

PERIZIA DI STIMA DELL'IMMOBILE

Procedura es.imm. n. 175/2022 R.G.E., promossa da:

RED SEA SPV Srl

Contro

Accettata la nomina del 10/08/2023 ad esperto estimatore, da parte del G.O.T. avv. Lucia Valla, depositato il giuramento telematico in data 11/08/2023 e preso atto dell'incarico ricevuto, lo scrivente geom. Giorgio Grassi, provvede ad esporre le seguenti risultanze.

PREMESSA

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è stato favorito dal custode immobiliare (l'I.V.G. di Cremona), nel mese di novembre 2023 e nel mese di dicembre 2023, l'esperto estimatore ha esperito il rilievo dei luoghi.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1. Tipologia, conformazione, epoca

Il compendio immobiliare, sito in zona semicentrale nel Comune di Soresina (Cr), in via Caldara n.87, è composta da un edificio direzionale, abbandonato, precedentemente destinato ad ufficio postale, comprensivo di cortile interno ad uso esclusivo e locali tecnici in corpo staccato.

Nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Soresina, l'edificio è inserito nell'ambito dei "Tessuti dei Nuclei di Antica Formazione".

Il fabbricato principale è disposto su due livelli: al piano terra (ca. 280,00 mq. lordi) si trovano l'ingresso, l'ampia sala un tempo destinata alla ricezione degli utenti della posta, due stanze (ex uffici), tre wc, il vano ascensore ed il vano scala di collegamento con il piano superiore; al primo piano (ca. 373,00 mq. lordi) sono collocati due ampi saloni, due stanze (ex uffici) e quattro wc, oltre ad un balcone, il vano scala e l'ascensore.

Nei locali accessori (ca. 80,00 mq. lordi) collocati in un edificio in corpo staccato, ad un piano, posto ad est della porzione principale, sono sistemati i vani tecnici (locali caldaia e trattamento aria) ed un deposito.

Tra i due fabbricati si trova l'androne coperto (ca. 30,00 mq.) che consente l'accesso carraio al cortile interno (ca. 120,00 mq.).



L'edificio così come rilevato è stato edificato a partire dal 1996 e fino al 1997 (giusta - convenzione edilizia del 19.04.1996 numero di repertorio 4814 emessa da Filippini Dr. Vincenzo, Segretario Generale del Comune di Soresina, trascritta il 10/05/1996 ai nn. 3126/2299 a favore del COMUNE SORESINA (CR) per l'attuazione di piano di lottizzazione e giusta C.E. N.48/96 del 9/7/1996 P.E. 41/96 e Variante in corso d'opera P.E. N.205/97 DEL 19/12/1997), in luogo di un precedente complesso artigianale che è stato completamente demolito.

Attualmente, presso l'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio della Provincia di Cremona, l'intero complesso risulta censito come deposito (uffici pubblici-deposito).

1.2. Caratteristiche costruttive, stato di manutenzione

Nell'**edificio principale**, con altezza media netta interna in entrambi i piani di m. 3,00, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne in legno tamburato e i serramenti esterni in alluminio con vetro camera. I wc sono dotati di water e lavabo; le pareti sono intonacate al civile ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in mattonelle di ceramica.

Alcuni locali (le ampie stanze di entrambi i piani e gli ex uffici) sono controsoffittati con pannellature ispezionabili, mentre i locali di servizio hanno il solaio in laterocemento intonacato.

Tutto lo stabile risulta privo di impianti funzionanti, ma dal sopralluogo si evince che l'impianto elettrico è di tipo "sottotraccia", mentre l'impianto di condizionamento, sia invernale che estivo, è ad aria diffuso da canalizzazioni nascoste presumibilmente nelle controsoffittature.

Come tutti gli impianti, anche l'ascensore non è funzionante e non è stato possibile visionarlo, ad esclusione del locale tecnico che è posto nel sottoscala.

La scala di collegamento dei piani è rivestita, sia nella pedata che nell'alzata, da lastre di marmo.

I **locali tecnologici** (altezza interna m.2,50) ed il **deposito** (altezza media interna m. 3,70), hanno il pavimento in cemento e marmette, le pareti intonacate al civile e sono dotati di impianto elettrico distribuito con tubatura esterna in plastica.

Il **cortile** e l'**androne**, sono pavimentati in cemento.

* * * * *

Tutte le **strutture** degli edifici sono miste: muratura, mattoni, cemento e laterizio. La facciata principale è rifinita con mattoni in cls colorato, mentre tutti gli altri prospetti sono semplicemente intonacati e tinteggiati.

* * * * *



Abbandono da diversi anni, il complesso si trova in uno scadente stato di manutenzione generale. Ad oggi, inoltre, non è possibile conoscere lo stato degli impianti che, sicuramente, qualora dovessero risultare funzionanti e privi di rotture, nonostante l'inutilizzo più che decennale, dovranno essere sottoposti ad adeguamenti normativamente (anche in base all'uso che verrà fatto del complesso) e collaudati ex-novo.

Non è però da escludere che la loro verifica, rimessa in funzione e collaudo, (stante anche la vetustà), comporti uno sforzo economico sproporzionato rispetto alla loro sostituzione con macchine di ultima generazione.

Infine, qualsiasi destinazione futura verrà data al complesso, lo stesso dovrà essere sottoposto ad ingenti opere di ristrutturazione, poiché le finiture e la distribuzione impiantistica, risultano difficilmente adattabili ad attività diverse da quella per la quale il complesso era stato edificato.

1.3. Confini

I confini dell'intero compendio sono:

- a **nord** il parcheggio pubblico mappale 1298 e la proprietà di cui al mappale 801;
- ad **est** il parcheggio pubblico mappale 1298 e le proprietà di cui ai mappali, 801, 804/parte e 1300;
- a **sud** le proprietà di cui ai mappali 1300, 1302 e 1301;
- ad **ovest** le proprietà di cui ai mappali 1299, 795 ed il parcheggio pubblico mappale 1298.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO

2.1. Criterio utilizzato

Trattandosi di un compendio con caratteristiche peculiari per finiture, conformazione e dimensioni, privo di altri edifici comparabili sul mercato, il criterio utilizzato per la determinazione del suo valore, si basa sull'applicazione al metro quadrato di un prezzo considerato congruo che tenga conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché del suo stato di conservazione.

2.2. Indicazione delle superfici in mq.

Fabbricato principale: mq. 653,00

Fabbricato accessorio in corpo staccato: mq. 80,00

Cortile e androne coperto: mq. 150,00



2.3. Calcolo del valore commerciale

Il Ctu, considerate le caratteristiche sopra esposte considera congruo applicare i seguenti prezzi al metro quadrato:

€ 460,00 per l'edificio principale

€ 200,00 per gli accessori in corpo staccato

€ 80,00 per il cortile e l'androne

Quindi:

valore fabbricato principale: mq. 653,00 x €/mq. 460,00 = € 300.380,00

valore fabbricato accessorio: mq. 80,00 x €/mq. 200,00 = € 16.000,00

valore cortile e androne: mq. 150,00 x €/mq 80,00 = € 12.000,00

Valore totale compendio = € 300.380,00 + € 16.000,00 + € 12.000,00 = **€ 328.380,00** (diconsi euro trecentoventottomilatrecentoottanta/00)

2.4. Diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo

La società intestata risulta essere l'unica proprietaria e per questo motivo il diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo è l'intera proprietà.

2.5. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Però, stante l'attuale classamento catastale del compendio (C/2 – magazzini e locali di deposito), ai sensi dell'art. 3.2 lettera "d" del Decreto della Regione Lombardia n. 6480 del 30.07/2015 (*"Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015"*), l'immobile rientra tra quelli esclusi dall'obbligo di redazione dell'APE.

Il citato articolo, infatti, indica:

"sono escluse dall'applicazione integrale del presente provvedimento le seguenti categorie di edifici e di impianti:

..... (omissis)...

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993,



n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
per questa categoria di edifici il presente dispositivo si applica limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica

Per questo motivo l'esperto ritiene di non dover produrre il documento.

3. REGOLARITA' URBANISTICA

3.1. Pratiche edilizie agli atti

Presso gli archivi dello Sportello Unico edilizia del Comune di Soresina, risultano registrate le seguenti pratiche:

Richiesta di approvazione di Piano di Recupero in data 18/9/1991 prot. 8324

Delibera del Consiglio Comunale di Soresina n 132, prot. 447 del 16.1.1992 di approvazione del Progetto di Piano di Recupero del 18/9/1991 prot. 8324

Progetto di Piano di Recupero in data 18/6/1993 per la costruzione di un edificio da adibire a ufficio postale

Delibera del Consiglio Comunale di Soresina n 65, prot. 10693 del 10.11.1993 di approvazione del Progetto di Piano di Recupero del 18/6/1993 prot. 8324

Concessione edilizia n.48/96 prot. 2286 del 4/7/1996 P.E. 41/96 per la costruzione di fabbricato da adibire a ufficio postale

Concessione di variante in corso d'opera prot. 11717 del 19/12/1997 P.E. 205/97 per variante alla C.E. 48/96

Richiesta certificato di agibilità prot. 9421 del 25/8/1998

3.2. Verifica conformità urbanistica

Dall'analisi della documentazione reperita, visto lo stato dei luoghi, si ritiene che non esistano difformità tra quanto agli atti e quanto effettivamente realizzato.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4.1 Identificazione e regolarità catastale

L'immobile risulta correttamente accatastato presso i pubblici uffici, nel seguente modo:



Comune di Soresina

Foglio 20 mappale 800 subalterno 505, mappale 804 subalterno 505, mappale 805 subalterno 501 – cat. C/2 – Classe 2[^] - Consistenza 583 mq. – Rendita € 451,64 – Via Caldara 87 – piano T-1;

Intestata a:

[REDACTED]

4.1 Rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, CORRISPONDONO a quelli agli atti presso l'AdE.

5. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultato libero e inutilizzato.

6. FORMAZIONE DI PIU' LOTTI

Considerata la consistenza del compendio non si ritiene utile la formazione di lotti.

7. SCHEDA SINTETICA

Descrizione:

Unico lotto composto da deposito di 597,00 mq. lordi (ex ufficio postale) disposto su due piani, con cortile ed androne carraio di 150,00 mq. lordi e accessori in corpo staccato di 80,00 mq. lordi; sito in Via Caldara n.87 in Comune di Soresina (Cr), in zona semicentrale al paese.

Dati catastali:

Comune di Soresina

Foglio 20

mappale 800 subalterno 505

mappale 804 subalterno 505

mappale 805 subalterno 501

cat. C/2 – Classe 2[^] - Consistenza 583 mq. – Rendita € 451,64 – Via Caldara 87 – piano T-1;

Intestata a:

[REDACTED]

per 1/1.



Confini:

a **nord** il parcheggio pubblico mappale 1298 e la proprietà di cui al mappale 801;
ad **est** il parcheggio pubblico mappale 1298 e le proprietà di cui ai mappali, 801, 804/parte e 1300;
a **sud** le proprietà di cui ai mappali 1300, 1302 e 1301;
ad **ovest** le proprietà di cui ai mappali 1299, 795 ed il parcheggio pubblico mappale 1298

Valore di stima:

€ 328.380,00 (diconsi euro trecentoventottomilatrecentoottanta/00)

8. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- dal certificato notarile -

- Con atto di conferimento in società del 27/09/1985 rep. 12892/67635 a rogito del Notaio PETTENAZZI CESARE di Soresina, trascritto il 18/10/1985 ai nn. 6220/4060, la proprietà è passata da VACCAR1 ALFIO, nato a Poggio Renatico il 16/09/1924, alla società [REDACTED] C. S.N.C.;
- Con atto di trasformazione di società del 06.11.1991 rep. 81656 a rogito Notaio PETTENAZZI CESARE di Soresina, trascritto il 06/12/1991 ai nn. 8891/6101, la proprietà è passata da [REDACTED]
- Con atto di mutamento di denominazione della ragione sociale del 28.12.2000 rep. 101560/7228 a rogito Notaio ALLEGRI FIORELLA di Soresina, trascritto il 10/01/2001 ai nn. 451/166, la proprietà è passata da [REDACTED]

9. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- dal certificato notarile -

- ISCRIZIONE NN. 8082/1759 del 08/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 02/09/2010 rep 142700/13883 Notaio ALLEGRI FIORELLA Sede SORESINA a favore di BANCA POPOLARE DI CREMONA-SOCIETA' PER AZIONI Sede CREMONA Codice fiscale 00106600190 (Domicilio ipotecario eletto a CREMONA VIA CESARE BATTISTI N.14), contro [REDACTED] (CR) Codice fiscale [REDACTED]
Grava su: Soresina Foglio 20 Particella 800 Subalterno 505 graffate Foglio 20 Particella 804 Subalterno 505 Foglio 20 Particella 805 Subalterno 501



ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 6317/732 DEL 19/09/2014 derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo del 11/09/2014 Notaio ALLEGRI FIORELLA Sede CREMONA Numero di repertorio 145285/15714 - Scadenza 30/09/2016

- ISCRIZIONE NN. 9584/1414 del 08/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/06/2017 Numero di repertorio 1632/2018 emesso da TRIBUNALE DI COMO Sede COMO a favore di [REDACTED] fiscal [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto STRADA STATALE BRIANTEA 2), contro [REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Soresina Foglio 20 Particella 791 Sub. 501 Particella 795 Sub. 4 Particella 795 Sub. 5 Particella 795 Sub. 6 Particella 795 Sub. 7 Particella 795 Sub. 8 Particella 795 Sub. 9 Particella 800 Sub. 504 Particella 800 Sub. 505 Particella 804 Sub. 503 Particella 804 Sub. 504, Soresina Foglio 20 Particella 1302

- TRASCRIZIONE NN. 9274/6465 del 05/10/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/08/2022 Numero di repertorio 2501 emesso da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA a favore di RED SEA SPV S.R.L. Ssde CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)), contro [REDACTED]

Grava su Soresina Foglio 20 Particella 800 Subalterno 505 graffata Foglio 20 Particella 804 Subaltsrno 505 Foglio 20 Particella 805 Subalterno 501

10. VINCOLI ONERI ED ALTRE INFORMAZIONI

10.1. Costituzione di servitù

Dall'analisi della documentazione reperita presso gli archivi comunali e più specificatamente dalla verifica della tavola n.5 della variante in corso d'opera prot. 11717 del 19/12/1997 P.E. 205/97 alla C.E. 48/96, si riscontra che, una volta passato in proprietà a terzi, sull'immobile qui stimato si costituiranno le seguenti servitù:

- **attiva di passaggio di fognatura** in lato ovest sui mappali 1299 e 795, per lo scarico di acque bianche, nere e chiarificate
- **passiva di passaggio di fognatura** sul mappale 805 (cortile) per lo scarico di acque bianche in favore della proprietà confinante a sud



- **attiva di veduta** in lato ovest sul mappale 1299

10.2. Costituzione di condominio minimo

La porzione più a sud del primo piano, dove sono collocati i servizi, un ripostiglio ed una stanza, sovrasta una porzione di fabbricato del piano terra nella quale è collocata una unità immobiliare di altra proprietà.

Per questo motivo una volta che il compendio stimato passerà in proprietà a terzi, si verrà a costituire, esclusivamente per questa porzione di edificio, il così detto condominio minimo.

Tra le due unità si costituirà l'uso in condominio della relativa porzione di tetto e di tutti gli impianti (colonne di scarico, pluviali, ecc.) che sono al servizio di entrambe le proprietà.

10.3. Eliminazione di servitù apparente

Una volta assegnata a terzi la proprietà del compendio qui stimato, sarà necessario (indispensabile) che il nuovo proprietario elimini l'attuale porta di collegamento presente nel deposito posto a fianco dei locali tecnici in corpo staccato.

Infatti, sulla parete perimetrale est di questo locale, è presente una porta di collegamento con le unità immobiliari adiacenti.

Tale apertura agevolava il passaggio coperto nel momento in cui la proprietà di tutte le unità era la medesima.

In futuro, la presenza di detta porta di collegamento tra immobili di proprietà diverse, costituirebbe una greve servitù di passaggio reciproca priva di utilità e senso logico.

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, l'esperto rassegna la presente relazione congiuntamente agli allegati.

Soresina, 28 dicembre 2023

L'Esperto

ALLEGATI:

allegato 1 – Documentazione fotografica; **allegato 2** – Visura catastale; **allegato 3** – Estratto di mappa; **allegato 4** – Planimetria catastale; **allegato 5** – Autorizzazioni comunali

