

Studio di Ingegneria
Dott. Ing. **GIORGIO VENTURELLI**
Via Borgo S. Pietro n. 4
26013 Crema (CR)
Tel. 0373 250025

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 206/2022 R.G.E.

promossa da

ARUBAPEC S.P.A. - VIA S. PIETRO, 4 - 26013 CREMA (CR)



RELAZIONE DI STIMA



SCHEMA SINTETICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 206/2022 r.g.e.Tribunale di Cremona, promossa da:

- **Diritto:** proprietà 1/1
- **Bene:** compendio immobiliare, con relativa area di pertinenza e piscina, costituito da villa di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, con locale palestra/sauna al piano T in corpo staccato, nonché ampia autorimessa al piano S1.
- **Ubicazione:** Soncino (CR) – Fraz. Gallignano, Via Giulio Scotti n.2/C e n.2/D
- **Stato del bene:** ottimo
- **Lotto:** unico
- **Dati Catastali:**

Fg. 8 mapp. 273/4 via Scotti n.2/C, piano T, Cat. A/7, Cl.4, Cons. 8,5 vani, superficie totale 240 mq – totale escluse aree scoperte 232 mq, rendita € 658,48

Fg. 8 mapp. 273/5 via Scotti n.2/C, piano T-1-2, Cat. A/7, Cl.4, Cons. 6,5 vani, superficie totale 193 mq – totale escluse aree scoperte 183 mq, rendita € 503,55

Fg. 8 mapp. 273/6 via Scotti n.2/C, piano T, Cat C/4, Cl.U, Cons.30 mq., superficie totale 41 mq, rendita 46,48

Fg. 8 mapp. 273/7 via Scotti n.2/D, piano S1, Cat C/6, Cl.2, Cons.89 mq., superficie totale 101 mq, rendita 91,93

Fg. 8 mapp. 273/8 via Scotti n.2/C, piano S1, Cat C/2, Cl.1, Cons.121 mq., superficie totale 144 mq, rendita 81,24

Fg. 8 mapp. 273/9, area urbana, via Regina della Scala n.11, piano T, Cat F/1, Cons.131 mq.

BCNC via Scotti n.2/C piano T-S1 censiti:

- **al fg.8 mapp.273/1:** area a giardino al p.T e locale caldaia al p.S;
- **al fg.8 mapp.273/2:** piscina e corridoio coperto di collegamento tra la residenza e i locali sauna/palestra al p.T + locale impianti e corridoio di accesso al p.S1;
- **fg.8 mapp.273/3:** portico e locale d' ingresso all'abitazione posti al p.T, con scala di accesso anche al P.S1 e corridoio di collegamento ai locali al P.S1 di cui ai mapp. 273/7 e 273/8 del fg.8.



- **Confini a corpo in senso orario partendo da nord:** bocchello con al di là i mapp. 109, 121 e 197, mapp. 276, mapp. 238, mapp. 343, S.S. 498, bocchello con al di là il mapp. 290.
- **Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna
- **Irregolarità/abusi:** sì
- **Valore di stima:** € 1.100.000,00 (unmilione centomila/00)
- **Vendibilità:** discreta
- **Motivo:** mercato immobiliare discontinuo
- **Pubblicità:** giornali locali e siti internet
- **Occupazione:** da terzi
- **Titolo di occupazione:** senza titolo
- **APE:** sì



TRIBUNALE DI CREMONA

Oggetto:

RELAZIONE

Con decreto 27/02/2023, il Giudice dell'esecuzione G.O.P. Avv. Giorgio Trotta, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema - Via Borgo S. Pietro n. 4 -, quale esperto per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto indicata, disponendo:

" ... che l'esperto,



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

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 dall' art. 568, comma 2 c.p.c. e 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.);*
- 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, 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 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;

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.;”

** *** **

Prestato, nel termine di cui al sopra menzionato decreto di nomina, giuramento telematico ad accettazione dell'incarico conferitomi, esaminato il fascicolo della procedura ed in particolare la certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ho acquisito copia degli atti di provenienza (vedi all. A):

- Scrittura privata di conferimento di beni in Trust
14.05.2009 n.1420/2028 di rep. in autentica avv. Vera Tagliaferri, Notaio in Sergnano, registrato a Crema in data 19/05/2009 al n.2450 Serie 1T, trascritto a Lodi il 19/05/2009 ai nn. 8116/4597;
- Atto di compravendita di terreno 06/09/1995 n.21354/83238 di rep.a rogito dott. Luigi Ferrigno, Notaio in Crema, registrato a Crema in data 08/09/1995 al n.1436 1V, trascritto a Lodi il 09/09/1995 ai nn.11419/7616;

nonché, a seguito disamina del citato ‘ ticolare, del relativo Allegato A:

- atto di compravendita di terreno 01/10/1999 n.24535/91423 di rep.a rogito dott. Luigi Ferrigno, Notaio in Crema, registrato a Crema in data 18/10/1999 al n.1738 Serie 1V, trascritto a Lodi il 09/10/1999 ai nn.13708/8828 (atto non menzionato nella certificazione



notarile ex art.567, 2° comma c.p.c. in atti – v. paragrafo provenienza della presente relazione).

Visto l'atto di pignoramento immobiliare ed il citato certificato notarile, al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni, ho estratto, in via telematica, dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali: l'Elenco Immobili Fabbricati siti in Comune di Soncino fg.8 mapp.273, le visure storiche di ciascun immobile (vedi all. C), nonché copia delle schede catastali e dell'estratto di mappa (vedi all. D).

Quindi, per appurare la regolarità degli immobili [abitazione (fg.8 mapp.273/4 e mapp.273/5, cat. A/7), locale (fg.8 mapp.273/6, cat.C/4) adibito a sauna e palestra, con bagno e vano doccia, autorimessa (fg.8 mapp.273/7, cat.C/6), locali a deposito, ripostiglio, bagno e lavanderia (fg.8 mapp.273/8, cat.C/2)] pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la loro conseguente agibilità, ho protocollato richiesta di presa visione delle pratiche edilizie agli atti del Comune di Soncino (CR). Successivamente, previo appuntamento, il giorno 19.10.2023 mi sono recato presso l'ufficio tecnico del citato Comune per visionare le pratiche rinvenute, complete di elaborati grafici, chiedendone il rilascio di copia (v.all.B). Ho inoltre richiesto al menzionato ufficio tecnico il rilascio di C.D.U. relativo all'area di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento (cfr. all. B). Al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare ho eseguito ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Lodi Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi all. E). Onde poter compiutamente riferire circa lo stato di possesso dei beni, ho inoltrato richiesta di verifica contratti di locazione all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema (vedi all. F).

Sentito il custode giudiziario IVG di Crema, in data 24.03.2023 mi sono recato, unitamente al menzionato custode, nel Comune di Soncino (CR) –Fraz. Gallignano, via Giulio Scotti civ. n.2/C e 2/D, per visionare il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ed eseguirne rilievo, scattando, nel contempo, delle fotografie (vedi all. G ed H).

A seguito del menzionato rilascio da parte del Comune di Soncino di copia delle rinvenute pratiche edilizie e relativi elaborati, previa disamina di detta documentazione, preso contatto con il termotecnico a fine di redazione dell'A.P.E., in data 02.11.2023 mi sono recato, con il termotecnico,



presso il compendio immobiliare de quo.

PROVENIENZA



PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO

Dall'esame del certificato notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciato in data 09.02.2023 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), nonché dalla disamina degli acquisiti atti di provenienza (v. precedente paragrafo), è dato rilevare che:

- i beni, censiti al Catasto Fabbricati Comune Soncino al fg.8 mapp.273/4, mapp.273/5, mapp.273/6, mapp.273/7 e mapp.273/8 (v.all.C, comprensivo di Elenco Immobili Fabbricati da cui si evincono anche BCNC individuati dai mapp.li 273/1, 273/2 e 273/3 del fg.8), a seguito di “*COSTITUZIONE del 26/01/2005 Pratica n.CR0005501 in atti dal 26/01/2005 COSTITUZIONE (n.426.1/2005)*”, e l’area urbana (cat.FI), censita al Catasto Fabbricati di Soncino al fg.8 mapp.273/9 (ex 342 Catasto Terreni- mappale soppresso ed unito alla particella 273 a seguito di “*Variazione del 11/10/2001 Pratica n.111059 in atti dal 11/10/2001 - 111059-1/2001*”

15/09/2020, ore 10:11:11

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare pignorato, sito in Comune di Soncino (CR) – Fraz. Gallignano, via Giulio Scotti, civ.2/C e 2/D, è costituito da:

- villa ai piani T-1-2 con ampio giardino perimetrale;
- sauna e palestra, con servizio igienico e vano doccia al piano T;
- piscina;
- autorimessa al piano S1;
- locali al piano S1 adibiti a cantina, deposito, ripostiglio, bagno e lavanderia;
- area urbana di pertinenza individuata al mapp.273/9 (ex 342) del fg.8.

BCNC censiti al fg.8 mapp.273/1: area a giardino al p.T e locale caldaia al p.S1; mapp.273/2:



piscina e corridoio coperto di collegamento tra la residenza e i locali sauna/palestra al p.T + locale impianti e corridoio di accesso al p.S1; mapp.273/3: portico e locale d' ingresso all'abitazione posti al p.T, con scala di accesso anche al P.S1 e corridoio di collegamento ai locali al P.S1 di cui ai mapp.li 273/7 e 273/8.

Il menzionato compendio immobiliare è ubicato in zona residenziale/produttiva periferica rispetto all'abitato del Comune di Soncino – Fraz. Gallignano; la zona è dotata dei servizi urbanistici di base (acquedotto, fognature, illuminazione ecc.).

La Fraz. Gallignano del Comune di Soncino dista circa 5,5 km da Soncino, 22 km da Crema, 65 km da Milano e 43 km da Cremona.

DATI CATASTALI

Alla data del 14/11/2023 il compendio immobiliare di cui al precedente paragrafo risulta identificato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Soncino(CR)

Catasto Fabbricati

Intestati catastali:

Fg. 8 mapp. 273 sub 4

Cat. A/7, Cl.4, Cons. 8,5 vani, Sup.Totale 240 mq./ Totale escluse aree scoperte 232 mq.,

Rendita € 658,48

Via Scotti n.2/C - piano T

Fg. 8 mapp. 273 sub 5

Cat. A/7, Cl.4, Cons. 6,5 vani, Sup.Totale 193 mq./Totale escluse aree scoperte 183 mq.,

Rendita € 503,55

Via Scotti n.2/C- piano T-1-2

Fg. 8 mapp. 273 sub 6

Cat. C/4 , Cl. U, Cons. 30 mq, Sup. Totale 41 mq, Rendita € 46,48

Via Scotti n.2/C- piano T



Fg. 8 mapp. 273 sub 7

Cat. C/6 , Cl. 2, Cons. 89 mq, Sup. Totale 101 mq, Rendita € 91,93

Via Scotti n.2/D- piano S1

Fg. 8 mapp. 273 sub 8

Cat. C/2 , Cl. 1, Cons. 121 mq, Sup. Totale 144 mq, Rendita € 81,24

Via Scotti n.2/C- piano S/1

Catasto Terreni

Intestati catastali:

Fg. 8 mapp. 273 sub 9

Cat. F1, Cons. 131 mq, via Regina della Scala n.11 – piano T

Catasto Fabbricati (vedi all. C)

Fg. 8 mapp. 273 sub 1

Bene comune non censibile – Partita speciale A

indirizzo: via Scotti n.2/C – piano T-S1

Fg. 8 mapp. 273 sub 2

Bene comune non censibile – Partita speciale A

indirizzo: via Scotti n.2/C – piano T-S1

Fg. 8 mapp. 273 sub 3

Bene comune non censibile – Partita speciale A

indirizzo: via Scotti n.2/C – piano T-S1

Le suindicate unità immobiliari sono individuate dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cremona in data 26/01/2005 protocollo n. CR0005501 -vedi all.D.

L'Area Urbana al fg.8 mapp.273/9 (ex 342) è individuata da 'Planimetria' - Catasto Edilizio Urbano -v.all.D.



Vi è corrispondenza tra i dati catastali che identificano le unità immobiliari e quelli esposti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione a Lodi in data 22/12/2022 ai nn.22364/14996; nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione non è fatta menzione dei beni comuni non censibili.

CONFINI

Confini a corpo in senso orario partendo da nord: bocchello con al di là i mapp. 109, 121 e 197, mapp. 276, mapp. 238, mapp. 343, S.S. 498, bocchello con al di là il mapp. 290.

RISPONDEZA CON ATTI AMMINISTRATIVI E/O CONCESSORI E ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Soncino risultano agli atti i seguenti documenti (vedi all. B):

-
-
-
-
-
-
-
-
-



ed in

- Richiesta Certificato di Abitabilità 17.11.2006 prot.13442.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità da ritenersi rilasciato per silenzio assenso.

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Soncino in data 28/12/2023 prot.n.16242 (vedi. all. B), con unito stralcio N.T.A. PGT Vigente, risulta certificato *che l'immobile sito in Soncino e contraddistinto in catasto al Fg.8 mappale n.273 è classificato nel P.G.T. vigente come segue: EDIFICI DI ALTA QUALITA' ARCHITETTONICA – VILLE* (art.72 N.T.A.).

P.G.T

Dall'estratto delle n.t.a. del P.G.T. del Comune di Soncino (vedi all. D), risulta che i beni oggetto di stima ricadono in "Edifici di alta qualoità architettonica - ville" e sono regolamentati dalle prescrizioni di cui all'art. 72 delle predette norme.

In particolare:

- aumento Sup. coperta del 10% una tantum solo per locali accessori (min. 40 mq – max 60 mq)
- aumento della SIp $\leq 10\%$;
- altezza massima degli edifici H $\leq 10,00$ mt.

DIFFORMITA'

Durante il sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alle rinvenute pratiche edilizie:

Piano interrato

- realizzazione di n. 2 locali cantina su porzione del vespaio areato (vedi all. G).



Le citate cantine al PS1 risultano già rappresentate nella scheda catastale del Fg. 8 mapp. 273/8.

Interpellato il tecnico comunale, le riscontrate difformità risultano sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria il cui costo si può ragionevolmente stimare in € 6.000,00 (seimila/00) circa.

DESCRIZIONE (vedi rilievo fotografico allegato H)

Il compendio immobiliare oggetto di stima, sito nel Comune di Soncino (CR) -fraz. Gallignano - - Via Scotti, è costituito da:

- villa singola di tre piani fuori terra ed uno interrato con relativa area di pertinenza sulla quale insistono il locale palestra/sauna, collegato con l'abitazione tramite percorso coperto, e la piscina;
- autorimessa al Piano interrato.

In particolare:

Villa (Fg. 8 mapp. 273/4 – 273/5 – 273/8)

La villa è così composta:

- piano terra: locale ingresso cui si accede da due entrate, entrambe con antistante portico, disimpegno, ripostiglio, scala di accesso al P1 ed al piano interrato, servizio igienico, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno notte, camera con cabina armadio e servizio igienico, n. 2 camere e servizio igienico ;
- piano primo: scala d'accesso dal piano terra, disimpegno, camera con balcone, camera, servizio igienico, soggiorno, cucina, balcone, scala di accesso al P2;
- piano secondo: soggiorno e terrazzo;
- piano seminterrato: scala di accesso dal PT, disimpegno, ripostiglio, taverna con n. 2 locali cantina annessi, stireria, servizio igienico, lavanderia, locale sgombero, locale caldaia e corridoio di collegamento al locale impianti piscina, locale impianti piscina.



La struttura portante è parte in muratura e parte in cemento armato, con solai in laterocemento e manto di copertura in coppi. I pavimenti sono in marmo ed in parquet nella zona giorno, in piastrelle di ceramica nei servizi igienici ed in parquet nelle camere; le pareti interne, nella zona ingresso e nel locale attiguo sono decorate con cornici, le restanti sono intonacate e tinteggiate; quelle dei servizi igienici e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica e/o marmo. Le pareti esterne sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro ed ante, mentre quelli interni sono in legno ciechi. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è di tipo autonomo con caldaia (posizionata nell'apposito locale al piano interrato) con riscaldamento a pavimento e ventilconvettori; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario è dotato degli elementi tipici di case di civile abitazione ed è collegato all'acquedotto comunale. L'immobile è provvisto dell'impianto TV e dell'impianto telefonico.

I locali cantina al piano seminterrato hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate.

L'area pertinenziale, in prevalenza a giardino, della superficie di oltre 8.000 mq, si estende perimetralmente alla villa; sull'area sono presenti camminamenti, con pavimentazione parte in pietra e parte in acciottolato, utilizzati per l'accesso pedonale alla villa e carrale all' autorimessa.

Dalla villa, tramite un percorso coperto, si accede al locale palestra/sauna, nonché alla piscina scoperta.

Si accede all'abitazione dalla S.S. 498 – via Scotti, tramite passo pedonale e carrale, nonché dall'adiacente mapp. 238 tramite passo carrabile, attraversando poi l'area pertinenziale.

Autorimessa (Fg. 8 mapp. 273/7)

L'autorimessa, posta al piano interrato in angolo nord-est della villa, ha una superficie di circa 95,61 mq. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i n. 2 portoni d'ingresso motorizzati sono in legno con apertura di tipo basculante.

Si accede all'autorimessa sia dalla S.S. 498 – via Scotti tramite passo carrale, nonché dall'adiacente



mapp. 238 tramite passo carrabile, attraversando poi l'area pertinenziale.

Locale palestra/sauna (Fg. 8 mapp. 273/6)

Il locale palestra/sauna, posto al piano terra in angolo sud-est della villa, ha una superficie di circa 42,20 mq. La struttura è in muratura con strutture in c.a., solaio di copertura in laterocemento e manto di copertura in coppi.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del servizio igienico e della doccia che sono parzialmente rivestite con piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, mentre quelli interni e d'ingresso sono in legno ciechi.

Si accede al locale palestra/sauna dall'area pertinenziale.

Area pertinenziale (Fg. 8 mapp. 273/9)

Area pertinenziale, di superficie pari a 131 mq, a verde, posta ad Est della villa.

Beni Comuni Non Censibili

Costituiscono beni comuni non censibili:

- **fg.8 mapp.273/1:** area a giardino al p.T e locale caldaia al p.S1;
- **fg. 8 mapp.273/2:** piscina e corridoio coperto di collegamento tra la residenza e i locali sauna/palestra al p.T + locale impianti e corridoio di accesso al p.S1;
- **fg. 8 mapp.273/3:** portico e locale d' ingresso all'abitazione posti al p.T, con scala di accesso anche al P.S1 e corridoio di collegamento ai locali al P.S1 di cui ai mapp.li 273/7 e 273/8.

** *** **

SUPERFICI COMMERCIALI

Lotto = **8.890** **mq c.a**

VILLA



Piano Seminterrato

Cantina/riop./taverna/lav.	=	264,26	mq c.a
Totale	=	264,26	mq c.a

Piano Terra

Residenziale	=	245,99	mq c.a
Portici		43,34	mq c.a
Totale	=	289,33	mq c.a

Piano Primo

Residenziale	=	133,28	mq c.a
Terrazze	=	19,8	mq c.a
Totale	=	C2:C3	mq c.a

Piano Secondo

Residenziale	=	38,74	mq c.a
Terrazze	=	6,4	mq c.a
Totale	=	45,14	mq c.a

AUTORIMESSA

Autorimessa

Autorimessa	=	95,61	mq c.a
Totale	=	95,61	mq c.a

PALESTRA/SAUNA

Palestra/sauna

Palestra/sauna	=	42,2	mq c.a
Totale	=	42,2	mq c.a

RIFIUTI



Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti urbani/speciali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1. - Dall' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità al **fg. 8 mapp.273/4** (vedi all. I), identificato con il codice:1909700024923 registrato il 27/11/2023 al Catasto Energetico Edifici Regione Lombardia, valido sino al 27/11/2033, risulta che:

- l'unità immobiliare residenziale è inserita nella **classe energetica E**;
- indice della prestazione energetica non rinnovabile **EP gl.nren 264,21 (kWh/ mq. anno)**.

2. - Dall' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità al **fg. 8 mapp.273/5** (vedi all. I), identificato con il codice:1909700025023 registrato il 27/11/2023 al Catasto Energetico Edifici Regione Lombardia, valido sino al 27/11/2033, risulta che:

- l'unità immobiliare residenziale è inserita nella **classe energetica E**;
- indice della prestazione energetica non rinnovabile **EP gl.nren 247,06 (kWh/ mq. Anno)**.

3. - Dall' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità al **fg. 8 mapp.273/6** (vedi all. I), identificato con il codice:1909700025123 registrato il 27/11/2023 al Catasto Energetico Edifici Regione Lombardia, valido sino al 27/11/2033, risulta che:

- l'unità immobiliare residenziale è inserita nella **classe energetica D**;
- indice della prestazione energetica non rinnovabile **EP gl.nren 560,24 (kWh/ mq. anno)**.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione attestata:



STATO DI POSSESSO, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

A. - L'Agenzia delle Entrate di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema, a richiesta del sottoscritto perito estimatore di “Verifica locazione immobili” pignorati da parte

, ha attestato, con comunicazione pec 22/05/2023, viste le risultanze dell'Anagrafe Tributaria, che *il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta.*

B. - In ordine allo stato di possesso, dall'eseguito sopralluogo è emerso che:

- il compendio immobiliare pignorato è occupato senza titolo, come si evince anche dalla relazione di primo accesso e dai rendiconti del custode giudiziario IVG di Crema agli atti della procedura, dai sig.ri

- gli immobili sono in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

DIVISIBILITA'

Il sottoscritto perito estimatore non ritenere attuabile la suddivisione in lotti del compendio immobiliare pignorato in quanto, nonostante risultino accatastate due unità immobiliari, di fatto trattasi di unica unità residenziale, con relativi impianti, accessori e pertinenze.

Pertanto si propone la vendita in unico lotto.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

La stima del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare viene



effettuata con il metodo del confronto.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima ha evidenziato altri beni immobili comparabili; il confronto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali di detti immobili con quello oggetto della presente procedura ne consente la stima.

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla zona ed alla potenziale richiesta di immobili con caratteristiche simili a quello in esame, nonché del pregio delle finiture e dell'ottimo stato di manutenzione e conservazione della villa in oggetto, dotata di ampia autorimessa al piano seminterrato, con area pertinenziale perimetrale di estesa superficie per la maggior parte a giardino, con vialetti, recinzione e cancelli di ingresso di pregio, sulla quale insistono la palestra/sauna e la piscina, si ritiene congruo di attribuire un valore di € 900/mq.

Al valore dell'immobile va poi applicato un deprezzamento, per vendita forzata, nella misura del 15% , e va dedotto il costo di sanatoria delle difformità riscontrate (vedi all. J):

	Prezzo al mq			Valore stimato
Residenziale	€ 900,00		€	1.299.726,90
Valore stimato	€ 1.299.726,90			
Deprezzamento 15%	€ 1.299.726,90	x	85%	€ 1.104.767,87
Deduzione costi di sanatoria	€ 6.000,00			€ -6.000,00
Valore vendita forzata				1.098.767,87

arrotondato ad € 1.100.000,00 (unmilione centomila/00).

Copia della presente relazione è stata trasmessa a mezzo pec alle parti del processo esecutivo (vedi all.K).

Crema, 19 gennaio 2024.

Il perito estimatore
Dott. Ing. Giorgio Venturelli



Allegati:

- A) ;
- B) richiesta di accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico Comune di Soncino, copia della documentazione agli atti e stralcio del P.G.T. nonché C.D.U.;
- C) Elenco immobili fabbricati siti in Comune di Soncino Fg.8 mapp.273, visure storiche per immobile Catasto Fabbricati e Catasto Terreni;
- D) schede catastali ed estratto di mappa;
- E) ispezione ipotecaria Conservatoria RRII Lodi;
- F) verifica locazione immobili all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema e relativa attestazione;
- G) elaborato grafico dello stato di fatto e delle eventuali difformità;
- H) rilievo fotografico;
- I) n.3 A.P.E.
- J) Tabella comparabili;
- K) documentazione comprovante la trasmissione della relazione alle parti.

