

DOTT. ING. MAURIZIO MARCHISIO

via Castelforte, 9 - 26100 Cremona

tel. e fax 0372 – 800448 cell. 3356366763

ing.marchisio@gmail.com

maurizio.marchisio@ingpec.eu

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 30/2022

████████████████████
contro
████████████████████



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 30/2022

contro

SCHEMA SINTETICA

| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Bene e sua descrizione</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Appartamento per abitazione (A/2)➤ Capannone (ex sala esposizione) (C/1)➤ Capannone (ex magazzino) (C/2)➤ Aree Urbane (F1) |
| <p><i>Proprietà</i></p> <p>████████████████████ - Diritto di: proprietà</p> |
| <p><i>Dati Catastali</i></p> <p><i>Fabbricati in Cremona – via Battaglione 109</i></p> <ul style="list-style-type: none">• immobile categoria A/2 – foglio 111 – mapp. 105/3 – p. rialzato – z.c. 2 – cl. 2 – vani 9 – R.C. euro 697,22;• immobile categoria C/1 - foglio 111- mapp. 105/501 unito con mapp. 116 – p. terra - z.c. 2 – cl. 2 - consistenza 423 mq – R.C. euro 12.444,75;• immobile categoria C/2 - foglio 111- mapp. 105/502 – p. terra - z.c. 2 – cl. 2 - consistenza 210 mq – R.C. euro 878,49;• aree urbane categoria F/1 – foglio 111- p. terra - mapp.: 235/501 + 237 + 239 + 241 + 243 + 245 + 247 + 108 + 125 + 133/501 + 134 + 80 |
| <p><i>Occupazione/Locazione</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Gli immobili capannoni risultano attualmente tutti liberi, non locati.➤ L'immobile appartamento per abitazione risulta attualmente occupato da ████████████████████, legale rappresentante della società.➤ Le aree urbane circostanti risultano attualmente libere, non locate➤ Non risultano contratti di affitto regolarmente registrati, per nessuno degli immobili oggetto di pignoramento (ricerca presso Agenzia delle Entrate) |
| <p><i>Lotti</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ 1 lotto di vendita |
| <p><i>Valore di mercato</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Unico Lotto = Euro 561.760,00 |



RELAZIONE PERITALE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Lucia Valla**
Tribunale di Cremona

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 30/2022

BCC GESTIONE CREDITI

contro



Premessa:

| | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <i>Esperto del Giudice</i> | Ing. Maurizio Marchisio con studio in Cremona, via Castelforte n°. 9 |
| <i>Ordinanza di nomina</i> | in data 30/04/2023 |
| <i>Ubicazione del bene</i> | Cremona, via Battaglione n.109 |
| <i>Sopralluogo</i> | in data 15/05/2023 |

Operazioni peritali:

- *Controllo completezza documentazione ex art. 567 cpc...*
- *Raffronto dati pignoramento ed attuale identificazione catastale (Esatta identificazione catastale)*
- *Descrizione immobili con riguardo ai confini, tipologia, conformazione, epoca, regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico, agibilità, stato di possesso degli immobili, presenza di vincoli ed oneri (anche condominiali) gravanti sul bene*
- *Proprietari nel ventennio e storia ipotecaria..*
- *Determinazione valore compendio pignorato...*
- *Nel caso di quota indivisa, fornire la valutazione della stessa.....*
- *Nel caso di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire valutazione intero bene..*
- *Formare, ove opportuno, uno o più lotti di vendita....*
- *Predisporre certificazione energetica, se assente*
- *Verificare presenza di rifiuti.....*

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

➤ **Controllo con esito positivo**

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

3



CONFRONTO CATASTALE

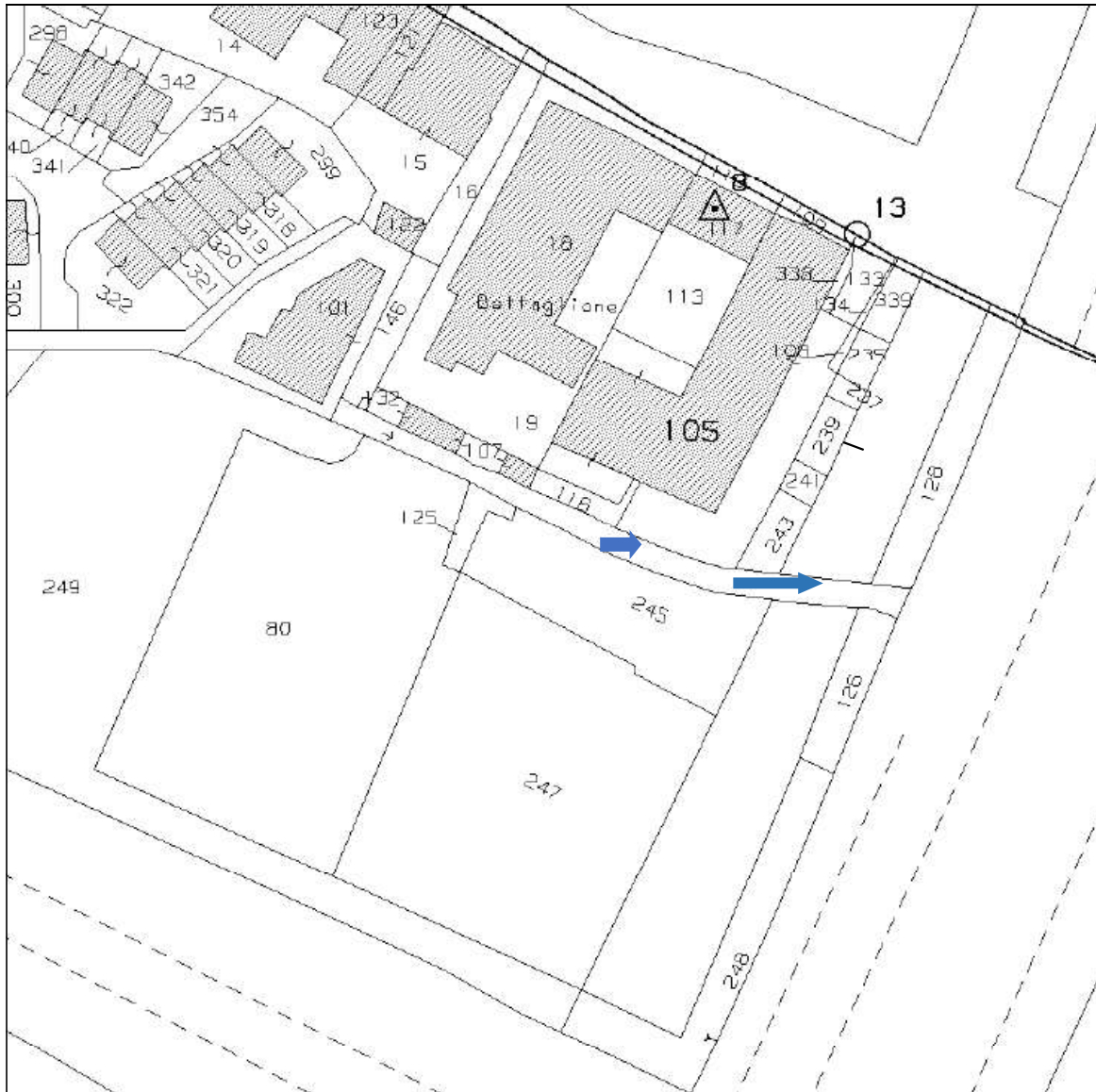
- I dati identificativi catastali indicati negli atti del pignoramento **COINCIDONO** con le indicazioni catastali attuali desunti dalle visure (in allegato)

UBICAZIONE IMMOBILI – via Battaglione a Cremona

Immobili ubicati nella periferia sud-est della città, in adiacenza all'Autostrada A21. Buono il posizionamento per quanto riguarda attività produttive-artigianali-commerciali.



Estratto mappa



Confini, planimetrici, dell'intera proprietà oggetto di pignoramento:

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ➤ <u>Nord</u> : mapp.li 249 - 132 + 107 + 113 + 105/503 + 105/4 + 338 + 109 + via Battaglione + 339 |
| ➤ <u>Est</u> : mapp. 339 + via Passolombardo |
| ➤ <u>Sud</u> : mapp. 249 |
| ➤ <u>Ovest</u> : mapp.li 249 + 107 + 19 + 113 |
| n.b: all'interno della proprietà scorre la Roggia Reale ➡ tominata, e quindi sotterranea. La roggia non è di proprietà e quindi esiste servitù passiva di passaggio. |



DESCRIZIONE BENI

Gli immobili in questione sono costituiti da:

- **Appartamento per abitazione (A/2)**
- **Capannone (ex sala esposizione) (C/1)**
- **Capannone (ex magazzino) (C/2)**
- **Aree Urbane (F1)**

L'accesso alle diverse proprietà, oggetto di pignoramento, avviene dal cancello metallico al civico 109. Gli altri civici 105 e 107 si riferiscono alla parte di immobile mapp. 105/503 e mapp. 105/4, abitazione + box, non oggetto di pignoramento, ma confinanti in adiacenza con parte dei nostri beni oggetto di perizia (appartamento A/2 + capannone ex sala esposizione C/1).

L'intera proprietà, abitazione + capannoni + aree esterne, rappresentavano la sede dell'attività edilizia della ██████████ attività con Codice Ateco 2007 (23.61) "Fabbricazione di prodotti in calcestruzzo per l'edilizia".

Buona l'accessibilità dalla via Battaglione prospiciente.

Ingresso alla proprietà



DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI

A seguire sintesi delle indicazioni di piano (**CDU in allegato**)

I mappali in oggetto ricadono in:

- **"Sensibilità paesaggistica media"** (art. 4 delle Disposizioni attuative).
- **"Intervenibilità edilizia di rigenerazione"** (art. 17 Disposizioni attuative)
- **"Tessuto urbano consolidato – CER 3 - CER.5 - Ambiti frazioni e Ambiti misti"** (art. 27 Disposizioni attuative)
- **"Beni di interesse paesaggistico - Vincolo art. 136, lett. c) e d) D.lgs 42/2004: D.P.G.R. 13/02/1981, Zona denominata San Sigismondo con il borgo annesso"** (art. 48 Disposizioni attuative)
- **"Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati e relative fasce di rispetto - Vincolo art. 142 D.lgs 42/2004"** (art. 49 Disposizioni attuative)
- **"Rispetto delle infrastrutture - Fascia di rispetto stradale esistente"** (art. 58 Disposizioni attuative)
- **"Fattibilità geologica" "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1"** (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 14).

Art. 17. Intervenibilità edilizia di "rigenerazione"

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) nuova costruzione.

17.1

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Art. 27. CER.5 – Ambiti misti - 27.1.

Gli ambiti CER.5 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) e caratterizzate dalla frammentarietà ed episodicità dimensionale e funzionale degli edifici; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

Art. 48. Beni d'interesse paesaggistico

I vincoli, relativi a beni paesaggistici ricadenti sul territorio comunale, sono imposti:

- a) ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 smi (beni paesaggistici);
- b) ex Dm. 19 maggio 1964 (dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica sita nel Comune di Cremona – aree del lungo Po e zone limitrofe);
- c) ex Dm. 30 ottobre 1956 (dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del fiume Po);
- d) ex Dpgr. 13 febbraio 1981 (zona di San Sigismondo con borgo annesso); gli interventi che interessino tali beni possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Art. 49. Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati

I corsi d'acqua con le relative sponde o piedi degli argini, vincolati ex art. 142 del D.Lgs 42/2004 smi e identificati nel Sistema Informativo Beni Ambientali della Regione Lombardia, sono i



seguenti: i) fiume Po; ii) cavo Morbasco; iii) cavo Robecco; iv) cavi Realino, Reale, Fossadone; v) cavo Cerca; gli interventi che interessino una fascia di 150 m da ciascuna sponda possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per i casi non esclusi dal citato art. 142 del D.L.gs 42/2004 smi.

Art. 58. Rispetto delle infrastrutture - Fascia di rispetto stradale esistente

b) in tali fasce è ammessa la realizzazione di: **i)** opere stradali e relativi impianti; **ii)** parcheggi, opere a verde e di arredo stradale; **iii)** percorsi pedonali e ciclo pedonali; **iv)** recinzioni; **v)** cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni; **vi)** impianti per fognature e sollevamento acque; **vii)** a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante e locali strettamente necessari al loro esercizio, secondo la disciplina nazionale e regionale vigente;

c) in tali fasce non sono consentiti: **i)** in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso e degli svincoli, gli interventi ex art. 16 del D.Lgs. 285/1992; **ii)** nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti di edifici esistenti da collocarsi tra la strada e gli edifici stessi

Art. 8. Fattibilità Geologica

In ottemperanza a quanto previsto dal d.m. 20 febbraio 2018 e, in via transitoria, nei casi consentiti, dal d.m. 14 gennaio 2008 e s.m.i., ogni intervento deve essere accompagnato da una valutazione geologico – geotecnica volta alla determinazione dei caratteri litotecnici dell'area, in particolare della capacità portante dei terreni e dei cedimenti previsti.

Art. 13 Fattibilità Geologica

Le limitazioni principali alla trasformazione dei suoli sono legate alla inondabilità e alla allagabilità delle aree per esondazioni e difficoltà di sgrondo delle acque.

Art. 14. Fattibilità Geologica

Si tratta di aree nelle quali sono stati segnalati a più riprese episodi di esondazione ad opera del reticolo idrico appartenente alle reti artificiali o naturali/artificiali della bonifica e/o in parte connesso con le insufficienze delle reti artificiali di drenaggio e collettamento (rigurgiti anche ad opera dei tratti tominati e dei tracciati fognari), con episodi di allagamento diffuso dovuti anche all'insufficiente drenaggio e scolo delle superfici agricole. Sono aree esterne alle fasce definite "Zone I", che presentano maggiore pericolosità idraulica, per valore dei battenti e delle velocità di flusso

- **SINTESI SEGNALAZIONI CONSEGUENTI:**

Eventuali interventi edilizi dovranno, quindi, tenere in considerazione:

- Verifica di compatibilità paesaggistica
- Rispetto distanze ai corsi d'acqua
- Rispetto delle fasce stradali

➤ **Quindi gli interventi che interessino tali beni possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.**



ACCESSO AGLI ATTI

Per gli immobili in oggetto, l'accesso agli atti presso il Comune di Cremona, ha permesso il consulto dei seguenti provvedimenti (in allegato):

Concessione Edilizia n. 143/A prot. 21604/76 del 06/03/78 per Costruzione tettoia ad uso ricovero carri e macchine agricole

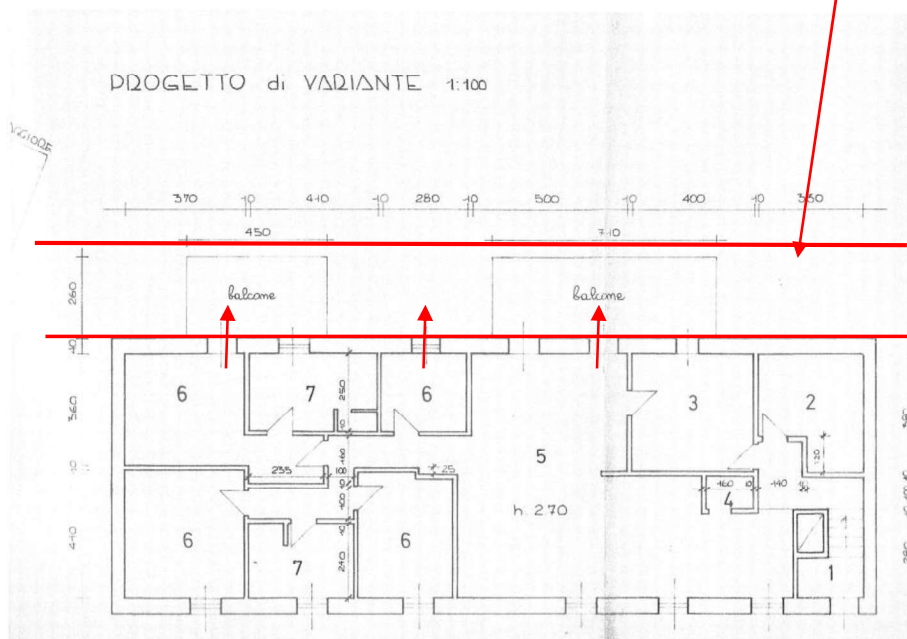
Concessione Edilizia n. 484/B prot. 8878 del 24/09/79 + **Variante 276/B** per lavori sistemazione riguardanti vecchio mapp. 17 (ora mapp. 105 p. terra e primo) + **Autorizzazione Abitabilità** del 19/11/82

Autorizzazione n. 456/B prot. 17697 del 28/09/79 per Opere di Manutenzione Straordinaria (Recinzione terreno)

Concessione Edilizia n. 369/B prot. 11195/81 del 07/06/83 per Opere di Manutenzione Straordinaria e Modifica destinazione d'uso in mapp. 105

Approvazione Variante in Corso d'Opera n. 0524/B del 25/11/86 (rispetto alla Concessione 369/B) per lavori redistribuzione interna mapp. 105 (appartamento). Si sottolinea la prescrizione riguardante i vani letto (indicati nel progetto concessionato con il numero 6 fronte ovest) e cucina (con numero 3 fronte ovest) che risultano carenti di superficie e comunicazione diretta esterna.

Nella realtà presente i cosiddetti definiti balconi sono infatti delle verande totalmente chiuse e illuminate da velux, in quanto tutta la fascia lato ovest rappresenta la copertura della zona magazzino sottostante



Zona coperta da tetto magazzino



Verande (indicate come balconi) con velux



Concessione Edilizia Gratuita n. 113/B prot. 15668/82 del 02/03/83 per Opere di Manutenzione Straordinaria (Recinzione terreno)

Autorizzazione del 11/11/86 per Opere inerenti le Recinzioni sui mapp. 80-125-127

Negazione Autorizzazione ad Ampliamento piazzola deposito (Regione Lombardia Servizio Beni Ambientali prot. 35799 del 18/10/88)

Autorizzazione n. 7/B del 05/01/89 per Realizzazione muretto di cinta sui vecchi mapp. 127-80-26

Convenzione del 22/07/98 con confinanti per permesso di costruzione capannone ad uso magazzino interessante i vecchi mapp. 120-114-139 + Parere favorevole A21 Autostrade + Parere favorevole Soprintendenza

Concessione Edilizia n. 210/A del 18/10/99 pratica n. 2690-1998 Demolizione e Ampliamento per Realizzazione nuovo capannone ad uso magazzino interessante i vecchi mapp. 120-114-139 + Richiesta rilascio Certificato Agibilità con allegata Dichiarazione del Direttore Lavori sulla conformità delle opere alla concessione edilizia (prot. 8/8/2001 Comune Cremona). – Nella Richiesta di rilascio Agibilità si dichiara l'avvenuto deposito sia del Certificato di Collaudo Statico pratica n. 3130 prot. 25863 in data 22/05/2001 + che del Certificato di Conformità Impiantistica Elettrica.

Autorizzazione n. 56/S del 05/12/2000 per Rifacimento recinzione sui mapp. 80-125

Autorizzazione n. 8/K del 27/02/2001 per Completamento recinzione sui mapp. 80-125

DIA del 18/12/98 per Manutenzione Straordinaria sul mapp. 105/parte (magazzino) prot. 69121

DIA in data 01/06/2007 per Lavori di Manutenzione Straordinaria sul mapp. 105/parte (magazzino) e Denuncia Fine stessi Lavori in data 22/11/2007



CONDONI EDILIZI Legge n. 47/85 – DOMANDE DI SANATORIA PRESENTATE:

1°) Presentata con prot. 009792 del 28/03/1986 – Concessione in Sanatoria ottenuta n. **1439/CON del 06/02/91** per Mutamento destinazione d'uso da agricolo a commerciale + Opere di rifacimento copertura di vecchio mapp. 114 – Opere dichiarate eseguite nel 1979

2°) Presentata con prot. 009793 del 28/03/1986 – Concessione in Sanatoria ottenuta n. **1440/CON del 06/02/91** per Opere di Demolizione riguardanti vecchi mapp. 21 - 139 + Tombinatura Roggia Reale - Opere dichiarate eseguite nel 1978

3°) Presentata con prot. 009794 del 28/03/1986 – Concessione in Sanatoria ottenuta n. **1441/CON del 06/02/91** per Opere interne dovute al Mutamento di destinazione d'uso da artigianale a commerciale del mapp. 105 e in difformità della iniziale Concessione edilizia n. 484/B del 28/07/78 – Opere dichiarate eseguite nel 1979

4°) Presentata con prot. 009795 del 28/03/1986 – Concessione in Sanatoria ottenuta n. **1442/CON del 06/02/91** per Lavori di Risanamento + Cambio d'uso di vecchio mapp. 26 (ora non più presente e nemmeno indicato in mappa) – Opere dichiarate terminate nel 1980

➤ RIASSUNTO REGOLARITA' EDILIZIA

- Si ricorda la prescrizione per la mancata illuminazione diretta dei vani letto (indicati con il n.6) zona ovest, come da Variante in Corso d'Opera n. **0524/B** del 25/11/86. A tal proposito occorre sottolineare che nessuna domanda è stata ritrovata per richiedere la variazione dei definiti balconi in verande chiuse. Occorrerebbe chiedere Sanatoria e successivamente Abitabilità.
- Si ricorda la Negazione Autorizzazione ad Ampliamento della piazzola deposito, come da comunicazione Regione Lombardia Servizio Beni Ambientali prot. 35799 del 18/10/88, conseguente alla richiesta, appunto, di ampliamento della pavimentazione in battuto di cls per migliorare l'attività commerciale attinente l'edilizia e interessante l'attuale mapp. 247).
- Nessuna pratica riguardante la demolizione del vecchio mapp. 26 è stata ritrovata e, comunque, nell'atto di pignoramento non viene giustamente indicato.
- Attualmente sui mappali 235/501 + 237 + 239 + 241 + 243 + 243 vi è la presenza di diversi baraccamenti, a struttura metallica precaria, che non godono di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, privi di autorizzazione al loro posizionamento, facilmente amovibili, adibiti a ricovero attrezzi – magazzini, con coperture in onduline. Alcune zone risultano completamente chiuse con pareti in lamiera, altre sono aperte lateralmente.

Provenienza del bene..... (come da certificazione notarile agli atti)

- sunto -

I diversi beni in oggetto provengono dalle compravendite come a seguire:

- Compravendita atto del 08/02/1979 Numero di Rep. 12397/2529 Notaio Paolo Salvelli
- Compravendita atto del 08/01/1980 Numero di Rep. 13596/2833 Notaio Paolo Salvelli
- Compravendita atto del 27/09/1983 Numero di Rep. 19736/4239 Notaio Paolo Salvelli

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona



- Compravendita atto del 24/0371986 Numero di Rep. 24734/5396 Notaio Paolo Salvelli

➤ **PRESENZA DI RIFIUTI**

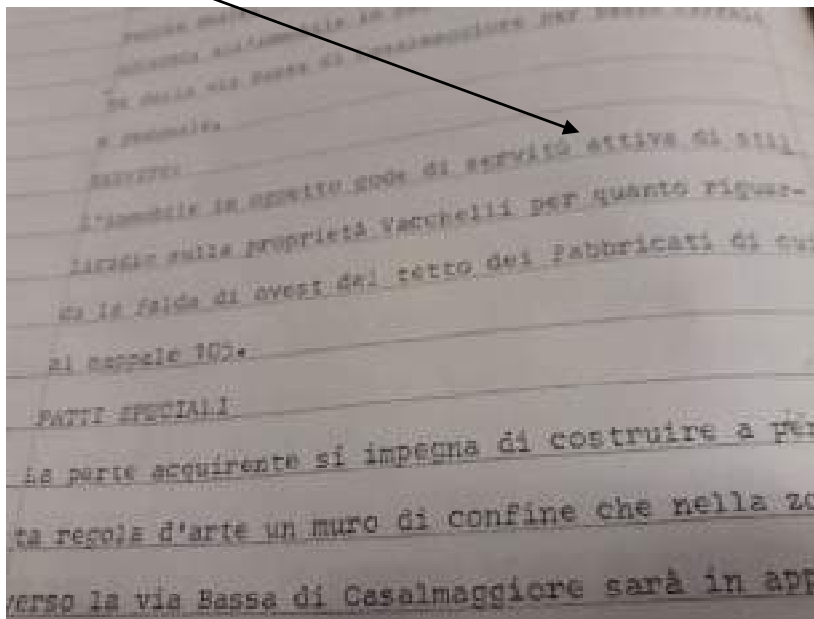
- Non si rileva, al momento, presenza di rifiuti speciali negli immobili in oggetto.

➤ **ATTUALE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

- L'immobile appartamento risulta attualmente occupato da Sig.ra [REDACTED] legale rappresentante della società. Nessuna presenza di contratto d'affitto regolarmente registrato (come da Attestazione Agenzia Entrate, allegata)
- I capannoni e le aree esterne risultano libere. Nessun contratto d'affitto regolarmente registrato (come da Attestazione Agenzia Entrate, allegata)

➤ **SERVITU' PRESENTI**

- Servitù attiva di stillicidio per la falda ovest tetto del mapp. 105/3 (Atto compravendita Rep. 12397/2529)



- Servitù, a favore del Comune di Cremona, sui mapp.li 235 – 237 – 239 – 241 – 243 – 245 – 247, per attraversamento e manutenzione (fascia di 4,00 m.) di pubblica fognatura (Atto Pubblico Amministrativo del 28/01/2003 Avv. Edoardo Boccalini per Comune di Cremona Sintesi:
[REDACTED], servitù di attraversamento con pubblica fognatura e di accesso per le necessarie manutenzioni del manufatto da realizzare su una fascia di MT.4, corrente lungo il confine orientale di dette unità immobiliari.
- La Roggia Reale, tombinata e condonata, non è di proprietà.



➤ CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Sono state redatte le certificazioni mancanti (in allegato), ottenendo:

- **APE** per appartamento mapp. 105/3 Classe Energetica **E** EPgl, nren 237,08 kWh/m² anno
- **APE** per capannone mapp. 105/501 Classe Energetica **E** EPgl, nren 766,69 kWh/m² anno

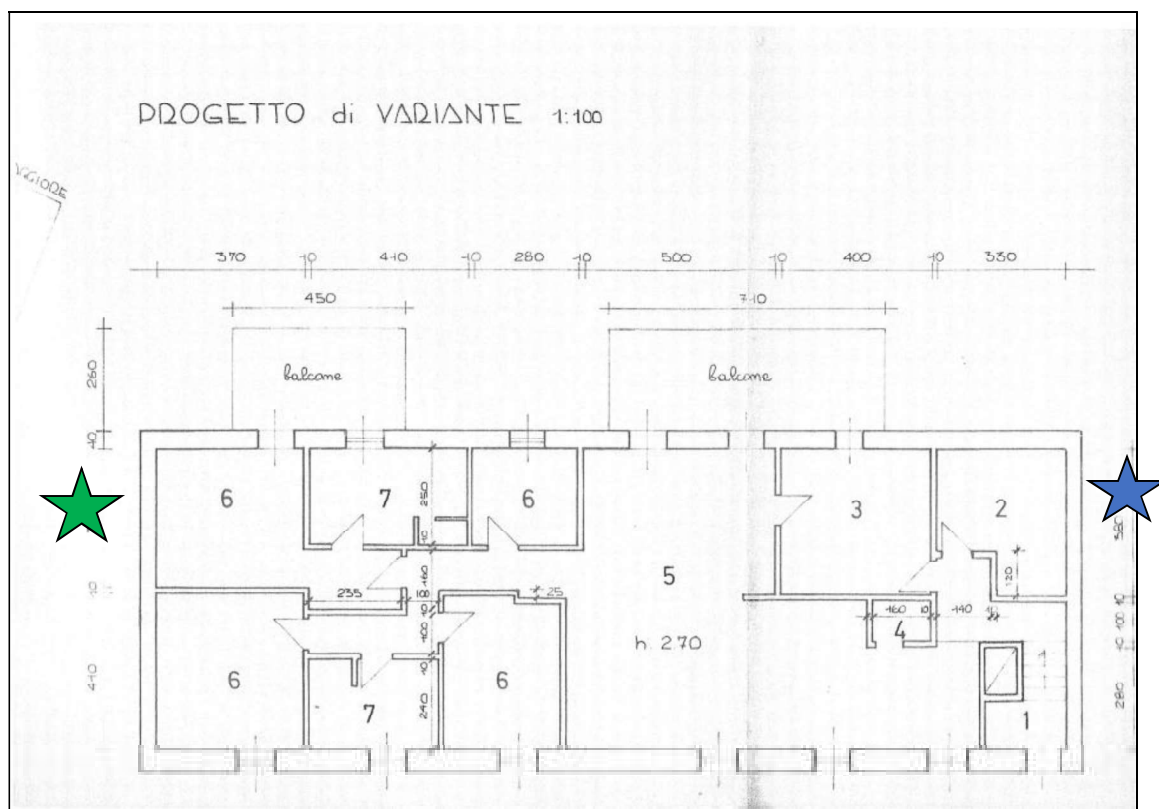
Descrizione Immobili

Appartamento per abitazione (A/2) mapp. 105/3

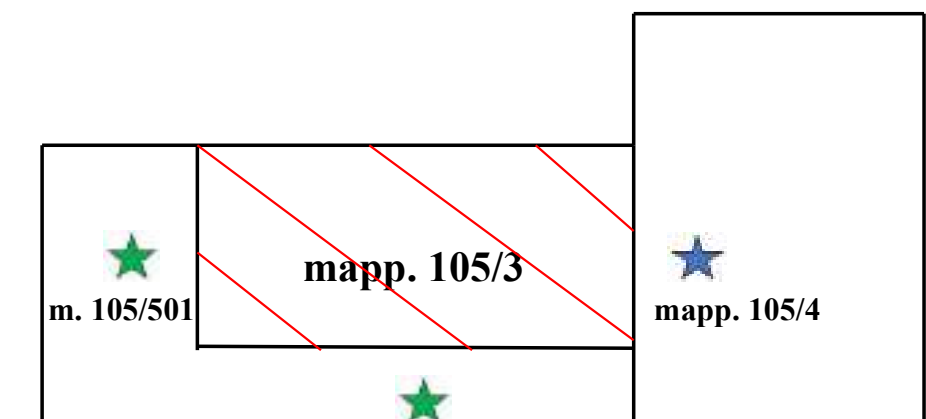
- *immobile categoria A/2 – foglio 111 – mapp. 105/3 – p. rialzato – z.c. 2 – cl. 2 – vani 9 – R.C. euro 697,22*



Planimetria



Schematizzazione altimetrica



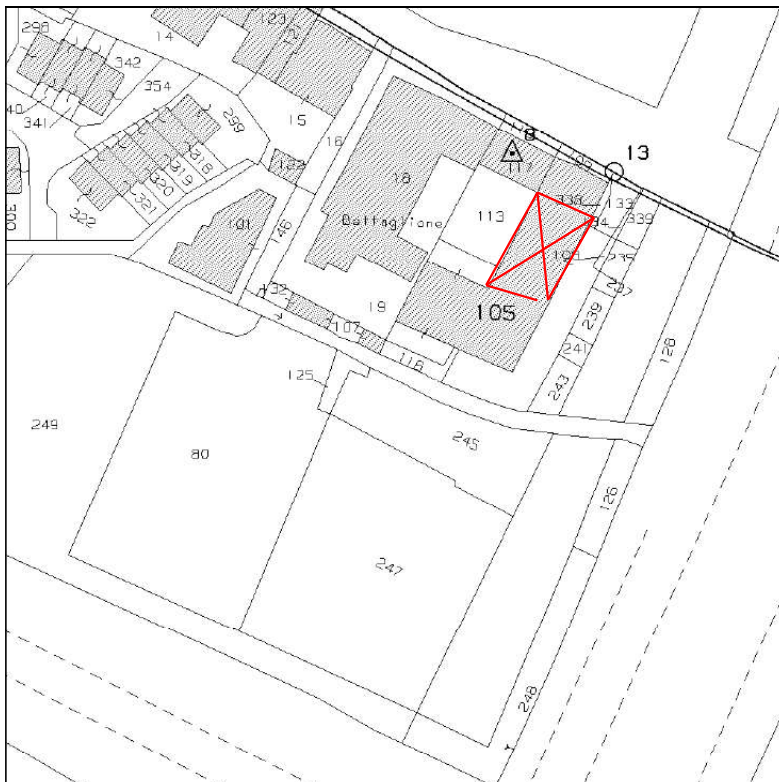
L'appartamento in questione si trova al **Piano Rialzato** dell'edificio mapp. 105, in zona centrale.

Confini:

- a Nord con rimanente parte abitativa ★ mapp. 105/4
- a Est con area cortilizia stessa proprietà
- a Sud con zona capannone ★ mapp. 105/501 stesse ragioni
- a Ovest con mapp. 105/502 stesse ragioni + mapp. 113
- Sottostante trovasi ancora il capannone ★ mapp. 105/501, stessa proprietà

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona





- ✓ L'immobile è ubicato in zona "Beni di interesse paesaggistico - Vincolo art. 136, lett. c) e d) D.lgs 42/2004: D.P.G.R. 13/02/1981, Zona denominata San Sigismondo con il borgo annesso", quindi in fascia di rispetto.

Accesso carrabile e pedonale dal cancello al civico 109.

Si attraversa zona cortilizia mapp. 133, di proprietà, e si trova la porta d'ingresso.

Mediante piccola rampa si accede a zona disimpegno, sulla quale si affacciano i locali:

- Lavanderia (di superficie utile circa mq. 10,00 e H interna = 2,70 m.)
- Cucina (di superficie utile circa mq. 15,00 e H interna = 2,70 m.)
- Soggiorno con Ripostiglio (di superficie utile circa mq. 61,50 e H interna = 2,70 m.)

Dal soggiorno si accede quindi, mediante corridoio, alla zona notte, con i locali:

- Locale adibito a Sbarazzacamere (di superficie utile circa mq. 7,00 e H interna = 2,70 m.)
- Corridoi-Disimpegni (di superficie utile totale circa mq. 10,50 e H interna = 2,70 m.)
- 1° Bagno (di superficie utile circa mq. 10,50 e H interna = 2,70 m.)
- 1° Letto (di superficie utile circa mq. 14,00 e H interna = 2,70 m.)
- 2° Letto (di superficie utile circa mq. 15,50 e H interna = 2,70 m.)
- 2° Bagno (di superficie utile circa mq. 7,50 e H interna = 2,70 m.)
- 3° Letto (di superficie utile circa mq. 12,50 e H interna = 2,70 m.)

Presenza di due zone chiuse (in planimetria catastale chiamate balconi, di superficie utile totale circa mq. 39,00 e H interna media = 2,00 m.), zone illuminate da velux sulla copertura, sulle quali si affacciano i locali cucina + soggiorno + bagno + letto, del lato retrostante rispetto l'ingresso. Questa copertura a falde, con coppi, corrisponde a quella generale dell'edificio e va a coprire anche la zona del capannone limitrofo e sottostante mapp. 105/501 ★ . I locali prima indicati, quindi, hanno affaccio su ambiente chiuso.



Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in muratura.
- Pavimentazioni in grés.
- Rivestimenti in ceramica nei bagni.
- Riscaldamento tramite ventilconvettori.
- Serramenti e porte in legno – Finestre con vetrocamera.

➤ **Stato manutentivo globale = Normale**

Riepilogo Superfici Commerciali mapp. 105/3

| Tabella superfici commerciali/convenzionali dell'immobile pignorato (Subject) | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Destinazione d'uso | Superficie mq | Coefficiente | Superficie convenzionale mq |
| Appartamento mapp. 105/3 | 200,00 | 1,00 | 200,00 |
| Zone chiuse indicate come balconi | 32,00 | 0,50 | 16,00 |
| Area cortilizia lato est | 100,00 | 0,10 | 10,00 |
| Totale Superficie commerciale mapp. 105/3 = mq. 226,00 | | | |

Foto ingresso con scale di accesso



Foto cucina



Foto veranda sulla quale si affaccia la cucina



Foto soggiorno



Foto sbarazzacamere



Foto bagno ovest



Foto altro bagno est



Foto camera letto su veranda



Foto prima camera letto su cortile ingresso

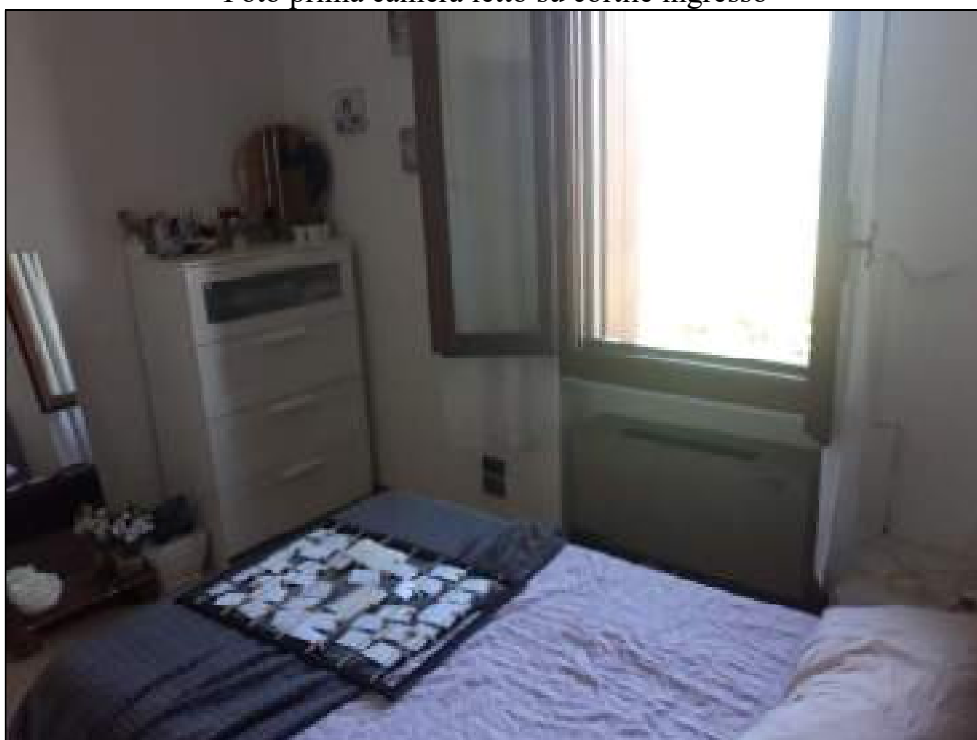


Foto seconda camera letto su cortile ingresso



Copertura in coppi + velux comune ad abitazione e capannone adiacente



Capannone (ex sala esposizione) (C/1) mapp.li 105/501★ + 116 ▲

- immobile categoria C/1 - foglio 111- mapp. 105/501 unito con 116 – p. terra - z.c. 2 – cl. 2 - consistenza 423 mq – R.C. euro 12.444,75

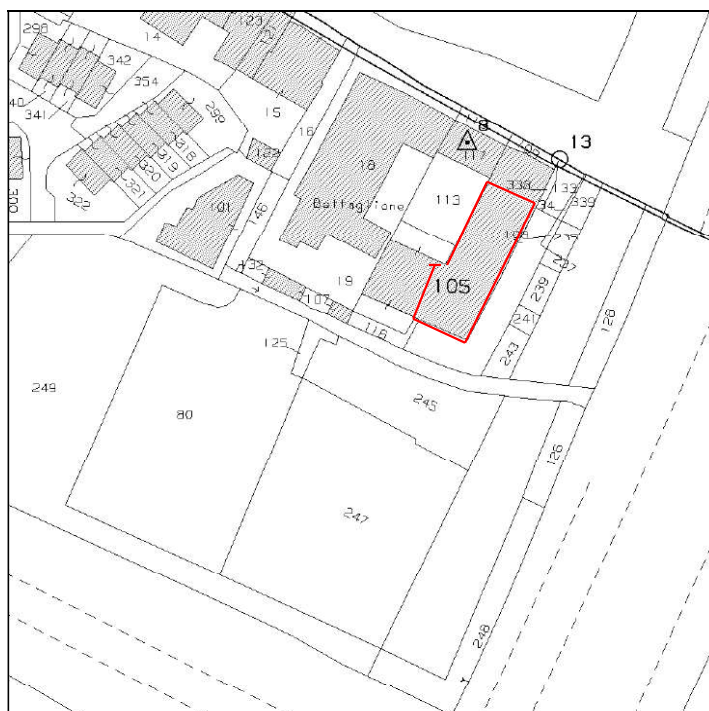
Trattasi di capannone, al tempo usato come magazzino e sala esposizione con uffici e archivi. Ubicato sia a Piano Terra che Seminterrato, sotto l'appartamento mapp. 105/3.

Confini:

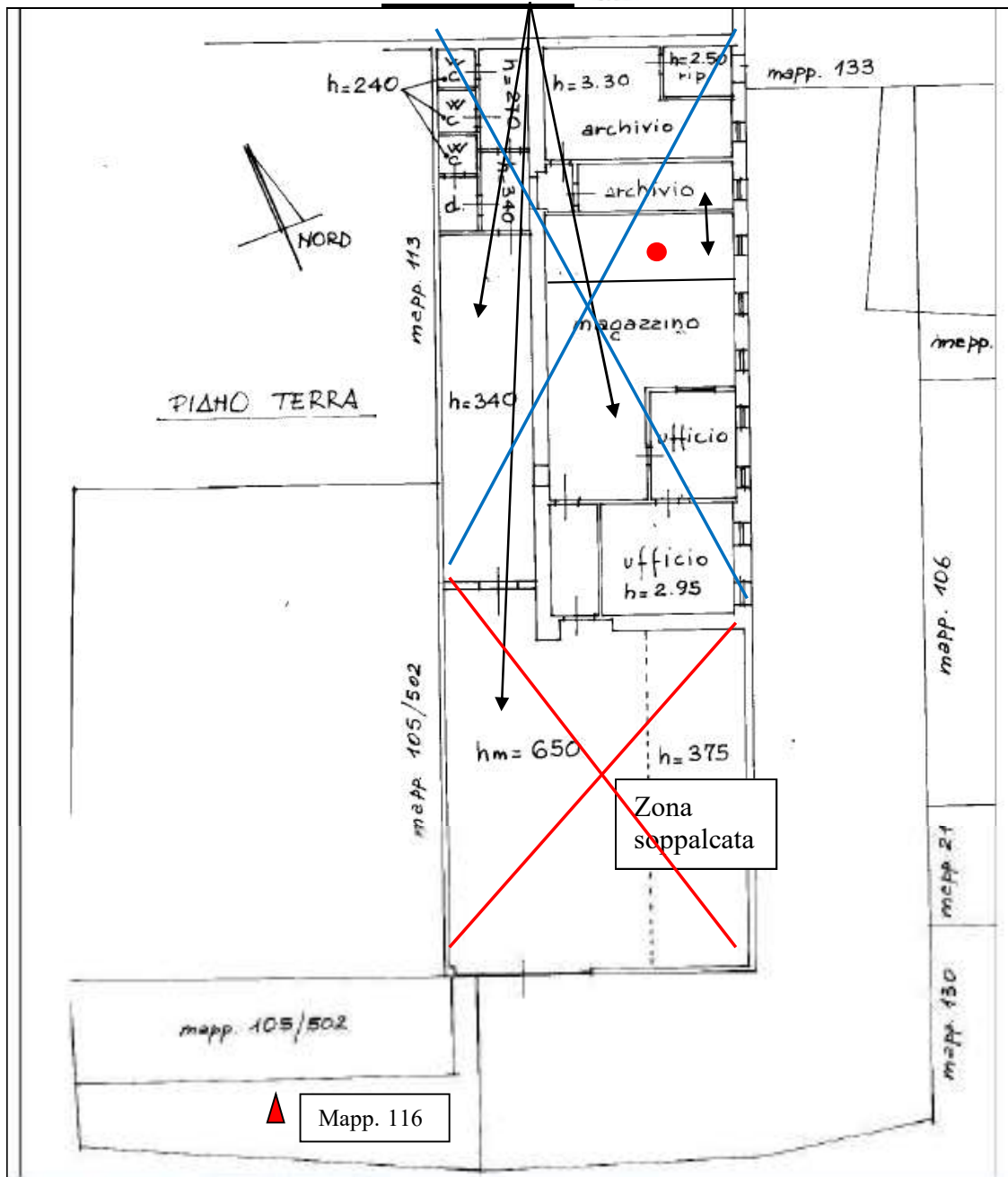
- a Nord con rimanente parte abitativa mapp. 105/4
- a Est e a Sud con l'area cortilizia comune mapp. 105
- a Ovest con altro capannone mapp. 105/502 stesse ragioni + mapp. 113

Ingresso dal cancello carraio al n. 109 di via Battaglione, per poi proseguire in fondo al cortile. L'edificio, come per l'appartamento soprastante, è ubicato in zona "Beni di interesse paesaggistico".

Unito al capannone anche il mapp. 116, rappresentato da area cortilizia ▲ e di superficie catastale 50,00 mq.



Planimetria



Zona di ingresso al capannone, adibita a ex magazzino (P. Terra)

All'ingresso troviamo zona adibita a ex magazzino, di superficie coperta a terra circa 180,00 mq. Presenza, lateralmente, di zona superiore soppalcata di superficie circa 58,00 mq. Altezza media interna zona libera 6,50 m. – altezza sotto zona soppalcata 3,75 m. – altezza media sopra soppalco 3,75 m.

Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante mista c.a. (pilastri + travi) + muratura tamponamento in blocchi cls.
- Struttura soppalco in travi di acciaio + assito.
- Pavimentazione capannone in cls.
- Illuminazione naturale tramite velux + normale elettrica.

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona



- **Stato manutentivo globale = Normale**
- Non rilevata, al momento, presenza di rifiuti pericolosi.

Ingresso capannone



Interno capannone con zona sopralcata



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona



Zona retrostante, adibita a ex uffici + ex archivi + ex sala esposizione (P. Seminterrato)

Parte di capannone ubicato sotto all'appartamento mapp. 105/3.

Superficie globale occupata da questa zona retrostante circa 260,00 mq.

I locali presenti sono:

Corridoi di disimpegno + 2 ex uffici + zone ex archivio + magazzino + servizi igienici.

Presenza, al momento, di vario materiale per l'edilizia accatastato nei locali.

Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in muratura.
- Elementi interni divisori in cartongesso, che separavano le zone ex uffici, ex magazzino ed ex archivi. Al momento dell'ispezione risulta presente una zona archivio in più rispetto allo stato accatastato, zona realizzata con paretina in cartongesso, facilmente rimovibile, nell'area definita magazzino ●
- Pavimentazioni in grés.
- Serramenti lignei. Nel primo ufficio finestre con vetrocamera.
- Presenza di n. 3 porte REI a separazione zona corridoio – zona archivi/magazzino – zona magazzino/ufficio.
- Presenza di split per raffrescamento/riscaldamento nei due uffici + caldaia per acqua calda.
- Presenza di zona servizi igienici.
- Impiantistica elettrica da rifare e certificare secondo normativa.

➤ **Stato manutentivo globale = Degradato e angusto dal punto di vista dell'illuminazione naturale.**

➤ Non rilevata, al momento, presenza di rifiuti pericolosi.

Zona ingresso



Zona uffici



Zona uffici



Zona uffici



Zona archivi



Zona archivi



Zona servizi igienici



Zona servizi igienici



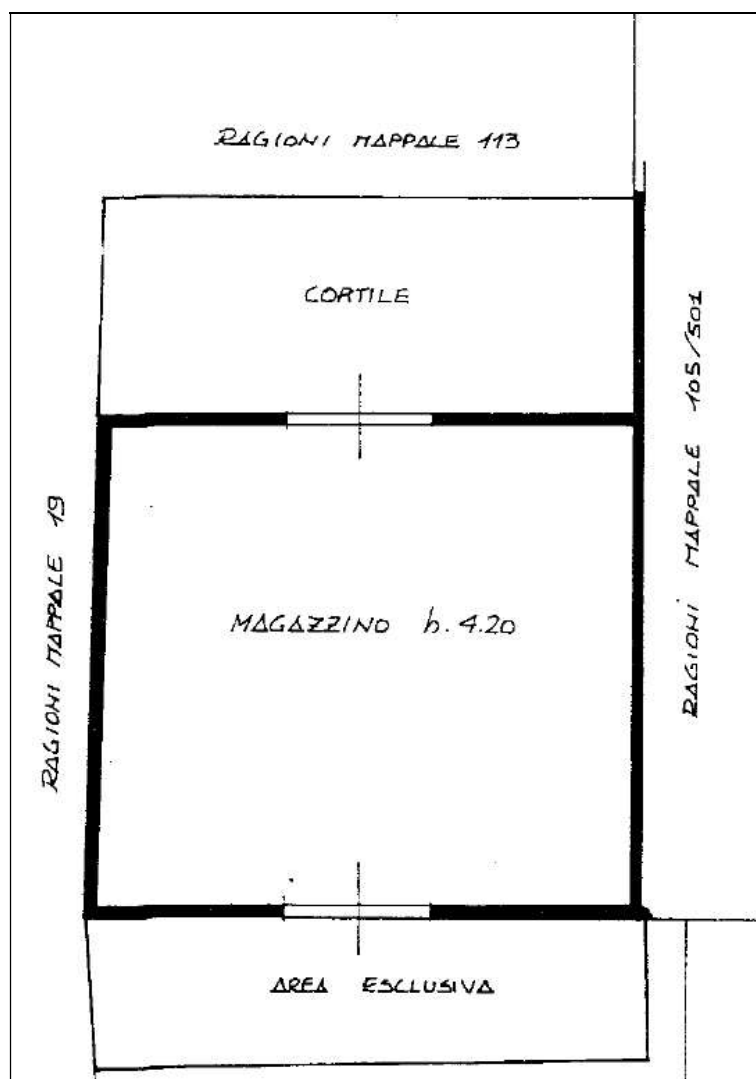
Riepilogo superfici commerciali mapp.li 105/501 + 116

| Tabella superfici commerciali dell'immobile pignorato (Subject) | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------|
| Destinazione d'uso | Superficie mq | Coefficiente | Superficie commerciale mq |
| Zone magazzino/uffici/archivi | 440,00 | 1,00 | 440,00 |
| Zona soppalco | 58,00 | 0,20 | 11,60 |
| Area cortilizia ad est e sud | 150,00 | 0,10 | 15,00 |
| Area esterna mapp. 116 | 50,00 | 0,10 | 5,00 |
| Totale Superficie commerciale mapp.li 105/501 + 116 = mq. 471,60 | | | |



Capannone (ex magazzino) (C/2) mapp. 105/502

*immobile categoria C/2 - foglio 111- mapp. 105/502 – p. terra - z.c. 2 – cl. 2 -
consistenza 210 mq – R.C. euro 878,49*



Trattasi di capannone adibito a ex magazzino, confinante con l'altro capannone mapp. 105/501. L'edificio è anch'esso ubicato in zona "Beni di interesse paesaggistico".

Anche per questo capannone l'ingresso avviene dal cancello carraio al n. 109 di via Battaglione, per poi proseguire in fondo al cortile.

Superficie globale occupata circa 210,00 mq. Altezza interna 4,30 m.

Presenza di due aree esterne cortilizie ad uso esclusivo, di superficie totale circa 135,00 mq.

Confini capannone + aree cortilizie:

a Nord confina con mapp. 113

a Est con mapp. 105/501 stesse ragioni

a Sud con mapp. 116 altra area esclusiva stesse ragioni

a Ovest con mapp. 19 e mapp. 18



Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in c.a. Copertura anch'essa in pannelli prefabbricati.
- Pavimentazione in cls.
- Impiantistica solo elettrica.
- Nella Richiesta di rilascio Agibilità (prot. 8/8/2001 Comune Cremona) si dichiara l'avvenuto deposito sia del Certificato di Collaudo Statico pratica n. 3130 prot. 25863 in data 22/05/2001 + che del Certificato di Conformità Impiantistica Elettrica.
- La parte cortilizia a nord è delimitata da muro in blocchi di cemento.
- Portone metallico solo su cortile interno.

➤ **Stato manutentivo globale = normale**

➤ Non rilevata, al momento, presenza di rifiuti pericolosi.

Riepilogo superfici commerciali mapp. 105/502

| Tabella superfici commerciali dell'immobile pignorato (Subject) | | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Destinazione d'uso | Superficie mq | Coefficiente | Superficie convenzionale mq |
| Magazzino | 210,00 | 1,00 | 210,00 |
| Aree cortilizie esclusive | 135,00 | 0,10 | 13,50 |
| Totale Superficie commerciale mapp. 105/502 = mq. 223,50 | | | |

Capannone, in adiacenza all'altro



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona



Ingresso capannone



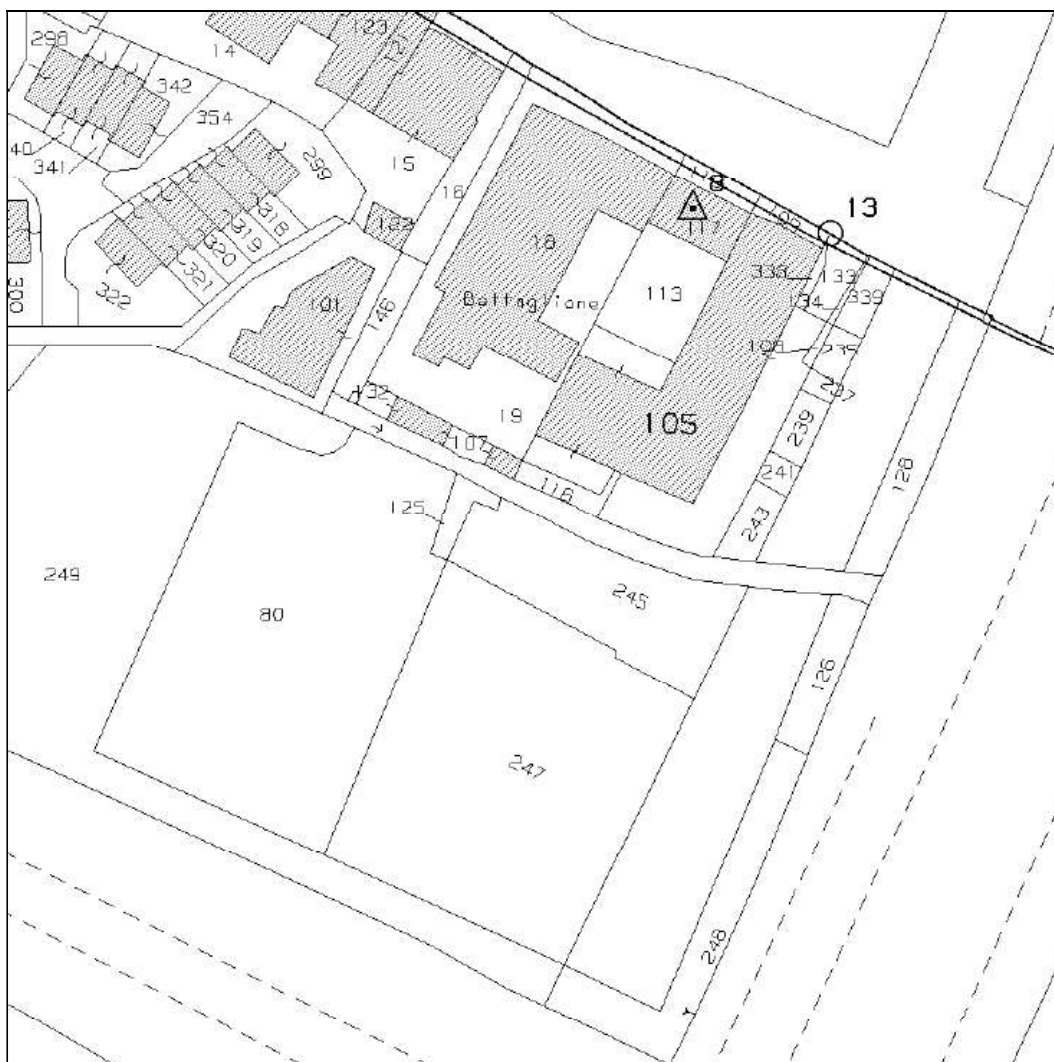
Interno capannone



Aree Urbane (F1)

Mappali:

235/501 + 237 + 239 + 241 + 243 + 245 + 247 + 108 + 125 + 133/501 + 134 + 80



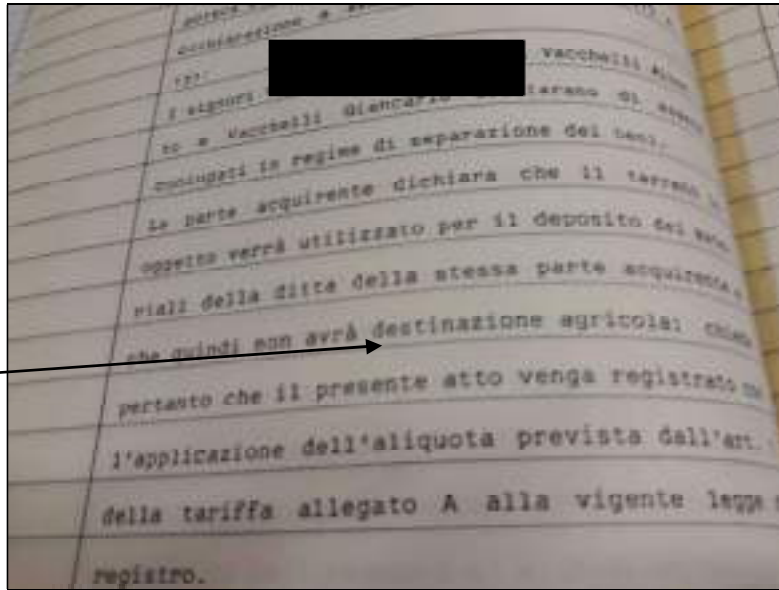
Trattasi di diverse aree, classificate F1 Ente Urbano, poste ad est e sud dei fabbricati, ai confini con Autostrada e strada per Casalmaggiore, **quindi in fascia di rispetto stradale, oltre che in fascia di rispetto paesaggistico. Da ricordare, inoltre, le raccomandazioni contenute nelle disposizioni inerenti la fattibilità geologica.**

Come già scritto, attualmente sui mappali 235/501 + 237 + 239 + 241 + 243 + 243 vi è la presenza di diversi baraccamenti, a struttura metallica precaria, che non godono di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, privi di autorizzazione al loro posizionamento, facilmente amovibili, adibiti a ricovero attrezzi – magazzini, con coperture in onduline. Alcune zone risultano completamente chiuse con pareti in lamiera, altre sono aperte lateralmente.

Le aree servivano a movimentazione automezzi e deposito materiali propri dell'attività edilizia e non potevano essere destinate ad uso agricolo (vedasi dichiarazione su atto compravendita).

Ancora presenza di questi materiali edili dislocati.





Si riporta, poi, a seguire, stralcio del documento notarile allegato alla Procedura, redatto dal Notaio Antonio Trotta e riguardante l'estensione dell'ipoteca su nuove costruzioni anche non censiti...

Iscrizione nn.3881/523 del 27/04/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (ATTO GIUDIZIARIO del 25/02/2021 Numero di repertorio 554/2021 - TRIBUNALE DI MODENA) a favore

[redacted] (domicilio ipotecario eletto: - non indicato), a carico di [redacted]

[redacted] iscritta per l'importo capitale pari ad € 16.150,19 e per la somma complessiva pari ad € 25.000,00, gravante l'intera piena proprietà degli immobili in CREMONA distinti al NCEU foglio 111 mappale 105 subalterno 501 graffato al mappale 116, VIA BATTAGLIONE n. 109; foglio 111 mappale 105 subalterno 502, VIA BATTAGLIONE n. 109; foglio 111 mappale 105 subalterno 3, VIA BATTAGLIONE n. 109; foglio 111 mappale 80 VIA BATTAGLIONE n. 107-109; foglio 111 mappale 108 VIA BATTAGLIONE n. 107-109; foglio 111 mappale 125 VIA BATTAGLIONE n. 107-109; foglio 111 mappale 134 VIA BATTAGLIONE n. 107-109; foglio 111 mappale 239 VIA BATTAGLIONE n. 107; foglio 111 mappale 241 VIA BATTAGLIONE n. 107; foglio 111 mappale 243 VIA BATTAGLIONE n. 107; foglio 111 mappale 247 VIA BATTAGLIONE n. 107; foglio 111 mappale 245 VIA BATTAGLIONE n. 107; foglio 111 mappale 237 VIA BATTAGLIONE n. 107; foglio 111 mappale 133 subalterno 501 VIA BATTAGLIONE n. 109; foglio 111 mappale 235 subalterno 501 VIA BATTAGLIONE n. 109, nonché altri omissis. - Ulteriori informazioni: - La presente ipoteca deve intendersi estesa alle relative quote sulle parti comuni per legge e/o destinazione e/o uso, alle adiacenze, pertinenze, accessioni, sopraelevazioni, nuove costruzioni ed ampliamenti anche eventualmente non censiti e su tutto quanto risulti gravabile ai sensi di legge o vi sia di seguito introdotto, nulla escluso o eccettuato ancorché' non specificatamente indicato. Si precisa che, dalle visure effettuate, talvolta la società viene identificata come [redacted] con il medesimo codice fiscale n. [redacted]. Si precisa altresì che la società è stata posta in liquidazione dal 19.05.2020 e che pertanto il titolo è stato emesso nei confronti della [redacted]



Sul terreno non sono attualmente presenti rifiuti pericolosi.

Le coperture dei baraccamenti, invece, potrebbero contenere amianto e quindi dovrà essere effettuato corretto smaltimento.

Tutte queste strutture e questi materiali, salvo diversi accordi fra le parti, andrebbero rimossi e smaltiti.

Pavimentazioni miste in cls – a verde – con ghiaia.

Ingresso dalla via Battaglione



Zona confinante con Autostrada e via Casalmaggiore



Zona confinante con via Casalmaggiore



Zona adiacente ai capannoni



Baraccamenti presenti



Baraccamenti presenti



Baraccamenti presenti



Baraccamenti presenti



Riepilogo mappali

| Mappale | Superficie catastale | Annotazioni |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| 235/501 | 47,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 237 | 15,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 239 | 70,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 241 | 30,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 243 | 90,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 245 | 700,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 247 | 2.240,00 mq | Presenza materiale edile |
| 108 | 12,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 125 | 50,00 mq | Presenza materiale edile |
| 133/501 | 71,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 134 | 8,00 mq | Presenza baraccamenti + materiale |
| 80 | 2.400,00 mq | Presenza materiale edile |
| Totale superfici mapp.li aree urbane F1 = mq. 5.733,00 | | |

| Tabella superfici commerciali dell'immobile pignorato (Subject) | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------------|
| Destinazione d'uso | Superficie mq | Coefficiente | Superficie convenzionale mq |
| Aree cortilizie a totale servizio dei capannoni (come da indicazioni OMI) | 5.733,00 | 0,10 | 573,30 |
| Totale Superficie commerciale = mq. 573,30 | | | |

- A seguire una valutazione tecnico-economica sulle operazioni di rimozione delle strutture metalliche presenti sulle aree in questione, occupanti una superficie di circa 200,00 mq. Le strutture verrebbero accatastate e risulterebbero pronte ad una eventuale vendita. Si valuta in circa 2.000,00 euro l'intervento di totale smontaggio (parametrizzato in ore lavorative).
 - L'intervento di smaltimento tettoie in amianto, comprese spese tecniche, viene valutato in circa 3.000,00 euro totali.
- Costo totale dei due interventi di rimozione strutture + amianto = Euro 5.000,00

RIASSUNTO FINALE SPESE DA SOSTENERE PER REGOLARIZZAZIONE SITUAZIONI NON CONFORMI IN TUTTA LA PROPRIETA'

- Per pratica richiesta di Sanatoria mapp.li 105/3 e 105/1 con relativo nuovo Accatastamento e nuova richiesta Agibilità/Abitabilità, si valutano complessivi Euro 3.000,00
- Per smantellamento strutture metalliche e smaltimento amianto complessivi Euro 5.000,00



DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si riporta, innanzitutto, la definizione di Più Probabile Valore di Mercato (Linee Guida ABI 5/2011)
“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Si riporta anche la definizione di Valore in Condizioni di Vendita Forzata (Linee Guida ABI 5/2011)
“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Lotto Proposto:

- Considerata l'interconnessità fra i vari beni e la possibilità di destinare l'appartamento sia come abitazione che, eventualmente, uffici;
- Considerato che le aree cortilizie risultano funzionali e necessarie per future attività nei capannoni;
- Considerati i vari vincoli urbanistici e le servitù gravanti;

Considerato quanto sopra si ritiene proficuo proporre un **Unico Lotto di vendita**, comprendente tutti i beni oggetto di pignoramento

LOTTO UNICO:

**APPARTAMENTO PER ABITAZIONE (A2) mapp. 105/3
CAPANNONE (EX SALA ESPOSIZIONE (C1) mapp.li 105/501 + 116
CAPANNONE (EX MAGAZZINO) mapp. 105/502
AREE URBANE (F1) mapp.li:
235/501 + 237 + 239 + 241 + 243 + 245 + 247 + 108 + 125 + 133/501 + 134 + 80**

VALORE DI MERCATO

VALORE CON METODO CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

L'applicazione di tale metodologia presuppone un mercato di beni similari nella zona.

Stante la particolare specificità dell'immobile la ricerca di beni comparabili non ha fornito “confrontabili” valori di compravendita.



**VALORE DI MERCATO
IN FUNZIONE DELLE QUOTAZIONI MEDIE RILEVATE
DAI BORSINI IMMOBILIARI E DAI VALORI OMI**

Si ritiene il procedimento più idoneo per la valutazione dei beni in oggetto.

A seguire le varie quotazioni OMI e dei Borsini Immobiliari:

Abitazioni

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CREMONA
Comune: CREMONA
Fascia/zona: Periferia/ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE
Codice di zona: 03
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq a mese) | | Superficie (L/M) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottime | 1250 | 2100 | L | | | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 950 | 1200 | L | 4,5 | 5,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 700 | 900 | L | 3,2 | 4,2 | N |
| Autoimmesse | NORMALE | 950 | 1350 | L | 3,5 | 5,1 | N |
| Box | NORMALE | 950 | 1350 | L | 4 | 6 | N |
| Posti auto coperti | NORMALE | 750 | 1000 | L | 2,6 | 3,9 | N |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 500 | 700 | L | 1,8 | 2,6 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1050 | 1450 | L | 4,1 | 5,8 | N |

Capannoni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CREMONA
Comune: CREMONA
Fascia/zona: Periferia/ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIALE
Codice di zona: 03
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq a mese) | | Superficie (L/M) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | NORMALE | 300 | 500 | L | 1,4 | 2,3 | N |



I borsini immobiliari quotano, per i capannoni:

Zona: Battaglione - Bagnara

Compravendita: tra i 396 €/mq e i 725 €/mq.

Conclusioni

Considerati i vari aspetti intrinseci ed estrinseci estimativi, quali:

- La posizione e il contesto edificatorio
- L'accessibilità ai luoghi
- Le disposizioni del PGT
- Le servitù gravanti
- La vetustà degli immobili – lo stato manutentivo degli stessi
- I requisiti illuminometrici dei locali
- Lo stato manutentivo dei piazzali
- La disponibilità al possesso immediata o meno
- I prezzi ricorrenti sul mercato

considerato tutto ciò, si propone la valutazione a seguire:

| Elemento | Superficie commerciale | Euro/mq. attribuito | Valore finale Euro |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| APPARTAMENTO PER ABITAZIONE (A2) mapp. 105/3 | mq. 226,00 | 800,00 | 180.800,00 |
| + CAPANNONE (EX SALA ESPOSIZ.) (C1) mapp.li 105/501 + 116 | 471,60 mq. | 350,00 | 165.060,00 |
| + CAPANNONE (EX MAGAZZINO) (C2) mapp. 105/502 | 223,50 mq. | 450,00 | 100.575,00 |
| + AREE URBANE (F1) a servizio capannoni mapp.li: 235/501 + 237 + 239 + 241 + 243 + 245 + 247 + 108 + 125 + 133/501 + 134 + 80 | 573,30 mq. | 250,00 | 143.325,00 |
| Valore Totale | | | 589.760,00 |
| A detrarre spese per Sanatorie/Abitabilità e per smontaggio strutture metalliche e smaltimento amianto | | | - 8.000,00 |
| Valore Totale Finale | | | 581.760,00 |

DEPREZZAMENTI

- Svalutazione dei prezzi
- deterioramento bene, tra data stima e disponibilità dello stesso a seguito di vendita giudiziaria
Si valutano in circa il 3-4 %, cioè circa 20.000,00



VALORE FINALE DI MERCATO

Lotto Unico 561.760,00

Cremona 10/09/2023

ing. Maurizio Marchisio



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA
Dott. Ing. MAURIZIO MARCHISIO
n° 558 di iscrizione all'Albo

ALLEGATI:

- Copia Atti Acquisto
- Visura per soggetto
- Visura storiche
- Visura terreni
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Accesso Atti presso Comune di Cremona (Documentazione presente)
- Visura Camerale
- Dichiarazione Agenzia Entrate su esistenza contratti di locazione
- Ispezione Ipotecaria
- APE
- Verbale sopralluogo
- Consegna alle parti

