

*Studio Tecnico
Geom. Ezio Ferrari*

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 185/2022

Promossa da [REDACTED]
[REDACTED]

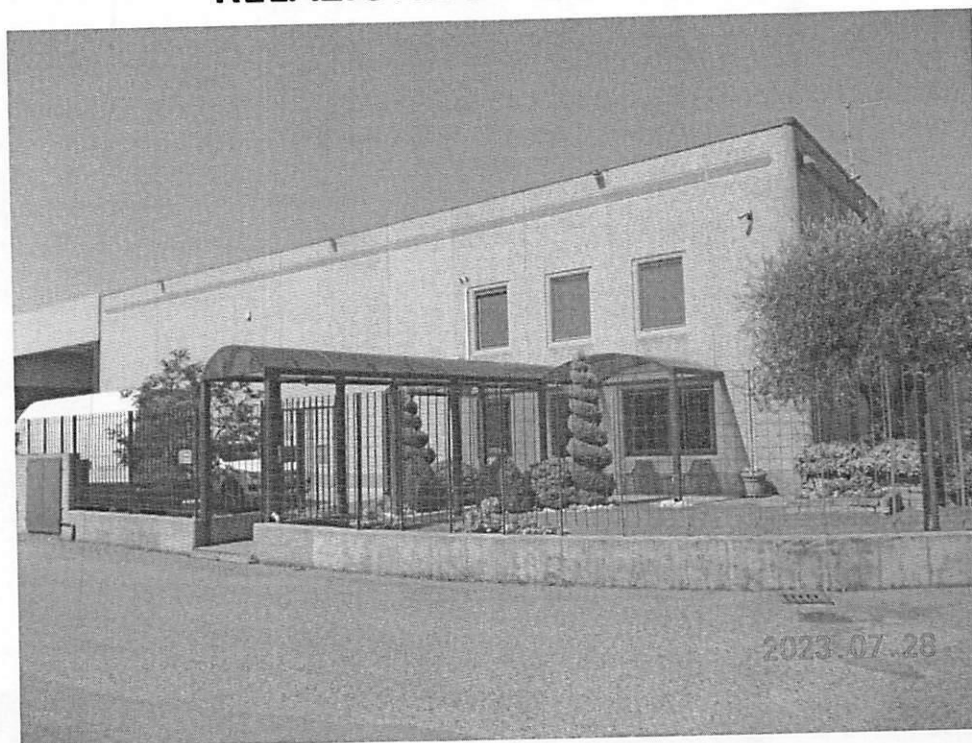
Creditore intervenuto [REDACTED]
[REDACTED]

contro [REDACTED]

Beni in Romanengo via Degli Artigiani n. 13/B

Giudice dell'Esecuzione: GOP Avv. Lucia Valla

RELAZIONE DELL'ESPERTO



CAPITOLI

1	Indice e Scheda sintetica _____	3
2	Premessa _____	4
3	Quesito _____	4
4	Note generali _____	6
5	Svolgimento delle operazioni _____	6
6	Identificazione del bene _____	8
7	Storia catastale _____	15
8	Trascrizioni e iscrizioni _____	18
9	Regolarità urbanistica _____	20
10	Descrizione _____	25
11	Valore e vendibilità _____	43
12	Determinazione Lotto _____	46
13	Osservazioni finali _____	50
14	Elenco allegati _____	51



1 INDICE E SCHEDA SINTETICA**SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 1/1**

Procedura esecuzione immobiliare n. 185/2022									
promossa da									
Contro									
Titolo pag. 8	Alla Ditta eseguita la piena proprietà del bene interessato dalla procedura								
Bene pag. 8	Capannone artigianale								
Ubicazione pag. 9	Comune di Romanengo (Cr) in via Degli Artigiani al civico 13/B								
Stato d'uso pag. 42	Il grado di manutenzione e conservazione complessivo, del capannone, degli uffici e locali vari, dell'area esterna e della recinzione è da considerarsi NORMALE mentre la qualità costruttiva e le finiture sono OTTIME.								
Lotto pag. 46	1 di 1								
Dati Catastali attuali pag. 16	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita	Piano
	11	148	501	D/8				3688,00	T-1
Differenze rispetto al pignoramento pag. 15	Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.								
Irregolarità/abusi pag. 18 e 20	Sono presenti irregolarità catastali e urbanistiche da regolarizzare.								
Valore di stima pag. 47-49	€ 735.000,00 (euro settecentotrentacinquemila/00)								
Vendibilità pag. 45	Presenta particolari motivi di appetibilità commerciale.								
Motivo pag. 45	Contesto - Posizione.								
Pubblicità pag. 45	Ordinaria, su siti Internet, agenzie immobiliari.								
Occupazione pag. 12	L'unità immobiliare NON risulta nella disponibilità della Società eseguita.								
Titolo di occupazione pag. 12	Contratto di affitto di immobile ad uso diverso di abitazione								
Oneri pag. 11-12	Come specificato nell'atto di provenienza								
Varie pag. 18 e 20	Si evidenziano lavori a carico aggiudicatario stimati in € 25.000,00.								
APE pag. 42	APE codice identificativo n. 1908600006823, registrato in data 16/10/2023.								
ALLEGATI	Documentazione fotografica; documentazione urbanistica; documentazione catastale, ipotecaria, ecc.								



2 PREMESSA

Nell'udienza del 11 giugno 2023, l'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cremona GOP Avv. Lucia Valla nominava il sottoscritto geom. Ezio Ferrari esperto nel procedimento di cui alla E.I. 185/2022.

3 QUESITO

Il Giudice.....

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
- 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.);
- in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
- 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 a 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;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
 - a formare, ove opportuno e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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;
 - a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
 - 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;
 - 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;

alleggi 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;

alleggi 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, comma 3, disp. att. c.p.c.;

referisca 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.

In data 13 giugno 2023 ha prestato giuramento telematico, rispettando il termine dato.



Nella relazione che segue la risposta ai quesiti formulati.

Romanengo, 23 ottobre 2023.

L'Esperto
Geom. Ezio Ferrari



4 NOTE GENERALI

Si precisa che durante il sopralluogo dell'immobile periziato, si è proceduto alla presa visione dello stesso ed al suo rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, acustici, termici, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate ove possibile sul fabbricato. Inoltre, non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della presenza di mobili e materiali depositati nei locali. Le misure sono state quindi in parte rilevate anche dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e da quelle relative ai titoli edilizi abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, precisando che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo. Essendo l'immobile non pienamente conforme a livello edilizio, urbanistico e catastale, gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari per la regolarizzazione delle difformità presenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

5 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

... "prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico, come già indicato nel Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. sono presenti i seguenti documenti depositati:

- in data 21/10/2022 istanza di vendita;
 - in data 26/10/2022 deposito avviso ai creditori iscritti ex art. 498 cpc.
 - in data 04/11/2022 nota di deposito trascrizione verbale di pignoramento;
-

- in data 01/12/2022 deposito relazione notarile composta da:

- a) Certificazione Notarile;
- b) Ispezione ipotecaria;
- c) Nota di trascrizione;
- d) Atto di pignoramento;
- e) estratto di mappa,
- f) visura storica per immobile.

Pertanto risulta verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c..

... 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

Effettuato l'esame degli atti del procedimento e il controllo documentale, ha provveduto alla raccolta della documentazione che segue, elencata sinteticamente:

DATA	DESCRIZIONE
11/06/2023	Conferimento dell'incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.
13/06/2023	Giuramento per via telematica.
15/06/2023	Richiesta all'Ufficio Tecnico, per verifica pratiche edilizie, del Comune di Romanengo
15/06/2023	Richiesta Agenzia Entrate Crema esistenza contratto di locazione
15/06/2023	Richiesta copia atto di provenienza.
15/06/2023	Visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali.
19/06/2023	Comunicazione inizio operazioni peritali tramite raccomandate A/R all'esecutato.
28/06/2023	Richiesta Agenzia Entrate Chiari esistenza contratto di locazione
30/06/2023	Sopralluogo Beni eseguiti
28/07/2023	Sopralluogo Beni eseguiti
27/09/2023	Ricerca APE presso CENED
05/10/2023	Ricerca comparabili
05/10/2023	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Lodi
16/10/2023	Deposito APE regionale

Nel frattempo ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R all'esecutato in data 19/06/2023.

Esperita ogni formalità e sulla scorta della documentazione sia di raccolta che di procedimento, risponde ai quesiti.

6 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

6.1 BENE

Il bene è posto nel Comune di Romanengo (Cr) in via Degli Artigiani al civico 13/B e indentificato come segue:

- Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (Cr) – foglio 11 – particella 148 – sub 501 Cat. D/8

Dall'atto di provenienza richiamato al punto1) paragrafo successivo: - [...] accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile posto in Comune di ROMANENGO (CR), Via Degli Artigiani n. 13/B: capannone artigianale composto da ingresso, ufficio, due locali a uso magazzino, spogliatoio, due bagni con relativi antibagni, scala e tettoia al piano terra, ufficio al piano primo, con annessa porzione di area cortilizia strettamente pertinenziale in proprietà esclusiva circostante il capannone, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 11 (undici) con il mappale n. 148 (centoquarantotto) subalterno 501 (cinquecentouno), Via Degli Artigiani n. 13/B, piano T-1, categoria D/8, Rendita Catastale Euro 3.688,00 (classamento e rendita validati D.M. 701/1994).

6.2 TITOLO DI ACQUISTO

Alla Ditta esecutata la piena proprietà del bene interessato dalla procedura è pervenuta in forza di:

1) atto del 23 dicembre 2011 rep. 12732/5659 Not. Antonella Ferrigno di Crema, trascritto in data 30 dicembre 2011 ai nn. 21150/12377 - compravendita [REDACTED]

[REDACTED]
rep. 157387/31316 Not. Alfio Grassi di Roma reg. a Roma il 20 settembre 2011 n. 33096 serie 1T) vende a [REDACTED] e acquista la proprietà del seguente immobile in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1;

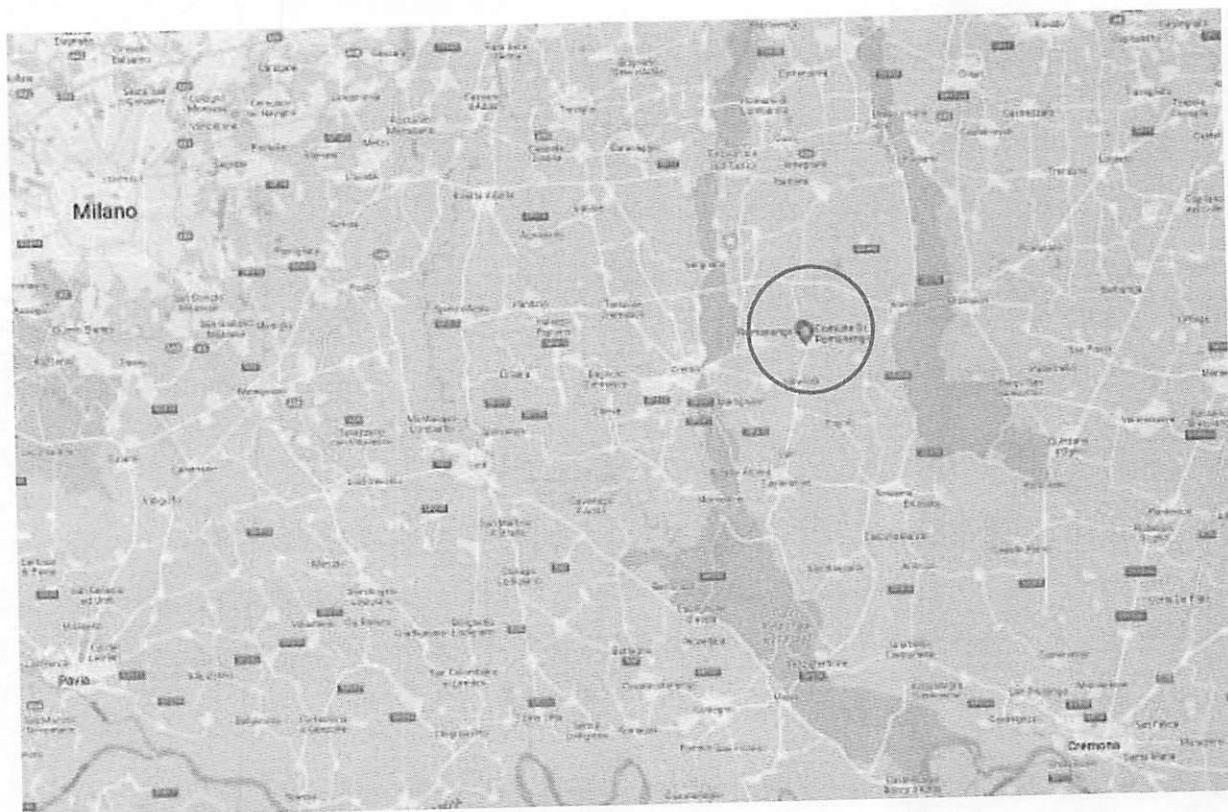
2) atto del 21 dicembre 2015 rep. 16520/7763 Not. Antonella Ferrigno di Crema, trascritto in data 24 dicembre 2015 ai nn. 17393/10726 [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] immobile in proprietà in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1.

6.3 UBICAZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Romanengo (Cr) in via Degli Artigiani al civico numero 13/B a circa km 8 da Crema, km 15 da Lodi, km 40 da Cremona e km 50 da Milano.



Posizione geografica comune di Romanengo

Il fabbricato è posto all'interno della zona artigianale, dista circa 800 metri dal palazzo comunale ed è classificato dal P.G.T. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 09/03/2012 in zona BD2 Ambito produttivo di recente impianto (dati rilevati da PGTWEB - Archivio Documentale della Regione Lombardia, archivio a cui rimanda il sito istituzionale del Comune).





Centro abitato comune di Romanengo

Il bene è costituito da capannone artigianale descritto di seguito e precisamente:

- area cortilizia strettamente pertinenziale in proprietà esclusiva circostante il capannone, recintata sui lati est, ovest e nord, numero due accessi carrali ed uno pedonale, pavimentata per tutta la sua superficie ad esclusione di porzione antistante gli uffici in angolo nord est;
- al piano terra ingresso, ufficio, bagno e antibagno, locale deposito, due ampi locali a uso magazzino, spogliatoio, bagno con relativo antibagno;
- al piano primo nella zona uffici, scala, ufficio, tre locali ad uso deposito, nella zona spogliatoio, scala e spazio utilizzato a deposito.

Il tutto salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

6.4 CONFINI

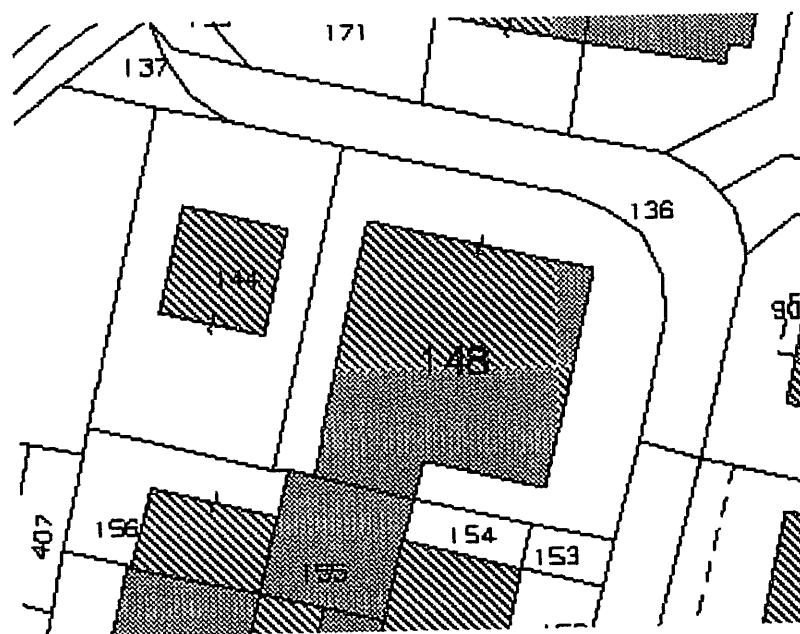
Dall'atto di provenienza (*REPERTORIO N. 12.732, RACCOLTA N. 5.659 del 23.12.2011 a firma Dott. ANTONELLA FERRIGNO*):

[...] *CONFINI nel complesso: a nord e a est Via Degli Artigiani; a sud mappali 153, 154, 155 e 156; a est mappale 144.*

Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.



Si segnala che il mappale 144 confina sul lato Ovest e non Est come indicato nell'atto di provenienza, vedasi estratto di mappa che segue.



Estratto Foglio 11 Mappale 148

6.5 ACCESSO

Dall'atto di provenienza sopra elencato:

[...] **ACCESSO:** pedonale e carrabile da Via degli Artigiani.

6.6 PARTI COMUNI E SERVITU'

Come specificato nell'atto di provenienza richiamato:

-[...] l'immobile in oggetto è ubicato in zona P.I.P., ma che tuttavia trattandosi di atto di riscatto in dipendenza di contratto di locazione finanziaria ed essendo ormai decorsi più di dieci anni dalla data (10 gennaio 2001) in cui il Comune di Romanengo aveva assegnato alla Società [REDACTED]

[REDACTED] l'area su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto, come previsto e disciplinato dalla convenzione a sensi dell'art. 27 della legge 865/1971 di cui all'atto a rogito Notaio dr. Luigi Ferrigno in data 19 gennaio 2001 N. 94.075/25.590 Rep., registrato a Crema il 31 gennaio 2001 N. 190, Serie 1T e trascritto a Lodi il 27 gennaio 2001 nn. 1272/799 e nn. 1273/800, non ricorrono più i presupposti per l'applicazione della suddetta normativa.

2) *Il suddescritto immobile è compravenduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, ragioni e diritti, fissi ed infissi, accessioni, pertinenze e servitù inerenti.*



6.7 STATO DI POSSESSO

6.7.1 Dall'atto di scissione del 21 dicembre 2015 rep. 16520/7763 Not. Antonella Ferrigno di Crema, trascritto in data 24 dicembre 2015 ai nn. 17393/10726:

- piena proprietà 1/1 in capo alla Società esecutata e si richiama quanto già espresso ai punti 6.1 e 6.2;
- usufrutto, uso, abitazione: nessuna;
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno;
- convenzioni edilizie: nessuna;
- vincoli storico-artistici: nessuno (nel ventennio);
- altri vincoli o oneri: nessuno, se non quelli elencati in atto di provenienza citato.

6.7.2 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):

Si, vedasi elenco trascrizioni e iscrizioni al capitolo 8.

6.7.3 Contratto di affitto:

Da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Crema circa l'eventuale esistenza di contratto di affitto registrato interessante il bene pignorato, la stessa con nota del 27/06/2023 attesta che il contribuente è soggetto dante causa partecipante nel seguente contratto di locazione:

- Registrato presso l'Ufficio di Chiari il 01/03/2016 al n. 951 serie 3T.

In data 28/06/2023 inoltrava richiesta di copia del contratto all'Agenzia delle Entrate di Chiari e in data 07/09/2023 ne riceveva copia.

6.8 OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare NON risulta nella disponibilità della Società esecutata.

Attualmente il bene esecutato è occupato [REDACTED] "Contratto di affitto di ramo di azienda", stipulato il 13/02/2023 tramite atto a firma dottor Antonella Ferrigno, numero 21.685/11.099 di Repertorio.

Il contratto è stipulato tra [REDACTED] affittuaria, con durata 36 mesi rinnovabile per altri 24 mesi.

Il contratto di affitto di ramo d'azienda, per quanto concerne la parte immobiliare prevede il godimento da parte della [REDACTED] el capannone concesso in locazione dalla società debitrice [REDACTED]

[REDACTED]

Quanto sopra tramite contratto di affitto di immobile ad uso diverso di abitazione, stipulato tra la Società esecutata e la [REDACTED] forza di contratto di locazione con data 01/02/2016 registrato in Chiari il 01/03/2016 al n. 951 serie 3T.

Per estratto dal contratto di locazione si può rilevare:

[...] 2) La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392, è stabilita per il periodo di anni 6 (sei) e più precisamente dall'1.02.2016 al 31.01.2022.

Successivamente il contratto si rinnoverà tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, qualora una delle parti non provveda a darne disdetta all'altra, mediante lettera raccomandata A.R., con preavviso di almeno 6 (SEI) mesi prima di ogni singola scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale di 6 (sei) anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 392/78 con le modalità ed i termini ivi previsti.

Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi ai sensi dell'art. 27 7° co. L. 392/1978.

3) Il canone di locazione è stabilito e accettato dalle parti in complessivi Euro 78.000,00 (settantottomila virgola zero zero) + I.V.A. annuali da pagarsi in rate mensili anticipate tramite bonifico bancario. Il canone di locazione sarà aggiornato automaticamente e senza espressa richiesta in base al 75% (settantacinqueper cento) delle variazioni accertate dall'Istat, in relazione all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal 2° anno della locazione.

Il locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'assoggettamento a IVA del canone di locazione e procede al versamento dell'imposta di registro pari all' 1 % di tale canone annuale.

Considerato che il contratto di affitto ha data certa essendo stato registrato in Chiari il 01/03/2016 mentre l'atto di pignoramento è stato trascritto il 17/10/2022, questo pertanto è opponibile alla procedura esecutiva e non liberabile sino al 30/01/2028.

6.9 VERIFICA IMPORTO CONTRATTO DI LOCAZIONE – art. 2923 C.C.

Dal contratto di affitto stipulato tra la società esecutata e la società [REDACTED] si rileva che il canone mensile è pari ad Euro 6.500,00 (Euro 78.000,00/12).

Quindi utilizzando la superficie commerciale ragguagliata, come calcolata al paragrafo 11.3, si rileva un canone di affitto pari a $(6.500,00/1.163,10) 5,589 \text{ €/mq x mese}$.



Durante le ricerche di atti di compravendite necessari per il recupero di comparabili utili alla stima del valore del bene esecutato, si sono cercati anche contratti di affitto di immobili similari aventi la medesima destinazione e posti nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione purtroppo con esito negativo.

Pertanto al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile" non rimane altro che utilizzare quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Per un immobile paragonabile a quello in oggetto, i dati sono i seguenti:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: ROMANENGO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	200	350	L	0,9	1,4	L
Laboratori	NORMALE	300	450	L	1,2	1,8	L

Da quanto sopra, emerge che per un bene ad uso capannone industriale le tabelle OMI indicano un prezzo di locazione compreso tra i 0,9 e 1,4 €/mq x mese.

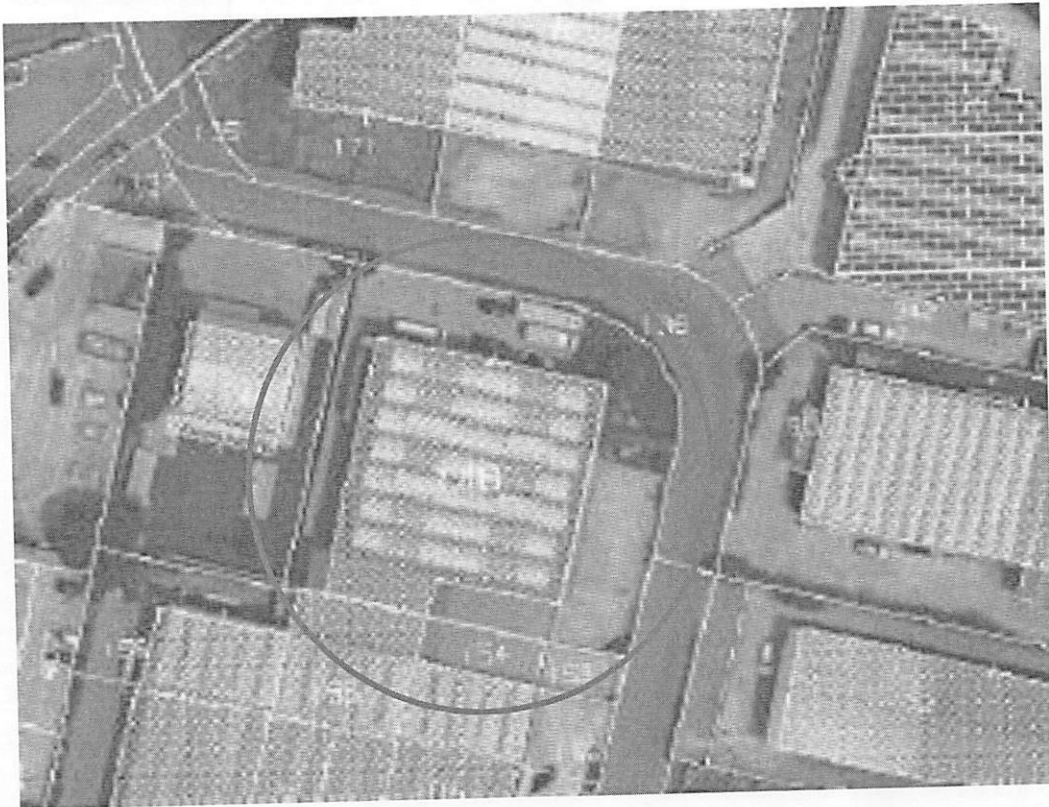
Confrontando il canone di affitto mensile indicato nel Contratto di locazione, pari a 5,589 €/mq x mese, con il valore massimo OMI del canone di mercato (1,4 €/mq x mese), il canone attuale risulta superiore di 3,99 volte.

Pertanto alla luce di quanto sopra l'importo è congruo e non costituisce canone vile ai sensi dell'art. 2923 C.C..



7 STORIA CATASTALE

7.1 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Relativamente al bene oggetto di valutazione, dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, non sono visibili discrepanze.

Tuttavia, le eventuali inesattezze visibili nella sovrapposizione derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto, quindi non si evidenziano situazioni od elementi da segnalare.

Non sono stati effettuati rilievi topografici degli esterni

7.2 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione, desunti dalle visure catastali effettuate, sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.

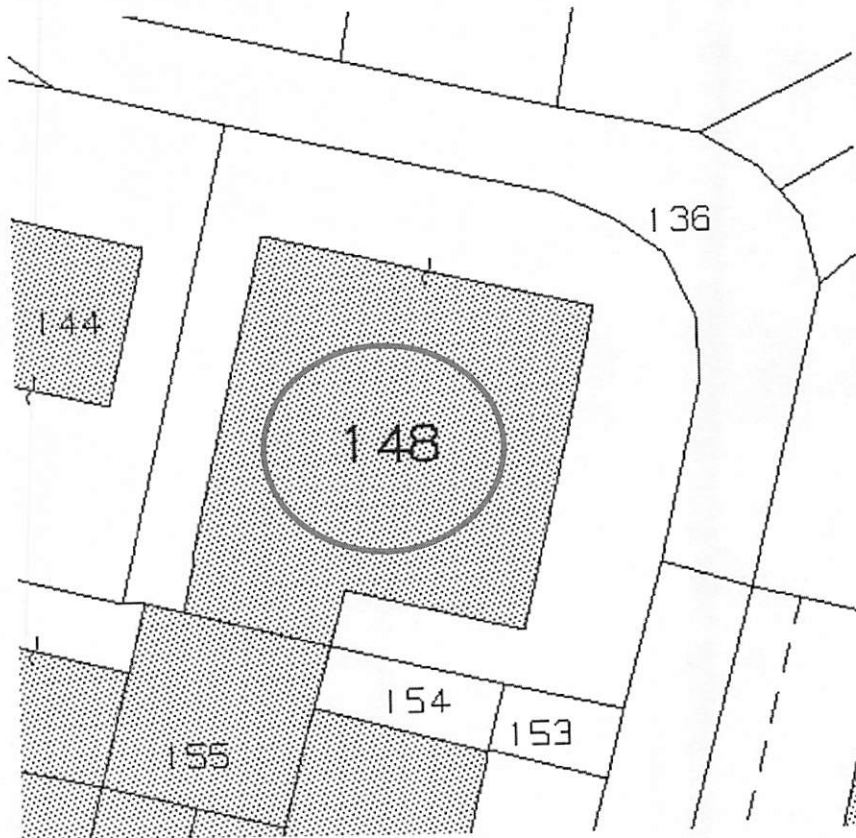
Segue dimostrazione:



	data	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	04/02/2021								
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	06/09/2022	11	148	501	D/8				3688,00
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	23/12/2011	11	148	501	D/8				3688,00
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	15/06/2023	11	148	501	D/8				3688,00
ESITO		Diverso	Diverso	Diverso	Diverso	Uguale	Uguale	Uguale	Diverso

NOTA: dal confronto dei dati sopra elencati, l'ESITO evidenziato con Diverso è dovuto non ad errori nella individuazione del bene ma alla mancanza dei dati catastali nell'atto di pignoramento del 04/02/2021.

7.3 DATI CATASTALI ATTUALI



estratto di mappa catastale Foglio 11 particella 148 NCTR

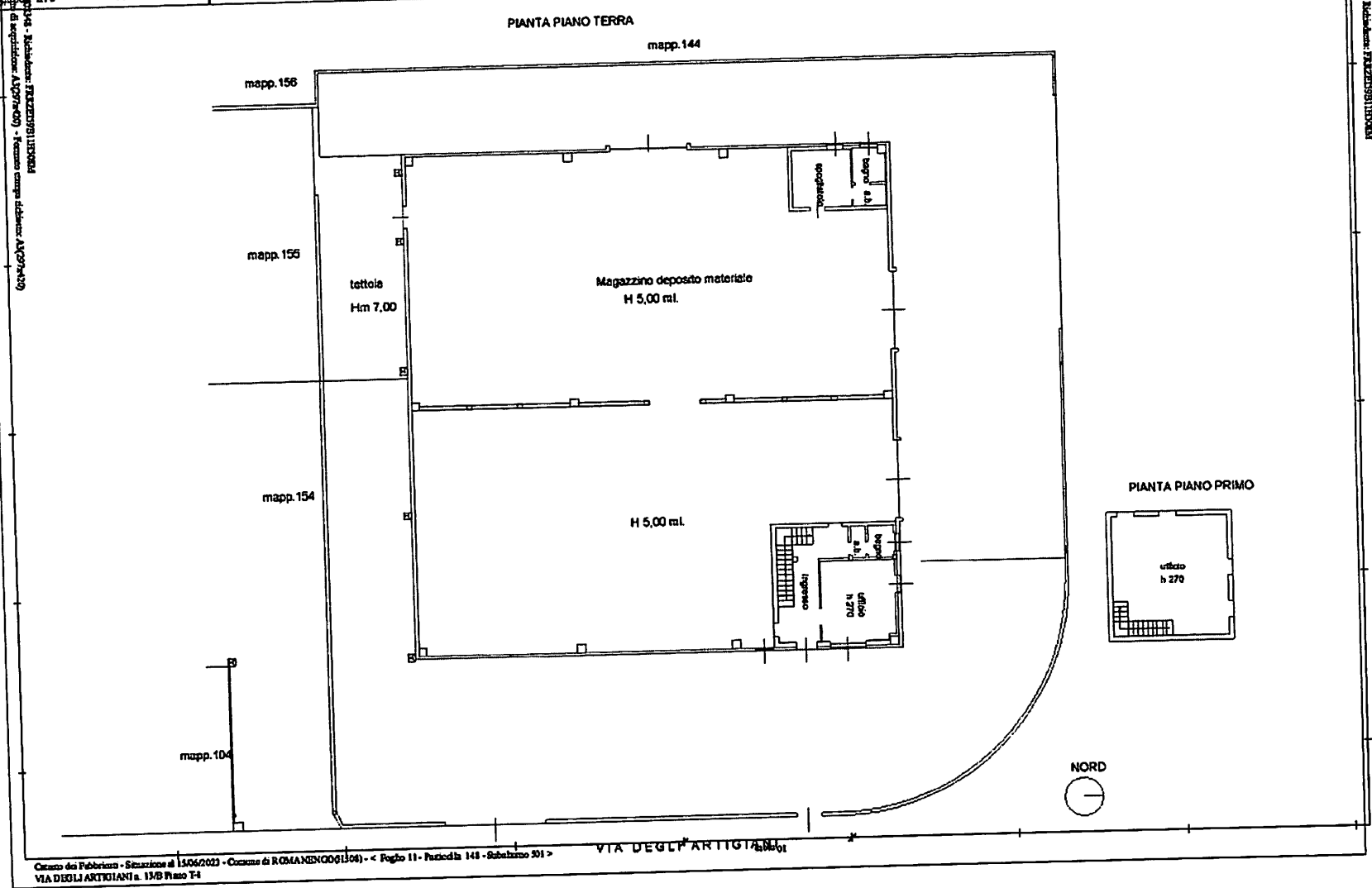
Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 11 – particella 148 subalterno 501

- Categoria D/8;
- rendita catastale € 3.688,00;
- via Degli Artigiani n. 13/B, piano T-1;
- intestata alla Società eseguita dal 21/12/2015.

DATA 15/06/2022 - n. PROT. 185/2022 - Mod. 100 - P. 185/2022

<p>Agente del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Cremona</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. CR0113159 del 27/10/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Romanengo Via Degli Artigiani</p>	<p>Identificativi Catastali: Sezione: 11 Foglio: 11 Particella: 148 Subalterno: 501</p>	<p>Compilata da: ARUBAPEC Iscritta al R.G.E. Cremona Prov. Cremona N. 1227</p>
---	---	---	---

Planimetria catastale foglio 11 - particella 148 subalterno 501 Unità interessata dalla procedura



7.4 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/PRATICHE DI AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

Dal confronto tra la planimetria catastale attualmente agli atti e quanto di fatto rilevato, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- al piano terra nella zona adiacente l'ingresso, mediante l'uso di pareti mobili è stato ricavato un locale con destinazione d'uso a deposito/archivio individuato col numero 1 e segnata in rosso è stata tamponata la porta che dall'ingresso immetteva nel capannone;
- al primo piano nella zona adiacente all'ufficio sono stati realizzati tre locali con destinazione d'uso a deposito/archivio individuati col numero 2-3-4;
- al primo piano nella zona soprastante lo spogliatoio, anti bagno e bagno è stata ricavata una superficie ad uso deposito individuata col numero 5;
- all'esterno la TETTOIA/PORTICO è stata coperta per la sua intera superficie, compresa la parte che doveva essere coperta solo con telo oscurante, con pannello in policarbonato trasparente, in difformità alla autorizzazione urbanistica.

Maggiori elementi sono rilevabili dal confronto tra la planimetria sopra allegata e le piante dello stato rilevato rappresentate al paragrafo 9.4 della presente relazione.

Le difformità dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario quindi successivamente verrà confermata l'attuale situazione catastale agli atti.

Viceversa se saranno sanate a cura e spese dell'aggiudicatario questi provvederà ad aggiornare la situazione catastale.

8 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

8.1 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla scorta del Certificato notarile allegato al fascicolo di causa, dall'atto di provenienza e dalla ricerca, in ordine decrescente, elenca i proprietari nel ventennio della unità immobiliare eseguita:

- a) al ventennio l'immobile sopradescritto risultava di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota intera, in forza di atto di compravendita dell'8 marzo 2002 rep. 96375/26485 Not. Luigi Ferrigno di Crema, trascritto in data 16 marzo 2002 ai nn. 4742/2816;



b) atto del 23 dicembre 2011 rep. 12732/5659 Not. Antonella Ferrigno di Crema, trascritto in data 30 dicembre 2011 ai nn. 21150/12377 - compravendita - [REDACTED]
 [REDACTED] rep. 157387/31316 Not. Alfio Grassi di Roma reg. a Roma il 20 settembre 2011 n. 33096 serie 1T) vende a [REDACTED] che acquista la proprietà del seguente immobile in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1;

c) atto del 21 dicembre 2015 rep. 16520/7763 Not. Antonella Ferrigno di Crema, trascritto in data 24 dicembre 2015 ai nn. 17393/10726 -mutamento di denominazione o ragione sociale [REDACTED]
 [REDACTED], immobile in proprietà in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1.

8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla scorta del Certificato notarile allegato al fascicolo di causa e dalla Ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05/10/2023 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

a carico di [REDACTED]

- pignoramento del 22 settembre 2022 rep. 2548 Ufficiale Giudiziario di Cremona, trascritto in data 17 ottobre 2022 ai nn. 18092/11947, a favore [REDACTED], credito di euro 49.576,92 oltre interessi e spese, grava il seguente immobile in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1;

a carico [REDACTED]

- ipoteca volontaria iscritta in data 29 dicembre 2014 ai nn. 16940/2864, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 24 dicembre 2014 rep. 15712/7292 Not. Antonella Ferrigno di Crema, a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: Lodi, via Gabba 5, per la complessiva somma di euro 390.000,00 di cui capitale euro 260.000,00 tasso interesse annuo 4,7% durata anni 10, grava il seguente immobile in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1; a carico inoltre di altri soggetti e beni omissis;



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- ipoteca volontaria iscritta in data 30 dicembre 2011 ai nn. 21151/4762, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED] Not. Antonella Ferrigno di Crema, a favore [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto: Lodi presso Agenzia del Territorio, per la complessiva somma di euro 1.020.000,00 di cui capitale euro 680.000,00 tasso interesse annuo 3,3% durata anni 15, grava il seguente immobile in Romanengo (CR) via degli Artigiani n. 13/B: CF foglio 11 mapp. 148 sub. 501 cat. D/8 piano T-1; a carico inoltre di altri soggetti e beni omissis.
- Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque al certificato ipotecario ventennale, a cui si dovrà fare essenziale riferimento.

9 REGOLARITA' URBANISTICA

9.1 ESTRATTO P.G.T.



LEGENDA

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE



A1

AMBITO STORICO URBANO



AS

AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE ESISTENTI

ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



B1

AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIO IMPIANTO



B2

AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTE IMPIANTO



BD1

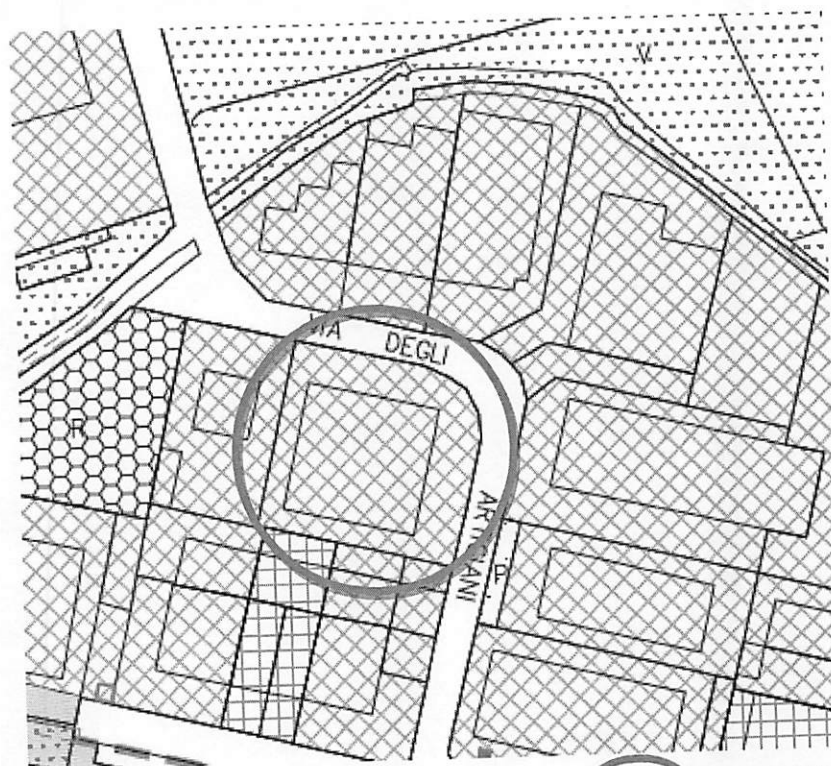
AMBITO PRODUTTIVO ESISTENTE IN CONTESTO RESIDENZIALE



BD2

AMBITO PRODUTTIVO DI RECENTE IMPIANTO





Estratto da PGT vigente zona BD2 Ambito Produttivo di recente impianto



BENI OGGETTO DI PERIZIA

9.2 TITOLI URBANISTICI

Con richiesta di verifica dei titoli urbanistici effettuata il 15/06/2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Romanengo, risulta che il fabbricato è stato edificato e interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 58/99 del 06/07/1999 protocollo 3374/R;
- Annullamento della Concessione Edilizia n. 58/99 con provvedimento in data 17/09/2001 protocollo 5541;
- Concessione Edilizia n. 77/01 del 17/09/2001 e inizio lavori 29/10/2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 020/2002 del 14/02/2002 protocollo 922(per la realizzazione di ufficio all'interno del capannone in luogo di quelli esterni), con dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità presentata in data 9 ottobre 2002 Prot. N. 5362;
- Denuncia di Inizio Attività n. 113/2007 del 27/11/2007 protocollo 7192;
- Comune la Comunicazione di Inizio Lavori delle opere minori in data 23 maggio 2008 Prot. N. 3390, non reperita;
- Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008 del 27/09/2008 protocollo 6083 con richiesta del certificato di agibilità presentata in data 11 novembre 2008 Prot. N. 7091.

L'elenco delle pratiche riportate nel presente rapporto di valutazione è redatto sulla scorta delle dichiarazioni contenute in Atto di provenienza a firma Notaio Antonella Ferrigno del 23.12.2011



REPERTORIO N. 12.732 RACCOLTA N. 5.659 e dalla documentazione fornita dall'organo espressamente deputato al rilascio delle autorizzazioni urbanistiche.

9.3 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nelle pratiche richiamate al punto precedente risultano depositate le seguenti dichiarazioni di fine lavori e richiesta di Certificato di Abitabilità/Agibilità:

- dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità presentata in data 9 ottobre 2002 Prot. N. 5362 relativamente alla Concessione Edilizia n. 77/01 e alla Denuncia di Inizio Attività n. 020/2002 del 14/02/2002 protocollo 922;
- richiesta del certificato di agibilità presentata in data 11 novembre 2008 Prot. N. 7091 relativamente alla Denuncia di Inizio Attività n. 113/2007 del 27/11/2007 protocollo 7192 e Denuncia di Inizio Attività n. 68/2008 del 27/09/2008 protocollo 6083.

9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica del bene oggetto di perizia, dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dal confronto tra la documentazione allegata alle pratiche urbanistiche citate e quanto di fatto rilevato, si evidenzia quanto segue, già espresso anche nel Capitolo 7.4:

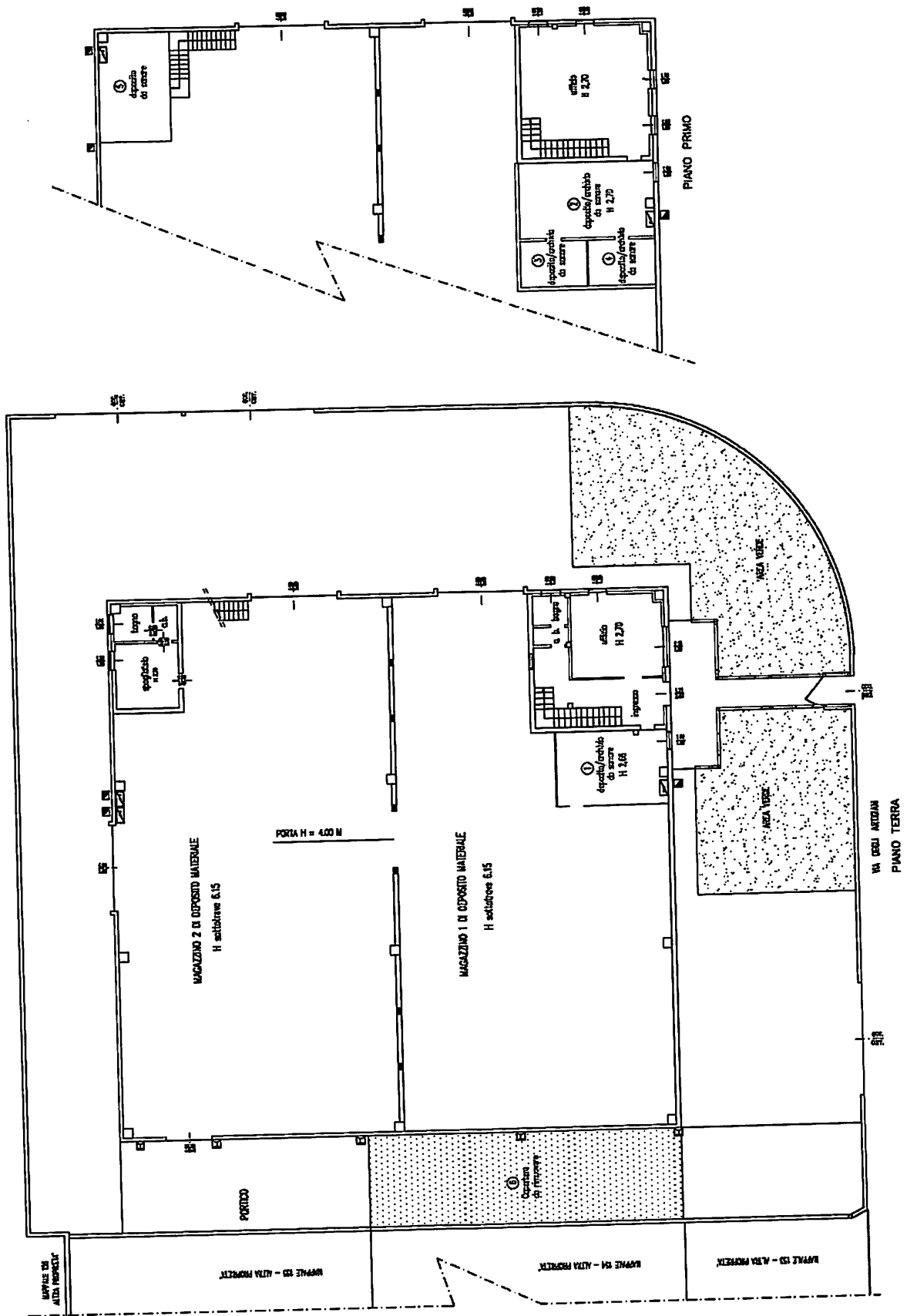
- al piano terra nella zona adiacente l'ingresso, mediante l'uso di pareti mobili è stato ricavato un locale con destinazione d'uso a deposito/archivio individuato col numero 1 e segnata in rosso è stata tamponata porta che dal disimpegno immetteva nel capannone;
- al primo piano nella zona adiacente all'ufficio sono stati realizzati tre locali con destinazione d'uso a deposito/archivio individuati con il numero 2-3-4;
- al primo piano nella zona soprastante lo spogliatoio, anti bagno e bagno è stata ricavata una superficie ad uso deposito individuata con il numero 5;
- all'esterno la TETTOIA/PORTICO è stata coperta per la sua intera superficie, compresa la parte che doveva essere coperta solo con telo oscurante, mediante posa di pannello in policarbonato trasparente, in difformità al titolo autorizzativo.

Le difformità dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario quindi successivamente verrà confermata l'attuale situazione urbanistica agli atti.

Viceversa se saranno sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, questi provvederà ad aggiornare anche la situazione catastale.

Maggiori elementi sono rilevabili nella planimetria di seguito allegata.





Planimetria bene oggetto di perizia (non in scala)



9.5 SANABILITÀ E COSTI

Con riferimento alle difformità urbanistiche rilevate e in precedenza evidenziate a seguire si illustrano le procedure ed i costi connessi alla loro regolarizzazione.

Si premette che non si hanno elementi per individuare il periodo di realizzazione delle opere abusive.

Sulla base delle informazioni assunte, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la regolarizzazione e/o l'adeguamento, si individuano i seguenti interventi:

- per il locale individuato con il numero 1 ed il tamponamento della porta si configura una modifica interna difforme dall'autorizzato senza aumento di superficie utile, sanabile mediante pratica di sanatoria e sanzione pari a Euro 1.000/00;
- per i locali individuati con il numero 2-3-4 e 5 si configura un aumento della superficie utile di circa mq. 77,00 e dal punto di vista urbanistico sono sanabili mediante la redazione della relativa pratica di sanatoria completa di tutta la documentazione urbanistica, statica con relativo collaudo e successiva pratica catastale con una sanzione quantificata in Euro 2.810/00;
- la copertura individuata con il numero 6 e riferita alla TETTOIA/PORTICO, della superficie di circa mq. 90,00 difforme rispetto all'autorizzato dovrà essere rimossa in quanto non regolarizzabile e i costi per gli apprestamenti, la sicurezza, la rimozione, gli smaltimenti, la fornitura e posa di telo ombreggiante, come da autorizzazione, sono stimati in circa Euro 12.000,00 – comprensivo di oneri accessori, ecc. e per quanto riguarda la sanzione questa è già compresa nella quota prevista con quanto calcolato per il locale 1.

A queste sanzioni e spese vanno aggiunte le spese tecniche per le pratiche di sanatoria e direzione lavori, sicurezza, calcoli strutturali, collaudo statico, catasto, diritti, tasse e imprevisti stimati in Euro 9.190,00.

La spesa per sanzioni, oneri e spese come sopra quantificate, per un totale di Euro 25.000,00 verrà decurtata dal valore di mercato attribuito.

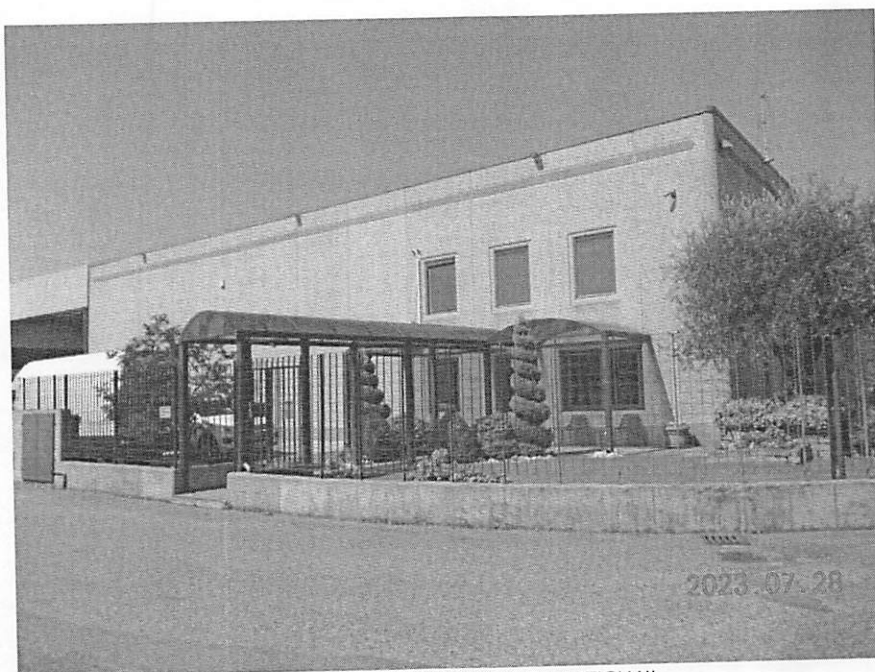
Resta inteso che gli adeguamenti necessari per i ripristini da fare, dovranno essere preventivamente concordati con gli organi competenti.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica, i ripristini e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto dovrà essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'interessato all'acquisto o dall'aggiudicatario, la sua verifica a seguito di un confronto con gli Enti competenti in materia, secondo le norme al suo momento vigenti, con le ditte e tecnici che riterrà di incaricare per l'esecuzione dei lavori.



10 DESCRIZIONE

10.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTERNO FRONTE EST VIA DEGLI ARTIGIANI



ESTERNO FRONTE EST VIA DEGLI ARTIGIANI





ESTERNO FRONTE NORD VIA DEGLI ARTIGIANI

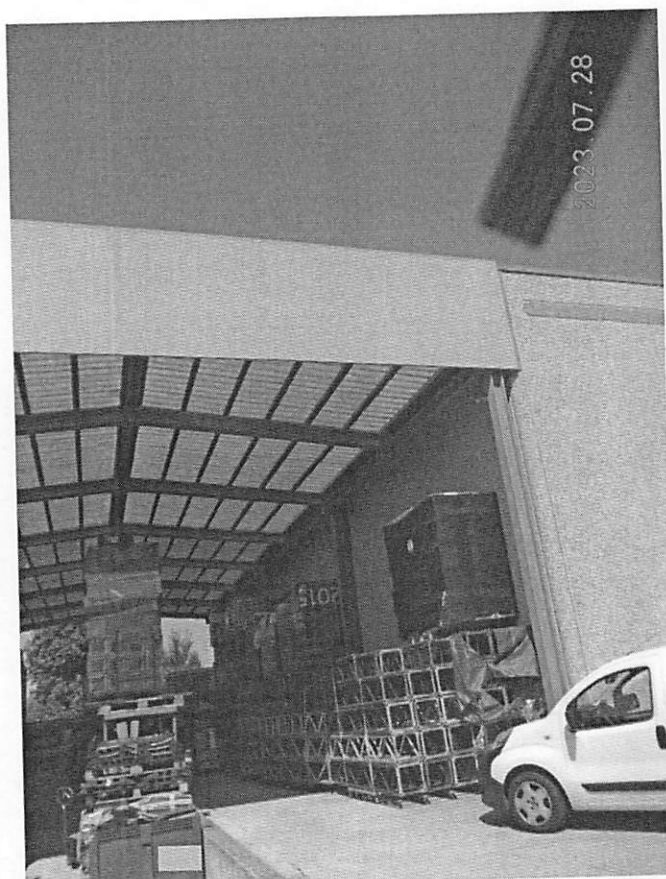


ESTERNO FRONTE NORD VIA DEGLI ARTIGIANI



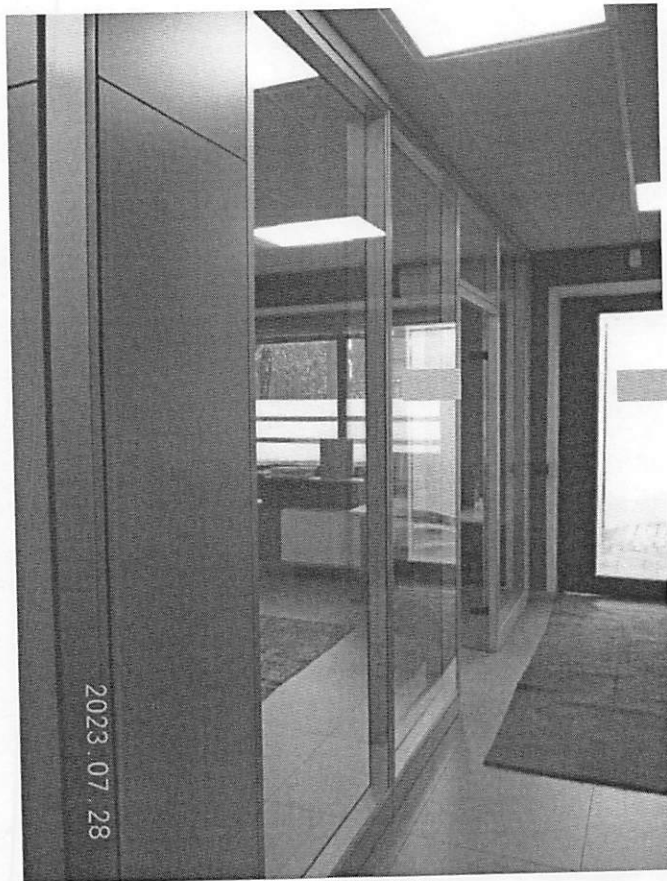


ESTERNO FRONTE NORD/OVEST VIA DEGLI ARTIGIANI

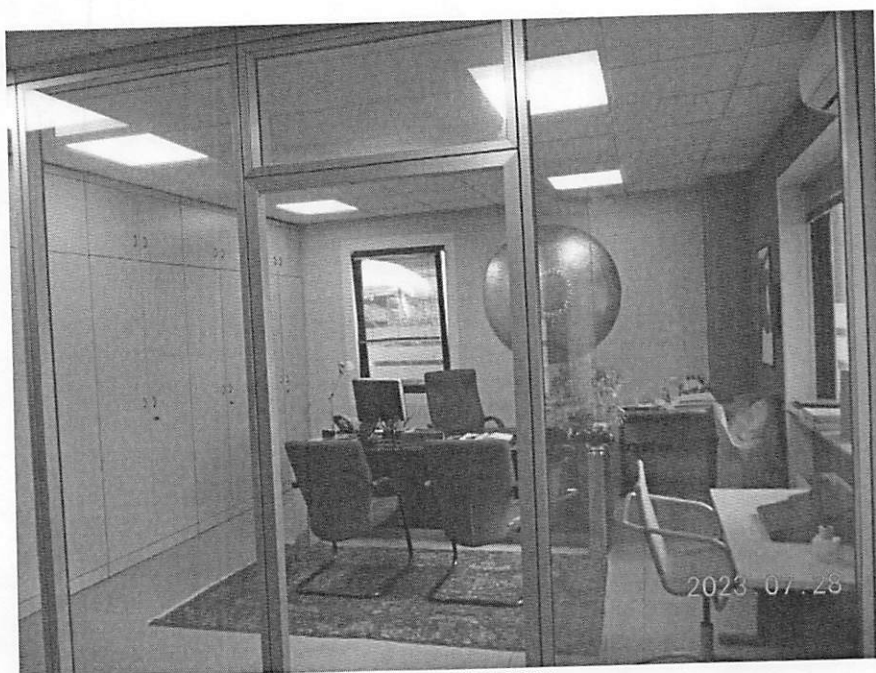


TETTOIA/PORTICA IN LATO SUD DA VIA DEGLI ARTIGIANI



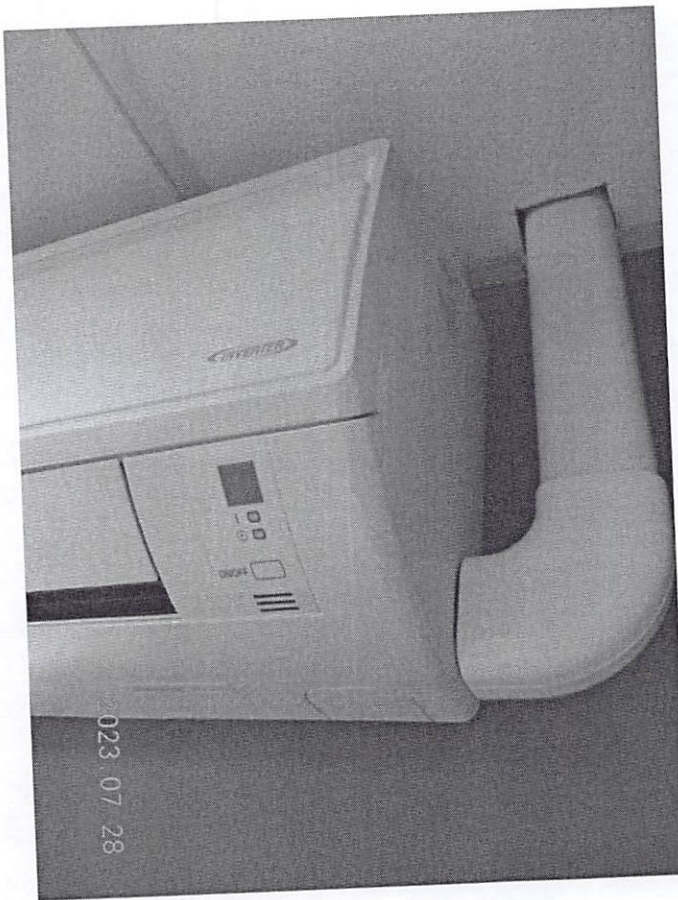


INGRESSO UFFICI



UFFICIO PIANO TERRA





CLIMATIZZATORE ESTIVO UFFICIO PIANO TERRA



DISIMPEGNO PIANO TERRA



SERVIZIO PIANO TERRA

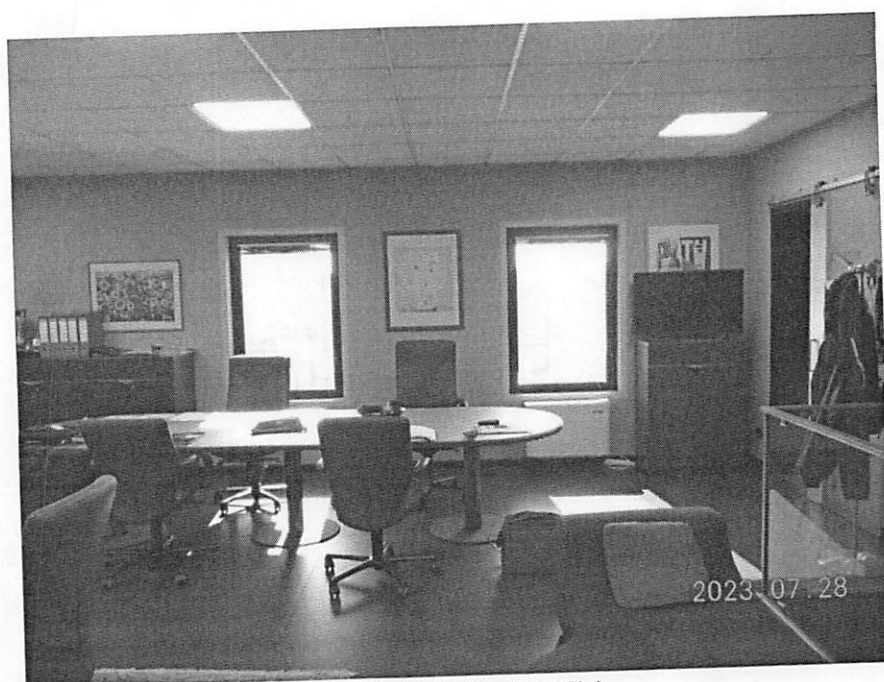


LOCALE 1 DEPOSITO/ARCHIVIO PIANO TERRA DA SANARE





INGRESSO CON SCALA DI ACCESSO AL PIANO PRIMO

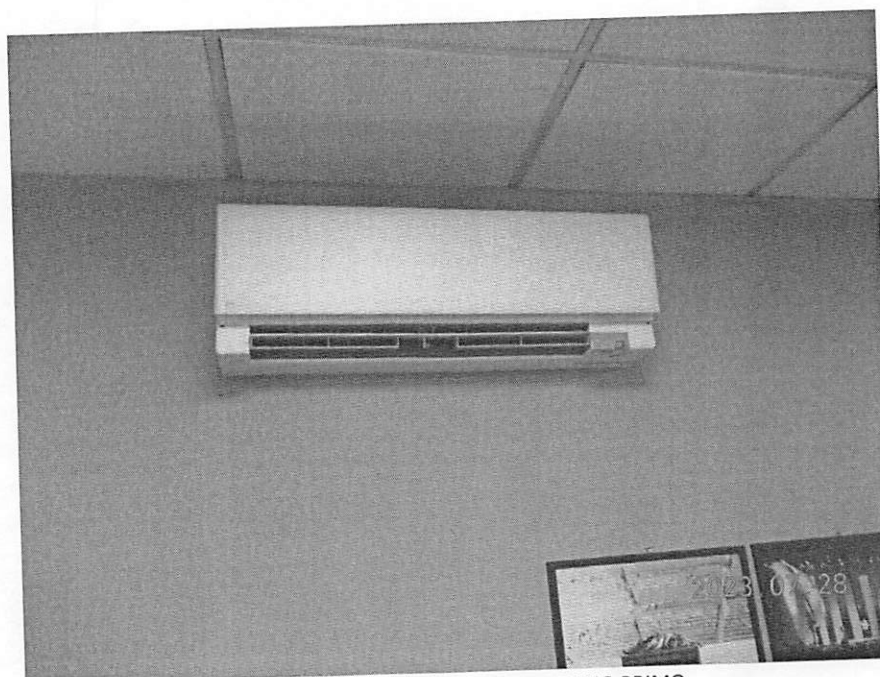


UFFICIO PIANO PRIMO VISTA 1



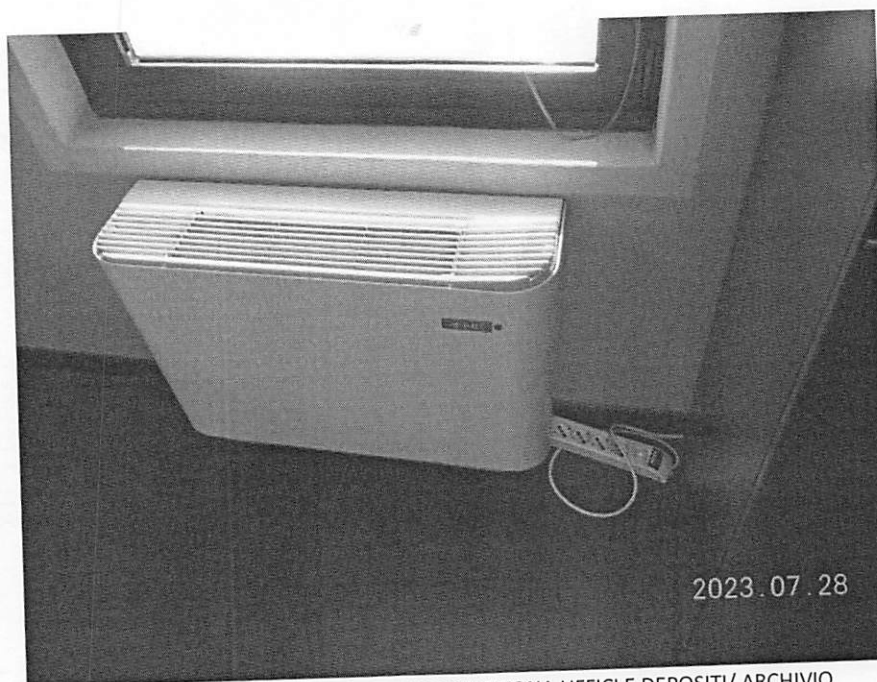


UFFICIO PIANO PRIMO VISTA 2

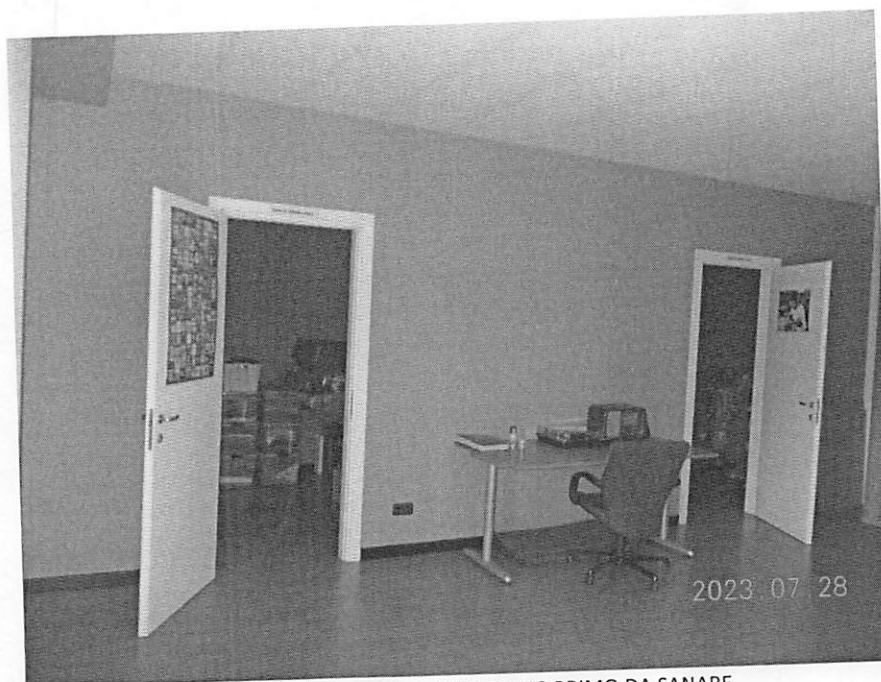


CLIMATIZZATORE ESTIVO UFFICIO PIANO PRIMO





ELEMENTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ZONA UFFICI E DEPOSITI/ ARCHIVIO



LOCALE 2 DEPOSITO/ARCHIVIO PIANO PRIMO DA SANARE





LOCALE 3 DEPOSITO/ARCHIVIO PIANO PRIMO DA SANARE



LOCALE 4 DEPOSITO/ARCHIVIO PIANO PRIMO DA SANARE



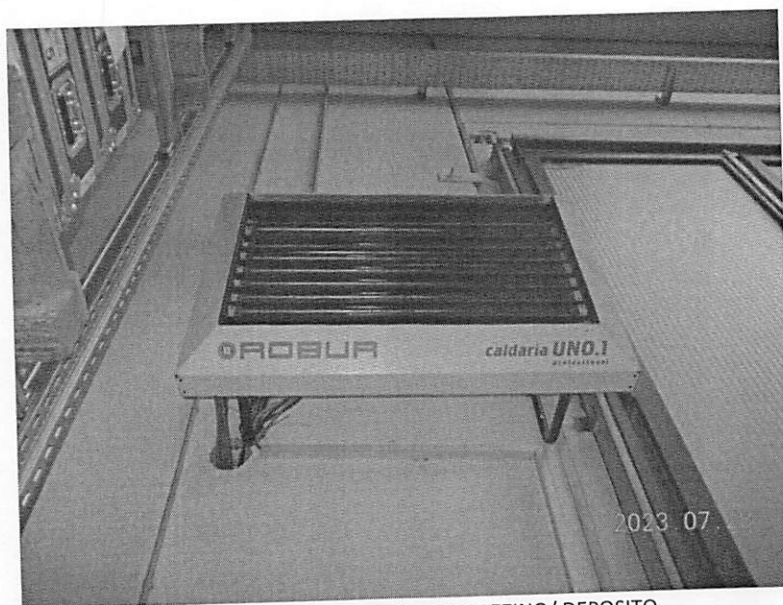


LOCALE MAGAZZINO/ DEPOSITO

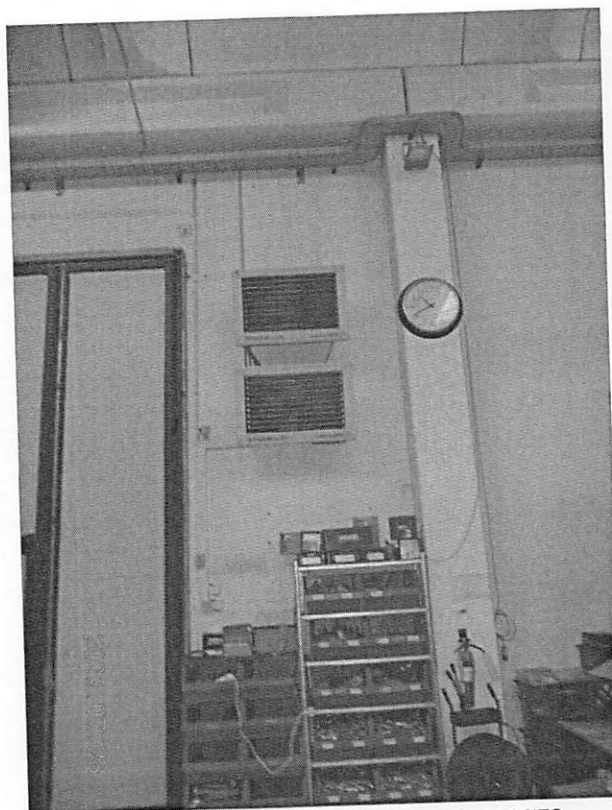


LOCALE MAGAZZINO/ DEPOSITO



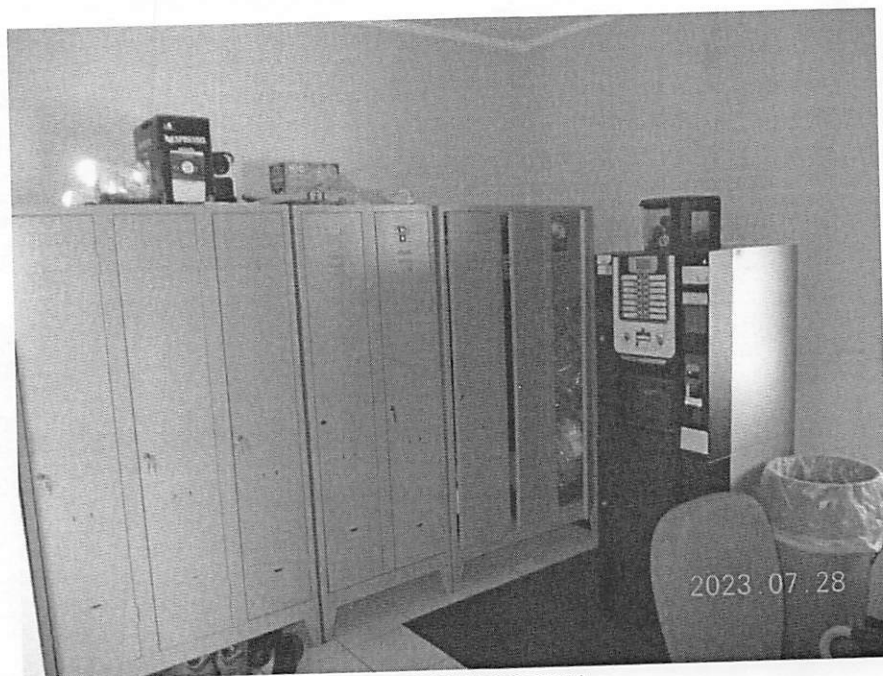


IMPIANTO RISCALDAMENTO MAGAZZINO/ DEPOSITO



IMPIANTO RISCALDAMENTO MAGAZZINO/ DEPOSITO



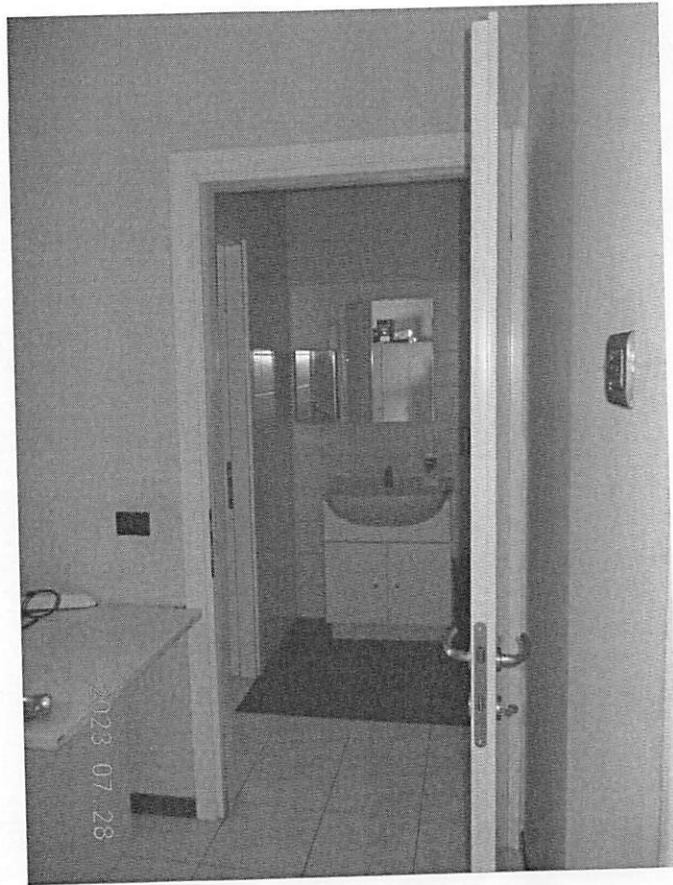


SPOGLIATOIO PIANO TERRA

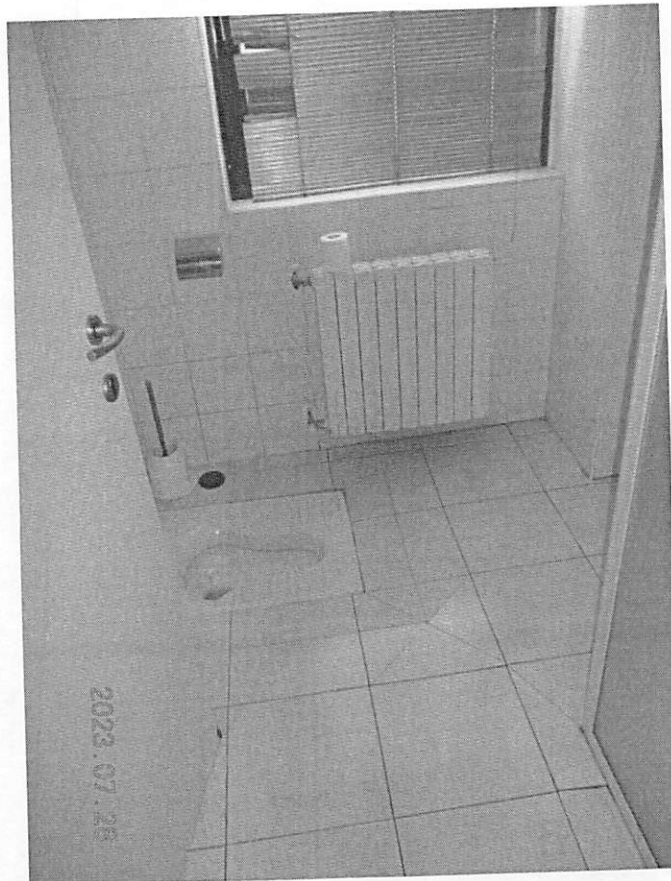


SPOGLIATOIO PIANO TERRA



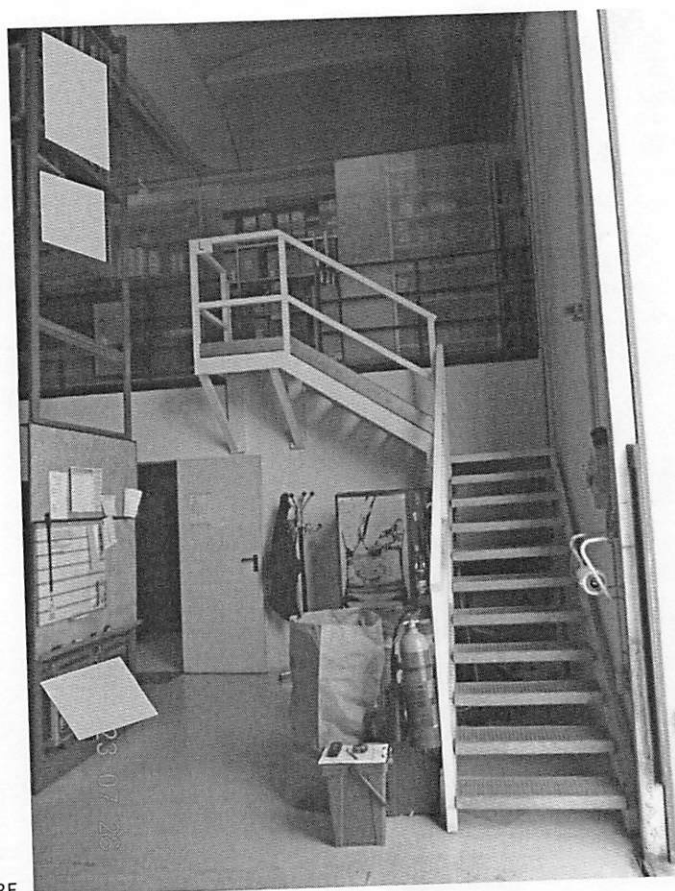


ANTIBAGNO PIANO TERRA

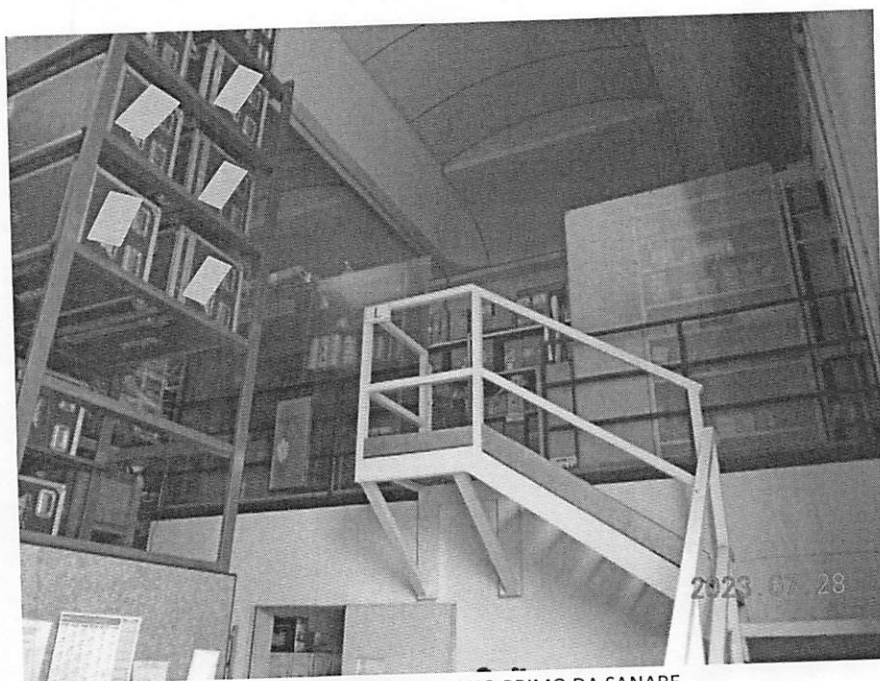


BAGNO PIANO TERRA





SCALA DI ACCESSO AL DEPOSITO LOCALE 5 DA SANARE



LOCALE 5 DEPOSITO PIANO PRIMO DA SANARE



10.2 CARATTERISTICHE GENERALI

Il bene oggetto di valutazione è costituito, nello stato rilevato, da area cortilizia e da capannone.

L'area cortilizia, strettamente pertinenziale in proprietà esclusiva, è circostante al capannone ed è completamente recintata mentre il capannone è così composto:

- al piano terra ingresso, ufficio, antibagno, bagno, deposito/archivio, magazzino1 e 2, spogliatoio, antibagno, bagno, esternamente al fabbricato, in aderenza, portico/tettoia;
- al piano primo da ufficio, deposito/archivio identificato con il numero 2-3-4 e deposito identificato con il numero 5.

La consistenza è la seguente:

AREA LOTTO TOTALE	mq.	1931
SUPERFICIE COPERTA capannone, uffici e accessori interni	mq.	870
PORTICO/TETTOIA	mq.	150
AREA SCOPERTA	mq.	911
DESTINAZIONE D'USO e SUPERFICIE UTILE LORDA		
UFFICI e LOCALI PIANO TERRA	mq.	78,00
UFFICI e LOCALI PIANO PRIMO	mq.	105,00
SPOGLIATOIO E ACCESSORI PIANO TERRA	mq.	22,00
DEPOSITO PIANO PRIMO	mq.	22,00
MAGAZZINO 1 E 2	mq.	770,00
PORTICO/TETTOIA	mq.	150,00
		1147,00

A maggiore identificazione si richiama la planimetria rappresentata al paragrafo 9.4.

Si accede al capannone tramite n. 2 accessi carrabili, uno in lato est e uno in lato Nord, posti lungo la Via degli Artigiani, attraversando l'area pertinenziale, nonché tramite n. 1 accesso pedonale, posto in lato Est, sempre attraversando l'area pertinenziale.

Il capannone ha struttura portante di tipo prefabbricato, composta da pilastri, travi e pannelli di tamponamento con finitura esterna in graniglia, solaio di copertura costituito da tegoloni, pannelli sandwich e lucernari in elemento traslucido.

Il fabbricato rispetta la normativa per le costruzioni antisismiche.

I pavimenti sono in battuto di cemento con sovrastante apposito trattamento.

I portoni hanno struttura metallica con pannello coibentato ed i serramenti in copertura sono in metallo e vetro, ipotizzabile doppio, apribili elettricamente.



L'impianto di riscaldamento della parte ad uso magazzino è di tipo autonomo con caldaie esterne e aerotermini interni.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni a vista.

L'area pertinenziale, recintata sui lati ovest, nord ed est, posta lungo tutto il perimetro del fabbricato, è pavimentata in battuto di cemento mentre la zona di accesso pedonale agli uffici è pavimentata con massetti autobloccanti e attrezzata a verde.

Gli uffici hanno pavimenti tecnici sopraelevati flottanti mentre quelli dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; quelle dei servizi igienici e degli spogliatoi sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in struttura metallica con doppio vetro, mentre quelli interni sono parte in pannelli ciechi, parte in pannelli vetrati.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo mediante l'utilizzo di caldaia interna con termoconvettori e radiatori.

È presente impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario è dotato degli elementi tipici dei servizi adibiti all'attività in essere.

Il complesso è collegato all'acquedotto ed alla fognatura pubblica, alla linea del gas metano, al servizio elettrico, telefonico e internet.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica a corredo.

Da una verifica tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato, sia a livello edilizio-urbanistico che catastale, il complesso presenta difformità già illustrate in precedenza.

Si richiama la planimetria dello stato rilevato allegata al paragrafo 9.4.

Al momento del sopralluogo, il giorno 30 giugno 2023, il bene NON è nella disponibilità della società esecutata.

All'interno del capannone, degli uffici, dei vari locali e nell'area cortilizia sono presenti mobili, suppellettili e attrezzature, non oggetto della presente valutazione.

10.3 CRITICITA'

Nel complesso esternamente e internamente non sono state rilevate criticità.

Per gli impianti elettrico, del gas e delle caldaie al momento della stesura della presente relazione non è possibile sapere se gli stessi siano stati oggetto di modifiche nel tempo e quindi siano conformati a quanto certificato dalle ditte installatrici.

Le verifiche dovranno comunque essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.



10.4 STATO D'USO GENERALE DEL BENE

Il grado di manutenzione e conservazione complessivo, del capannone, degli uffici e locali vari, dell'area esterna e della recinzione è da considerarsi **NORMALE** mentre la qualità costruttiva e le finiture sono **OTTIME**.

10.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante il sopralluogo effettuato sui beni non si è riscontrata la necessità di provvedere ad interventi manutentivi urgenti.

10.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica effettuata il 02/10/2023 presso il CENED – ARIA Spa sono stati rinvenuti gli Attestati di Prestazione Energetica riferiti al mappale 148 sub 501A e 501B del foglio 11, bene interessato dalla procedura e registrati con codice identificativo 1908600007211 e 1908600007311, entrambe scaduti il 07/12/2021.

Essendo uno degli adempimenti da effettuare, in quanto previsti all'interno della nomina ricevuta, lo stesso ha provveduto a predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica e le risultanze sono esposte di seguito.

Il mappale 148 subalterno 501 viene dotato di Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo n. 1908600006823, registrato in data 16/10/2023 e validità sino al 16/10/2033 con indicazione di una prestazione energetica globale del fabbricato in classe energetica "D".

10.7 PRESENZA DI RIFIUTI

Al momento del sopralluogo l'interno del capannone, degli uffici, dei vari locali e nell'area cortilizia risultano occupati da mobili, suppellettili e attrezzature come rilevabile dalla documentazione fotografica a corredo.

Non è stata riscontrata la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, quindi non vi sono costi per il loro smaltimento da quantificare.



11 VALORE E VENDIBILITA'

11.1 METODO DI VALUTAZIONE

I metodi di valutazione utilizzati negli standard internazionali sono costituiti da tre metodi: il Market Approach o metodo di confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

L'applicazione dei vari metodi estimativi dipende dalla dinamicità del segmento di mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile da periziare:

- nei mercati dinamici sono disponibili atti di compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato da cui attingere i dati utili per l'applicazione del Market Approach o metodo di confronto di mercato;
- nei mercati poco attivi sono scarse o nulle le compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, mentre di riflesso sono disponibili canoni di affitto quindi attraverso questi dati è possibile l'applicazione dell'Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri;
- nei mercati con la presenza di immobili speciali e perciò in totale assenza di dati immobiliari rilevabili da compravendite e canoni di affitto di immobili simili è possibile determinare il valore di mercato mediante l'applicazione del Cost Approach o metodo dei costi.

11.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati dal P.G.T. vigente in zona BD2 Ambito Produttivo di recente impianto.

Dall'analisi del segmento di mercato, allargato alle tipologie catastali D8 e D1, per un periodo relativo agli ultimi tre anni, non si sono riscontrate nella zona dove è ubicato l'immobile, estesa sia ai fogli catastali 10 e 11, trasferimenti immobiliari utili allo scopo.

Di seguito si richiamano le sole compravendite rintracciate comunque non utilizzabili come comparabili:

1. Atto a firma del Notaio Dott. Angelica Lupoli in data 15/06/2022, Rep. 11.476, Raccolta 7.972;
2. Atto a firma del Notaio Dott. Claudio Caruso in data 12/10/2022, Rep. 32.718, Raccolta 17.297.

Per quanto sopra la stima verrà effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso, manutenzione e di conservazione, del grado di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato e qualità degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali e



dell'effettivo diritto di proprietà, ogni altro fattore positivo o negativo si procede alla stima del valore di mercato.

11.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del presente rapporto di valutazione, le consistenze metriche sono reperite dalle misure effettuate durante i sopralluoghi, dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo recuperato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raggiungibile
UFFICI e LOCALI PIANO TERRA	78,00	1,00	78,00
UFFICI e LOCALI PIANO PRIMO	105,00	1,00	105,00
SPOGLIATOIO E ACCESSORI PIANO TERRA	22,00	1,00	22,00
DEPOSITO PIANO PRIMO	22,00	1,00	22,00
MAGAZZINO 1 E 2	770,00	1,00	770,00
PORTICO/TETTOIA	150,00	0,50	75,00
AREA SCOPERTA	911,00	0,10	91,10
	2058,00		1163,10

11.4 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Considerata la superficie commerciale dell'immobile, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi, si calcola il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato di fatto in cui si trovano, alla data di stesura della presente relazione.

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (euro 25.000, vedasi Punto 9.5).

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, a seguito anche di un rilievo puntuale dell'unità immobiliare, di un confronto certo con gli Enti competenti in materia e secondo la normativa vigente al momento dell'inoltro delle relative pratiche.



11.5 VALORE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA

Al fine di indicare il valore per la vendita giudiziaria, viene opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale procedura.

Nel deprezzamento si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- **presenza di contratto di affitto non opponibile;**
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione.

Pertanto, le considerazioni sopra elencate portano ad una riduzione stimata di circa il 5% del valore di mercato determinato.

11.6 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta particolari motivi di appetibilità commerciale:

- edificio in zona artigianale;
- edificio nelle vicinanze della zona industriale;
- immediata vicinanza ai servizi, quali negozi, scuole, comune, ambulatorio, ecc.;
- ottima dimensione;
- normale stato di conservazione;
- ottime finiture e qualità costruttiva.

11.7 FORME DI PUBBLICITÀ

Si ritiene opportuno pubblicizzare l'immobile oggetto di valutazione e di vendita giudiziaria tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio locale. Le stesse infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.



12 DETERMINAZIONE LOTTO

12.1 GIUDIZIO COMODA DIVISIBILITA'

La proprietà è pignorata per intero 1/1.

Pertanto, non sussistono quelle difficoltà eventualmente derivanti dalla vendita di quote indivise.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da una unità immobiliare già individuata catastalmente.

In riferimento quindi alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione nell'interesse della procedura si esprime giudizio negativo.

12.2 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una unità immobiliare già individuata catastalmente.

Per la natura del bene, esperienza personale e per informazioni raccolte in zona, NON ritiene opportuno e conveniente la suddivisione del bene in lotti per cui il lotto sarà unico, 1/1.

12.3 COMPOSIZIONE E VALORE

L'immobile rilevato è costituito dal seguente lotto:

LOTTO 1/1

12.3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 11 – particella 148 subalterno 501

- Categoria D/8;
- Rendita: Euro 3.688,00;
- Via degli Artigiani n. 13/B Piano T-1;

Lo stato dei luoghi, al momento del rilievo NON risulta corrispondente alle schede catastali ed ai titoli urbanistici in atti ai quali dovrà essere ricondotto attraverso gli interventi già indicati ai precedenti Capitoli 7 e 9.

12.3.2 CONFINI LOTTO

I confini dei beni che compongono il lotto corrispondono con i confini elencati nell'atto di provenienza citato, vedasi capitolo 6.



12.3.3 DESCRIZIONE

Si rimanda al Capitolo 10.

12.3.4 VALORE DI STIMA PER VENDITA FORZATA

La valutazione del cespite è stata effettuata sulla base dei concetti in precedenza esposti ed effettuata mediante l'applicazione del metodo di confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Calcolo delle superfici commerciali

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	997,00
	Superficie commerciale	997,00
Superfici scoperte - (10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	911,00
	Superficie commerciale	91,10
Pertinenze accessorie – tettoia/portico comunicanti (50%)	Superficie lorda	150,00
	Superficie commerciale	75,00
	Superficie utile netta	997,00
	Superficie utile lorda	997,00
	Superficie commerciale	1.163,10

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella zona di interesse.

Coefficienti di differenziazione

N°	Descrizione	Coefficiente
1	FINITURA - Superiore	1,10
2	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
3	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
4	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
5	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
	Coefficiente globale:	1,17



Valori di mercato rilevati

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	200,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	350,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	275,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	550,00 €

Calcolo del valore OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI =	275,00 €
Valore OMI =	319.852,50 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	5,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,00
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	-0,04



Ne deriva un tasso r pari a **4,68**

Il reddito medio annuo ritraibile pari a **40.000,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = $(40.000,00 \text{ €} / 4,68) \times 100 = 854.700,85 \text{ €}$

VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetust .

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area edificata:	60,00 €
Superficie area edificata:	1931 mq
Costo unitario di costruzione:	500,00 €

Poich  la superficie dell'immobile risulta pari a mq 1163,10, ne deriva un valore complessivo pari a:

Valore di costruzione = $60,00 \text{ €} \times 1.931,00 \text{ m}^2 + 500,00 \text{ €} \text{ al m}^2 \times 1.163,10 \text{ m}^2 \times 1,17 = 796.273,50 \text{ €}$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		319.852,50 €
Valore medio di mercato	= $275,00 \text{ €} \times 1,17 \times 1.163,10 \text{ m}^2$	374.227,42 €
Valore per confronto diretto	= $550,00 \text{ €} \times 1,17 \times 1.163,10 \text{ m}^2$	748.454,85 €
Valore per capitalizzazione	= $(40.000,00 \text{ €} / 4,68) \times 100$	854.700,85 €
Valore di costruzione	= $60,00 \text{ €} \times 1.931,00 \text{ m}^2 + 500,00 \text{ €} \text{ al m}^2 \times 1.163,10 \text{ m}^2 \times 1,17$	796.273,50 €
Valore stimato	$(= 748.454,85 \text{ €} + 854.700,85 \text{ €} + 796.273,50 \text{ €}) / 3$	799.809,73 €
Valore stimato (arrotondato all'euro):	799.810,00	

Determinazione del valore di mercato alla data di perizia

Pi� probabile valore di mercato		799.810,00
	Deduzioni	
Riduzione Valore per vendita forzata	-5%	-39.990,00
Oneri per sanatoria e rimessa in pristino		-25.000,00
Valore di mercato al netto deduzioni		734.820,00

Il valore stimato per la vendita forzata della propriet  si pu  quindi riassumere in arrotondati

€ 735.000,00 (euro settecentotrentacinquemila/00).

Sono presenti attrezzature e mobilio, come rilevabile dalla documentazione fotografica al Capitolo 10 non oggetto della presente valutazione.



13 OSSERVAZIONI FINALI

13.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Non sono presenti informazioni o note rilevanti che non siano già state espresse nei punti precedenti.

➤ *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

La scheda sintetica viene prodotta anche in fascicolo a parte.

➤ *allegati 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;*

Si allega documentazione fotografica esterna e interna.

Si provvede al deposito della perizia in via telematica, completa dei relativi allegati.

La copia di cortesia, completa di allegati, verrà depositata a mano in Cancelleria.

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

La presente relazione composta di pagine 51 viene inviata in copia sia alla parte esecutata che ai creditori precedenti e/o intervenuti nei termini previsti dall'incarico come da attestazioni che esternamente si allegano.

L'Esperto ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Romanengo, 23 ottobre 2023.


L'Esperto
Geom. Ezio Ferrari

