

**Geom. Beluffi Riccardo**

Via Borroni n°4 - CREMONA Cel 3477892596 Mail- riccardobeluffi@gmail.com

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Esecuzione immobiliare N. 53/2023 R.G.E.**

*promossa da*

**BCC GESTIONE CREDITI SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI  
CREDITI SPA**

**Via Lucrezia Romana n°41-47 Roma**

*contro*

**Via Cavour n°8 Sospiro (CR)**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

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

LOTTO 1	Abitazione con autorimessa, locali accessori ed area esterna
LOTTO 2	Abitazione con locale accessorio ed area esterna
LOTTO 3	Magazzino

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data del giuramento: 28/08/2023**

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. SIMONA FIORI del Tribunale di Cremona, convocando il sottoscritto Geom. BELUFFI RICCARDO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1987 con Studio Tecnico a Cremona in Via A. Borroni n°4 in qualità di esperto, all'udienza del giorno 11/07/2023 gli formulava il seguente quesito:

**data della valutazione: Novembre 2023**

### QUESITO ESPERTO ESTIMATORE

*- provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta e-mail ovvero fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568 comma 2 cpc e 173 bis disp.att. cpc;*
- 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 tra 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 l'attestazione di prestazione energetica, se mancante;*
- 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 ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.*

*- Alleghi alla relazione di stima un 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 certificazione 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 bis comma 3 disp.att.cpc;*

*- riferisca immediatamente al Giudice di 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.*

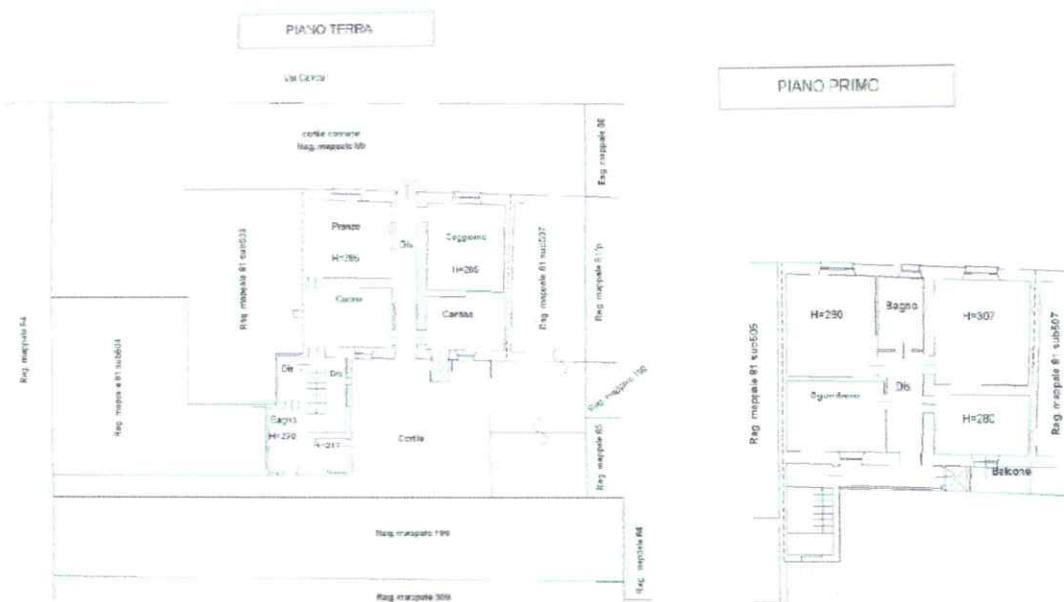
C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## SCHEMA SINTETICA LOTTO 1

<b>DIRITTO</b>	<i>Piena proprietà</i>
<b>BENE</b>	<i>Abitazione, autorimessa, locali accessori, area esterna</i>
<b>UBICAZIONE</b>	<i>Via Cavour n°6 Loc. Longardore Comune di Sospiro</i>
<b>CONTESTO</b>	<i>Residenziale periferico</i>
<b>STATO</b>	<i>Discreto stato di conservazione</i>
<b>CONF. CATASTO</b>	<i>SI aggiornata dal CTU</i>
<b>CONF. URBANISTICA</b>	<i>SI</i>
<b>AGIBILITA'</b>	<i>Non presente</i>
<b>APE</b>	<i>N°1909900000624 CLASSE F 297,74 KWH/mqa</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<i>Mq 274,59</i>
<b>ONERI/SPESA</b>	<i>-</i>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 134.812,00</b>
<b>OCCUPAZIONE/ LOCAZIONE</b>	<i>Occupata dalla proprietà</i>

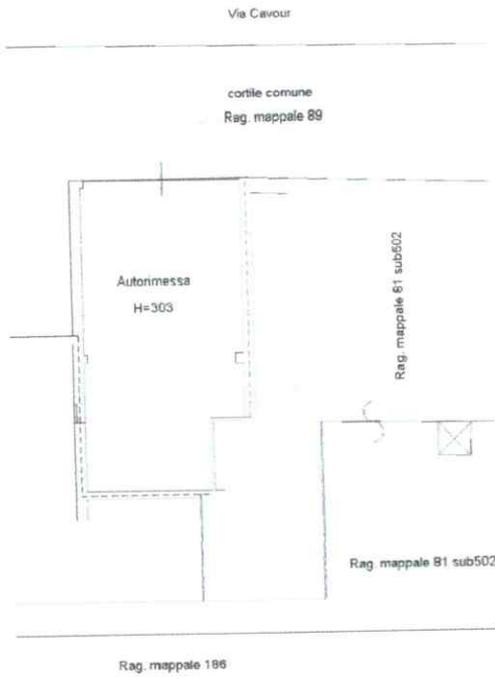
## PLANIMETRIE



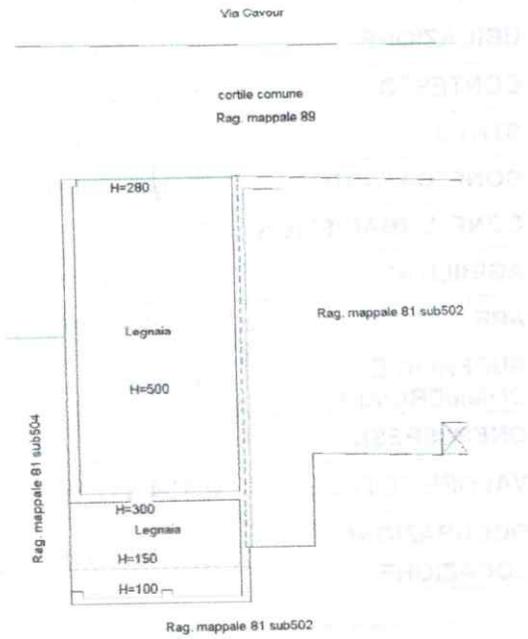
C.F. BLFRCR84c11D150X - P.I. 01385560196  
 Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE LOTTO 1 E SOMMARIA DESCRIZIONE

### INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

nato a SOSPIRO (CR) il 1/

Piena Proprietà

### BENE ED UBICAZIONE

La UIU in oggetto (identificata sulla planimetria ALLEGATO A con il LOTTO 1 colore verde) è costituita da un'abitazione disposta su due piani fuori terra con annessi locali accessori, autorimessa e cortile, il tutto sito nel comune di Sospiro con accesso da Via Cavour n°8 tramite area cortilizia comune antistante il fabbricato. I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: al piano terra Disimpegno d'ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, cantina, disimpegno bagno, locale tecnico, ed area cortilizia; tramite vano scala si accede al piano primo dove troviamo disimpegno, bagno, sgombero, tre camere da letto, veranda e balcone, detta unità immobiliare è dotata di ascensore esterno. Completano la proprietà un'autorimessa con legnaia al piano primo ed una porzione di area comune antistante l'abitazione.

### IMMAGINE SATELLITARE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## **DESCRIZIONE**

La UIU oggetto di perizia LOTTO 1 è un abitazione situata in una zona residenziale periferica di Longardore località del comune di Sospiro, disposta su due piani fuori terra, con area comune antistante ed area esclusiva retrostante adibita a cortile, autorimessa con locali accessori.

La tipologia costruttiva utilizzata è struttura in muratura di mattoni pieni con solai e tetto in legno, edificata nei primi anni 50.

I locali si presentano salubri ed abitabili, seppur necessitino di opere di manutenzione. I pavimenti sono in marmettoni di graniglia, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, l'impianto elettrico è risalente all'epoca costruttiva, l'impianto di riscaldamento è stato recentemente rifatto, è del tipo esterno alle murature, con caloriferi in ghisa e caldaia a condensazione posta nel locale tecnico, non è presente l'impianto di condizionamento, è presente un montacarichi esterno funzionante. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio e tapparelle. Sia il cortile interno privato che quello esterno comune sono pavimentati.

L'adiacente autorimessa avente altezza interna pari a 3 metri è costituita da muratura portante in mattoni pieni intonacati, solaio e tetto in legno e cotto, serramenti in alluminio e vetro, pavimento in cemento e impianto elettrico. Al piano primo sono presenti due locali adibiti a legnaia accessibili con scala removibile a pioli.

## **CLASSE ENERGETICA**

Dall'attestato di prestazione energetica redatto si evince una classe energetica F con valore pari a 297,74 kWh/mq.anno

## **NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'abitazione, seppur abitata, necessita di interventi di manutenzione straordinaria, i più urgenti sono, rifacimento tetto, adeguamento impianto elettrico alle normative vigenti, tinteggiata interna ed esterna.

L'autorimessa ed i locali accessori necessitano di una tinteggiatura interna ed esterna con ripristino d'intonaco ove ammalorato, adeguamento impianto elettrico, rifacimento tetto.

## **STORIA CATASTALE**

### **DATI CATASTALI PIGNORAMENTO**

#### **Abitazione**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 502 Categoria A/3 – Classe 2 – Cons. 10,5 vani – Sup. Cat. 256 mq – Rendita € 385,02 – Via Cavour n°8 Piano T-1.

#### **Autorimessa**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 503 Categoria C/6 – Classe 1 – Cons. 69 mq – Sup. Cat. 72 mq – Rendita € 74,83 – Via Cavour n°8 Piano T.

#### **Legnaia**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 505 Categoria C/2 – Classe 1 – Cons. 89 mq – Sup. Cat. 95 mq – Rendita € 133,30 – Via Cavour n°8 Piano 1.

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## **DATI CATASTALI AGGIORNATI DALL'ESPERTO VALUTATORE**

### **Abitazione**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 506 Categoria A/3 – Classe 2 – Cons. 10,5 vani – Sup. Cat. 245 mq – Rendita € 385,02 – Via Cavour n°8 Piano T-1.

### **Autorimessa**

Invariata

### **Legnaia**

Invariata

## **OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

Si segnala che nell'atto di pignoramento non è stato inserito il mapp. 186 (evidenziato nell'allegato A con il colore Blu) è un terreno seminativo irriguo di classe 1 di superficie di 120 mq di proprietà di proprietari per ½ ciascuno in comunione dei beni.

Detto terreno è adibito a giardino dell'abitazione del lotto 1, e come si evince dalle fotografie è direttamente comunicante con il cortile, privo di recinzioni, inoltre non è possibile accedervi dalle proprietà laterali. Pertanto si segnala che in caso di vendita dei lotti, non essendo quest'ultimo compreso, non sarà usufruibile ed accessibile dai proprietari.

Il valore di detto terreno è stimabile in 143,06 mq x 5,59 €/mq = € 800,00

Si segnala inoltre che non è stato possibile reperire l'atto di provenienza in quanto non è in possesso della proprietà ed i dati indicati nella relazione notarile non sono corretti.

## **GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA**

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è riscontrata un'irregolarità nella rappresentazione del cortile privato interno in quanto la porzione antistante la cantina esterna è dell'unità immobiliare adiacente, oggetto di esecuzione (LOTTO 2), dovendo dividere le unità immobiliari in più lotti si è provveduto al corretto frazionamento.

## **CONFINI**

### **Confini Lotto 1 in un sol corpo**

Nord: Rag. Prima con rag. Map. 186 poi per salto rientrante con rag. Map. 81 sub. 507

Est: rag. Map. 81 sub. 507 (Lotto 2)

Sud: prima con area comune rag. Map. 89 poi per salto sporgente con rag. Map. 81 sub. 503

Ovest: prima con rag. Map. 81 sub. 503 poi per salto sporgente con rag. Map. 81 sub. 504 ed ancora per salto sporgente con rag. Map. 94

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

## **TITOLI URBANISTICI**

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Sospiro si sono trovati i seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione 63/1974

- sanatoria prot. 585 del 29/03/1986

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



- autorizzazione n°92 del 22/08/1996
- sanatoria 67/2020

### **ABUSI**

Sia l'abitazione che l'autorimessa ed i relativi accessori risultano urbanisticamente conformi ai titoli edilizi sopra elencati

### **SANABILITA' E COSTI**

Nulla da segnalare

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **METODO DI VALUTAZIONE**

#### **Criteri di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, considerato che sono stati individuati n° 3 immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore come segue:

Premessa: il 1° immobile è un'abitazione con autorimessa in buone condizioni è posto in vendita con richiesta economica pari ad €/mq 800,00; il 2° immobile è una casa indipendente, con autorimessa locali accessori ed area cortilizia, dalle caratteristiche molto simili all'immobile oggetto di perizia, è posto in vendita con richiesta pari ad €/mq 675,00, il terzo ed ultimo immobile è una abitazione su due livelli, con annessa autorimessa, ha caratteristiche e finiture migliori rispetto l'immobile pignorato ed è posto in vendita con richiesta pari ad €/mq 785,00. Considerando che gli immobili trovati si trovano nel centro abitato di Sospiro e che, si presentano in condizioni migliori rispetto a quello periziato, non avendo trovato ulteriori comparabili, constatando che i valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate (Uffici) delle abitazioni civili sono compresi tra un minimo ed un massimo di € 400,00 ed € 600,00, si ritiene equo valutare, l'immobile in questione, adottando un valore pari a **400,00 €/mq.**

**Provincia:** CREMONA

**Comune:** SOSPIRO

**Fascia/zona:** Extraurbana/CASCINE E ZONA AGRICOLA

**Codice di zona:** R1

**Microzona catastale n.:** 1

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,6	2,3	L

## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LOTTO 1

### Superfici

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Abitazione	Mq 231,76	100%	Mq 231,76
Balcone	Mq 3,38	20 %	Mq 0,67
Locale tecnico e cantina	Mq 20,18	30%	Mq 6,05
Area cortilizia	Mq 77,49	10%	Mq 7,75
Fienili	Mq 94,53	30%	Mq 28,36
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 274,59</b>
Autorimessa	Mq 71,98	100%	Mq 71,98
Porzione Area comune	Mq 124,40	10%	Mq 12,44

### Calcolo porzione superficie area comune

Sup. Totale area comune = 188,02 mq

Sup. Totale 3 Lotti = 346,57 + 85,98 + 91,26 = 523,81 mq

Sup. Lotto 1 = 346,57 mq

Superficie area comune Lotto 1 =  $(188,02 / 523,81) \times 346,57 = 124,40$  mq

### Valutazione

Abitazione, loc. accessori, area esterna	Mq 274,59 X € 400	<b>€ 109.836,00</b>
Autorimessa	A corpo	<b>€ 20.000</b>
Porzione area comune	Mq 124,40 x € 40	<b>€ 4.976,00</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 134.812,00</b>

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento il valore globale pari ad **€ 134.812,00** (euro centotrentaquattromilaottocentododici/00).

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## SCHEMA SINTETICA LOTTO 2

<b>DIRITTO</b>	<i>Piena proprietà</i>
<b>BENE</b>	<i>Abitazione, locale accessorio, area esterna</i>
<b>UBICAZIONE</b>	<i>Via Cavour n°10 Loc. Longardore Comune di Sospiro</i>
<b>CONTESTO</b>	<i>Residenziale periferico</i>
<b>STATO</b>	<i>Fabbricato rustico privo di impianti e bagno</i>
<b>CONF. CATASTO</b>	<i>SI aggiornata dal CTU</i>
<b>CONF. URBANISTICA</b>	<i>Non Valutabile</i>
<b>AGIBILITA'</b>	<i>Non presente</i>
<b>APE</b>	<i>N°1909900000724 CLASSE G 315,09 KWH/mqa</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<i>Mq 85,98</i>
<b>ONERI/SPESE</b>	<i>€ 3.000 + spese accessorie ed eventuali oneri comunali</i>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 19.290,20</b>
<b>OCCUPAZIONE/ LOCAZIONE</b>	<i>Occupata dalla proprietà</i>

## PLANIMETRIE

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
 Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE LOTTO 2 E SOMMARIA DESCRIZIONE

### INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

nato a SOSPIRO (CR) il 12/06/1939 C.F.

Piena Proprietà

### BENE ED UBICAZIONE

La UIU in oggetto (identificata sulla planimetria ALLEGATO A con il LOTTO 2 colore rosa) è costituita da un' abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa cantina e cortile, il tutto sito nel comune di Sospiro con accesso da Via Cavour n°10 tramite area cortilizia comune antistante il fabbricato. I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: al piano terra due stanze, cantina ed area cortilizia, tramite scala si accede al piano primo dove troviamo altre due stanze e balcone.

### IMMAGINE SATELLITARE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## **DESCRIZIONE**

La UIU oggetto di perizia LOTTO 2 è un fabbricato ad uso abitativo situato in una zona residenziale periferica di Longardore località del comune di Sospiro, disposto su due piani fuori terra, con area comune antistante ed area esclusiva retrostante adibita a cortile e cantina esterna.

La tipologia costruttiva utilizzata è struttura in muratura di mattoni pieni con solai e tetto in legno, edificata nei primi anni 50.

I locali si presentano come all'epoca costruttiva, gli ambienti sono parzialmente al rustico, i muri presentano segni di umidità, i serramenti in legno sono vetusti, anche i solai ed i pavimenti necessitano di essere ricostruiti.

L'unità immobiliare è dotata del solo impianto d'illuminazione, non è presente il servizio igienico, l'impianto fognario, né una comoda scala d'accesso al piano primo.

A detta unità immobiliare ho assegnato la cantina al piano terra ed una porzione di cortile attualmente in uso all'abitazione del lotto 1. Per rendere totalmente indipendente il fabbricato è necessario realizzare la recinzione divisoria e modificare l'impianto elettrico della cantina in quanto è allacciato alla u.i.u del lotto 1.

**Si precisa che il bene deve essere venduto per visto e piaciuto, si raccomanda di effettuare le opportune verifiche per la realizzazione del servizio igienico sanitario, della fognatura e dei relativi impianti, se necessarie dovranno essere costituite le eventuali servitù con le unità immobiliari confinanti.**

## **CLASSE ENERGETICA**

Dall'attestato di prestazione energetica redatto si evince una classe energetica G con valore pari a 315,09 Kwh/mq.anno

## **NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'abitazione è disabitata da diverso tempo, necessita di un intervento di ristrutturazione importante che comprende il risanamento delle murature, rifacimento intonaci, rifacimento vespaio, rifacimento solai, rifacimento tetto, realizzazione di bagno, realizzazione impianto fognario, realizzazione di vano scala, realizzazione di nuovi impianti tecnologici.

Come evidenziato sopra al fine di rendere totalmente autonoma l'unità immobiliare è necessario realizzare la recinzione divisoria nel cortile e modificare l'impianto elettrico della cantina attualmente in uso al Lotto 1.



## STORIA CATASTALE

### DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

#### **Abitazione**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 3 Categoria A/4 – Classe 1 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 119 mq – Rendita € 102,26 – Via Cavour n°4 Piano T-1.

### DATI CATASTALI AGGIORNATI DALL'ESPERTO VALUTATORE

#### **Abitazione**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 507 Categoria A/4 – Classe 1 – Cons. 4,5 vani – Sup. Cat. 86 mq – Rendita € 102,26 – Via Cavour n°10 Piano T-1.

### OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Si segnala che non è stato possibile reperire l'atto di provenienza in quanto non è in possesso della proprietà ed i dati indicati nella relazione notarile non sono corretti.

### GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si sono riscontrate difformità nella distribuzione interna inoltre si provveduto ad anettere la cantina e la porzione di area cortilizia antistante

### CONFINI

#### **Confini in un sol corpo Lotto 2**

Nord: Rag. Map 186

Est: prima rag. Map. 85 poi rag. Map. 159 poi rag. Map. 81/p

Sud: con area comune rag. Map. 89

Ovest: rag. Map. 81 sub. 506 (Lotto 1)

## REGOLARITA' URBANISTICA

### TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Sospiro non sono trovati titoli edilizi che legittimano l'edificazione di questo immobile.

### ABUSI

La u.i.u del Lotto 2 è priva di titoli edilizi, essendo edificata presumibilmente prima del 1967 e tenendo in considerazione l'attuale planimetria catastale del 1939 si riscontrano una diversa rappresentazione delle porte interne, la mancanza della scala, la mancanza di una finestra, e del balcone sul lato nord



## **SANABILITA' E COSTI**

Per la sanabilità delle opere sopra descritte è necessaria una pratica di sanatoria dal costo di € 2.000 per spese tecniche + € 1.000 per sanzione amministrativa + eventuali oneri comunali

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **METODO DI VALUTAZIONE**

#### **Criteri di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato, considerato che sono stati individuati n° 2 immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore come segue:  
Premessa: il 1° immobile è un rustico su due livelli con area verde privata proposto in vendita ad €/mq 210,00; il 2° immobile è una casa indipendente, mi maggiore metratura, è posto in vendita con richiesta pari ad €/mq 144,00. Considerando che tra i due immobili trovati quello più consimile risulta il primo si sceglie di attribuire un valore di mercato pari ad €/mq 210,00.

### **VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LOTTO 2**

#### **Superfici**

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Parametro</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Abitazione	Mq 76,93	100%	Mq 76,93
Balcone	Mq 5,58	20 %	Mq 1,11
cantina	Mq 19,50	30%	Mq 5,85
Area cortilizia	Mq 20,97	10%	Mq 2,09
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 85,98</b>

#### **Calcolo porzione superficie area comune**

Sup. Totale area comune = 188,02 mq

Sup. Totale 3 Lotti = 346,57 + 85,98 + 91,26 = 523,81 mq

Sup. Lotto 2 = 85,98 mq

Superficie area comune Lotto 2 =  $(188,02 / 523,81) \times 85,98 = 30,86$  mq

#### **Valutazione**

Abitazione, cantina, cortile	Mq 85,98 x 210 €	<b>€ 18.055,80</b>
Porzione area comune	30,86 mq x 40 €	<b>€ 1.234,40</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 19.290,20</b>

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987

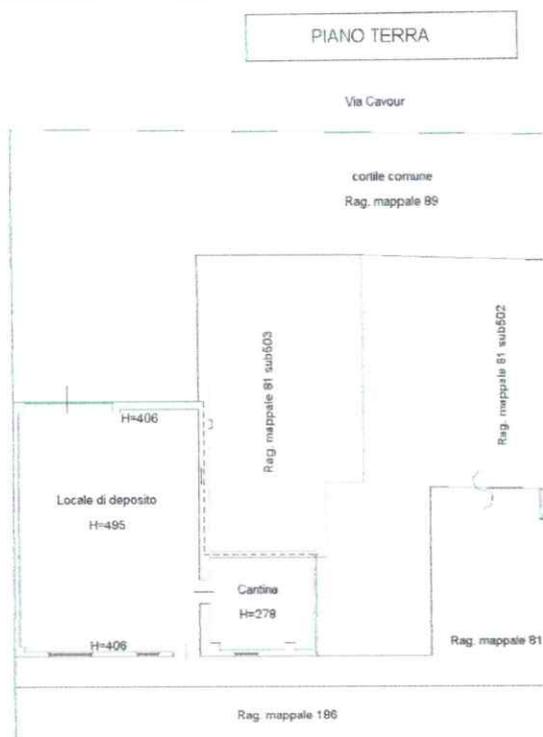


Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento il valore globale pari ad **€ 19.290,20** (euro diciannovemiladuecentonovanta/20).

### SCHEDA SINTETICA LOTTO 3

<b>DIRITTO</b>	<i>Piena proprietà</i>
<b>BENE</b>	<i>Magazzino</i>
<b>UBICAZIONE</b>	<i>Via Cavour n°8 Loc. Longardore Comune di Sospiro</i>
<b>CONTESTO</b>	<i>Residenziale periferico</i>
<b>STATO</b>	<i>Discreto stato di conservazione</i>
<b>CONF. CATASTO</b>	<i>SI</i>
<b>CONF. URBANISTICA</b>	<i>SI</i>
<b>AGIBILITA'</b>	<i>Non presente</i>
<b>APE</b>	<i>Non soggetto a certificazione energetica</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<i>Mq 91,26</i>
<b>ONERI/SPESE</b>	<i>-</i>
<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 28.688,40</b>
<b>OCCUPAZIONE/ LOCAZIONE</b>	<i>Occupata dalla proprietà</i>

### PLANIMETRIE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE LOTTO 3 E SOMMARIA DESCRIZIONE

### INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

nato a SOSPIRO (CR) il 12/06/1939 C.F.

Piena Proprietà

### BENE ED UBICAZIONE

La UIU in oggetto (identificata sulla planimetria ALLEGATO A con il LOTTO 3 colore giallo) è costituita da un magazzino al piano terra sito nel comune di Sospiro con accesso da Via Cavour n°8 tramite area cortilizia comune antistante il fabbricato. Trattasi di un unico locale con annessa piccola cantina.

### IMMAGINE SATELLITARE



### DESCRIZIONE

La UIU oggetto di perizia LOTTO 3 è un magazzino con annessa piccola cantina, costituito da muratura portante in blocchi di cemento e tetto in legno con soprastante lastre in amianto, i locali sono dotati del solo impianto di illuminazione.

I serramenti sono in alluminio con vetri singoli, l'altezza interna del locale principale è pari a m. 4,06 in gronda e m 4,95 in colmo, le dimensioni del portone d'ingresso sono pari a m 3,50 x 3,50

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987

## **CLASSE ENERGETICA**

Edificio non soggetto a certificazione energetica

## **NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Il fabbricato necessita del rifacimento del manto di copertura in quanto è presente amianto, inoltre per rendere totalmente autonomo il Lotto 3 è necessario il tamponamento della porta sul retro

## **STORIA CATASTALE**

### **DATI CATASTALI PIGNORAMENTO**

#### **Magazzino**

Foglio 3 mapp. 81 sub. 504 Categoria C/2 – Classe 1 – Cons. 80 mq – Sup. Cat. 92 mq – Rendita € 119,82 – Via Cavour n°8 Piano T.

### **OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

Nulla da segnalare

### **GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA**

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, la u.i.u. descritta risulta regolare

### **CONFINI**

#### **Confini Lotto 3 in un sol corpo**

Nord: Rag. rag. Map. 186

Est: prima rag. Map. 81 sub. 506 (Lotto1) poi per salto rientrante rag. Map. 81 sub. 503 (Lotto1)

Sud: prima rag. Map. 81 sub. 503 (Lotto1) poi per salto rientrante con area comune rag. Map. 89

Ovest: rag. Map. 94

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **TITOLI URBANISTICI**

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Sospiro si sono trovati i seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione 63/1974
- sanatoria prot. 585 del 29/03/1986
- autorizzazione n°92 del 22/08/1996
- sanatoria 67/2020

### **ABUSI**

Il magazzino risulta urbanisticamente conforme ai titoli edilizi sopra elencati

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## SANABILITA' E COSTI

Nulla da segnalare

## VALORE E VENDIBILITA'

### METODO DI VALUTAZIONE

#### Criteria di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili oltre che alla presenza di amianto sulla copertura, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato, considerato che non sono stati individuati immobili consimili e che i valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate (Uffici) dei magazzini in stato conservativo normale sono compresi tra un minimo ed un massimo di € 350,00 ed € 500,00, si ritiene equo valutare, l'immobile in questione, adottando un valore pari a **300,00 €/mq.**

**Provincia:** CREMONA

**Comune:** SOSPIRO

**Fascia/zona:** Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	600	1050	L	3,3	4,6	L

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LOTTO 3

### Superfici

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Magazzino	Mq 91,26	100%	Mq 91,26
		<b>TOTALE</b>	<b>Mq 91,26</b>

### Calcolo porzione superficie area comune

Sup. Totale area comune = 188,02 mq

Sup. Totale 3 Lotti = 346,57 + 85,98 + 91,26 = 523,81 mq

Sup. Lotto 3 = 91,26 mq

Superficie area comune Lotto 3 =  $(188,02 / 523,81) \times 91,26 = 32,76$  mq

### Valutazione

Magazzino	Mq 91,26 X € 300	<b>€ 27.378,00</b>
Porzione area comune	32,76 mq x 40 €	<b>€ 1.310,40</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 28.688,40</b>

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento il valore globale pari ad **€ 28.688,40** (euro ventottomilaseicentoottantotto/40).

### GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "DISCRETO" in quanto:

#### i fattori positivi risultano essere:

- abitazione con accesso privato, spazi e locali comodi;

#### I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;

- posizione rispetto ai grandi centri abitati

### FORME DI PUBBLICITA'

- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it"

C.F. BLFRCR84c11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



## STATO DI POSSESSO

(debitore - locazione - comodato - assegnazione al coniuge - altro)

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo risulta occupata dalla proprietà

## ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Come si evince dalla relazione notarile:

- pervenne all'esecutato \_\_\_\_\_ nato il 12/06/1939 a Sospiro (CR) C.F. \_\_\_\_\_ per quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio del registro di Cremona, in data 25/07/2022 rep. N. 42/1291 e trascritto il 13/08/2003 ai n.ri 8874/5658 da potere di \_\_\_\_\_ il 05/09/1907 a Cremona (CR) C.F. \_\_\_\_\_ /02/2002
- Ricongiungimento di usufrutto di morte di \_\_\_\_\_ I 30/10/1908 a San Daniele Po (CR) C.F. \_\_\_\_\_ data il 05/01/2010
- Pervenne al sig.re \_\_\_\_\_ er quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto per causa morte- certificato di denunciata successione ufficio del registro di Cremona, in data 02/12/1950 rep. N. 24/467 e trascritto il 30/01/1951 ai n.ri 300/249 in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il 16/08/1950. Successione per testamento trascritto il 18/10/1950 ai n.ri 2979/2648. Si rileva accettazione d'eredità testamentaria trascritto il 04/01/1951 ai n.ri 43/43 \_\_\_\_\_
- Pervenne al sig.re \_\_\_\_\_ quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio Maffi Antonio da Casalbuttano in data 19/12/1920 e trascritto il 14/01/1921 ai n.ri 176/169 da potere di \_\_\_\_\_

## TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli - elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dalla ricerca effettuata non risultano altre ipoteche o trascrizioni.

## LOTTE

### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTE

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U., si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare nei tre lotti sopra descritti precisando che eventuali verifiche ed accertamenti sulla divisibilità degli immobili, sulle servitù da costituire e su quant'altro al momento non previsto né prevedibile sono a carico degli acquirenti.

Si segnala inoltre che sono necessarie piccole opere per rendere indipendenti i Lotti quali:

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



- Realizzazione di recinzione divisoria tra il Lotto 1 e Lotto 2, le spese da sostenere sono a carico degli acquirenti del Lotto 1 e 2 al 50% ciascuno
- Tamponamento porta retro magazzino Lotto 3, le spese da sostenere sono a carico degli acquirenti dei Lotti 1 e 3 al 50% ciascuno.

### OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allega:

ALLEGATO A – Planimetria generale divisione Lotti

ALLEGATO B – Documentazione fotografica

ALLEGATO C – Documentazione catastale

ALLEGATO D – Pratiche Edilizie

ALLEGATO E – Attestato di prestazione energetica,

ALLEGATO F – ispezione ipotecaria

ALLEGATO G – Atto compravendita terreno

ALLEGATO H – certificato di residenza e stato di famiglia storico

Cremona lì 12/02/2024

Il Perito



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196  
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987

