1566,00

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle **spese** di regolarizzazione dell'immobile comprensivo di spese tecniche da **decurtare** dal valore stimato dell'immobile, è di **1566,00 €**.

Presenza di rifiuti:

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti all'interno dell'abitazione.

VALORE E VENDIBILITA' ABITAZIONE

Metodo di valutazione:

Solitamente la stima viene effettuata tenendo conto degli ormai acquisiti procedimenti di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach). In questo caso, data la particolarità dell'immobile, non è possibile applicare il metodo di confronto per assenza di mercato, e conseguentemente di unità



immobiliari comparabili. La stima è stata effettuata con l'impiego del metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach).

Tale metodo è suggerito per la stima di immobili speciali o complessi, che hanno quindi un mercato limitato, ma anche per gli immobili situati in zone con assenza di mercato specifico per un dato bene (in questo caso si tratterebbe di agriturismi a Castelleone).

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili o da pubblicazioni specifiche.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e il deperimento funzionale.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano i seguenti rapporti mercantili:

- sup. principale: 100%;
- sup. autorimessa, scuderie: 50%;
- sup. portici, terrazzi: 25%;
- sup. soffitta: 30%
- sup. locali accessori: 25% o 30% a seconda dello stato di conservazione.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona e per la tipologia edilizia indicata è di 247,00 €/mc. Per convertire tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di 3,00 m (considerata comprensiva di un solaio), quindi:

$$247 \text{ €/mc} / (1/3,00 \text{ m}) = 741 \text{ €/mq.}$$

Sono stati poi indicati gli anni di vetustà e di vita utile delle strutture, degli impianti e delle finiture, secondo quanto appurato durante i sopralluoghi e secondo le pratiche edilizie reperite.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula:

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.



Il valore finale viene decurtato del 5% per vendita forzata e delle spese per la pratica di sanatoria. Lo scrivente perito non ritiene di dover ulteriormente ribassare il valore dei cespiti, che sono colpiti da usufrutto, a causa dell'anzianità del [REDACTED] e delle decurtazioni già sopracitate.

Il calcolo del valore viene effettuato mediante la TABELLA A – DATI, e la TEBELLA B – IMPORTI.

LOTTO 1 - ABITAZIONE							
TABELLA A - DATI							
SUPERFICIE	mq	VALORE AREA €/mq	COSTO COSTRUZIONE €/mq	rapporto mercantile	incidenza su costo costruzione	vetustà anni	vita utile anni
area							
abitazione	95.239		741				
autorimessa				50%			
portici e terrazzi				25%			
soffitta				30%			
strutture					40%	50	75
impianti					25%	30	35
finiture					35%	50	75
oneri urbanizzazione					7%		
spese tecniche					8%		
utile del promotore					10%		



TABELLA B - IMPORTI	€
VALORE DELL'AREA	
COSTO DI COSTRUZIONE	
principale	70572.10
autorimessa	0
portici e terrazzi	0
soffitta	0
TOTALE:	70572.10
INCIDENZE	
strutture	28228.84
impianti	17643.02
finiture	24700.23
TOTALE	70572.10
DEPREZZAMENTI	
strutture	9409.61
impianti	2520.43
finiture	8233.41
TOTALE	20163.46
oneri urbanizzazione	4940.05
spese tecniche	5645.77
utile del promotore	7057.21
VALORE DELL'IMMOBILE	37806.48
<i>ribasso per vendita forzata (-5%)</i>	<i>1890.32</i>
<i>detrazione per pratica di sanatoria</i>	<i>1566.00</i>
VALORE DELL'IMMOBILE	34350.16
<i>arrotondamento</i>	34400.00

Valore di mercato attribuito:

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 37.800,00** (diconsi Euro trentasettemilaottocento/00) e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 34.400,00** (diconsi Euro trentaquattromilaquattrocento/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: /

Giudizio di vendibilità:

Il bene è collocato a Castelleone (CR) località Pradazzo, in una piccola zona residenziale formatasi a margine di un contesto prettamente agricolo, a circa 2,5 km dal centro del paese di Castelleone. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente tecnico è emerso che la zona ove è ubicato l'immobile non è in espansione, come dimostrato dall'assenza di aree di trasformazione a destinazione residenziale presenti nel PGT. Trattandosi di unità immobiliare con limitata superficie utile, con edificazione cinquantenaria, senza locali o aree accessorie, aree esterne o balconi, necessitando di interventi di



manutenzione straordinaria e di adeguamenti/rifacimenti generali, della verifica/ripasso del manto di copertura, necessitando anche di interventi per il miglioramento della classe energetica dell'edificio atti a ripristinare il confort abitativo interno, tenendo conto dei bonus fiscali e le agevolazioni attualmente previste, e nelle condizioni attuali sopradescritte, il giudizio sulla commerciabilità è da ritenersi **SCARSO**.

Si rammenta che sul giudizio di vendibilità pesa in termini negativi il fatto che l'acquirente dovrà intervenire con una pratica edilizia di sanatoria per le difformità rilevate.

Forme di pubblicità:

Il sottoscritto tecnico ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- 1) Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'indice di Prestazione Energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del venditore;
- 2) Pubblicità telematica sui siti on line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- 3) Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati quali ad esempio "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it".

STATO DI POSSESSO ABITAZIONE

Debitori: l'unità immobiliare sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (CR), di cui al foglio 17 mappale 44/1 (A/3), risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] e per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore [REDACTED]; al momento del sopralluogo **risultava abitata**.

Locazione: al momento attuale l'immobile **non risulta locato**.

Comodato: al momento attuale l'immobile **non risulta in comodato**.

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità: /



LOTTO 2 - FABBRICATI ADIBITI A CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

L'unità immobiliare sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (CR), identificata al foglio 17 mappale 44 sub.503 (D/10), risulta di proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] e per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto [REDACTED].

Bene e ubicazione:

Trattasi di parte di una struttura ricettiva (agriturismo) sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone. I fabbricati sono ubicati in una zona periferica del Comune di Castelleone, in località Pradazzo, contraddistinta da case di 2/3 piani che si affacciano su via Castel Crotolo e su via alla Pila e da campi agricoli, risulta comodamente accessibile ed è situata a circa 2,5 Km dal centro di Castelleone, il quale è dotato dei servizi primari.

L'immobile è raggiungibile in auto, in bicicletta o con i mezzi pubblici (fermata in via Castel Crotolo). Ai locali dell'agriturismo si accede direttamente da via per Vaprio, attraverso l'accesso pedonale del civico 2, e dall'accesso carraio situato poco dopo ma senza numero civico.

Descrizione:

Nello specifico trattasi di 6 edifici costituiti da un piano fuori terra, confinanti a ovest con il giardino di proprietà e via per Vaprio, a sud con il giardino di proprietà e il Foglio 19 mapp. 1 e 2, a est con il giardino di proprietà e il mappale 45, e a nord con il giardino di proprietà e il mappale 44/504 e mapp. 128.

Ai vari locali, posti tutti a piano terra, si accede dall'ingresso posto sul lato ovest. L'immobile è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente accatastata al foglio 17, mapp. 44 sub.503, (D/10), ed è posta al piano terra del suddetto immobile.

Il complesso è costituito da:

- n.9 camere per ospiti con relativo bagno privato. Le camere presentano una pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. La parete alla quale si appoggia il letto è rivestita in legno fino a un'altezza di circa 150 cm. Il soffitto è costituito da travetti in legno con assito. I bagni hanno un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa 240 cm, completi di sanitari in porcellana di colore bianco: lavabo, bidet, vaso a sedere,



piatto doccia (in alcuni casi a raso pavimento e con accessori per persone diversamente abili). Le porte di accesso alle camere dal corridoio sono in legno di colore bianco, a battente e con l'indicazione del numero progressivo della camera. Le porte di accesso dall'esterno sono in legno di colore verde. I serramenti sono in legno con apertura a battente e a vasistas, dotati di vetro doppio. Non sono presenti imposte e inferriate, ma ci sono le zanzariere.

Le camere sono dotate di impianti tecnologici autonomi: elettrico, televisivo, idraulico e idrico con acqua potabile, impianto fognario.

L'impianto di riscaldamento è costituito da ventilconvettori e da generatore a combustibile gas naturale - caldaia ubicata in centrale termica. L'impianto di raffrescamento è costituito dagli stessi ventilconvettori.

- un corridoio di collegamento per le camere, con pavimentazione e zoccolini di ceramica, soffitto in legno, illuminazione, pareti intonacate e tinteggiate. Riscaldamento e raffrescamento affidato a ventilconvettori.
- un locale adibito a guardaroba;
- un locale adibito a ritrovo/accoglienza ospiti;
- un locale adibito a ufficio con relativo bagno;
- due locali adibiti a spogliatoi con relativi bagni. Uno dei due locali accatastato come spogliatoio è stato unito al locale ripostiglio e utilizzato come camera da letto;
- un ripostiglio. Tale locale è utilizzato come camera da letto (cfr. punto precedente);
- una centrale termica a P.T. con caldaia a servizio dell'abitazione;
- un locale adibito a rimessa, con un portone in legno di colore rosso a due battenti, tetto in legno a doppia orditura, con pareti intonacate, dotato di illuminazione interna;
- un locale inizialmente adibito a selleria;
- una legnaia posta al P.1, da cui si accede con una scala a pioli e dotata di camino;
- n.7 box per cavalli (attualmente l'agriturismo non ospita animali), con porte di colore rosso e apertura a doppia altezza;
- sul lato est dei box per cavalli è presente un portico in legno, così come sul lato ovest della rimessa;
- è presente un secondo portico in legno, collegato ai precedenti, sui lati ovest e sud dell'ufficio;
- un magazzino (rustico) con pareti in pannelli di lamiera e struttura di sostegno in profilati di acciaio, nel quale è contenuta la centrale termica a servizio della struttura ricettiva, separata dal resto del locale da pareti in laterizio e con pavimentazione in battuto di calcestruzzo;
- un portico completamente ricoperto da piante rampicanti, in condizioni fatiscenti (ad est);
- A nord della proprietà è presente un porticato in legno e acciaio, probabilmente utilizzato un



tempo per i cavalli, di cui non vi è traccia né sulle schede catastali né sulle pratiche edilizie.

Il complesso ha le caratteristiche tipiche di una struttura turistico-ricettiva legata all'allevamento e all'agricoltura, quale è un agriturismo, presente già dalla seconda metà degli anni '70. I fronti hanno linee semplici e privi di particolari decorazioni. Il fronte ovest per quanto riguarda l'esterno delle camere è intonacato e tinteggiato di bianco, mentre i fronti ovest-sud-est del fabbricato principale sono in mattoni a vista. I fronti sud ed est della legnaia e della rimessa sono rivestiti con tavole di legno di colore bianco, mentre il fronte ovest dei box per cavalli è in mattoni a vista.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con le tramezzature in laterizio, intonacato e tinteggiato dove non è stato rivestito.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento per la palazzina uffici-abitazione e in legno per la legnaia.

I tetti hanno il manto di copertura in pannelli di lamiera e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le finestre caratterizzano i fronti in maniera regolare.

(Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo – stato di fatto rilevato)

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

I corpi di fabbrica si presentano in discreto stato di conservazione, sia internamente sia esternamente, anche in relazione alle loro differenti destinazioni d'uso.

Non si segnala la necessità di interventi manutentivi urgenti, fatta eccezione per il fabbricato adibito a portico sul lato nord-est della proprietà che è in condizioni fatiscenti e completamente invaso da piante rampicanti.

Certificazione Energetica:

Si allega alla presente relazione, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1902500012924 del 20.03.2024 relativo all'unità abitativa di cui al FG. 17 Mapp. 44 sub.503 a firma del geom. Benedetto Pigoli in qualità di certificatore energetico iscritto all'elenco di Regione Lombardia con il n. 28103, valido fino al 20.03.2034.

(Allegato E2 -APE lotto 2)

STORIA CATASTALE CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE

Dati catastali attuali:



L'immobile pignorato, così come risulta dalla visura catastale allegata, corrisponde precisamente ai seguenti dati identificativi:

- Foglio 17 Particella 44 Subalterno 503, via per Vaprio n.2, piano T, categoria D/10, rendita Euro 4428,00;

(Allegato C - visure storiche per immobile)

Intestazione:

proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED] e per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore [REDACTED]
[REDACTED]

Variazioni storiche:

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che l'unità immobiliare di cui alle schede catastali allegata ha subito variazioni catastali:

u.i.u. mapp.44/503

- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. CR0080139 in atti dal 05/12/2005 DEPOSITO-BAR-CATERING (n. 16376.1/2005);*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. CR0068173 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8578.1/2006);*

(Allegato C - visure storiche per immobile)

Oltre a quanto sopra elencato, le altre variazioni avvenute rispetto alla situazione attuale riguardano la **titolarità dei beni** così come di seguito descritto.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]
[REDACTED] e per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore del [REDACTED], cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. CR0080139 in atti dal 05/12/2005 DEPOSITO-BAR-CATERING (n. 16376.1/2005).*

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento notificato il 22/03/2023.



Giudizio di regolarità/Docfa:

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che gli immobili presentano alcune difformità rispetto alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di Castelleone (presentata il 05.12.2005 n. T233244 prot. CR0080139):

- I locali accatastati come ripostiglio e spogliatoio, separati da una parete, in realtà formano un locale unico con funzione di camera da letto;
- Il portico a nord della proprietà non è presente sulla scheda catastale;

Confini:

I confini in un sol corpo sono:

- *a Nord con mapp. 44/504 e mapp. 128;*
- *a Est con mapp. 45;*
- *a Sud Foglio 19 mapp. 1 e mapp. 2;*
- *a Ovest via per Vaprio.*

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Gli immobili, la maggior parte dei quali edificati nel 1974, sono stati oggetto negli anni di diversi interventi e modificazioni. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castelleone, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 5913 del 24/12/1973;
- Domanda di variante ubicazione progetto prot. n. 525 del 04/02/1974;
- Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974;
- Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30/10/1975;
- Licenza Edilizia prot. 1492 del 01/12/1975;
- Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26/05/1977;
- Concessione Edilizia n.28 del 18/05/1990;
- Concessione Edilizia n.303/2002 del 11/03/2003;
- Domanda di Permesso di Costruire prot.4517 del 16/03/2004;
- D.I.A. prot.10281 del 26/06/2004;
- Certificato di abitabilità n.205/04 del 15/07/2004;

Abitabilità e agibilità



Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Castelleone, sono emerse:

- **licenza di abitabilità e usabilità** con decorrenza dal 30/10/1975, rilasciata dal Sindaco di Castelleone Dr. Elia Ruggeri [REDACTED] con oggetto la casa per il custode (attuale [REDACTED]), il laboratorio e box per cavalli;
- **licenza di agibilità e usabilità** con decorrenza dal 26/05/1977, rilasciata dal Sindaco di Castelleone Dr. Elia Ruggeri [REDACTED] con oggetto il rustico per ricovero attrezzi e fienile;
- **certificato di abitabilità** n. 205/04 del 15.07.2004, rilasciata dall'U.T. del Comune di Castelleone al sig. [REDACTED] con oggetto i locali destinati all'agriturismo.

(Allegato D4 - Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30.10.1975)

(Allegato D6 - Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26.05.1977)

(Allegato D11 - Certificato di abitabilità n.205 del 15.07.2004)

Abusi:

Le planimetrie allegate all'ultima pratica presentata: **D.I.A. prot. n. 10281 del 26/06/2004** presentano solo una piccola differenza rispetto allo stato rilevato: a P.T. il locale magazzino è stato unito al locale spogliatoio demolendo la tramezza di separazione, utilizzando lo spazio come camera da letto.

Non vi è traccia del portico a nord della proprietà in nessuna pratica edilizia (fotografia n.9).

Nella planimetria generale della **C.E. n. 28 del 18/05/1990** viene indicato il locale accessorio (quello contenente il locale tecnico) come già edificato, ma non è presente nei titoli abilitativi precedenti. Si deduce che tale costruzione non sia mai stata concessionata (fotografie n.14-15).

(Allegato D7 - Concessione Edilizia n.28 del 18.05.1990)

(Allegato D10 - D.I.A. prot.10281 del 26.06.2004)

A dimostrazione di quanto sopra descritto si allega la planimetria secondo lo stato di fatto rilevato.

(Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo – stato di fatto rilevato)

A causa delle difformità rilevate è necessario presentare una pratica di P.D.C. in sanatoria al Comune nel quale è ubicato l'immobile per sanare le opere interne e il locale accessorio contenente il locale tecnico. Contestualmente bisognerà procedere alla demolizione del portico a nord della proprietà, costruito a confine e non concessionato.

Nel successivo paragrafo verranno elencati i costi per la redazione della pratica di sanatoria.

Sanabilità e costi:

Si ritiene opportuno segnalare che i futuri acquirenti dovranno provvedere a presentare una pratica di P.D.C. per la **sanatoria** delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi necessari.

Di seguito si riporta una tabella nella quale viene quantificato l'importo complessivo stimato delle



spese di sanatoria relative al lotto 2:

CALCOLO COSTI SANATORIA – LOTTO 2	
CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE SITE IN VIA PER VAPRIO n.2	
Pratica edilizia di sanatoria	€ 2.000,00
Sanzione stabilita dal Comune	€ 1032,00
Diritti di segreteria P.D.C.	€ 80,00
Spese di demolizione, trasporto e smaltimento rottami	€ 2000,00
TOTALE	€ 5112,00

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle **spese** di regolarizzazione dell'immobile comprensivo di spese tecniche da **decurtare** al valore stimato dell'immobile, è di **5112,00 €**.

Presenza di rifiuti:

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti all'interno dei locali.

VALORE E VENDIBILITA' CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE

Metodo di valutazione:

Solitamente la stima viene effettuata tenendo conto degli ormai acquisiti procedimenti di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach). In questo caso, data la particolarità dell'immobile, non è possibile applicare il metodo di confronto per assenza di mercato, e conseguentemente di unità immobiliari comparabili. La stima è stata effettuata con l'impiego del metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach).

Tale metodo è suggerito per la stima di immobili speciali o complessi, che hanno quindi un mercato limitato, ma anche per gli immobili situati in zone con assenza di mercato specifico per un dato bene (in questo caso si tratterebbe di agriturismi a Castelleone).

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili o da pubblicazioni specifiche.



La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano i seguenti rapporti mercantili:

- sup. principale: 100%;
- sup. autorimessa, scuderie: 50%;
- sup. portici, terrazzi: 25%;
- sup. soffitta: 30%
- sup. locali accessori: 25% o 30% a seconda dello stato di conservazione.

Per il valore a metro quadrato dell'area si è proceduto comparando vendite di altri terreni simili, e si può assumere come valore medio 7 €/mq.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona e per la tipologia edilizia indicata è di 247,00 €/mc. Per convertire tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di 3,00 m (considerata comprensiva di un solaio), quindi:

$$247 \text{ €/mc} / (1/3,00 \text{ m}) = 741 \text{ €/mq.}$$

Sono stati poi indicati gli anni di vetustà e di vita utile delle strutture, degli impianti e delle finiture, secondo quanto appurato durante i sopralluoghi e secondo le pratiche edilizie reperite.

Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula:

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Il valore finale viene decurtato del 5% per vendita forzata e delle spese per la pratica di sanatoria.

Lo scrivente perito non ritiene di dover ulteriormente ribassare il valore dei cespiti, che sono colpiti da usufrutto, a causa dell'anzianità del [REDACTED] e delle decurtazioni già sopracitate.



Il calcolo del valore viene effettuato mediante la TABELLA A – DATI, e la TABELLA B – IMPORTI.

LOTTO 2 - CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE							
TABELLA A - DATI							
SUPERFICIE	mq	VALORE AREA €/mq	COSTO COSTRUZIONE €/mq	rapporto mercantile	incidenza su costo costruzione	vetustà anni	vita utile anni
area	7521.51	7.00					
camere, uffici	398.50		741				
autorimessa	52.26			50%			
scuderie	91.85			50%			
portici	230.56			25%			
legnaia	24.73			30%			
locale accessorio 1	56.87			30%			
locale accessorio 2	146.89			25%			
strutture					40%	50	75
impianti					25%	30	35
finiture					35%	50	75
oneri urbanizzazione					7%		
spese tecniche					8%		
utile del promotore					10%		

TABELLA B - IMPORTI	€
VALORE DELL'AREA	52650.57
COSTO DI COSTRUZIONE	
camere, uffici	295288.5
autorimessa	19362.33
scuderie	34030.425
portici	42711.24
legnaia	5497.479
locale accessorio 1	12642.20
locale accessorio 2	27211.37
TOTALE:	409532.18
INCIDENZE	
strutture	163812.87
impianti	102383.04
finiture	143336.26
TOTALE	409532.18
DEPREZZAMENTI	
strutture	54604.29
impianti	14626.15
finiture	47778.75
TOTALE	117009.19
oneri urbanizzazione	28667.25
spese tecniche	32762.57
utile del promotore	40953.22
VALORE DELL'IMMOBILE	272042.81
<i>ribasso per vendita forzata (-5%)</i>	<i>13602.14</i>
<i>detrazione per pratica di sanatoria</i>	<i>5112.00</i>
VALORE DELL'IMMOBILE	253328.67
<i>arrotondamento</i>	253400.00



Valore di mercato attribuito:

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 272.000,00** (diconsi Euro duecentosettantaduemila/00) e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 253.400,00** (diconsi Euro duecentocinquantatremilaquattrocento/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: /

Giudizio di vendibilità:

Il bene è collocato a Castelleone (CR) località Pradazzo, in una piccola zona residenziale formata a margine di un contesto prettamente agricolo, a circa 2,5 km dal centro del paese di Castelleone. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente tecnico è emerso che la zona ove è ubicato l'immobile non è in espansione, come dimostrato dall'assenza di aree di trasformazione a destinazione residenziale presenti nel PGT. Trattandosi di unità immobiliare con superficie utile molto elevata, con differenti destinazioni d'uso, con edificazione cinquantenaria ma con successive ristrutturazioni, con locali accessori, aree esterne, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamenti/rifacimenti generali, della verifica/ripasso del manto di copertura, necessitando anche di interventi per il miglioramento della classe energetica dell'edificio atti a ripristinare il confort abitativo interno, tenendo conto dei bonus fiscali e le agevolazioni attualmente previste, e nelle condizioni attuali sopradescritte, il giudizio sulla commerciabilità è da ritenersi **SCARSO**.

Si rammenta che sul giudizio di vendibilità pesa in termini negativi il fatto che l'acquirente dovrà intervenire con una pratica edilizia di sanatoria per le difformità rilevate.

Forme di pubblicità:

Il sottoscritto tecnico ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- 4) Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'indice di Prestazione Energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del venditore;
- 5) Pubblicità telematica sui siti on line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- 6) Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati quali ad esempio "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it".

STATO DI POSSESSO CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE



Debitori: l'unità immobiliare sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (CR), di cui al foglio 17 mappale 44/503 (D/10), risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore del [REDACTED] al momento del sopralluogo **risultava utilizzata in quanto facente parte di una struttura ricettiva.**

Locazione: al momento attuale l'immobile **non risulta locato.**

Comodato: al momento attuale l'immobile **non risulta in comodato.**

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità: /



LOTTO 3 - FABBRICATO ADIBITO A SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

L'unità immobiliare sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (CR), identificata al foglio 17 mappale 44 sub.504 (C/1), risulta di proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore del sig. [REDACTED].

Bene e ubicazione:

Trattasi di parte di una struttura ricettiva (agriturismo) sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone. I fabbricati sono ubicati in una zona periferica del Comune di Castelleone, in località Pradazzo, contraddistinta da case di 2/3 piani che si affacciano su via Castel Crotolo e su via alla Pila e da campi agricoli, risulta comodamente accessibile ed è situata a circa 2,5 Km dal centro di Castelleone, il quale è dotato dei servizi primari.

L'immobile è raggiungibile in auto, in bicicletta o con i mezzi pubblici (fermata in via Castel Crotolo). Ai locali dell'agriturismo si accede direttamente da via per Vaprio, attraverso l'accesso pedonale del civico 2, e dall'accesso carraio situato poco dopo ma senza numero civico.

Descrizione:

Nello specifico trattasi di edificio costituito da un piano fuori terra, confinante nelle 4 direzioni con il mappale 44/503, della stessa proprietà.

Ai vari locali, posti tutti a piano terra, si accede dall'ingresso posto sul lato ovest oppure tramite altri ingressi secondari. L'immobile è stato costruito nel 1974.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è attualmente accatastata al foglio 17, mapp. 44 sub.504, (C/1), ed è posta al piano terra del suddetto immobile.

Il complesso è costituito da:

- Un locale adibito a sala ristorante, con pavimentazione in ceramica bianca, pareti intonacate e tinte di colore bianco. La copertura è costituita da capriate in acciaio a struttura reticolare sulle quali appoggiano i pannelli di copertura. Nella parte alta delle pareti sono presenti finestre rettangolari in legno, talvolta con vetro mancante;
- Una sala adibita a bar separata dalla precedente da una parete di altezza variabile, intonacata e tinte di colore bianco. Dalla sala bar si accede alla sala ristorante tramite due porte. È presente una porta a due battenti e una finestra, in legno, che affacciano sul lato nord.



L'impianto di riscaldamento è costituito da convettori a parete e da generatore a combustibile gas naturale - caldaia ubicata in centrale termica. Non è presente un impianto di raffrescamento;

- un locale adibito a spogliatoio con due bagni di servizio, con pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. I due bagni sono separati da due porte in legno e hanno un rivestimento in ceramica fino a un'altezza di 210 cm circa;
- n.3 locali adibiti a servizi per gli utenti, dotati di finestre;
- un locale adibito a saletta ritrovo, con due portefinestre che affacciano sul lato est. Il soffitto è inclinato ed è presente una parete con mattoni a vista. È divisa dalla sala ristorante da un muretto basso;
- un locale adibito a cucina, con porte e finestre in legno che si affacciano sul lato nord;
- un locale adibito a dispensa, da cui si accede dalla cucina o da una porta posta sul lato ovest;
- tra la sala bar e l'esterno (sul lato ovest) è presente un vano con la funzione di portico;
- sui lati nord ed est è presente un portico.

Il complesso ha le caratteristiche tipiche di una struttura turistico-ricettiva legata all'allevamento e all'agricoltura, quale è un agriturismo, presente già dalla seconda metà degli anni '70. I fronti hanno linee semplici e privi di particolari decorazioni. I fronti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con le tramezzature in laterizio, intonacato e tinteggiato dove non è stato rivestito.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento per le strutture minori, e copertura in lamiera per la sala ristorante.

I tetti hanno il manto di copertura in pannelli di lamiera e lattonerie in lamiera preverniciata.

(Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo - stato di fatto rilevato)

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

I corpi di fabbrica si presentano in uno stato di conservazione sufficiente, sia internamente sia esternamente, anche in relazione alle loro differenti destinazioni d'uso. Si segnala che alcune finestre della sala ristorante non hanno i vetri, inoltre manca la porta di chiusura tra la cucina e la dispensa.

Certificazione Energetica:

Si allega alla presente relazione, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1902500013024 del 20.03.2024 relativo all'unità abitativa di cui al FG. 17 Mapp. 44 sub.504 a firma del geom.



Benedetto Pigoli in qualità di certificatore energetico iscritto all'elenco di Regione Lombardia con il n. 28103, valido fino al 20.03.2034.

(Allegato E3 -APE lotto 3)

STORIA CATASTALE SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA

Dati catastali attuali:

L'immobile pignorato, così come risulta dalla visura catastale allegata, corrisponde precisamente ai seguenti dati identificativi:

- Foglio 17 Particella 44 Subalterno 504, via per Vaprio n.2, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 591 m², superficie catastale totale 548 m², rendita Euro 3418,53;

(Allegato C - visure storiche per immobile)

Intestazione:

proprietà per la quota di [REDACTED]

[REDACTED] e per la quota di 1/1 con diritto di usufrutto a favore del [REDACTED]

Variazioni storiche:

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che l'unità immobiliare di cui alle schede catastali allegata ha subito variazioni catastali:

u.i.u. mapp.44/504

- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. CR0080139 in atti dal 05/12/2005 DEPOSITO-BAR-CATERING (n. 16376.1/2005);*
- *VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2006 Pratica n. CR0068173 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8578.1/2006);*
- *VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;*

(Allegato C - visure storiche per immobile)

Oltre a quanto sopra elencato, le altre variazioni avvenute rispetto alla situazione attuale riguardano la **titolarità dei beni** così come di seguito descritto.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] e per la quota di 1/1 in regime di usufrutto



in favore di [REDACTED] cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05/12/2005 Pratica n. CR0080139 in atti dal 05/12/2005 DEPOSITO-BAR-CATERING (n. 16376.1/2005).*

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento notificato il 22/03/2023.

Giudizio di regolarità/Docfa:

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che gli immobili non presentano difformità rispetto alla scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di Castelleone (presentata il 05.12.2005 n. T233245 prot. CR0080139).

Confini:

I confini in un sol corpo sono:

- *a Nord con mapp. 44/503;*
- *a Est con mapp. 44/503;*
- *a Sud con mapp. 44/503;*
- *a Ovest con mapp. 44/503.*

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Gli immobili, la maggior parte dei quali edificati nel 1974, sono stati oggetto negli anni di diversi interventi e modificazioni. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Castelleone, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 5913 del 24/12/1973;
- Domanda di variante ubicazione progetto prot. n. 525 del 04/02/1974;
- Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974;
- Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30/10/1975;
- Licenza Edilizia prot. 1492 del 01/12/1975;
- Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26/05/1977;
- Concessione Edilizia n.28 del 18/05/1990;



- Concessione Edilizia n.303/2002 del 11/03/2003;
- Domanda di Permesso di Costruire prot.4517 del 16/03/2004;
- D.I.A. prot.10281 del 26/06/2004;
- Certificato di abitabilità n.205/04 del 15/07/2004;

Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Castelleone, sono emerse:

- **licenza di abitabilità e usabilità** con decorrenza dal 30/10/1975, rilasciata dal Sindaco di Castelleone Dr. Elia Ruggeri al sig. ██████████, con oggetto la casa per il custode (attuale abitazione dei ██████████, il laboratorio (attuale sala ristorante e bar) e box per cavalli;

(Allegato D4 - Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30.10.1975)

Abusi:

Le planimetrie allegate all'ultima pratica presentata: **D.I.A. prot. n. 10281 del 26/06/2004** che ha per oggetto solo la modifica dei locali adibiti a camere per ospiti, rappresentano anche il resto della proprietà da cui si evincono le seguenti difformità:

- la sala ristorante presenta ancora la destinazione d'uso laboratorio, non è presente la parete di separazione con la sala bar;
- non sono concessionati lo spogliatoio e i due servizi igienici;
- non sono concessionati i servizi igienici dell'utenza;
- non è concessionata la saletta vicino alla sala ristorante, ma è ancora indicato il fienile con il pollaio;
- non sono indicati la cucina, la dispensa e il portico di collegamento tra l'esterno (lato ovest) e la sala ristorante. Al posto di questi locali era presente un portico aperto su due lati.

Le modifiche interne, formalmente non autorizzate dai titoli abilitativi rilasciati, hanno avuto ricadute importanti anche sull'esterno degli edifici, modificando i prospetti:

- prospetto ovest: modifica dell'accesso all'ex laboratorio con la creazione di un passaggio (portico) per l'accesso alla sala ristorante. Demolizione di una vetrata e tamponatura del portico con creazione della porta di accesso alla dispensa.
- prospetto nord: tamponatura del portico e creazione delle 3 finestre presenti in cucina. Sono state create anche 2 aperture per accedere al sottotetto.

Creazione della finestra dello spogliatoio.

Modifica della porta di accesso alla sala bar e creazione di una finestra.

Modifica della finestra del bagno disabili (ex finestra del pollaio).



È presente un'apertura, probabilmente di ventilazione, nella parte alta del fronte.

Inoltre, rispetto a quanto disegnato, la facciata dell'edificio principale risulta interamente intonacata, anziché con mattoni a vista nella porzione sottostante il portico.

- prospetto est: creazione di 2 portefinestre nel locale adibito a saletta e delle 5 finestre dei bagni.

(Allegato D10 - D.I.A. prot.10281 del 26.06.2004)

A dimostrazione di quanto sopra descritto si allega la planimetria secondo lo stato di fatto rilevato.

(Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo – stato di fatto rilevato)

Per sanare le difformità rilevate è necessario presentare una pratica di P.D.C. in sanatoria al Comune nel quale è ubicato l'immobile.

Nel successivo paragrafo verranno elencati i costi per la redazione della pratica di sanatoria.

Sanabilità e costi:

Si ritiene opportuno segnalare che i futuri acquirenti dovranno provvedere a presentare una pratica di P.D.C. per la **sanatoria** delle opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi necessari.

Di seguito si riporta una tabella nella quale viene quantificato l'importo complessivo stimato delle **spese di sanatoria** relative al lotto 3:

CALCOLO COSTI SANATORIA – LOTTO 3	
SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA SITI IN VIA PER VAPRIO n.2	
Pratica edilizia di sanatoria	€ 2.000,00
Sanzione stabilita dal Comune	€ 1032,00
Diritti di segreteria P.d.C	€ 80,00
TOTALE	€ 3112,00

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle **spese** di regolarizzazione dell'immobile comprensivo di spese tecniche da **decurtare** al valore stimato dell'immobile, è di **3112,00 €**.

Presenza di rifiuti:

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti all'interno dei locali. Si segnala però che i locali sono utilizzati come deposito di innumerevoli oggetti di vario tipo e mobili, in parte spostati altrove su richiesta del CTU e dell'IVG.



VALORE E VENDIBILITA' SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA

Metodo di valutazione:

Solitamente la stima viene effettuata tenendo conto degli ormai acquisiti procedimenti di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach). In questo caso, data la particolarità dell'immobile, non è possibile applicare il metodo di confronto per assenza di mercato, e conseguentemente di unità immobiliari comparabili. La stima è stata effettuata con l'impiego del metodo del costo di costruzione deprezzato (Cost Approach).

Tale metodo è suggerito per la stima di immobili speciali o complessi, che hanno quindi un mercato limitato, ma anche per gli immobili situati in zone con assenza di mercato specifico per un dato bene (in questo caso si tratterebbe di agriturismi a Castelleone).

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili o da pubblicazioni specifiche.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

Per il calcolo della superficie commerciale si applicano i seguenti rapporti mercantili:

- sup. principale: 100%;
- sup. autorimessa, scuderie: 50%;
- sup. portici, terrazzi: 25%;
- sup. soffitta: 30%
- sup. locali accessori: 25% o 30% a seconda dello stato di conservazione.

Il costo di costruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona e per la tipologia edilizia indicata è di 100,00 €/mc. Per convertire tale valore da €/mc a €/mq, si assume, ai fini urbanistici, un'altezza interpiano di 3,00 m (considerata comprensiva di un solaio), quindi:

$$100 \text{ €/mc} / (1/3,00 \text{ m}) = 300 \text{ €/mq.}$$

Sono stati poi indicati gli anni di vetustà e di vita utile delle strutture, degli impianti e delle finiture, secondo quanto appurato durante i sopralluoghi e secondo le pratiche edilizie reperite.



Per il calcolo del deprezzamento maturato, si applica la seguente formula:

$$C_t = C \times \left(1 - \frac{t}{n} \right)$$

C_t = valore del deprezzamento;

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Il valore finale viene decurtato del 5% per vendita forzata e delle spese per la pratica di sanatoria. Lo scrivente perito non ritiene di dover ulteriormente ribassare il valore dei cespiti, che sono colpiti da usufrutto, a causa dell'anzianità del [REDACTED] delle decurtazioni già sopracitate.

Il calcolo del valore viene effettuato mediante la TABELLA A – DATI, e la TEBELLA B – IMPORTI.

LOTTO 3 - SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA							
TABELLA A - DATI							
SUPERFICIE	mq	VALORE AREA €/mq	COSTO COSTRUZIONE €/mq	rapporto mercantile	incidenza su costo costruzione	vetustà anni	vita utile anni
area							
sala ristorante, bar, cucina	599.32		300				
autorimessa				50%			
portici	131.84			25%			
portico di ingresso	22.58			25%			
strutture					40%	50	75
impianti					25%	30	35
finiture					35%	50	75
oneri urbanizzazione					7%		
spese tecniche					8%		
utile del promotore					10%		



TABELLA B - IMPORTI	€
VALORE DELL'AREA	0
COSTO DI COSTRUZIONE	
sala ristorante, bar, cucina	179796
autorimessa	0
portici	39552
portico di ingresso	6774
TOTALE:	226122.00
INCIDENZE	
strutture	90448.80
impianti	56530.50
finiture	79142.70
TOTALE	226122.00
DEPREZZAMENTI	
strutture	30149.60
impianti	8075.79
finiture	26380.90
TOTALE	64606.29
oneri urbanizzazione	15828.54
spese tecniche	18089.76
utile del promotore	22612.20
VALORE DELL'IMMOBILE	121136.79
<i>ribasso per vendita forzata (-5%)</i>	<i>6056.84</i>
<i>detrazione per pratica di sanatoria</i>	<i>3112.00</i>
VALORE DELL'IMMOBILE	111967.95
<i>arrotondamento</i>	112000.00

Valore di mercato attribuito:

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 121.100,00** (diconsi Euro centoventumilacento/00) e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 112.000,00** (diconsi Euro centododicimila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: /**Giudizio di vendibilità:**

Il bene è collocato a Castelleone (CR) località Pradazzo, in una piccola zona residenziale formatasi a



marginale di un contesto prettamente agricolo, a circa 2,5 km dal centro del paese di Castelleone. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente tecnico è emerso che la zona ove è ubicato l'immobile non è in espansione, come dimostrato dall'assenza di aree di trasformazione a destinazione residenziale presenti nel PGT. Trattandosi di unità immobiliare con superficie utile molto elevata, con differenti destinazioni d'uso, con edificazione cinquantenaria ma con successive ristrutturazioni, con aree esterne, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamenti/rifacimenti generali, della verifica/ripasso del manto di copertura, necessitando anche di interventi per il miglioramento della classe energetica dell'edificio atti a ripristinare il confort abitativo interno, tenendo conto dei bonus fiscali e le agevolazioni attualmente previste, e nelle condizioni attuali sopradescritte, il giudizio sulla commerciabilità è da ritenersi **SCARSO**.

Si rammenta che sul giudizio di vendibilità pesa in termini negativi il fatto che l'acquirente dovrà intervenire con una pratica edilizia di sanatoria per le difformità rilevate.

Forme di pubblicità:

Il sottoscritto tecnico ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- 7) Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'indice di Prestazione Energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del venditore;
- 8) Pubblicità telematica sui siti on line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- 9) Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati quali ad esempio "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it".

STATO DI POSSESSO CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE

Debitori: l'unità immobiliare sita in via per Vaprio n. 2 a Castelleone (CR), di cui al foglio 17 mappale 44/504 (C/1), risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] e per la quota di 1/1 in regime di usufrutto in favore di [REDACTED] al momento del sopralluogo **risultava utilizzata come magazzino per innumerevoli oggetti di vario tipo e mobili.**

Locazione: al momento attuale l'immobile **non risulta locato.**

Comodato: al momento attuale l'immobile **non risulta in comodato.**



Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità: /

VINCOLI E ONERI – COMUNI A TUTTI I LOTTI

Usufrutto, uso, abitazione: sì, gli immobili sono gravati da usufrutto a favore del sig. [REDACTED]

Servitù: /

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri: no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Rapporti con eventuali ipoteche:

1. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogata dal Notaio Gian Carlo Marchesi il 28.07.2003, rep. 97146/14720, iscritta il 15.05.2023 ai nn. **567/4458**, a favore [REDACTED]
[REDACTED] con sede
in [REDACTED]
[REDACTED].
2. IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogata dal Notaio Virgilio Rizzi il 18.09.2009, rep. 173758/21606, iscritta il 18.09.2009 ai nn. 1669/8257, a favore [REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
3. IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta dal Tribunale di Milano il 07.01.2014, rep. 23642/2013, ai nn. 63/10, a favore [REDACTED]

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogata dal Notaio Gian Carlo Marchesi il 28.07.2003, rep. 97146/14720, iscritta il 15.05.2023 ai **nn. 567/4458**, a favore [REDACTED]
2. VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogata dal Notaio Virgilio Rizzi il 18.09.2009, rep. 173758/21606, iscritta il 18.09.2009 ai nn. 8257/1669, a favore [REDACTED]
3. IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta dal Tribunale di Milano il 07.01.2014, rep. 23642/2013, ai nn. 63/10, a favore [REDACTED]
4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 04.05.2023 da ufficiale giudiziario, rep. n. 820 del 07.04.2023 ai **nn. 2849/4074**, a favore di [REDACTED]



Elenco delle formalità che saranno cancellate: /**LOTTI****Opportunità di divisione in lotti:**

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, della loro attuale consistenza e delle irregolarità edilizie e urbanistiche rilevate, lo scrivente perito ritiene conveniente la vendita in 3 lotti distinti.

Composizione e valore:

Nello specifico, visto il valore di stima, l'ubicazione ed il numero degli immobili, valutati gli accessi pedonali e carrai, si ritiene che la soluzione migliore sia quella della formazione di lotti separati per la vendita dell'abitazione, della struttura turistico-ricettiva con i box per cavalli e della sala ristorante.

In tabella si riportano i valori parziali dei lotti e il valore complessivo **in vendita forzata**:

LOTTI	VALORE
LOTTO 1 - ABITAZIONE	34400.00 €
LOTTO 2 - CAMERE, UFFICI, RIMESSA, SCUDERIE	253400.00 €
LOTTO 3 - SALA RISTORANTE, BAR, CUCINA	112000.00 €
TOTALE:	399800.00 €

(Allegato F - TAV.1 Pianta piano terra e primo – divisione in lotti)

COMODA DIVISIBILITA'**Giudizio:**

Si ritiene che gli immobili oggetto di CTU **siano divisibili tramite piccole opere architettoniche.**

Ulteriori frazionamenti dell'unità immobiliare, viste le caratteristiche tipologiche e distributive, non consentirebbero di determinare quote concrete suscettibili di autonomo godimento, senza affrontare problemi tecnici eccessivamente costosi (questioni statiche, modifiche interne) e comporterebbe infine un deprezzamento del valore delle singole quote in rapporto a quello dell'intero.

Ipotesi di divisione:

Si ritiene possibile la seguente suddivisione:

- Lotto 1: abitazione al P.1 con ingresso dal P.T.



- Lotto 2: struttura turistico-ricettiva composta da camere per ospiti, ufficio, stanza accoglienza, servizi igienici, portici, rimessa, box per cavalli, locali accessori e area esterna;
- Lotto 3: sala ristorante, bar, cucina e locali annessi, portici.

(Allegato F - TAV.1 Pianta piano terra e primo – divisione in lotti)

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Si dichiara di aver inviato copia della presente relazione, e dei relativi allegati, ai debitori ed al legale del creditore procedente.



ALLEGATI:

- Allegato A – Inquadramento e Relazione Fotografica
- Allegato B – Estratto di mappa + planimetrie
- Allegato C – Visure storiche per immobile
- Allegato D1 - copia Licenza Edilizia prot. n. 5913 del 24/12/1973;
- Allegato D2 - copia Domanda di variante ubicazione progetto prot. n. 525 del 04/02/1974;
- Allegato D3 - copia Licenza Edilizia prot. n. 4042 del 16/09/1974 + collaudo;
- Allegato D4 - copia Licenza di Abitabilità e Usabilità prot. 4042 del 30/10/1975;
- Allegato D5 - copia Licenza Edilizia prot. 1492 del 01/12/1975 e collaudo;
- Allegato D6 - copia Licenza di Agibilità e Usabilità prot. 1492 del 26/05/1977;
- Allegato D7 - copia Concessione Edilizia n.28 del 18/05/1990;
- Allegato D8 - copia Concessione Edilizia n.303/2002 del 11/03/2003;
- Allegato D9 - copia Domanda di Permesso di Costruire prot.4517 del 16/03/2004;
- Allegato D10 - copia D.I.A. prot.10281 del 26/06/2004;
- Allegato D11 - copia Certificato di abitabilità n.205/04 del 15/07/2004;
- Allegato E1 – APE lotto 1
- Allegato E2 – APE lotto 2
- Allegato E3 – APE lotto 3
- Allegato F - TAV.1 Pianta piano terra e primo – divisione in lotti
- Allegato G - TAV.2 Pianta piano terra e primo – stato di fatto rilevato
- Allegato H - certificato di famiglia storico
- Allegato I - ispezioni ipotecarie
- Allegato L - certificazione notarile
- Allegato M - certificati residenza
- Allegato N – Visura per soggetto

Cremona (CR), 21/05/2024

IL PERITO

Ing. Giuseppe F. Pettenazzi

