

Studio Tecnico geom. Schiavini Angelo  
Via Monte di Pietà, 2/4 - 26013 Crema (CR)  
Tel. : 0373-82211 - cell. : 338-5842043  
e-mail : angelo@studioschiavini.com - PEC : angelo.schiavini@geopec.it  
C.F. : SCHNGL64H2865580 - P.I. : 00935950196

## TRIBUNALE DI CREMONA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 178/2023

# PERIZIA

Iscrizione Albo Professionale dei geometri di Cremona n° 1351 - Consulente Tecnico del Tribunale di Cremona -  
Abilitazione L.494/96 del 21.10.97 sicurezza cantieri -  
Abilitazione alla certificazione energetica n° 17978 del 07.06.2011 -



## SCHEDA SINTETICA DEI BENI

Procedura Es.Imm. n. **178/2023** R.G., promossa da :

**Bene** (pag 9.10.11.13.14.15) : **Immobile A**: Capannone al piano terra con corpo uffici e servizi, oltre a rimessa esterna, con area ampia area cortilizia pertinenziale e con accesso carrale autonomo da vicolo delle Brede 7,1;  
**Immobile B**: Porzione di abitazione bifamiliare disposta su 2 piani, incluso in corpo staccato accessorio esterno (box doppio) oltre ad area cortilizia di pertinenza, con accesso autonomo da vicolo delle Brede 11 .

**Ubicazione** (pag 9.10.13) :**Immobile A**: Comune di Dovera Frazione di Postino, vicolo delle Brede 7,1 (CR);

**Immobile B**: Comune di Dovera Frazione di Postino, vicolo delle Brede 11 (CR);

**Stato** (pag 12.15) : **Immobile A Capannone**: mediocre; **Immobile B**: Buono;

**Lotti** (pag 36) : Lotto n° 1

**Dati catastali attuali** (pag.16) : L'immobile A (capannone) è così identificato al Catasto fabbricati del Comune di Dovera (CR) :

**Fg. 17 mapp. 41 sub 501 graffato al e mappale 219 sub. 501(scheda variata)**:  
in Vicolo Delle Brede, 7/1 P.T, Cat. D/1, rendita catastale € . 8.604,60 ;

L'immobile B (abitazione + accessorio – box) e' così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Dovera (CR):

**Fg. 17 mapp. 284 e mapp. 267 sub 7 graffati** (scheda variata)

in Vicolo Delle Brede 11 P.T- 1°, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 8,5 vani, s.cat. mq 247 (tot.escluse aree scoperte mq. 217), rendita catastale € . 526,79 ;

**Fg. 17 mapp. 283 sub 2 (invariato - box)**

in Vicolo Delle Brede 11 P.T, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 34 mq, rendita catastale € . 28,10 ;

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 21) : Si differenze per nuovi dati catastali

**Irregolarità/abusi** (pag.25.26.27.28.29) : Capannone si sanabili e non sanabili; Abitazione: sanabili e non sanabili. Box : sanabili ;

**Valore di stima** (pag 30.31.32) : **Valore complessivo dei 2 Immobili (unico lotto A+B)**

€ . 776.250,00 (euro settecentosettantaseimiladuecentocinquanta /00) Valore di mercato ;



€ 680.000,00 (euro seicentottantamila/00) valore di mercato ridotto .

**Vendibilità** (pag.32 ) : Sufficiente

**Motivo** (pag.32) : vendita in unico lotto;

**Pubblicità** (pag 33) : Riviste del settore , quotidiani locali ed on line.

**Occupazione** (pag 33)

**APE** (pag 12.15) : Esistenti 2 Ape



# TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

## PERIZIA DI STIMA

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

Esecuzione immobiliare n° 178/2023 promossa **da** :

**BCC NPLS 2020 S.R.L.** ,Via Alfieri, 1 – Conegliano (TV) (P.I.: 05098890261)  
rappresentata e difesa dall' Avv. Donvito Antonio (Milano);

**contro**

### A) QUESITO :

L'esperto provveda a :

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

- 1) a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568 comma 2 Cpc e 173 bis disp. Att. Cpc ;
- 2) a tener 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, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :



- i) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- ii) 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 assente;
- 7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- 8) a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
- Alleghi alla relazione di stima 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 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.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.

#### A1) PREMESSE GENERALI :

Lo Scrivente dopo aver verificato il Decreto di Nomina dell'Esperto e di Fissazione di Udienza ex Art 569 C.P.C. , visionati gli immobili in sede di sopralluogo e confrontati con la mappa catastale e con l'accatastamento vigente oltre al confronto con le pratiche edilizie depositate in Comune di Dovera; procede alla stesura della presente relazione di stima nel seguente modo:

Trattasi di compendio pignorato costituito complessivamente da:

Edificio con area cortilizia annessa di tipo produttivo (capannone D/1);

Porzione di villa bifamiliare con area cortilizia annessa (A/2) e accessorio in corpo staccato (Box C/6).

#### Analisi preliminare urbanistica del compendio pignorato:

Attualmente è in iter la variante generale al PGT di Dovera; pertanto si prende in esame il PGT vigente e la Variante in Iter. **(vedi All. 26 e 26 bis)**

Analizzando i 2 strumenti urbanistici l'intera area pignorata è così identificata:

**PGT vigente: Ambiti Artigianali Industriali (Capannone + Casa e Box) (Art.73).**

**All'art. 58 delle NTA - capoverso 4 - nella zona produttiva è ammessa come destinazione complementare la residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario);**

**Variante al PGT: Tessuto produttivo, Artigianale, Commerciale (Capannone + casa e**



box) (Art.82-83);

All'art. 69 delle NTA - capoverso 4 - nella zona produttiva e' ammessa come destinazione complementare la residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario per un massimo di mq 120 di SL).

E' stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 11/04/2024 la variante generale al PGT con le controdeduzioni alle osservazioni presentate .

Pertanto alla luce di quanto sopraindicato l'abitazione e il box sono legati urbanisticamente alla zona produttiva e pertanto (verificato il tutto anche presso l'ufficio tecnico comunale) non possono essere disgiunti dall'attività produttiva (residenza di servizio complementare all'attività produttiva).

Per tale motivazione lo scrivente provvederà alla identificazione di un **unico lotto**, con l'accortezza di valutare separatamente il capannone dall'abitazione in quanto aventi caratteristiche diverse tra loro .

#### **Verifica della situazione catastale:**

Lo scrivente dopo aver effettuato sopralluogo in data 04/03/2024 e successiva stesura grafica del rilievo effettuato; recuperato le mappe catastali (sia vigente che precedente) visionato le schede catastali sia attuali che precedenti, ha constatato una difformità catastale inerente i confini identificati in mappa attuale, rispetto a quanto rilevato in loco e a quanto indicato sulle schede catastali, chiedendo sollecitamente motivazioni all'agenzia delle entrate – catasto di cremona – tramite PEC in data 11/03/2024, e ulteriore sollecito in data 27/03/2024 al fine di dipanare la situazione e procedere con la perizia.

In data 04/04/2024 a seguito della non conclusione da parte dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) dell'iter relativo alla soluzione della problematica relativa alla errata rappresentazione della mappa;

visto che la richiesta di incontro presso l'ufficio tecnico del comune di Dovera risultava inevasa da parte dello stesso ufficio (al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni e le relative sanzioni amministrative),

lo scrivente per le motivazioni sopracitate provvedeva a formulare richiesta di proroga dei termini per la consegna dell'elaborato peritale, depositando sul PCT idonea richiesta al Giudice.

Il Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Simona Fiori in data 15/04/2024 **concedeva la proroga** richiesta, fissando il nuovo termine per il deposito dell'elaborato peritale **al 6**



Giugno 2024, con udienza ex art. 569 c.p.c. differita al 5 Luglio 2024 alle ore 10.20.

## B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI :

► In data **11/02/2024** il Giudice dell'Esecuzione Avv. Simona Fiori, nominava il sottoscritto geom. Angelo Schiavini in qualità di esperto, Consulente Tecnico per l'esecuzione immobiliare in epigrafe; ed in data **16/02/2024** lo stesso accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;

► Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simona Fiori fissava in data **17/05/2024** ore 10.15 l'udienza ex art. 569 cpc ;

Lo scrivente procedeva pertanto alle seguenti ricerche ed ispezioni :

- In data 16/02/2024 richiesta estratto di mappa catastale e schede catastali;
- In data 19/02/2024 e successiva integrazione il 27/02/2024 richiesta di visura e copia pratiche edilizie agli atti ;
- In data 26/03/2024 ricevuta PEC dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dovera degli Atti Edilizi Recuperati;
- In data 19/02/2024 richiesta di atti notarili di provenienza presso l'archivio notarile di Cremona ; in data 04/03/2024 recupero degli atti notarili di provenienza presso la proprietà pignorata;
- In data 12/03/2024 verifica esistenza contratti d'affitto presso l'Agenzia delle Entrate di Crema;
- In data 18/03/2024 rilascio attestazione Agenzia delle Entrate relativamente alla richiesta di contratti di locazione;
- In data 29/02/2024 e 04/03/2024 effettuato sopralluoghi presso gli immobili di vicolo Delle Brede in Dovera Frazione Postino, oggetto di pignoramento ;
- In data 12/03/2024 richiesta di chiarimenti tramite PEC e ulteriore richiesta in data 27/03/2024 tramite PEC (sollecito) all'agenzia delle entrate (catasto) relativamente alla mappa catastale errata;
- In data 17/04/2024 rilascio da parte dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) della nuova



mappa catastale (vedi attestazione allegata di evasione della richiesta **All 25**);

- In data 29/05/2024 e 30/05/2024 visura storica degli immobili;
- In data 24/05/2024 ispezione in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi per le unità immobiliari oggetto di pignoramento.
- In data 04/04/2024 richiesta di proroga su PCT dei termini di deposito della perizia
- In data 15/04/2024 ottenimento di proroga da parte del Giudice dell'Esecuzione con differimento del termine per il deposito della perizia al 06 Giugno 2024
- In data 16/04/2024 sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Dovera (CR) per la verifica della conformità edilizia dello stato di fatto rispetto agli atti depositati.

**C1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE :**

**Unità Produttiva: Capannone**

**Diritto :** ( ) :

**Bene e ubicazione:**

L'unità produttiva sita in vicolo delle Brede 7/1, è costituita da un capannone a struttura portante in cemento armato prefabbricato con travi a doppia falda ad altezza sottotrave di ml 7.00 e ml 7.50 .

L'edificazione del capannone risale in epoche distinte, con un primo lotto edificato nel 1980 (Capannone 1) ed un lotto più recente edificato nel 1987 (Capannone 2).

I due corpi sono collegati internamente tra loro e ciascuno dotato di carroponte.

Completa l'immobile un piccolo corpo uffici a struttura portante il latero cemento; un piccolo magazzino ; oltre a locale servizi, un locale rimessa e alcune tettoie a struttura portante in ferro e copertura in lamiera, oltre ad un accessorio esterno costituito da pannelli coibentati di tipo metecno e copertura in lamiera.

L'unità produttiva è così identificata:

Fg 17 Mapp. 41 graffato al mappale 219 a destinazione produttiva (Categoria Catastale



D1: Opifici, fabbricati destinati ad attività industriale) ;

Distinto nel PGT vigente del Comune di Dovera in: **Ambiti Artigianali Industriali** e nel PGT in variante in **Tessuto produttivo, Artigianale, Commerciale (All. 26 e 26bis)**;

### Descrizione:

L'unità immobiliare produttiva è costituita da unico piano terra, così identificata ( **All 10**)

- 1) Ufficio;
- 2) Capannone
- 3) Accessori/tettoie

Accesso carrale e pedonale da vicolo Delle Brede 7/1 attraverso il mappale 219, e successivo passaggio in servitù attiva sul mappale 218 di proprietà Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - ENEL, indi attraverso l'accesso carrale si entra all'interno dell'area cortilizia pertinenziale del capannone . Si precisa che l'accesso carrale è posizionato (osservando la mappa catastale) erroneamente sul mappale 218 e pertanto dovrà arretrarsi sul limitare del mappale sopracitato. (i costi presunti di tale spostamento andranno dedotti dal valore dell'immobile periziato.)

#### 1) Corpo Uffici :

All'ingresso dell'area cortilizia in lato sud si trova il piccolo corpo accessorio ad uso ufficio , con muratura portante in laterizio intonacato e soletta di copertura piana in laterocemento. Frontalmente l'ingresso all'ufficio è stato realizzato un piccolo portico a struttura ferrea a protezione dell'accesso alle intemperie. Il locale ufficio (H = 2.90) e il piccolo ingresso sono dotati di finestre, il ripostiglio interno è cieco. Il corpo uffici è collegato pedonalmente al capannone ( **All 10**)

La superficie lorda del corpo uffici è di mq 54.00 circa .

#### 2) Capannone :

Planimetricamente il capannone indicato in planimetria ( **All 10**) è costituito da struttura portante in pilastri e travi di cemento armato prefabbricato; con pareti di tamponamento esterne in blocchi di prismi di cemento a vista. La copertura è a doppia falda, con manto di copertura in lastre di amianto. Si segnala che in vari punti del capannone sussistono percolazioni di acqua piovana dalla copertura. La pavimentazione interna del capannone è



in cemento. Il capannone è dotato di portali di ingresso oltre a finestrate vetrate a nastro in parte con vetri divelti. La superficie lorda del capannone è così distinta:

Capannone 1 mq 714.00 circa (esclusi accessori esterni)

Capannone 2 mq 795.00 circa (escluso magazzino interno ed accessori esterni) .

Entrambi i capannoni sono collegati internamente con 2 portali passanti , ciascun capannone è dotato di carroponte.

Si evidenziano impianti elettrici di luce interna e di forza motrice.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo risulta in scarse condizioni di manutenzione; (si segnala la presenza di vistose percolazione di acqua piovana dalla copertura).

Il manto di copertura del capannone è in lastre di eternit parzialmente rovinate dall'evento meteorico dell'Agosto 2019. **(All 11bis)**.

Si evidenziano a terra piccole porzioni di lastre di eternit della copertura ; da rimuovere. (i costi presunti di tale rimozione andranno dedotti dal valore dell'immobile periziato.)

Attualmente all'interno del primo capannone e nell'area cortilizia retrostante vi sono alcune parti di natanti (vedi fotografie **All 1bis**).

#### Accessori/Tettoie :

In lato ovest, adiacenti il capannone sono stati realizzati 2 piccoli corpi in muratura portante intonacata con soletta in laterocemento.

Un primo corpo accessorio con accesso dall'esterno, ad uso autorimessa con h media interna pari a ml 2.85.**(All 1 e 10)** ed un secondo corpo ad uso spogliatoio / servizi, in pessime condizioni , collegato al capannone da una porta interna priva di serramento con h media pari a ml 2.70 circa .

Esternamente al capannone risultano edificate tettoie in ferro a copertura in lamiera (non autorizzate) lungo i lati nord e ovest del capannone. **(All 1 e 10)** .

In lato sud del capannone 2, a lato del corpo uffici è presente un piccolo accessorio di mq 75 circa a struttura in ferro, copertura in lamiera e pannelli di tamponamento tipo metecno (H media interna ml 2.30), non autorizzato, nè tantomeno sanabile ai sensi della normativa attuale..



CONSISTENZA ESCLUSIVA DELL'UNITA' PRODUTTIVA CAPANNONE :

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	MQ. COMMERCIALI
1° Capannone h= 7.00	714,44	1,00	714,44
2° Capannone	795,13	1,00	795,13
2° Cap. Magazzino	134,90	0,80	107,92
1° Cap. Blocco ufficio	54,91	1,00	54,91
1° Cap. Corpi accessori autorimessa e servizi	60,59	0,50	30,30
Area esterna (s.catastale – s coperta)	5290-1759,97= Mq 3530.03	0.10	353,00
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>2.055,70</b>
	<b>Arrotondato</b>		<b>2.050,00</b>

Non vengono considerate le superfici delle tettoie e dell'accessorio esterno in quanto superfici non autorizzate e non sanabili .

Necessità di interventi manutentivi urgenti :

L'immobile nel suo complesso, visto lo stato della copertura (piove all'interno del capannone) vista la destinazione d'uso , lo stato conservativo , la tipologia di finiture degli uffici e servizi, è in **mediocri condizioni** e necessita di primaria manutenzione alla copertura al fine di evitare percolazione di acqua all'interno (anche attraverso una primaria protezione della copertura).

Certificazione energetica esistente :

APE esistente classe energetica : G 273,97 Kwh/mq anno (All. 4)



## C2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE :

### Abitazione e box esterno

#### Diritto :

3.

#### Bene e ubicazione:

Porzione di villa bifamiliare sita in vicolo Delle Brede 11 costituita da 2 piani fuori terra (PT, P1°) oltre ad area cortilizia esclusiva e corpo accessorio esterno ad uso Box (P.T)  
L'intera villetta è stata costruita nel corso degli anni 1982-1984 (vedi **All.19**)

L'abitazione e il box sono così identificati catastalmente:

Fg . 17 Mapp. 267 sub. 7 graffato al mapp.284 a destinazione residenziale ( A/2);  
Fg. 17 Mapp. 283 sub. 2 a destinazione box (C/6).

Distinto nel PGT vigente del Comune di Dovera in: **Ambiti Artigianali Industriali** e nel PGT in variante in **Tessuto Produttivo, Artigianale, Commerciale (All. 26 e 26bis)** .

#### Descrizione:

L'unità immobiliare è di tipo residenziale posta al piano terra e primo, così identificata:

Accesso pedonale da vicolo Delle Brede 11 , e vialetto interno sino al portichetto di accesso all'abitazione.

Si entra direttamente nel locale soggiorno di mq 30,00 circa, collegato con ampio arco alla cucina pranzo di mq 21,00 circa. Dal soggiorno attraverso la scala interna si sale al piano primo , costituito da 2 camere da letto di cui una matrimoniale e da un bagno.

Completano il piano primo oltre ai disimpegni interni due locali riscaldati con altezza interna pari a ml 2.50 a destinazione ripostiglio (superfici di servizio al residenziale).

Completa il piano terra una porzione abitativa ad uso cantina/lavanderia ad altezza pari a ml. 2,40 collegata alla cucina. La distribuzione interna di tale porzione è costituita da : locale cantina , locali lavanderia e da un sottoscala. (Vedi **All.17**). Esiste una pensilina al piano terra di ml 1,35.



- ✓ L'altezza interna dei locali residenziali è pari a ml. 2.80 circa (vedi All. 17);
- ✓ L'altezza interna dei locali al P.T. ad uso cantina/lavanderia è di ml. 2.40 circa .
- ✓ L'altezza interna dei locali al P.1°. ad uso ripostiglio al piano primo è di ml. 2.50 circa .

Dal vicolo Delle Brede si accede attraverso un accesso carrabile all'area cortilizia pertinenziale dell'abitazione sulla quale insiste nella parte retrostante un accessorio ad uso box autorimessa della superficie lorda di mq 41,00 circa e altezza interna di ml 2.50.

### OPERE DI FINITURA:

L'abitazione ha le seguenti dotazioni:

- ✓ La pavimentazione interna dei locali è in ceramica (cm 33x33) color marroncino;
- ✓ Il bagno al P.1° ha i sanitari color crema, pavimento e rivestimento in ceramica colore rosa ;
- ✓ Il bagno al P.T. ha i sanitari colore bianco (senza lavello) , pavimento e rivestimento in ceramica ;
- ✓ Soffitti e pareti interne dei locali intonacati e tinteggiati di vari colori
- ✓ Le porte interne sono del tipo tamburato, mordenzate color legno, con specchiatura a vetri, profili e zoccolini in legno mordenzato ;
- ✓ Serramenti esterni in legno tinto noce , doppio vetro , con ante esterne a lamelle tinto noce ;
- ✓ L'impianto di riscaldamento con caldaia a gas al P.T. posta nella zona cantina del tipo a tiraggio forzato, con sistema di emissione parte con radiatori in ghisa a piastra con termovalvole e parte con ventilconvettori e termoconvettori ;
- ✓ l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia , frutti bianchi e placchette in alluminio anodizzato ottone ;
- ✓ E' presente un impianto di raffrescamento con 2 unità esterne e split a parete in alcuni locali .
- ✓ L'accessorio esterno ad uso box ha struttura muraria portante in laterizio, con finitura al civile tinteggiata; n. 2 portali di tipo sezionale; 1 porta in ferro e vetri di accesso pedonale, oltre ad una piccola finestra in lato sud ; soletta in laterocemento piana .



La struttura **dell'abitazione nel suo complesso**, da un'indagine visiva, dalla valutazione dell'epoca costruttiva e dalla misura dello spessore della muratura esterna presenta le seguenti caratteristiche :

- ✓ Muratura esterna presumibilmente in laterizio intonacata, tinteggiata esternamente colore giallo ;
- ✓ pavimentazione del cortile in autobloccanti e marciapiedi in porfido a spacco.
- ✓ Copertura a falde inclinate , manto presumibilmente in laterizio .

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (abitazione + box) alla data del sopralluogo risulta in **buone condizioni d'uso e di manutenzione** .

CONSISTENZA ESCLUSIVA ABITAZIONE E BOX:

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	MQ. COMMERCIALI
Abitazione H = 2.80	136,03	1,00	136,03
Abitazione H = 2.40/2.50	110,08	0,50	55,04
Portico	11,04	0,30	3,31
Pensilina	13,18	0,20	2,64
Area esterna	409,00	0,08	32,72
Box esterno	41,92	0,60	25,15
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>254,89</b>
	<b>Arrotondato</b>		<b>255,00</b>

Necessità di interventi manutentivi urgenti :

L'immobile nel suo complesso, vista la destinazione d'uso , lo stato conservativo , la tipologia di finiture degli uffici e servizi, è in **buone condizioni** e non necessita di manutenzione urgente.

Certificazione energetica esistente :

Ape Esistente Classe energetica : **E 175,45 Kwh/mq anno (All. 15)**



## D) STORIA CATASTALE :

### Dati catastali alla data del pignoramento (precedenti l'aggiornamento catastale attuale):

Le unità immobiliari di vicolo Delle Brede n. 7/1 e n. 11 sono così identificate al Catasto fabbricati del Comune di Dovera (Cr):

**Fg. 17 mapp. 41 graffato al mapp. 219 (capannone):**

in Vicolo Delle Brede 7/1 P.T Categoria D/1, rendita catastale €. 6617,88

**Fg. 17 mapp. 284 e mapp. 267 sub. 7 graffate (abitazione):**

in Vicolo Delle Brede, 11- P.T-1° Categoria A/2, Classe 2, consistenza 8.5 vani , rendita catastale €. 526,79

**Fg. 17 mapp. 283 sub. 2 (box):**

in Vicolo Delle Brede, 11- P.T Categoria C/6, Classe 3 , mq 34 rendita catastale €. 28,10

### Dati catastali attuali alla data della Perizia (a seguito di aggiornamento catastale attuale - Vedi All. 3 e 14 :

Le unità immobiliari sono così identificate al Catasto fabbricati del Comune di Dovera (Cr):

**Si precisa che la rendita catastale indicata è rendita proposta suscettibile di aggiornamenti da parte del catasto.**

**Fg. 17 mapp. 41 sub. 501 graffato al mapp. 219 sub. 501 (capannone - Variata):**

in Vicolo Delle Brede 7/1 P.T Categoria D/1, rendita catastale €. 8604,60

**Fg. 17 mapp. 284 e mapp. 267 sub. 7 graffate (abitazione - Variata):**

in Vicolo Delle Brede, 11- P.T-1° Categoria A/2, Classe 2, consistenza 8.5 vani superficie catastale mq 247 (totale escluse aree scoperte mq 217) , rendita catastale €. 526,79

**Fg. 17 mapp. 283 sub. 2 (box - Invariata):**

in Vicolo Delle Brede, 11- P.T Categoria C/6, Classe 3 , mq 34 rendita catastale €. 28,10



### Variazioni storiche:

Dalle visure storiche del 29/05/2024 e del 30/05/2024 e dalla relazione notarile (art.567 comma 2 c.p.c.) si evince quanto segue relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

#### **Al Catasto Fabbricati: Fg 17 mapp. 41 sub 501 e Fg 17 Mapp 219 sub. 501**

##### **Capannone**

► Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 28/10/1988 l'immobile veniva così identificato: in Comune di Dovera al Fg. 17 Mappale 181 Strada vicinale delle Brede PianoT Categoria C/3 , Cl.1 Consistenza mq 457, rendita Lire 2.924;

► Dal 28/10/1988 al 04/06/2014 a seguito di Variazione per ampliament. e altre var. del 28/10/1988 in atti dal 05/07/1999 (n. 1313/1988), l'unità immobiliare veniva così identificata

**Capannone** (immobile predecessore):

**Fg 17 mapp. 41 e Fg 17 mapp. 219:**

in Vicolo Delle Brede cm, cat. D/1 , Rendita €. 6.617,88 ( Lire 12.814.000) ;

► Dal 04/06/2014 al 29/02/2024 a seguito di Variazione Codifica Piano Incoerente del 04/06/2014 pratica n° CR 0043715 in atti dal 04/06/2014 (n. 15862.1/2014), l'immobile veniva così identificato :

**Capannone** (immobile predecessore):

**Fg 17 mapp. 41 e Fg 17 mapp. 219:**

in Vicolo Delle Brede Piano T, cat. D/1 , Rendita €. 6.617,88 ( Lire 12.814.000) ;

► Dal 29/02/2024 al 29/05/2024 a seguito di Variazione Toponomastica del 29/02/2024 pratica n° CR 0036952 in atti dal 29/02/2024 (n. 36952.1/2024), l'immobile veniva così identificato :

**Capannone** (immobile predecessore):

**Fg 17 mapp. 41 e Fg 17 mapp. 219:**

in Vicolo Delle Brede n 7/1 Piano T, cat. D/1 , Rendita €. 6.617,88 ( Lire 12.814.000) ;



► Dal 29/05/2024 a seguito di Variazione del 29/02/2024 pratica n° CR 0069136 in atti dal 29/05/2024 protocollo NSD n. Entrate.Agev-ST1 registro Ufficiale 2370049 del 29/05/2024 Ampliamento Diversa Distribuzione degli spazi interni (n. 69136.1/2024), l'immobile viene così identificato :

**Capannone** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 41 sub. 501 e Fg 17 mapp. 219 sub. 501:**

in Vicolo Delle Brede n 7/1 Piano T, cat. D/1 , Rendita €. 8.604,60.

**Al Catasto Fabbricati: Fg. 17 mapp. 267 sub 7 e Fg. 17 Mapp. 284**

**Abitazione:**

► Dal 14/12/1993 al 21/05/2008 a seguito di Variazione per Divisione del 14/12/1993 in atti dal 10/04/1999 (n. 17842.1/1993), l'unità immobiliare veniva così identificata

**Abitazione** (immobile predecessore):

**Fg 17 mapp. 267 sub 7:**

in Vicolo Delle Brede cm, Piano T – 1 cat. A/2 , Cl 2 , Consist. 7 vani Rendita €. 433,82 ( Lire 840.000) ;

► Dal 21/05/2008 al 20/10/2020 a seguito di Variazione per Bonifica Identificativo Catastale del 21/05/2008 Pratica CR0051893 in atti dal 21/05/2008 (n. 3963.1/2008), l'unità immobiliare veniva così identificata

**Abitazione** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 267 sub 7- Fg 17 mapp 284:**

in Vicolo Delle Brede cm, Piano T – 1 cat. A/2 , Cl 2 , Consist. 7 vani Rendita €. 433,82;

► Dal 09/11/2015 al 20/10/2020 a seguito di Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 (dati relativi alla planimetria del 14/12/1993 prot. n. 17842) venivano inseriti i seguenti dati di superficie:

Sup. Cat. Mq 192 ( totale escluse aree scoperte mq 192)

► Dal 20/10/2020 al 30/07/2021 a seguito di Variazione per Esatta rappresentazione grafica del 20/10/2020 Pratica CR0029469 in atti dal 20/10/2020 (n. 14420.1/2020), l'unità immobiliare veniva così identificata

**Abitazione** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 267 sub 7- Fg 17 mapp 284:**



in Vicolo Delle Brede 11, Piano T – 1 cat. A/2 , Cl 2 , Consist. 7 vani sup. cat. Mq 248  
(totale escluse aree scoperte mq 220) Rendita €. 433,82;

► **Dal 30/07/2021 al 30/05/2024** a seguito di Variazione nel classamento del 30/07/2021 Pratica CR0030404 in atti dal 30/07/2021 (n. 15320.1/2021), Notifica effettuata con protocollo n. CR0000501 del 10/01/2022 (annotazioni: classamento e rendita rettificati dm 701/94) l'unità immobiliare veniva così identificata

**Abitazione** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 267 sub 7- Fg 17 mapp 284:**

in Vicolo Delle Brede 11, Piano T – 1 cat. A/2 , Cl 2 , Consist. 8,5 vani Rendita €. 526,79;

► **Dal 30/05/2024** a seguito di Diversa distribuzione degli spazi interni del 29/05/2024 Pratica CR0069135 in atti dal 30/05/2024 Protocollo NSD n. Entrate AGEV-ST1 Registro Ufficiale 2370007 29/05/2024 (n. 69135.1/2024) (annotazioni: classamento e rendita proposti dm 701/94) l'unità immobiliare viene così identificata

**Abitazione** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 267 sub 7- Fg 17 mapp 284:**

in Vicolo Delle Brede 11, Piano T – 1 cat. A/2 , Cl 2 , Consist. 8,5 vani, sup. cat. Mq 247  
(totale escluse aree scoperte mq 217) Rendita €. 526,79;

**Al Catasto Fabbricati: Fg. 17 Mapp. 283 sub.2**

**Box**

► **Dal 14/12/1993 al 29/02/2024** a seguito di Variazione per Divisione del 14/12/1993 in atti dal 10/04/1999 (n. 17842.1/1993), l'unità immobiliare veniva così identificata

**Box** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 283 sub 2:**

in Vicolo Delle Brede cm, Piano T cat.C/6 , Cl 3 , Consist. 34 mq Rendita €. 28,10 ( Lire 54.400) ;

► **Dal 29/02/2024** a seguito di Variazione Toponomastica del 29/02/2024 pratica n. CR0036954 in atti dal 29/02/2024 (n. 36954.1/2024), l'unità immobiliare veniva così identificata

**Box** (immobile attuale):

**Fg 17 mapp. 283 sub 2:**



in Vicolo Delle Brede 11, Piano T cat.C/6 , Cl 3 , Consist. 34 mq Rendita € 28,10 .

Identificazione dei proprietari precedenti nel ventennio (Tratto dal certificato



#### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Con riferimento alle unità immobiliari individuate nell'atto di pignoramento si osserva quanto segue:

- Si segnalano diversità rispetto ai dati catastali del pignoramento in quanto l'unità immobiliare D1 (capannone) è stata soppressa e conseguentemente individuata la nuova identificazione catastale (come da direttive catastali) .

#### Giudizio di regolarità :

Le schede catastali vigenti alla data del sopralluogo **identificano in parte** lo stato di fatto dei luoghi della proprietà esclusiva oggetto di pignoramento , e precisamente:

- Scheda catastale del capannone : non identifica lo stato reale dei luoghi ; si è proceduto pertanto al nuovo accatastamento del capannone (tipo mappale + variazione scheda);
- Scheda catastale dell'abitazione : non identifica lo stato reale dei luoghi ; si è proceduto pertanto al nuovo accatastamento dell'abitazione (nuova scheda catastale) ;
- Scheda catastale del box : identifica lo stato reale dei luoghi .



Si precisa inoltre quanto segue :

- Le rendite catastali indicate nei Docfa delle nuove schede in variazione, sono rendite proposte e pertanto suscettibili di possibile aggiornamento da parte del catasto ;
- Il tipo mappale del capannone riguarderà esclusivamente gli accessori esterni .

Relativamente alle linee di confine tra il mapp. 41 (capannone) ed il mapp 285 (abitazione confinante di altra proprietà) si segnala quanto segue (All 24) :

- La mappa attuale richiesta in catasto (16/02/2024) non identifica realmente lo stato di confine (All. 24) , a differenza delle schede catastali allegate all'Atto di divisione a rogito Notaio Biotti di Pandino del 25/02/1994 rep. 105594 .

Il sottoscritto pertanto ha proceduto in data 11/03/2024 ad inviare tramite PEC all'Agenzia delle Entrate – Catasto – la richiesta di precisazioni in merito alle discordanze riscontrate tra i confini dei mappali sopra citati e successivo sollecito il 27/03/2024.

In data 17/04/2024 la mappa viene rettificata direttamente dal catasto seguendo i confini attuali (vedi E. mappa del 18/04/2024 – All. 24) .

#### Confini attuali delle unità immobiliari (vedi schede catastali )

##### **CAPANNONE (All 2):**

###### **Mappale 41:**

Nord: roggia Roggetto;

Est: Mapp. 42

Sud: Mapp. 284 , 283 sub 501 e 283 sub 502, mapp. 285 e mapp. 218

Ovest: Roggia Roggetto

###### **Mappale 219:**

Nord : Mapp. 218

Est: Mapp. 286)

Sud: Vicolo Delle Brede;

Ovest: Roggia Roggetto.



**ABITAZIONE : (confine in un sol corpo) (All 13)**

Nord: Mapp.283 sub. 2 e mapp. 41

Est: Mapp. 42

Sud: Mapp. 286

Ovest: Mapp. 285 , Mapp. 267 sub 501 e Mapp. 283 sub.2

**BOX ESTERNO : (All 13)**

Nord: Mapp.41

Est: Mapp. 284

Sud: Mapp. 284

Ovest: Mapp. 283 sub 1

**E). REGOLARITA' URBANISTICA**

Titoli urbanistici :

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento l'Ufficio tecnico comunale, a seguito di verifiche ha individuato le seguenti pratiche edilizie (ad esclusione delle pratiche indicate al punto 2 e 4 fornite dalla proprietà) .

EDIFICIO PRODUTTIVO - CAPANNONE Fg 17 Mapp 41-219 (All 11):





### Certificati di collaudo statico (All 11):

Certificato di collaudo statico n° 6608 del 09/11/1979 per lavori di costruzione di laboratorio artigianale con strutture in c.a. prefabbricate in Postino di Dovera (Cr) (C. Ed. 713) ;

Certificato di collaudo statico n° 12216 del 07/08/1987 per lavori di costruzione di costruzione di capannone ad uso industriale in Postino di Dovera (Cr) (C.Ed 1003) ;

### Abitabilità e agibilità (All 11):

Il Comune di Dovera (Cr) rilascia il **certificato di agibilità n. 713 prot. N. 1694 del 28/05/1984** relativo al nuovo capannone ed uffici, in  
decorrenza 20/11/1980 (C.Ed 713) .

**Si segnala che l'immobile nelle condizioni attuali NON E' AGIBILE, in quanto andrà rimossa la copertura rovinata esistente in amianto con nuova copertura in fibrocemento ecologico.**

### Abusi , sanabilità e costi :

Dalla verifica presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Dovera (Edilizia Privata) relativamente alle pratiche edilizia sopracitate ed a seguito del sopralluogo, ho potuto constatare la **non conformità urbanistica** ed edilizia dei beni oggetto di pignoramento di cui **all'edificio produttivo-capannone** e indicato sulla tavola grafica **(All. 10)** per variazioni rispetto agli atti depositati presso il Comune di Dovera ed evidenziati al capitolo Titoli Urbanistici e precisamente qui indicati:

Dall'Incontro presso l'Ufficio Tecnico in data 16/04/2024 è emerso quanto segue :



Le pratiche edilizie identificate ai capoversi 6, 8 e 9 non essendo state eseguite di fatto non vengono considerate ai fini della conformità urbanistica ed edilizia in quanto mai iniziate. Pertanto ai fini delle difformità si fa riferimento alla Variante alla CE 1003 individuata al capoverso n° 4 e pertanto:

#### Difformità sanabili:

- 1) Modifiche interne e di facciata della zona uffici ;
- 2) Modifiche interne e di facciata dei capannoni.

#### Difformità non sanabili:

- 1) Dalla verifica del calcolo planivolumetrico (**All. 11**) si evidenzia una saturazione della superficie coperta considerata a seguito del rilievo dello stato di fatto pari a mq 1760 circa contro una disponibilità al 1987 di mq 1763 . Pertanto a seguito di verifica presso l'ufficio tecnico, non potendo certificare la doppia conformità delle opere abusive non autorizzate ( tettoie esterne e accessorio esterno) in quanto non disponibile di superficie coperta riferita al prg del 1987, tali opere non autorizzate si dichiarano non sanabili e pertanto da rimuovere (vedi **All 9**). Il costo della rimozione e smaltimento di tali opere viene di seguito quantificato:

Si considerano 3 giornate lavorative di 3 persone, incluso viaggi per trasporto e smaltimento materiale, per un totale previsto di €. 3.500,00 circa .

#### **Quantificazione degli oneri di sanatoria**

Sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dovera in data 16/04/2024 , durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico relativamente alla pratica edilizia di sanatoria, riferita alle difformità sanabili sora indicate, al fine di rendere conforme il compendio immobiliare individuato EDIFICIOPRODUTTIVO-CAPANNONE , lo scrivente valuta una sanzione amministrativa pari ad €. 1000 per ciascun capannone (in quanto autorizzati con diverse concessioni edilizie /DIA ) ;

pertanto andrà presentata una **SCIA/CILA in sanatoria (da valutare in fase di presentazione della pratica)** con una sanzione prevista di  $€.1.000+1.000 = €. 2.000,00$  (euro duemila/00) oltre oneri accessori (diritti di segreteria) (da riverificare in sede di presentazione della pratica) per quanto riguarda le difformità relative a EDIFICIO PRODUTTIVO-CAPANNONE



► La pratica di sanatoria inclusa la sanzione amministrativa prevista sarà:

**SCIA/CILA IN SANATORIA € 2.000,00 + diritti di segreteria** (euro duemila/00) a cui verranno aggiunte le spese tecniche presunte pari a circa **€ 3.000,00** (euro tremila/00) per un totale presunto di **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00) (esclusi diritti di segreteria, IVA ed oneri accessori).

#### ABITAZIONE + BOX (All.19):

- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n° 804 prot. N° 2796/81 del 26/02/1982 per " La costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione" (bifamiliare), intestata ai Sig.ri
- Autorizzazione N° prot. 2956 del 08/10/1984 per variante in corso d'opera alla C.E. 804 del 26/02/1982 intestata ai Sig.ri
- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza n° 901 prot. N° 2954 del 11/10/1984 per " la costruzione di due rimesse" intestata ai Sig.ri

#### Abitabilità e agibilità (All 19):

Il Comune di Dovera (Cr) rilascia il **certificato di abitabilità n. 804 prot. N. 3333 del 11/12/1985** relativo alla nuova costruzione di civile abitazione (bifamiliare, di cui la porzione oggetto di pignoramento fa parte) intestata al Sig. \_\_\_\_\_ con decorrenza 11/06/1985 .

Il Comune di Dovera (Cr) rilascia inoltre il **certificato di agibilità n. 901 prot. N. 1185 del 08/04/1986** relativo alla nuova costruzione di due autorimesse (di cui la porzione oggetto di pignoramento fa parte) intestata al Sig. \_\_\_\_\_ con decorrenza 18/09/1985 .



### Abusi sanabilità e costi :

Dalla verifica presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Dovera (Edilizia Privata) in data 16/04/2024 relativamente alle pratiche edilizia sopracitate ed a seguito del sopralluogo, ho potuto constatare la **non conformità urbanistica** ed edilizia dei beni oggetto di pignoramento di cui **all'edificio residenziale** e indicato sulla tavola grafica **(All. 17) e al Box accessorio (All 18)** per variazioni rispetto agli atti depositati presso il Comune di Dovera ed evidenziati al capitolo Titoli Urbanistici e precisamente qui indicati:

### Difformità sanabili abitazione:

- 1) Pensilina esterna inferiore a mt 1,50;
- 2) Tavolati interni al piano terra nella porzione ad altezza mt. 2,40. Si precisa che i tavolati in se possono essere sanati planimetricamente. Non può essere sanato il cambio di destinazione d'uso, in quanto determinerebbe un aumento della Superficie Utile. Pertanto la zona identificata al piano terra con H= 240, rimane come indicata in variante Cantina e Lavanderia. Esiste una parete attrezzata a cucina che andrà rimossa ,oltre alla rimozione del wc nel bagno in quanto lo stesso è sanabile come lavanderia (costi di rimozione valutati a copro in €. 1500,00).
- 3) Variazione delle aperture esterne;
- 4) Muretto basso tra cucina e soggiorno.

### Difformità non sanabile:

- 1) Muratura esterna in area cortilizia a distanza non regolamentare dalla finestra di altra proprietà pertanto muro da rimuovere in quanto non sanabile (in contrasto con la normativa igienico sanitaria – costo da dedurre valutato a corpo in €. 1000,00).

### **Quantificazione degli oneri di sanatoria**

Sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dovera in data 16/04/2024 , durante il sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico relativamente alla pratica edilizia di sanatoria, riferita alle difformità sanabili sora indicate, al fine di rendere conforme il compendio immobiliare individuato EDIFICIO RESIDENZIALE , lo scrivente valuta una sanzione amministrativa pari ad €. 1000 per le difformità indicate ;

pertanto andrà presentata una **SCIA/CILA in sanatoria (da valutare in fase di presentazione della pratica)** con una sanzione prevista di €.1.000,00 (euro mille/00) oltre



oneri accessori (diritti di segreteria) (da riverificare in sede di presentazione della pratica) per quanto riguarda le difformità relative all' EDIFICIO RESIDENZIALE .

► La pratica di sanatoria inclusa la sanzione amministrativa prevista sarà:

**SCIA/CILA IN SANATORIA € 1.000,00 + diritti di segreteria** (euro MILLE/00) a cui verranno aggiunte le spese tecniche presunte pari a circa € **1.500,00** (euro millecinquecento/00) per un totale presunto di € **2.500,00** (euro duemilacinquecento/00) (esclusi diritti di segreteria, IVA ed oneri accessori).

Difformità sanabile box esterno:

- 1) Soletta piana in laterocemento , autorizzata lievemente in pendenza.

andrà presentata una **SCIA/CILA in sanatoria (da valutare in fase di presentazione della pratica)** con una sanzione prevista di € 1.000,00 (euro mille/00) oltre oneri accessori (diritti di segreteria) (da riverificare in sede di presentazione della pratica) per quanto riguarda le difformità relative al corpo ACCESSORIO BOX.

► La pratica di sanatoria inclusa la sanzione amministrativa prevista sarà:

**SCIA/CILA IN SANATORIA € 1.000,00 + diritti di segreteria** (euro MILLE/00) a cui verranno aggiunte le spese tecniche presunte pari a circa € **800,00** (euro ottocento/00) per un totale presunto di € **1.800,00** (euro milleottocento/00) (esclusi diritti di segreteria, IVA ed oneri accessori).

<b>F) VALORE E VENDIBILITA' :</b>
-----------------------------------

Metodo di valutazione :

Considerazioni relative alle caratteristiche del bene:

Trattandosi di compendio immobiliare pignorato costituito da 2 unità immobiliari di cui 1 di tipo produttivo – Capannone – e una di tipo residenziale con accessorio esterno, con caratteristiche di unicità difficilmente comparabili con immobili venduti in zona, lo scrivente



procede alla valutazione utilizzando il seguente metodo di stima:

Capannone:

Costo di ricostruzione a nuovo (a parametro) del compendio produttivo avente le stesse caratteristiche del capannone attuale ( capannone prefabbricato a doppia falda con murature di tamponamento in parte prefabbricate e in parte in blocchi di calcestruzzo a vista), incluso servizi esterni e blocco uffici con costi paramentrati a mq, a cui verranno applicati dei coefficienti di riduzione dovuti alla vetustà dell'immobile (fisica e funzionale oltre che economica) e riduzione dovuta alla vendita forzata all'asta del bene, oltre alla riduzione per opere dovute alla rimozione delle lastre in amianto e agli oneri e opere necessarie a sistemare il bene in quanto non sanabili.

Abitazione ed accessorio

Valutazione parametrica con abitazioni simili tenendo in considerazione lo stato di manutenzione normale del bene alla data attuale, a cui verranno applicate riduzioni dovute alla vendita forzata tipica delle vendite all'asta, applicando delle riduzioni dovute alla tipicità del bene ( abitazione in zona urbanistica produttiva e legata all'attività produttiva stessa), oltre alle riduzioni per la pratica di sanatoria .

Valore di mercato attribuito al compendio complessivo (capannone e abitazione):

Lo scrivente, applicando il Metodo di Stima del Costo di Ricostruzione deprezzato (Cost Approach) relativamente al comparto produttivo e comparativo inerente l'abitazione con accessorio box , ritiene che alla data della presente perizia, **il più probabile valore di mercato complessivo (netto finale) a corpo, allo stato attuale sia di €. 680.000,00 (euro seicentoottantamila/00), inclusa l'incidenza delle riduzioni per assenza garanzia di vizi e per la specificità tipica del bene oltre alla riduzione dovuta alla demolizione e ripristino di opere non sanabili, come determinato nelle tabelle successive :**



Comparto produttivo: capannone

Costo di ricostruzione del compendio produttivo (All.11 ter)	€ 1.337.516,68
Percentuale di deprezzamento applicata (vetustà e obsolescenza All. 11 ter)	58,40%
Valore di stima del compendio produttivo deprezzato	€ 556.406,93
Riduzione del valore per incidenza smaltimento coperture ammalorate in amianto (All. 11 ter) Esclusa incidenza della nuova copertura in quanto già inclusa nel costo di ricostruzione.	- € 50.250,00
Valore di mercato alla data attuale Del compendio produttivo	€ 506.156,93
Incremento del Valore deprezzato del carroponte	€ 28.000,00
<b>TOTALE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE (incluso carroponte) Valore arrotondato</b>	<b>€ 534.000,00</b>
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia dei vizi (vendita all'asta. Si considera un valore medio pari al 7,50%)	- € 40.050,00
Rimozione e smaltimento del rifiuto a terra costituito da piccole porzioni di amianto derivante dalla copertura e pratica ASL (valutato a corpo)	- € 3.000,00
Rimozione delle opere non sanabili , incluso lo smaltimento del materiale (tettoie/box in lamiera) (Valutato in economia 3 gg 3 operai, incluso trasporto e smaltimento)	- € 3.500,00
Spostamento accesso carrale esistente ( valutato in economia 3 giorni 2 operai incluso materiale)	- € 2.000,00
Sanatoria opere: pratiche amministrative e sanzioni previste	- € 5.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 480.450,00</b>
<b>VALORE NETTO FINALE (Arrotondato) (€/mq commerciale 235)</b>	<b>€ 480.000,00</b>



## Abitazione e box

SUP. COMMERCIALE (vedi capitolo C1)	VALORE A MQ. (arroton)	VALORE DI MERCATO (arroton)
Mq. 255	€/mq. 950.	€ 242.250,00
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia dei vizi (7,5% in relazione allo stato dell'immobile)		- € 18.168,75
Riduzione del valore di mercato per vincolo urbanistico (abitazione del proprietario o del custode del compendio produttivo : 7,5% )		- € 18.168,75
Riduzione valore per opere di ripristino (valutate a corpo)		-€ 2.500,00
Pratiche Sanatoria opere abitazione e box		- € 4.300,00
	VALORE NETTO FINALE	€ 199.112,00
	VALORE NETTO FINALE (Arrotondato) (€/mq commerciale 784)	€ 200.000,00

### Totale complessivo :

1. Totale valore di mercato: € 534.000,00 + € 242.250,00 = € 776.250,00
2. Totale complessivo ridotto: € 480.000,00 + € 200.000,00 € 680.000,00

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Gli atti reperiti non indicano un valore del compendio economico

### Giudizio di vendibilità :

#### LOTTO N°1 (Capannone e abitazione con accessorio):

Considerata l'ubicazione delle unità immobiliari in oggetto, la loro destinazione d'uso, le caratteristiche intrinseche dello stesso e la vendita in unico lotto lo si ritiene con **sufficiente appetibilità** sul mercato .



Forme di pubblicità :

Riviste del settore, quotidiani locali ed internet.

**G) STATO DI POSSESSO :**

L'abitazione è attualmente libera da persone e cose, nella piena disponibilità degli esecutati.

Il capannone è attualmente occupato dall'ex comodatario (contratto scaduto il 30/06/2023) che lo utilizza quale deposito di imbarcazioni (vedi relazione primo accesso IVG Crema)

Locazione:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, ufficio territoriale di Crema alla data del 18/03/2024 risultano i seguenti contratti di locazione regolarmente registrati (**AII. 23**) :

- Contratto di affitto di ramo di azienda, registrato telematicamente presso l'Ufficio di Crema il 30/07/2014 al n. 2614 serie 1T, tra :



➤ Comodato d'uso gratuito registrato all'Ufficio Territoriale di Lodi – Agenzia Delle Entrate – il 13/07/2022 n. 864 serie 3, tra :

- le

- e

-

#### H) VINCOLI ED ONERI :

Pertinenze / Patti e condizioni : (rif. Nota di trascrizione - Quadro D - Atto di divisione (All. 16)

Con riferimento al Quadro D della Nota di Trascrizione sopracitata, per quanto attiene al fabbricato residenziale ed al box accessorio si evidenzia l'area di corte pertinenziale esclusiva di cui al Fg. 17 mapp. 284 .

Patti e condizioni : si precisa che l'area della scheda registrata il 14/12/93 al n. 17482/E/93 individuata al catasto terreni al Fg. 17 mapp. 286, resterà comune tra gli attuali condividenti

Servitù esistenti: (rif. Dichiarazione Consorzio Bonifica Dugali All. 5)

Con riferimento all'allegato sopracitato si evidenzia l'accordo con il Consorzio di Bonifica Dugali – Naviglio – Adda Serio inerente la liberatoria all'accesso al mapp. 41 del Fg. 17 per manovre al manufatto irriguo della roggia Roggetta della roggia Migliavacca e Sira.

Altre servitù esistenti:

- L'accesso carrabile e pedonale al Fg. 17 mapp. 41 (capannone) è garantito attraverso



servitù di fatto attiva sul mapp. 218 del Fg. 17 di proprietà ENEL .

- Gli immobili oggetto di pignoramento verranno trasferiti con tutte le relative **servitù attive e passive , apparenti e non**, aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, il tutto come nello stato di fatto alla data attuale .

Oneri condominiali ed arretrati negli ultimi due anni :

Si precisa che non esiste amministratore di condominio .

I) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :



L) LOTTI :

Opportunità di divisione in lotti :

Ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PGT vigente e della Variante Generale relativamente alla zona urbanistica produttiva, artigianale il compendio pignorato non è divisibile, pertanto trattasi di unico lotto.

M) COMODA DIVISIBILITA' :

Per le motivazioni sopra esposte il compendio pignorato **non è divisibile in lotti.**



## N) OSSERVAZIONI FINALI :

- All'interno della proprietà oggetto di pignoramento , nella porzione cortilizia in lato est (vedi foto **all 1ter**) alla data del sopralluogo sono presenti piccole porzioni di lastre presumibilmente della copertura in **amianto** , definite dalla Norma **rifiuti (speciali) pericolosi**. Trattandosi di piccole porzioni a terra, non definibili per unità di misura (superficie, numero lastre, etc.) la valutazione dello smaltimento viene fatta a corpo, compresa la pratica ASL per un importo totale di € 3.000,00 + IVA

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Crema, 04/06/2024

L'Esperto  
Geom. Angelo Schiavini

