

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva: RGE n° 292/2014
Giudice G.O.T.: Avv. NUNZIA CORINI

contro

[...]



Intervenuti: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.

\

RELAZIONE DI STIMA (con integrazione del 12/02/2019 e del 17/01/2020)

LOTTE COSTITUITI n° 14 oltre ad area urbana e beni comuni non censibili.

**Beni immobili ubicati nel comune di SONCINO - CR - fraz. GALLIGNANO via Regina della Scala,
Largo Cesare Covi e via Castello.**

**Unità immobiliari identificabili in: n° 3 negozi, n° 7 abitazioni, n° 5 autorimesse, n° 4 posti macchina,
n° 2 appartamenti in corso di costruzione, beni comuni ed un'area urbana .**

Esperto incaricato:

geom. Giovanni Cattaneo
Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di
Cremona al n° 670

Formigara, li 17.01.2020

CATASTO FABBRICATI quota di proprietà 1/1

- foglio 4	map. 291/509	Largo Cesare Covi	cat. C/1	mq. 54
	map. 291/510	Largo Cesare Covi	cat. C/1	mq. 82
	map. 291/511	Via Regina della Scala	cat. C/1	mq. 23
	map. 291/512	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 15
	map. 291/513	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 15
	map. 291/514	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 15
	map. 291/515	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 17
	map. 291/516	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 17
	map. 291/517	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 17
	map. 291/518	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 16
	map. 291/519	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 14
	map. 291/520	Via Regina della Scala	cat. C/6	mq. 16
	map. 291/521	Via Regina della Scala	soppresso, ora mapp. 291/532	
	map. 291/522	Via Regina della Scala	soppresso, ora mapp. 291/533	
	map. 291/523	Via Regina della Scala	soppresso, ora mapp. 291/534	
	map. 291/524	Via Regina della Scala	soppresso, ora mapp. 291/535	
	map. 291/525	Via Regina della Scala	soppresso, ora mapp. 291/536	
	map. 291/526	Via Regina della Scala	soppresso, ora mapp. 291/537	
	map. 291/527	Via Castello	soppresso, ora mapp. 291/529 – 530 - 531	
	map. 291/528	Via Castello	area urbana	mq. 21
	map. 291/529	Via Castello	cat. A/2	vani 4,0
	map. 291/530	Via Castello	in corso di costruzione	
	map. 291/531	Via Castello	in corso di costruzione	
	map. 291/532	Via Regina della Scala	in corso di costruzione	
	map. 291/533	Via Regina della Scala	in corso di costruzione	
	map. 291/534	Via Regina della Scala	in corso di costruzione	
	map. 291/535	Via Regina della Scala	in corso di costruzione	
	map. 291/536	Via Regina della Scala	in corso di costruzione	
	map. 291/537	Via Regina della Scala	in corso di costruzione	

PREMESSA

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Avv. Nunzia Corini nominava il sottoscritto geom. Giovanni Cattaneo in data 15.04.2016, in qualità di "esperto" nell'esecuzione immobiliare promossa da UBI LEASING s.p.a. contro [...]

inerente il compendio immobiliare ubicato nel comune di Soncino -CR- via Regina della Scala, largo Cesare Covi e via Castello .

Il sottoscritto giurava in giorno 29.04.2016 ed accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

visti gli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc,

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

successivamente:

- 1. provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere le attività previste dall'art. 173 bis disp. att. cpc, ed in particolare:*
 - descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*
 - determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
 - 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;**

- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- 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;
- predisporre certificazione energetica, se assente;
- verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;
- 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;
- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 cc;
- fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e

dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;

- indicare altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:

- i. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- ii. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- iii. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- iv. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- v. eventuali cause in corso;

2. alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

3. 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;

4. provveda alle comunicazioni ex art. 173, c. 3° cpc;

5. 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;

6. *formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
7. *informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.*

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI - *prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc. segnalando immediatamente i... omissisti o inidonei;*

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e di deposito **notando però differenza per l'unità immobiliare fg. 4 map. 291/513 che compare nell'elenco degli immobili dell'atto di pignoramento, ma non compare nella visura della conservatoria allegata agli atti.**

successivamente:

1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI - *provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, ...omissis .. previste dall'art. 173 bis.*

Dopo aver richiesto all'Ufficio del Territorio di Cremona l'estratto di mappa, visure e planimetrie catastali, inviato la comunicazione a mezzo raccomandata R.R. per il sopralluogo; il sottoscritto in data 28.07.2016 si recava presso il fabbricato sito in Soncino fraz. Gallignano, largo Cesare Covi angolo via Regina della Scala, dove, non potendo accedere ai luoghi a causa della mancanza degli interessati, chiedeva riferimenti ai gestori dei negozi al piano terreno dell'immobile e successivamente veniva contattato dal [...] che fissava il nuovo incontro per il 04 agosto 2016, durante il quale, lo stesso acconsentiva alla visita dei luoghi e dava riferimenti in merito alle pratiche edilizie, autorizzando lo scrivente a contattare il tecnico redattore del progetto per la produzione di copia di tutta la documentazione relativa ai provvedimenti concessori ottenuti, nell'occasione venivano scattate alcune foto esterne del compendio (**foto 1, 2, 3 e 4**).

Visto il periodo feriale e la difficoltà di reperire copie delle documentazioni necessarie, il sottoscritto chiedeva proroga dei termini che veniva concessa spostando l'udienza al 09.01.2017.

In data 19.12.2016 dal portale della Conservatoria di Lodi si riscontravano le iscrizioni e trascrizioni di detti beni per accertarsi di eventuali annotamenti successivi al documento notarile presente nel fascicolo di causa ed avendone esito negativo **(doc A)**.

Le operazioni peritali in loco sono state effettuate visionando, rilevando e fotografando sia esternamente che internamente tutte le unità facenti parte del fabbricato pignorato. Durante detto sopralluogo, lo scrivente notava che 6 appartamenti, per i quali era stata presentata al catasto denuncia di unità abitativa, ovvero con attribuzione di rendita catastale e di fatto dichiarati catastalmente completati, risultano tutt'ora mancanti di finiture quali, pavimenti, serramenti interni ed esterni, con sola predisposizione di impianto di riscaldamento, elettrico, ecc.. A seguito di quanto sopra, **si provvede all'aggiornamento (doc. J), regolarizzando la posizione catastale e di ciò ne è fatta menzione in ogni lotto interessato.** Con specifica richiesta alla proprietà viene reperita la documentazione inerente i contratti di locazione per le unità adibite a negozio e regolarmente affittati: in data 05.06.2012 per quanto attiene l'esercizio bar tabaccheria fg. 4 map 291/510 (**vedi doc B**) ed in data 30.03.2012 per quanto attiene il locale farmacia fg. 4 map 291/509 (**vedi doc C**). La proprietà consegna altresì un ennesimo contratto di locazione che riguarda l'abitazione su due piani identificata dal map. 291/529 che risulta stipulato in data 01.12.2014, ovvero dopo la notifica dell'atto di pignoramento (**vedi doc D**) e pertanto non opponibile alla procedura. Altre unità risultano occupate. Dal notaio rogante venivano poi recuperati in data 22.12.2016 il titolo di provenienza (**vedi doc E**) e la convenzione urbanistica stipulata con il comune di Soncino allegata al Piano di Recupero (**vedi doc F**).

Successiva è la ricerca di eventuali atti di compravendita di comparabili, con risultati positivi, sia per quanto attiene le unità con destinazione abitativa che per le unità con destinazione commerciale, ovvero con l'individuazione di compravendite recenti nella stessa frazione di Gallignano e riferibili allo stesso settore di mercato.

Visionato l'intero compendio oggetto di procedura, verificato lo stato dei luoghi e presa in considerazione l'occupazione di alcuni locali, visto il vincolo di restituzione in carico a due

unità (291/511 e 291/516), il sottoscritto ritiene che, per facilitare la transazione dei beni, si debba dividere la massa in quattordici lotti distinti, individuabili sull'elaborato planimetrico (vedi doc G) valutando l'opponibilità al procedimento da parte della sig.ra [...] e più precisamente:

- LOTTO 1: NEGOZIO P.T. (attuale farmacia) map. 291/509,
- LOTTO 2: NEGOZIO P.T. (attuale caffetteria) map. 291/510,
- LOTTO 3: NEGOZIO P.T. (attuale parrucchiera) map. 291/511,
- LOTTO 4: ABITAZIONE P.T./ 1° e GARAGE mapp. 291/529 – 291/512,
- LOTTO 5: ABITAZIONE P.T./1° al rustico e GARAGE mapp. 291/530 – 291/513,
- LOTTO 6: ABITAZIONE P.T./1° al rustico e GARAGE mapp. 291/531 – 291/514,
- LOTTO 7: APPARTAMENTO P.1° al rustico map. 291/532,
- LOTTO 8: APPARTAMENTO P.1° al rustico e POSTO AUTO mapp. 291/533 – 291/517,
- LOTTO 9: APPARTAMENTO P.1° al rustico map. 291/534,
- LOTTO 10: APPARTAMENTO P.2° al rustico e POSTO AUTO mapp. 291/534 – 291/518,
- LOTTO 11: APPARTAMENTO P.2° al rustico e POSTO AUTO mapp. 291/536 – 291/519,
- LOTTO 12: APPARTAMENTO P.2° al rustico e POSTO AUTO mapp. 291/537 – 291/520.
- LOTTO 13: GARAGE al map. 291/515,
- LOTTO 14: GARAGE al map. 291/516,

L' area di mq. 21, già parte di largo Cesare Covi ed il portico, inquadrati dai mapp. 291/528 e map 291/506, restano d'uso pubblico come da convenzione di P.di R. (vedi allegato doc F).

INTEGRAZIONE (12.02.2019)

Con ordinanza del G.O.P. avv. Nunzia Corini datata 23/07/2018, veniva richiesto di depositare nuova perizia e allegati in riferimento a quanto indicato nell'istanza sel Delegato del 05/12/2017 alle pagine 7 e 8.

Si è proceduto dunque ad effettuare un accesso agli atti presso il Comune di Soncino in data 27/11/2018 per il ritiro delle copie dei provvedimenti autorizzativi e di 3 delle 4 A.C.E./A.P.E. riferite agli immobili.

Dall'esame della documentazione depositata agli atti è altresì emerso che in data 15/07/2017 il sig. [...] depositava, presso gli uffici del Comune di Soncino, una nuova pratica edilizia C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera) con la quale venivano autorizzate opere di completamento della pavimentazione del cortile comune agli immobili, meglio identificato catastalmente al foglio 04 particella 291/506. (allegato doc. W/5)

In data 29/11/2018, lo scrivente otteneva dal tecnico certificatore l'ultima A.P.E. necessaria.

INTEGRAZIONE (17.01.2020)

Con verbale d'udienza del G.O.P. avv. Nunzia Corini datato 23/09/2019, veniva richiesto di integrare la perizia e alcuni allegati:

- formalità pregiudizievoli su bene con produzione di nuova ispezione ipotecaria aggiornata
- aggiornamento delle dichiarazioni sostitutive di APE
- correzione dello stato di possesso riguardante un lotto in seguito ad ordine di liberazione del 23/07/2018
- integrazione della descrizione dei beni lotti 10 e 11 in quanto, per mera dimenticanza era stato dimenticato di inserire nella descrizione il posto auto scoperto

LOTTO 1: NEGOZIO P.T. (attuale farmacia) map. 291/509

SCHEDE SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 9	- piena proprietà “[...]”;
- Bene:	cfr pag. 9	- negozio al piano terra di mq. 64 circa (ora farmacia);
- Ubicazione:	cfr pag. 9	- Soncino fraz. Gallignano - CR - largo Cesare Covi; -
Stato:	cfr pag. 9	- BUONO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 1 di 14.
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 11		- foglio 4 mappale 291/509
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 11	- IDEM
- Irregolarità /abusi	////	- si – lievi e sanabili con sanzione minima;
- Valore libero mercato cfr pag	10	- € 82.900,00
- Valore vendita forzata cfr pag	10	- € 72.100,00
- Vendibilità	cfr pag. 10	- BUONA
- Motivo	cfr pag. 10	- costo competitivo, buon reddito
- Occupazione	cfr pag. 11	- contratto di locazione commerciale “farmacia”
- Locazione	////	- si € 8.400,00 annui alla stipula nell'anno 2012
- Interventuti	////	- : BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.

ALLEGATI

DOC. A	-	VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
DOC. C	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE FARMACIA.
DOC. E	-	COPIA ATTO DI PROVENIENZA
DOC. F	-	CONVENZIONE DI PIANO DI RECUPERO
DOC. G	-	ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO
DOC. H	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. H/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. H/2	-	APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
DOC. H/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. H/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5-6	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 1, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **negozio di unico locale più servizio igienico ed antibagno, posto al piano terreno di fabbricato di tre piani fuori terra sito in Soncino CR- fraz. Gallignano, di indicativi mq. 64,00 di s.l.p. (muri inclusi), con ingresso indipendente dal sottoportico prospettante la pubblica via, largo Cesare Covi (elaborato come da rilievo doc. H e foto 5-6-7-8).**

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Negozio di buone dimensioni sito in zona centrale della frazione Gallignano del comune di Soncino, inserito in complesso oggetto di recente ristrutturazione/costruzione (anni 2010/2012) e parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale. L'unità immobiliare, posta al piano terra ha caratteristiche di finitura di buon pregio e non necessita di alcuna manutenzione .

Attualmente nel locale viene esercitata attività di farmacia. Il locale dispone di parti comuni del fabbricato di cui è parte ed in particolare della parte di portico e di area urbana sul largo Cesare Covi; non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di affidamento di incarico ad un amministratore condominiale.

L'unità ha il riscaldamento autonomo fornito da caldaia a condensazione posizionata esternamente produttrice anche di acqua calda sanitaria, distribuzione di riscaldamento a pavimento. I serramenti in legno sono laccati con colore chiaro, di buona e recente fattura, forniti di vetrocamera e muniti di serrande esterne .

Pavimenti e rivestimenti di pregio in piastrelle di gres/ceramica, servizio igienico con semplici sanitari in ottimo stato vaso e lavabo posto nell'antibagno.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona pienamente centrale, inserito

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano vengono notate delle piccole differenze che dovranno essere sanate con una richiesta in sanatoria ed una sanzione, all'oggi determinata dall'ufficio in € 516,46, mentre corretta risulta la rappresentazione catastale. **La regolarizzazione urbanistica comporterà un onere economico di circa € 2.000,00 comprensiva di sanzione, competenze tecniche ed oneri accessori.**

1/H) - *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 509 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 54 - 64 - rendita catastale € 543,83 – largo Cesare Covi p.t..

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dalla planimetria catastale (vedi doc H/3).

Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento.

A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato ed area urbana).

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

All'attualità, il locale "farmacia" alla società [...] con contratto di locazione commerciale di 6 anni più 6 stipulato in data 30.03.2012 e registrato telematicamente in data 02.04.2012 al n° 25 serie 3T **(doc. C).**

Il canone annuo, ritenuto congruo, è fissato in € 700,00 + iva/ mensili in sede di prima stipula.

1/L) - SCHEDA SINTETICA - *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva in **piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1, legale rappresentante [...] riguarda:

- unico locale più servizio igienico ed antibagno, all'oggi adibito a **“farmacia”** sito in Soncino fraz. Gallignano di indicativi mq. 64,00 di s.l.p. (muri inclusi) e parti comuni dell'edificio, con ingresso indipendente da Largo Cesare Covi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 509 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 54 - 64 - rendita catastale € 543,83 – largo Cesare Covi p.t..

Intestazione: [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dalla planimetria catastale (vedi doc H/3).

Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento.

A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato ed area urbana)

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste riparto millesimale delle parti comuni e nessun amministratore è stato nominato.

CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

nord : spazi condominiali comuni identificati dai map. 291/7 e 291/8 di fg. 4;

est : accesso al cortile interno identificato dal map. 291/7 di fgt. 4;

sud : portico prospettante largo Cesare Covi al map. 291/506 e la via Castello;

ovest : spazi condominiali comuni identificati dai map. 291/7 e 291/8 di fg. 4.

ACCESSI

All'unità si accede da largo Cesare Covi attraverso il sottoportico e l'area al map. 291/528

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **82.900,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto a € **72.100,00** (euro settantaduemilacent,00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegata copia dell'APE depositata presso l'Agenzia Regionale.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona in centro della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità, il locale "farmacia" è locato alla società [...] con contratto di locazione commerciale di 6 anni più 6 stipulato in data 30.03.2012 e registrato telematicamente in data 02.04.2012 al n° 25 serie 3T **(doc. C)**.

Il canone annuo, ritenuto congruo, è fissato in € 700,00 + iva/ mensili in sede di prima stipula.

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Dalla ricerca ipotecaria e catastale, mancando documento notarile, i rilevano le seguenti provenienze:

- Successione testamentaria in morte di [...] apertasi in data 05.11.1988, testamento olografo pubblicato con atto notaio dr. Severgnini rep. n. 40.004, denuncia di successione registrata a Crema il 05.09.1989 n. 4 vol. 147, trascritta a Lodi il 03.10.1989 n. 10.618/6.971;
- successione testamentaria in morte di [...] apertasi in data 22.06.1989, testamento olografo

pubblicato con atto notaio dr. Luigi Ferrigno rep. n. 61.825/16.649 in data 06.07.1989, denuncia di successione registrata a Soresina il 06.12.1989 n. 45 vol. 76, trascritta a Lodi il 12.01.1991 n.715/525;

- successione in morte di [...] apertasi in data 28.03.1998, come da denuncia di successione registrata a Chiari il 02.07.1998 n. 14/391, trascritta a Lodi il 28.06.1999 n. 8.979/5.909;
- successione testamentaria in morte di [...] apertasi in data 25.03.2006, testamento olografo pubblicato con atto notaio dr.ssa Antonella Ferrigno rep. 5.551/1.571 in data 12.04.2006, denuncia di successione registrata a Soresina il 02.01.2007 n. 1/2007, trascritta a Lodi il 30.08.2007 n. 20.937/10.649;
- successione in morte di [...] apertasi in data 18.11.2006, come da denuncia di successione registrata a Soresina il 20.03.2007 n. 72/2007, trascritta a Lodi il 30.08.2007 n. 20.952/10.644.
- **Convenzione per Piano di Recupero stipulata dai sigg.ri [...], con il Comune di Soncino, atto del 07/03/2008 n° 42.601/7497 di rep. a rogito Notaio Cristaldi, trascritta a Lodi il 14/03/2008 ai nn. 5.982/3.444.**
- Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Cristaldi in Soncino stipulato n data 07.03.2008 di repertorio n. 42.602/7.498, trascritto presso la Conservatoria di Lodi in data 14.03.2008 al n. 5.983 R.G. e n. 3.445 R.P. e registrato a Soresina il 10.03.2008 al n. 726 serie 1T, dove: [...], vendevano a: [...], in qualità di legale rappresentante della soc. “[...]”.

Il medesimo atto viene poi trascritto anche ai nn. 5.984 R.G. e 3.446 R.P. e da questa trascrizione si evince come le particelle identificate dai mapp. 291/504 e 291/505, sono Beni Comuni non Censibili al servizio delle particelle compravendute

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE n. 5524 R.G. e 993 R.P. del 03.04.2009 da atto di mutuo notaio Giuseppe Cristaldi del 27.03.2009 a favore BANCO DI BRESCIA S.P.A. con sede in Brescia cod fisc. 03480180177 contro [...] Oggetto: mutuo di € 600.000,00 (durata 14 anni) ipoteca € 1.200.000,00 sui beni oggetto di pignoramento.

- ANNOTAZIONE n° 15652 R.G. e 2928 R.P. del 14.09.2010 di erogazione a saldo a rogito notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino rep. 48319/11760 a favore di Banco di Brescia s.p.a. e contro [...]
- ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale a favore di UBI LEASING SPA c/o Conservatoria di Lodi in data 26 novembre 2012 ai n.ri 16728 R.G. e 2953 R.P.
- TRASCRIZIONE n. 16322/10685 del 17.12.2014 da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Cremona del 29.07.2014 a favore UBI LEASING SPA con sede in Brescia (c.f. 01000500171) contro [...].
- **TRASCRIZIONE n. 7817/5008 del 05.05.2017 da verbale di pignoramento immobili Tribunale di Cremona del 29.07.2014 a favore UBI BANCA con sede in Bergamo (c.f. 03053920165) contro [...]con sede in Soncino fraz. Gallignano via Regina della Scala n° 55.**

Dalla visura ipotecaria completa fatta in data **15.01.2020** risultano maggiori annotamenti rispetto alla documentazione depositata agli atti, come elencato nelle “formalità pregiudizievoli” sopra descritte **VEDI NOTE E VISURE doc A.**

2) - **ALLEGATI** -. *Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza;*

Si allega l’ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **H/4** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. A	-	VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
DOC. C	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE FARMACIA.
DOC. E	-	COPIA ATTO DI PROVENIENZA
DOC. F	-	CONVENZIONE DI PIANO DI RECUPERO
DOC. G	-	ELABORATO PLANIMETRICO AGGIORNATO
DOC. H	-	ELABORATO COME DA RILIEVO

DOC. H/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. H/2	-	APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
DOC. H/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. H/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5-6	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato
geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 2: NEGOZIO P.T. (attuale bar - tabaccheria) map. 291/510,

SCHEMA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 18	- piena proprietà “[...]”;
- Bene:	cfr pag. 18	- negozio piano terra, mq. 99 (ora bar tabaccheria);
- Ubicazione:	cfr pag. 18	- Soncino fraz. Gallignano - CR - largo Cesare Covi; -

Stato:	cfr pag. 19	- BUONO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 2 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 20	- foglio 4 mappale 291/510
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 20	- IDEM
- Irregolarità /abusi	////	- si – lievi e sanabili con sanzione minima;
- Valore libero mercato	cfr pag 19	- € 114.700,00
- Valore vendita forzata	cfr pag 19	- € 100.600,00
- Vendibilità	cfr pag. 19	- BUONA
- Motivo	cfr pag. 19	- costo competitivo, buon reddito
- Occupazione	cfr pag. 21	- contratto di locazione commerciale “bar tabaccheria”
- Locazione	////	- si € 12.000,00 annui alla stipula nell'anno 2012
- Interventuti	////	- : BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.

ALLEGATI

DOC. B	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE BAR TABACCHERIA.
DOC. I	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. I/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. I/2	-	APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
DOC. I/3	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO
DOC. I/4	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. I/5	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5-6	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 2, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- negozio di unico locale più servizi igienici ed antibagno, posto al piano terreno di fabbricato di tre piani fuori terra sito in Soncino CR- fraz. Gallignano, di indicativi mq. 99,00 di s.l.p. (muri inclusi), con ingresso indipendente dal sottoportico prospettante la pubblica via, largo Cesare Covi, attualmente adibito a bar-tabaccheria (elaborato come da rilievo doc. I e foto 9, 10, 11 e 12).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Negozio di buone dimensioni sito in zona centrale della frazione Gallignano del comune di Soncino, inserito in complesso oggetto di recente ristrutturazione/costruzione (anni 2008/2012) e parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale. L'unità immobiliare, posta al piano terra ha caratteristiche di finitura di buon/ottimo pregio e non necessita di alcuna manutenzione .

Attualmente nel locale viene esercitata attività di bar/tabaccheria. Il locale dispone di parti comuni del fabbricato di cui è parte ed in particolare della porzione di portico e di area urbana sul largo Cesare Covi antistante il locale; non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di affidamento dell'intera proprietà con incarico ad amministratore condominiale.

L'unità ha il riscaldamento autonomo fornito da caldaia a condensazione posizionata esternamente, anche produttrice di acqua calda sanitaria, distribuzione di riscaldamento a pavimento. I serramenti, in legno sono laccati con colore chiaro, di buona e recente fattura, forniti di vetrocamera e muniti di serrande esterne .

Pavimenti e rivestimenti di pregio in piastrelle di marmo botticino levigato e rivestimenti del servizio igienico di alto pregio con sanitari in ottimo stato, lavabo posto nell'antibagno.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona pienamente centrale, inserito in un contesto di buon livello ed inquadrato termicamente in classe D.

CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

nord : beni al mappale 812 di fg. 4 e map. 291/501 in carico ad altra ditta e 291/511 di fg 4;

est : map 511 di fg. 4 e per salto uscente via Regina della Scala;
sud : portico ed andito prospettante largo Cesare Covi al map. 291/506 ;
ovest : andito al map 291/506 ed accesso comune al map. 291/507 di fg. 4.

ACCESSI

All'unità si accede direttamente da largo Cesare Covi attraverso il sottoportico e l'area urbana d'uso pubblico identificate dai mappali 291/506 e 291/528 .

1/B) *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;*

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad attività commerciali direzionali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato I/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato € 114.700,00

valore in vendita forzata € 100.600,00

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 99,00**, viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 1.158,59 in libero mercato ed in € 1.016,16 in vendita forzata.**

Al locale bar tabaccheria viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità **“BUONO”**.

1/F) - *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Accertato che nell'elenco delle certificazioni depositate presso l'Organismo Regionale l'APE dell'unità qui trattata è presente, **se ne allega copia vedi doc I/2.**

1/G) - *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ristrutturato negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**

- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716
– ufficio tecnico n° 15/08 (doc. W/4)

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano vengono notate delle piccole differenze che dovranno essere sanate con una richiesta in sanatoria ed una sanzione, all'oggi determinata dall'ufficio in € 516,46, mentre corretta risulta la rappresentazione catastale. **La regolarizzazione urbanistica comporterà un onere economico di circa € 2.000,00 comprensiva di sanzione, competenze tecniche ed oneri accessori.**

1/H) - *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 510 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 82 - 92 - rendita catastale € 825,81 – largo Cesare Covi p.t..

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc I/3 ed I/4). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato ed area urbana al map. 291/528).

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

All'attualità il locale è affittato al sig. [...]. Contratto di locazione residenziale di anni 6 più 6 stipulato in data 05.06.2012 registrato a Soresina CR il 27.06.2012 al n° 43 serie 3T **(vedi doc. B).**

Il canone annuo, ritenuto congruo dallo scrivente, era fissato in € 12.000,00/annui + iva in sede di prima stipula ed aggiornato secondo ISTAT.

1/L) - *SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno*

indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- negozio di unico locale più servizi igienici ed antibagno, posto al piano terreno di fabbricato di tre piani fuori terra sito in Soncino CR- fraz. Gallignano, di indicativi mq. 99,00 di s.l.p. (muri inclusi), con ingresso indipendente dal sottoportico prospettante la pubblica via, largo Cesare Covi, attualmente adibito a bar-tabaccheria (elaborato come da rilievo doc. I e foto 9, 10, 11 e 12).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 510 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 82 - 92 - rendita catastale € 825,81 – largo Cesare Covi p.t..

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc I/3 ed I/4). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato ed area urbana al map. 291/528).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste la ripartizione di quote millesimali del fabbricato di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione dell'incarico dell' amministratore condominiale.

CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

nord : beni al mappale 812 di fg. 4 e map. 291/501 in carico ad altra ditta e 291/511 di fg 4;

est : map 511 di fg. 4 e per salto uscente via Regina della Scala;

sud : portico ed andito prospettante largo Cesare Covi al map. 291/506 ;

ovest : andito al map 291/506 ed accesso comune al map. 291/507 di fg. 4.

ACCESSI

All'unità si accede direttamente da largo Cesare Covi attraverso il sottoportico e l'area urbana d'uso pubblico identificate dai mappali 291/506 e 291/528 .

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **114.700,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **100.600,00** (euro centomilaseicento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Accertato che nell'elenco delle certificazioni depositate presso l'Organismo Regionale l'APE dell'unità qui trattata è presente, **se ne allega copia vedi doc I/2.**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità, il locale "bar tabaccheria" è locato al sig. [...] con contratto di locazione commerciale di 6 anni più 6 stipulato in data 05.06.2012 e registrato telematicamente in data 27.06.2012 al n° 43 serie 3T **(doc. B).**

Il canone annuo, ritenuto congruo, è fissato in € 1.000,00 + iva/ mensili in prima stipula.

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - *Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;*

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati (**doc E**) oltre a documentazione fotografica **I/5** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. B	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE BAR TABACCHERIA.
DOC. I	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. I/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. I/2	-	APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
DOC. I/3	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO
DOC. I/4	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. I/5	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5-6	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 3: NEGOZIO P.T. (attuale parrucchiera) map. 291/511,

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 26	- piena proprietà "[...]";
- Bene:	cfr pag. 26	- negozio piano terra, mq. (ora parrucchiera);
- Ubicazione:	cfr pag. 26	- Soncino fraz. Gallignano CR via Regina della Scala 53 -
Stato:	cfr pag. 27	- BUONO

- Lotti: cfr pag. 7 - n° 3 di 14.
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 28 - foglio 4 mappale 291/511
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 28 - IDEM
- Irregolarità /abusi //// - no;
- Valore libero mercato cfr pag 27 - € 36.600,00
- Valore vendita forzata cfr pag 27 - € 32.700,00
- Vendibilità cfr pag. 27 - BUONA
- Motivo cfr pag. 27 - costo contenuto, zona centrale
- Occupazione cfr pag. 29 - **occupato senza titolo da [...]**
- Locazione //// - **si da parte di [...]**
- Intervenuti //// - **: BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. L - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. L/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. L/2 - APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
- DOC. L/3 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO
- DOC. L/4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. L/5 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. W/1-2-3-4-5-6 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 3, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- negozio di unico locale più servizi igienici ed antibagno, posto al piano terreno di fabbricato

di tre piani fuori terra sito in Soncino CR- fraz. Gallignano, di indicativi mq. 30,00 di s.l.p. (muri inclusi), con ingresso indipendente dal civico n° 53 di via Regina della Scala, attualmente adibito a negozio di parrucchiera (elaborato come da rilievo doc. L e foto 13, 14, 15 e 16).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Negozio di ridotte dimensioni sito in zona centrale della frazione Gallignano del comune di Soncino, inserito in complesso oggetto di recente ristrutturazione/costruzione (anni 2008/2012) e parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale e la via Regina della Scala. L'unità immobiliare, posta al piano terra ha caratteristiche di finitura di buon/ottimo pregio e non necessita di alcuna manutenzione .

Attualmente nel locale viene esercitata attività di parrucchiera dalla sig.ra [...]. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di affidamento dell'intera proprietà con incarico ad amministratore .

L'unità ha il riscaldamento autonomo fornito da caldaia a condensazione posizionata esternamente, anche produttrice di acqua calda sanitaria, distribuzione di riscaldamento a pavimento. I serramenti, in legno sono laccati con colore chiaro, di buona e recente fattura, forniti di vetrocamera e muniti di inferriate esterne .

Pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramica di medio pregio con sanitari in normale stato manutentivo e lavabo posto nell'antibagno.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona pienamente centrale, inserito in un contesto di buon livello ed inquadrato termicamente in classe D.

CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

nord : beni al mappale map. 291/501 di fg. 4 in carico ad altra ditta ;

est : via Regina della Scala;

sud : map. 291/510 di fg. 4 ;

ovest : map. 291/510 di fg. 4.

ACCESSI

All'unità si accede direttamente da via Regina della Scala .

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad attività commerciali direzionali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato L/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato € 36.600,00

valore in vendita forzata € 32.700,00

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 30,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 1.220,00 in libero mercato ed in € 1.090,00 in vendita forzata.**

Al locale bar tabaccheria viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità **“BUONO”**.

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Accertato che nell'elenco delle certificazioni depositate presso l'Organismo Regionale l'APE dell'unità qui trattata è presente, **se ne allega copia vedi doc L/2.**

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ristrutturato negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**

- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**

- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**

- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716

– ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non

compaiono discordanze e pertanto se ne dichiara la conformità urbanistica.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 511 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 23 -27 - rendita catastale € 231,63 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc L/3 ed L/4). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento.

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il locale è occupato senza titolo dalla sig.ra [...] esercente attività di parrucchiera. La stessa sig.ra [...], con autorizzazione del giudice contenuta nel verbale dell'esecuzione immobiliare datata 10/12/2018, è stata autorizzata all'occupazione a titolo precario dell'immobile fino a revoca della concessione ad occuparlo o in caso di mancato adempimento al pagamento.

1/L) - SCHEDA SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- negozio di unico locale più servizi igienici ed antibagno, posto al piano terreno di fabbricato di tre piani fuori terra sito in Soncino CR- fraz. Gallignano, di indicativi mq. 30,00 di s.l.p. (muri inclusi), con ingresso indipendente dal civico n° 53 di via Regina della Scala,

attualmente adibito a negozio di parrucchiera (elaborato come da rilievo doc. L e foto 13, 14, 15 e 16).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 511 - categoria C/1 - classe 4 - mq. 23 - 27 - rendita catastale € 231,63 – via Regina della Scala p.T.

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc L/3 ed L/4). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento.

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali del fabbricato di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione dell'incarico ad amministratore

CONFINI

L'unità immobiliare confina come segue:

nord : beni al mappale map. 291/501 di fg. 4 in carico ad altra ditta ;

est : via Regina della Scala;

sud : map. 291/510 di fg. 4 ;

ovest : map. 291/510 di fg. 4.

ACCESSI

All'unità si accede direttamente da via Regina della Scala .

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **36.600,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **32.700,00** (euro ventiquattromilasettecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Accertato che nell'elenco delle certificazioni depositate presso l'Organismo Regionale l'APE

dell'unità qui trattata è presente, **se ne allega copia vedi doc L/2.**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il locale è occupato senza titolo dalla sig.ra [...] esercente attività di parrucchiera. La stessa sig.ra [...], con autorizzazione del giudice contenuta nel verbale dell'esecuzione immobiliare datata 10/12/2018, è stata autorizzata all'occupazione a titolo precario dell'immobile fino a revoca della concessione ad occuparlo o in caso di mancato adempimento al pagamento.

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI -. Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati (**doc E**) oltre a documentazione fotografica **L/5** e visura catastale **L/6**.

ALLEGATI

DOC. L	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. L/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. L/2	-	APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
DOC. L/3	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO
DOC. L/4	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. L/5	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5-6	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato
geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 4: ABITAZIONE P.T./1° e GARAGE mapp. 291/529 - 291/512

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 33	- piena proprietà “[...]”;
- Bene:	cfr pag. 33	- abitazione su due piani fuori terra ed autorimessa;
- Ubicazione:	cfr pag. 33	- Soncino fraz. Gallignano via Castello
- Stato:	cfr pag. 34	- BUONO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 4 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 36	- foglio 4 mappale 291/529 – 291/512
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 36	- IDEM

- Irregolarità /abusi cfr pag. 36 - si lievi sanabili con sanzione minima;
- Valore libero mercato cfr pag 35 - € 119.700,00
- Valore vendita forzata cfr pag 35 - € 106.500,00
- Vendibilità cfr pag. 35 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. 35 - buona costruzione, complesso non ancora completato
- Occupazione cfr pag. 29 - [...]
- Locazione /// - si, ma con contratto non opponibile alla procedura
- Intervenuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. M - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. M/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. M/2 - APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
- DOC. M/3 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. M/4 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. M/5 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. D - CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITAZIONE
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 4, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- un'abitazione posta su due piani fuori terra di recente costruzione (2012), posta in Gallignano frazione di Soncino, con accesso sia dalla via Castello che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che accede al cortile interno. L'unità abitativa è inserita all'interno

di un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).

- autorimessa di circa mq. 18 lordi, attigua ed in lato ovest dell'abitazione.

(elaborato come da rilievo doc. M e foto 17, 18, 19, 20, 21 e 22).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **Appartamento** di circa 98 mq. lordi sui due piani composto da unico locale soggiorno-cucina con servizio igienico al piano terreno come così pure unico ampio locale con bagno balcone ed ampia terrazza al piano superiore. I due piani sono collegati da scala interna. Il progetto depositato agli atti comunali prevedeva una diversa distribuzione degli spazi interni con la suddivisione al piano terreno della cucina dal locale soggiorno e con la creazione di due stanze con bagno al piano superiore e tutto ciò si può ancora realizzare anche se urbanisticamente si dovrà accedere ad altra pratica edilizia. Il fabbricato è inserito in complesso oggetto di recente ristrutturazione/costruzione (anni 2008/2012) e parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Le caratteristiche di finitura risultano di buon/ottimo pregio e non necessita di alcuna manutenzione se non la realizzazione della ringhiera della scala ed una barriera sulla terrazza.

All'attualità il locale è occupato senza titolo [contratto di locazione stipulato dopo la data del pignoramento (vedi doc. D)] dal sig. [...], [...]. Lo stesso sig. [...], con autorizzazione del giudice contenuta nel verbale dell'esecuzione immobiliare datata 10/12/2018, è stato autorizzato all'occupazione a titolo precario dell'immobile fino a revoca della concessione ad occuparlo o in caso di mancato adempimento al pagamento.

Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con incarico ad amministratore .

L'unità ha il riscaldamento autonomo fornito da caldaia a condensazione posizionata esternamente, anche produttrice di acqua calda sanitaria, distribuzione di riscaldamento a pavimento. I serramenti, in legno sono laccati con colore chiaro, di buona e recente fattura, forniti di

vetrocamera azzurre e muniti di inferriate esterne, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; i pavimenti sono in piastrelle di marmo botticino levigate e gli accessori dei bagni sono di buon pregio. E' presente una perdita di acqua della terrazza in facciata interna che lascia un evidente macchia di umidità, evitabile con un piccolo intervento manutentivo, come pure risulta necessario ultimare alcuni dettagli quali le tinteggiature esterne, l'installazione di ringhiera alla scala e di parte della terrazza, l'intonaco della soletta balcone oltre all'intonaco della muratura di confine sopra terrazza; il tutto con un impegno previsto di circa € **5.000,00**.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello ed inquadrato termicamente in classe C.

- **autorimessa** di buone dimensioni interne, completamente realizzata in C.A. e dotata di porta basculante laccata di color chiaro. La copertura piana regolarmente impermeabilizzata forma anche la terrazza dell'appartamento di cui è pertinenza.

CONFINI

L'appartamento confina :

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : unità abitativa in fase di costruzione al map. 291/530;
- sud : la via Castello;
- ovest : map. 287 di fg. 4 e autorimessa al map 291/512 di fg. 4.

L'autorimessa confina:

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : unità abitativa inserita nel presente lotto al map. 291/529 di fg. 4;
- sud : map. 287 di fg. 4;
- ovest : autorimessa al map 291/513 di fg. 4.

ACCESSI

All' unità abitativa si accede direttamente da via Castello ed anche dal cortile interno al complesso immobiliare che attraverso androne carraio porta in largo Cesare Covi;

all'autorimessa si accede unicamente dalla corte comune che attraverso androne carraio accede a largo Cesare Covi.

1/B) *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità abitative in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato M/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione ed autorimessa € **119.700,00**

valore in vendita forzata di abitazione ed autorimessa € **106.500,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq.136,40** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 877,56 in libero mercato ed in € 780,79 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - *predisporre certificazione energetica, se assente.*

Accertato che nell'elenco delle certificazioni depositate presso l'Organismo Regionale l'APE dell'unità abitativa qui trattata è presente, **se ne allega copia vedi doc M/2.**

1/G) - *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ristrutturato negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano

compaiono discordanze e pertanto si dovrà intervenire con una sanatoria per diversa distribuzione interna che comporterà sanzione minima attualmente di € 516,42 oltre a diritti di segreteria comunali e competenze di professionista oltre ad oneri accessori per un impegno economico complessivo previsto in € 2.500,00.

1/H) - *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - **subalterno 529 - categoria A/2 - classe 4 - vani 4 - via Castello**
rendita catastale € 237,57 - p. T- 1.
- foglio 4 - mappale 291 - subalterno **512** - categoria C/6 - classe 3 mq. 15 - rendita catastale € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc M/3 ed M/4). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

All'attualità il fabbricato al rustico è messo in sicurezza da pannelli fissate sulle entrate e l'autorimessa contiene attrezzi d'impresa edile senza che ve ne sia titolo alcuno.

1/L) - *SCHEDE SINTETICA* - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- un'abitazione posta su due piani fuori terra di recente costruzione (2012), posta in Gallignano frazione di Soncino, con accesso sia dalla via Castello che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che accede al cortile interno. L'unità abitativa è inserita all'interno di un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).

- autorimessa di circa mq. 18 lordi, attigua ed in lato ovest dell'abitazione.

(elaborato come da rilievo doc. M e foto 17, 18, 19, 20, 21 e 22).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 529 - categoria A/2 - classe 4 - vani 4 mq. 107 - 94
rendita catastale € 237,57 – via Castello p. T- 1 .
- foglio 4 - mappale 291 - subalterno 512 - categoria C/6 - classe 3 mq. 15 – 18 rendita
catastale € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc M/3 ed M/4). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione dell'incarico ad amministratore

CONFINI

L'appartamento confina :

nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;

est : unità abitativa in fase di costruzione al map. 291/530;
sud : la via Castello;
ovest : map. 287 di fg. 4 e autorimessa al map 291/512 di fg. 4.

L'autorimessa confina:

nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
est : unità abitativa inserita nel presente lotto al map. 291/529 di fg. 4;
sud : map. 287 di fg. 4;
ovest : autorimessa al map 291/513 di fg. 4.

ACCESSI

All'unità abitativa si accede direttamente da via Castello ed anche dal cortile interno al complesso immobiliare che attraverso androne carraio porta in largo Cesare Covi; all'autorimessa si accede unicamente dalla corte comune che attraverso androne carraio accede a largo Cesare Covi.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **119.700,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **106.500,00** (euro centoseimilacinquecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Accertato che nell'elenco delle certificazioni depositate presso l'Organismo Regionale l'APE dell'unità qui trattata è presente, **se ne allega copia vedi doc M/2.**

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il locale è occupato senza titolo [contratto di locazione stipulato dopo la data del pignoramento (vedi doc. D)] dal sig. [...], [...]. Lo stesso sig. [...], con autorizzazione del giudice contenuta nel verbale dell'esecuzione immobiliare datata 10/12/2018, è stato autorizzato all'occupazione a titolo precario dell'immobile fino a revoca della concessione ad occuparlo o in caso di mancato adempimento al pagamento.

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati (doc E) oltre a documentazione fotografica **M/5** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. M	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. M/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. M/2	-	APE (allegato originale reperito in data 27/11/2018)
DOC. M/3	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. M/4	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. M/5	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. D	-	CONTRATTO DI LOCAZIONE ABITAZIONE
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato
geom. Giovanni Cattaneo

**LOTTO 5: FABBRICATO P.T./1° al rustico con destinazione
ABITAZIONE e GARAGE mapp. 291/530 – 291/513**

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- | | | |
|--------------------------|-------------|---|
| - Diritto: | cfr pag. 42 | - piena proprietà “[...]”; |
| - Bene: | cfr pag. 42 | - fabbricato al rustico destinato ad abitazione e garage; |
| - Ubicazione: | cfr pag. 42 | - Soncino fraz. Gallignano via Castello |
| - Stato: | cfr pag. 43 | - AL RUSTICO |
| - Lotti: | cfr pag. 7 | - n° 5 di 14. |
| - Dati catast. Pignoram. | cfr pag. 45 | - foglio 4 mappale 291/530 – 291/513 |
| - Dati catast. Attuali: | cfr pag. 45 | - IDEM |

- Irregolarità /abusi cfr pag. 45 - no;
- Valore libero mercato cfr pag 44 - € 52.355,00
- Valore vendita forzata cfr pag 44 - € 50.300,00
- Vendibilità cfr pag. 44 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. ///
- buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 46 - libera da vincoli
- Locazione ///
- no
- Intervenuti ///
- : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. N - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. N/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. N/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. N/3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. N/4 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/1 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 5, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto su due piani fuori terra di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso, sia dalla via Castello in forma pedonale che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

- **autorimessa di circa mq. 17 lordi in corpo separato.**

(elaborato come da rilievo doc. N e foto 23, 24, 25, e 26).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **fabbricato al rustico** di circa 98 mq. lordi sui due piani che prevede un unico locale soggiorno-cucina con servizio igienico al piano terreno e due camere con bagno e balcone al piano superiore. I due piani sono collegati da scala interna. Il progetto depositato agli atti comunali prevedeva una diversa distribuzione degli spazi interni con la suddivisione al piano terreno della cucina dal locale soggiorno e tutto ciò è realizzabile inoltrando altra pratica edilizia in quanto l'attuale è scaduta nell'aprile 2016. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii non intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio senza alcuna finitura, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è inserito in complesso oggetto di recente ristrutturazione/costruzione (anni 2008/2012) e parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di esecuzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: gli intonaci interni, i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi scala e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne oltre alle parti lignee in pendenza del solaio di sottotetto e le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e

dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **55.445,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per l'attigua porzione ultimata potrà essere classificata termicamente in classe C.

- **autorimessa** di buone dimensioni interne, completamente realizzata in C.A. e dotata di porta basculante laccata di color chiaro. La copertura piana regolarmente impermeabilizzata forma anche la terrazza dell descritto nel lotto 4.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : unità abitativa in fase di costruzione al map. 291/531;
- sud : la via Castello;
- ovest : abitazione al map 291/529 di fg. 4.

L'autorimessa confina:

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : altra autorimessa al map. 291/512 di fg. 4;
- sud : map. 287 di fg. 4;
- ovest : autorimessa al map 291/514 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da via Castello ed anche dal cortile interno al complesso immobiliare che attraverso androne carraio porta in largo Cesare Covi; all'autorimessa si accede unicamente dalla corte comune che attraverso androne carraio accede a largo Cesare Covi.

1/B) *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in

zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato N/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione ed autorimessa € **52.335,00**

valore in vendita forzata di abitazione ed autorimessa € **50.300,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq.109,30** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 478,81 in libero mercato ed in € 460,20 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano compaiono leggere discordanze che potranno essere riportate nei futuri elaborati che saranno presentati in fase di lavori di finitura.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 530 in fase di costruzione mq. 107 - 94 – via Castello p. T- 1.
- foglio 4 - mappale 291 sub.513 - cat. C/6 - classe 3 mq. 15 – 16 r. c. € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc N/2 ed N/3). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno e l'autorimessa non risulta locata, ma contiene oggetti e beni d'impresa edile.

1/L) - SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto su due piani fuori terra di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso, sia dalla via Castello in forma pedonale che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

- **autorimessa di circa mq. 17 lordi in corpo separato.**

(elaborato come da rilievo doc. N e foto 23, 24, 25, e 26).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 530 in fase di costruzione mq. 107 - 94 – via Castello p. T- 1.
- foglio 4 - mappale 291 sub.513 - cat. C/6 - classe 3 mq. 15 – 16 r. c. € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc N/2 ed N/3). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : unità abitativa in fase di costruzione al map. 291/531;
- sud : la via Castello;
- ovest : abitazione al map 291/529 di fg. 4.

L'autorimessa confina:

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : altra autorimessa al map. 291/512 di fg. 4;
- sud : map. 287 di fg. 4;
- ovest : autorimessa al map 291/514 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da via Castello ed anche dal cortile interno al complesso immobiliare che attraverso androne carraio porta in largo Cesare Covi; all'autorimessa si accede unicamente dalla corte comune che attraverso androne carraio porta su largo Cesare Covi.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **52.335,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **50.300,00** (euro cinquantamilatrecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Galignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno e l'autorimessa non risulta locata, ma contiene oggetti e beni d'impresa edile.

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - *Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;*

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati (**doc E**) oltre a documentazione fotografica **N/4** e visura catastale **N/5**.

ALLEGATI

DOC. N	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. N/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. N/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. N/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. N/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/1	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 6: FABBRICATO P.T./1° al rustico con destinazione ABITAZIONE e GARAGE mapp. 291/531 – 291/514

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 51	- piena proprietà “[...]”
- Bene:	cfr pag. 51	- fabbricato al rustico destinato ad abitazione e garage;
- Ubicazione:	cfr pag. 51	- Soncino fraz. Gallignano via Castello
- Stato:	cfr pag. 52	- AL RUSTICO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 6 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 54	- foglio 4 mappale 291/531 – 291/514
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 54	- IDEM
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 54	- no;
- Valore libero mercato	cfr pag. 53	- € 52.355,00

- Valore vendita forzata cfr pag 53 - € 50.300,00
- Vendibilità cfr pag. 53 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 55 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. O - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. O/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. O/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. O/3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. O/4 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/2 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 6, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto su due piani fuori terra di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso, sia dalla via Castello in forma pedonale che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**
- **autorimessa di circa mq. 17 lordi in corpo separato.**

(elaborato come da rilievo doc. O e foto 27, 28, 29, e 30).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **fabbricato al rustico** di circa 98 mq. lordi sui due piani che prevede un unico locale soggiorno-cucina con servizio igienico al piano terreno e due camere con bagno e balcone al piano superiore. I due piani sono collegati da scala interna. Il progetto depositato agli atti comunali prevedeva una diversa distribuzione degli spazi interni con la suddivisione al piano terreno della cucina dal locale soggiorno e tutto ciò è realizzabile inoltrando altra pratica edilizia in quanto l'attuale è scaduta nell'aprile 2016. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisori non intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio senza alcuna finitura, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti. Esternamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è inserito in complesso oggetto di recente ristrutturazione/costruzione (anni 2008/2012) e parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di esecuzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: gli intonaci interni, i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi scala e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne oltre alle parti lignee in pendenza del solaio di sottotetto e le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in €

55.445,00 che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per l'attigua porzione ultimata potrà essere classificata termicamente in classe C.

- **autorimessa** di buone dimensioni interne, completamente realizzata in C.A. e dotata di porta basculante laccata di color chiaro. La copertura piana regolarmente impermeabilizzata forma anche la terrazza dell descritto nel lotto 4.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;

est : ascensore ed entrata comune ad alti beni al map.291/508;

sud : la via Castello;

ovest : fabbricato al rustico al map 291/530 di fg. 4.

L'autorimessa confina:

nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;

est : altra autorimessa al map. 291/513 di fg. 4;

sud : map. 287 di fg. 4;

ovest : autorimessa al map 291/515 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da via Castello ed anche dal cortile interno al complesso immobiliare che attraverso androne carraio porta in largo Cesare Covi; all'autorimessa si accede unicamente dalla corte comune che attraverso androne carraio accede a largo Cesare Covi.

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato O/1** che ne determina

il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione ed autorimessa € **52.335,00**

valore in vendita forzata di abitazione ed autorimessa € **50.300,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq.109,30** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 478,81 in libero mercato ed in € 460,20 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**

- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**

- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**

- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716

– ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano compaiono leggere discordanze che potranno essere riportate nei futuri elaborati che saranno presentati in fase di lavori di finitura.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 531 in fase di costruzione mq. 107 - 94 – via Castello p. T- 1.
- foglio 4 - mappale 291 sub. 514 - cat. C/6 - classe 3 mq. 15 – 16 r. c. € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico planimetria catastale (vedi doc O/2 ed O/3). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno e l'autorimessa non risulta locata, ma contiene oggetti e beni d'impresa edile.

1/L) - SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali,ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto su due piani fuori terra di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso, sia dalla via Castello in forma pedonale che dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**
- **autorimessa di circa mq. 17 lordi in corpo separato.**

(elaborato come da rilievo doc. O e foto 27, 28, 29, e 30).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 531 in fase di costruzione mq. 107 - 94 – via Castello p. T- 1.
- foglio 4 - mappale 291 sub.514 - cat. C/6 - classe 3 mq. 15 – 16 r. c. € 18,59 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale (vedi doc O/2 ed O/3). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : ascensore ed entrata comune ad alti beni al map.291/508;
- sud : la via Castello;
- ovest : fabbricato al rustico al map 291/530 di fg. 4.

L'autorimessa confina:

- nord : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- est : altra autorimessa al map. 291/513 di fg. 4;
- sud : map. 287 di fg. 4;
- ovest : autorimessa al map 291/515 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da via Castello ed anche dal cortile interno

al complesso immobiliare che attraverso androne carraio porta in largo Cesare Covi; all'autorimessa si accede unicamente dalla corte comune che attraverso androne carraio porta su largo Cesare Covi.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **52.335,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **50.300,00** (euro cinquantamilatrecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno e l'autorimessa non risulta locata, ma contiene oggetti e beni d'impresa edile.

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - *Allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree*

esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **O/4** e visura catastale **O/5**.

ALLEGATI

DOC. O	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. O/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. O/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. O/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. O/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/2	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 7: APPARTAMENTO P. 1° al rustico MAP. 291/532

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 60	- piena proprietà "[...]"
- Bene:	cfr pag. 60	- fabbricato al rustico destinato ad abitazione ;
- Ubicazione:	cfr pag. 60	- Soncino fraz. Gallignano via Regina della Scala
- Stato:	cfr pag. 61	- AL RUSTICO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 7 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 63	- foglio 4 mappale 291/521
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 63	- foglio 4 mappale 291/532
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 54	- no;
- Valore libero mercato	cfr pag. 62	- € 33.800,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 62	- € 32.500,00
- Vendibilità	cfr pag. 62	- DISCRETO

- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 63 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. P - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. P/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. P/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. P/3 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/3 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) *- in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 7, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

(elaborato come da rilievo doc. P e foto 31, 32, 33, e 34).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **appartamento al rustico** di circa 91 mq. lordi su unico piano composto da un locale soggiorno, una cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto. Il progetto depositato agli atti comunali risulta perfettamente in linea con la situazione in essere. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio e regolarmente fissati con malta, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti e delle porte interne. Esternamente ed internamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di costruzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi di controdavanzali e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne, le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **42.210,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

E' inoltre obbligatorio riferire che anche il vano scala comune che porta al piano primo ed al piano secondo risulta senza finiture e realizzato al rustico come così pure il vano ascensore realizzato in C.A.. Al proposito si è calcolato il costo di dette finiture e l'installazione dell'ascensore in modo da poterlo suddividere ed attribuire ai sei appartamenti che saranno serviti da questa unità comune alla

quale è stato dato il n° di mappa 291/508 di fg. 4. Detti costi, anch'essi calcolati analiticamente applicando i prezzi del listino CCIAA della provincia di Cremona 2015 ammontano ad € **55.740,00**, ovvero € **9.290,00** ogni appartamento.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Galignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per le porzioni ultimate potrà raggiungere classe energetica importante (D o C)..

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : vano scala e corridoio comune al map. 291/508 di fg. 4;

est : altra unità in corso di costruzione al map 291/533;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : vano scala al map. 291/508 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato P/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione ed autorimessa € **33.800,00**

valore in vendita forzata di abitazione ed autorimessa € **32.500,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq.91,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 371,43 in libero mercato ed in € 357,14 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione

APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 532 in fase di costruzione mq. 91 – via Regina della Scala p. 1.

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc P/2). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

All'attualità il fabbricato al rustico non è occupato da alcuno .

1/L) - **SCHEDA SINTETICA** - *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

(elaborato come da rilievo doc. P e foto 31, 32, 33, e 34).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 532 in fase di costruzione mq. 91 – via Regina della Scala p. 1.

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc P/2). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso

condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : vano scala e corridoio comune al map. 291/508 di fg. 4;

est : altra unità in corso di costruzione al map 291/533;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : vano scala al map. 291/508 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **33.800,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **32.500,00** (euro Trentaduemilacinquecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico posto al piano primo non è occupato da alcuno .

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione

notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI -. *Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;*

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **P/3** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. P	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. P/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. P/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. P/3	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/3	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 8: APPARTAMENTO P. 1° al rustico MAP. 291/533 e

POSTO MACCHINA AL map. 291/517

SCHEMA SINTETICA E INDICE

- | | | |
|----------------------------------|-------------|--|
| - Diritto: | cfr pag. 68 | - piena proprietà “[...]” |
| - Bene: | cfr pag. 68 | - fabbricato al rustico destinato abitazione e posto auto; |
| - Ubicazione: | cfr pag. 68 | - Soncino fraz. Galignano via Regina della Scala |
| - Stato: | cfr pag. 69 | - AL RUSTICO |
| - Lotti: | cfr pag. 7 | - n° 8 di 14. |
| - Dati catast. Pignoram. | cfr pag. 71 | - foglio 4 mappale 291/522 – 291/517 |
| - Dati catast. Attuali: | cfr pag. 71 | - foglio 4 mappale 291/533 – 291/517 |
| - Irregolarità /abusi | cfr pag. 71 | - no; |
| - Valore libero mercato cfr pag | 70 | - € 31.930,00 |
| - Valore vendita forzata cfr pag | 70 | - € 29.100,00 |

- Vendibilità cfr pag. 70 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 72 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. Q - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. Q/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. Q/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. Q/3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. Q/4 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/4 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 8, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

- **posto macchina scoperto di circa mq. 17 interno al cortile.**

(elaborato come da rilievo doc. Q e foto 35, 36, 37, e 38).

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

appartamento al rustico di circa 82,75 mq. lordi su unico piano composto da ingresso, ampio locale soggiorno-cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto. Il progetto depositato agli atti comunali risulta perfettamente in linea con la situazione in essere. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio e regolarmente fissati con malta, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti e delle porte interne. Esternamente ed internamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è parte di tradizionale fabbricato costruito a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di costruzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi di controdavanzali e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne, le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **38.380,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

E' inoltre obbligatorio riferire che anche il vano scala comune che porta al piano primo ed al piano secondo risulta senza finiture e realizzato al rustico come così pure il vano ascensore realizzato in C.A.. Al proposito si è calcolato il costo di dette finiture e l'installazione dell'ascensore in modo da

poterlo suddividere ed attribuire ai sei appartamenti che saranno serviti da questa unità comune alla quale è stato dato il n° di mappa 291/508 di fg. 4. Detti costi, anch'essi calcolati analiticamente applicando i prezzi del listino CCIAA della provincia di Cremona 2015 ammontano ad € **55.740,00**, ovvero € **9.290,00 per** ogni appartamento.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per le porzioni ultimate potrà raggiungere classe energetica importante (D o C)..

- **posto macchina scoperto** di buone dimensioni già con fondo consolidato.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : corridoio comune al map. 291/508 e 291/534 di fg. 4;

est : appartamento al rustico al map.291/534;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : appartamento al rustico al map 291/532 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

nord : autorimessa al map. 291/516 di fg. 4;

est : map. 812 di fg. 4;

sud : cortile comune al map 291/507;

ovest : altro posto macchina al map 291/518 di fg. 4.

ACCESSI

In forma pedonale all' unità abitativa da Largo Cesare Covi attraverso androne comune e vano scala/ascensore al corridoio del piano primo, mentre al posto macchina attraverso l'androne carraio ed il cortile comune.

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato Q/1** che ne determina

il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione e posto macchina € **31.930,00**

valore in vendita forzata di abitazione e posto macchina € **29.100,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq.82,75** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 385,86 in libero mercato ed in € 351,66 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze con la situazione in essere. Per le opere di finitura si rende necessaria nuova pratica urbanistica.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 533 in fase di costruzione mq. 91 – via Castello p. 1.
- foglio 4 - mappale 291 sub. 517 - cat. C/6 - classe 1 mq. 17 r. c. € 14,93 – via Regina della Scala p. T .

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e planimetria catastale (vedi doc Q/2 ed Q/3). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si son dovute regolarizzare gli identificativi delle unità perché trattasi di fabbricati non ultimati. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e vano scala/ascensore comuni al map 291/508.

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno ed il posto macchina ha fondo perfettamente consolidato.

1/L) - SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali,ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

- **posto macchina scoperto di circa mq. 17 interno al cortile.**

(elaborato come da rilievo doc. Q e foto 35, 36, 37, e 38).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 533 in fase di costruzione mq. 91 via Regina della Scala p. 1.
- foglio 4 mappale 291 sub. 517 cat. C/6 cl.1 mq. 17 r. c. € 14,93 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e planimetria catastale (vedi doc Q/2 ed Q/3). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si son dovute regolarizzare gli identificativi delle unità perché trattasi di fabbricati non ultimati. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e vano scala/ascensore comuni al map 291/508.

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno ed il posto macchina ha fondo perfettamente consolidato.

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : corridoio comune al map. 291/508 e 291/534 di fg. 4;
- est : appartamento al rustico al map.291/534;
- sud : vuoto su largo Cesare Covi;
- ovest : appartamento al rustico al map 291/532 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

- nord : autorimessa al map. 291/516 di fg. 4;

est : map. 812 di fg. 4;
sud : cortile comune al map 291/507;
ovest : altro posto macchina al map 291/518 di fg. 4.

ACCESSI

In forma pedonale all' unità abitativa da Largo Cesare Covi attraverso androne comune e vano scala/ascensore al corridoio del piano primo, mentre al posto macchina attraverso l'androne carraio ed il cortile comune.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **31.930,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **29.100,00** (euro ventinovemilacento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Galignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno come così pure il posto macchina.

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI -. *Alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;*

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **Q/4** e visura catastale **O/5**.

ALLEGATI

DOC. Q	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. Q/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. Q/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. Q/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. Q/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/4	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5-6	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 9: APPARTAMENTO P. 1° al rustico MAP. 291/534

SCHEMA SINTETICA E INDICE

- | | | |
|--------------------------|-------------|---|
| - Diritto: | cfr pag. 77 | - piena proprietà “[...]” |
| - Bene: | cfr pag. 77 | - fabbricato al rustico destinato ad abitazione ; |
| - Ubicazione: | cfr pag. 77 | - Soncino fraz. Gallignano via Regina della Scala |
| - Stato: | cfr pag. 78 | - AL RUSTICO |
| - Lotti: | cfr pag. 7 | - n° 9 di 14. |
| - Dati catast. Pignoram. | cfr pag. 80 | - foglio 4 mappale 291/523 |
| - Dati catast. Attuali: | cfr pag. 80 | - foglio 4 mappale 291/534 |
| - Irregolarità /abusi | cfr pag. 80 | - no; |
| - Valore libero mercato | cfr pag. 79 | - € 32.610,00 |
| - Valore vendita forzata | cfr pag. 79 | - € 29.700,00 |
| - Vendibilità | cfr pag. 70 | - DISCRETO |

- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 72 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. R - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. R/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. R/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. R/3 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/5 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 9, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

(elaborato come da rilievo doc. R e foto 39, 40, 41, e 42.

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

appartamento al rustico di circa 96 mq. lordi su unico piano composto da ingresso, ampio locale soggiorno-cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto. Il progetto depositato agli atti comunali risulta perfettamente in linea con la situazione in essere. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio e regolarmente fissati con malta, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti e delle porte interne. Esternamente ed internamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è parte di tradizionale complesso costruito a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di costruzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi di contro davanzali e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne, le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **46.500,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

E' inoltre obbligatorio riferire che anche il vano scala comune che porta al piano primo ed al piano secondo risulta senza finiture e realizzato al rustico come così pure il vano ascensore realizzato in C.A.. Al proposito si è calcolato il costo di dette finiture e l'installazione dell'ascensore in modo da poterlo suddividere ed attribuire ai sei appartamenti che saranno serviti da questa unità comune alla

quale è stato dato il n° di mappa 291/508 di fg. 4. Detti costi, anch'essi calcolati analiticamente applicando i prezzi del listino CCIAA della provincia di Cremona 2015 ammontano ad € **55.740,00**, ovvero € **9.290,00 per** ogni appartamento.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Galignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per le porzioni ultimate potrà raggiungere classe energetica importante (D o C)..

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : map. 291/501 e per piccola porzione vuoto su map. 812 di fg. 4;

est : vuoto su via Regina della Scala;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : appartamento al rustico map 291/533 e corridoio comune 291/508 di fg. 4.

ACCESSI

In forma pedonale all' unità abitativa da Largo Cesare Covi attraverso androne comune e vano scala/ascensore al corridoio del piano primo.

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato R/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione e posto macchina € **32.610,00**

valore in vendita forzata di abitazione e posto macchina € **29.700,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq.96,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in €/**mq 339,69 in libero mercato ed in € 309,38 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione

APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze con la situazione in essere. Per le opere di finitura si rende necessaria nuova pratica urbanistica.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 534 in fase di costruzione mq. 96 – via Regina della Scala p. 1.

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e planimetria catastale (vedi doc R/2 ed R/3). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si son dovute regolarizzare gli identificativi delle unità perché trattasi di fabbricati non ultimati. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e vano scala/ascensore comuni al map 291/508.

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno.

1/L) - **SCHEDA SINTETICA** - *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **fabbricato al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano primo in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

(elaborato come da rilievo doc. R e foto 39, 40, 41, e 42.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 - mappale 291 sub. 534 in fase di costruzione mq. 91 – via Castello p. 1.

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc R/2). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si sono dovute regolarizzare gli identificativi delle unità perché trattasi di fabbricati non ultimati. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e vano scala/ascensore comuni al map 291/508.

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno.

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : map. 291/501 e per piccola porzione vuoto su map. 812 di fg. 4;

est : vuoto su via Regina della Scala;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : appartamento al rustico map 291/533 e corridoio comune 291/508 di fg. 4.

ACCESSI

In forma pedonale all' unità abitativa da Largo Cesare Covi attraverso androne comune e vano scala/ascensore al corridoio del piano primo.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **32.610,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **29.700,00** (euro ventinovemila settecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico su due piani fuori terra non è occupato da alcuno.

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI -. *Allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;*

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **R/3** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. R	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. R/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. R/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. R/3	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/5	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato
geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 10 : APPARTAMENTO P. 2° al rustico MAP. 291/535

e POSTO AUTO mapp. 291/518,

SCHEMA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 85	- piena proprietà “[...]”
- Bene:	cfr pag. 85	- fabbricato al rustico destinato abitazione e posto auto;
- Ubicazione:	cfr pag. 85	- Soncino fraz. Galignano via Regina della Scala
- Stato:	cfr pag. 86	- AL RUSTICO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 10 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 86	- foglio 4 mappale 291/524 – 291/518
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 86	- foglio 4 mappale 291/535 – 291/518
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 88	- no;
- Valore libero mercato cfr pag	87	- € 36.500,00
- Valore vendita forzata cfr pag	87	- € 35.100,00

- Vendibilità cfr pag. 87 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 89 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. S - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. S/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. S/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. S/3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. S/4 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/6 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 10, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano SECONDO in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni). (elaborato come da rilievo doc. S e foto 43, 44, 45, e 46).**

- **posto macchina scoperto con fondo consolidato.**

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **appartamento al rustico** di circa 91 mq. lordi su unico piano composto da un locale soggiorno, una cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto. Il progetto depositato agli atti comunali risulta perfettamente in linea con la situazione in essere. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio e regolarmente fissati con malta, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti e delle porte interne. Esternamente ed internamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è parte di tradizionale struttura costruita a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di costruzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi di contro davanzali e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne, le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **42.210,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

E' inoltre obbligatorio riferire che anche il vano scala comune che porta al piano primo ed al piano secondo risulta senza finiture e realizzato al rustico come così pure il vano ascensore realizzato in C.A.. Al proposito si è calcolato il costo di dette finiture e l'installazione dell'ascensore in modo da

poterlo suddividere ed attribuire ai sei appartamenti che saranno serviti da questa unità comune alla quale è stato dato il n° di mappa 291/508 di fg. 4. Detti costi, anch'essi calcolati analiticamente applicando i prezzi del listino CCIAA della provincia di Cremona 2015 ammontano ad € **55.740,00**, ovvero € **9.290,00** ogni appartamento.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per le porzioni ultimate potrà raggiungere classe energetica importante (D o C)..

- posto macchina scoperto con accesso all'interno del cortile comune.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : vano scala e corridoio comune al map. 291/508 di fg. 4;

est : altra unità in corso di costruzione al map 291/536;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : vano scala al map. 291/508 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

nord : autorimessa al map. 291/516 di fg. 4;

est : posto macchina al map. 291/517 di fg. 4;

sud : cortile comune al map 291/507;

ovest : cortile comune al map 291/507 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

Al posto macchina si accede da largo Cesare Covi attraverso androne comune e cortile comune.

1/B) *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.*

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in

zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato S/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione e posto auto € **36.500,00**

valore in vendita forzata di abitazione e posto auto € **35.100,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 95,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 384,21 in libero mercato ed in € 369,47 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 535 in fase di costruzione mq. 91 – via Regina della Scala p. 2.
- foglio 4 - mappale 291 sub. 518 cat. C/6 cl. 1 mq. 16 r. c. € 14,93 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc S/2). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico non è occupato da alcuno .

1/L) - SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano SECONDO in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni). (elaborato come da rilievo doc. S e foto 43, 44, 45, e 46).**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 535 in fase di costruzione mq. 91 – via Regina della Scala p. 2.
 - foglio 4 - mappale 291 sub. 518 cat. C/6 cl. 1 mq. 16 r. c. € 14,93 via Regina della Scala p. T
- Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi docS/2). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : vano scala e corridoio comune al map. 291/508 di fg. 4;
 est : altra unità in corso di costruzione al map 291/536;
 sud : vuoto su largo Cesare Covi;
 ovest : vano scala al map. 291/508 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

- nord : autorimessa al map. 291/516 di fg. 4;
 est : posto macchina al map. 291/517 di fg. 4;
 sud : cortile comune al map 291/507;
 ovest : cortile comune al map 291/507 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio

comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

Al posto macchina si accede da largo Cesare Covi attraverso androne comune e cortile comune.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **36.500,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **35.100,00** (euro Trentacinquemilacento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico posto al piano primo non è occupato da alcuno .

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI -. *Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale,*

..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **S/3** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. S	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. S/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. S/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. S/3	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/6	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 11 : APPARTAMENTO P. 2° al rustico MAP. 291/536

e POSTO AUTO mapp. 291/519,

SCHEMA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 94	- piena proprietà "[...]"
- Bene:	cfr pag. 94	- fabbricato al rustico destinato abitazione, posto auto;
- Ubicazione:	cfr pag. 94	- Soncino fraz.Gallignano via Regina della Scala
- Stato:	cfr pag. 95	- AL RUSTICO
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 11 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 97	- foglio 4 mappale 291/525 – 291/519
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 97	- foglio 4 mappale 291/536 – 291/519
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 98	- no;
- Valore libero mercato	cfr pag. 96	- € 32.230,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 96	- € 31.000,00

- Vendibilità cfr pag. 96 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 98 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. T - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. T/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. T/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. T/3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. T/4 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/7 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) *- in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 11, oggetto della presente procedura , in piena proprietà della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- appartamento al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano SECONDO in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni). **(elaborato come da rilievo doc. T e foto 47, 48, 49, e 50).**

- posto macchina scoperto con fondo consolidato.

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **appartamento al rustico** di circa 82,75 mq. lordi su unico piano composto da un locale soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto e ripostiglio lavanderia. Il progetto depositato agli atti comunali risulta perfettamente in linea con la situazione in essere. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio e regolarmente fissati con malta, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti e delle porte interne. Esternamente ed internamente il fabbricato è intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è parte di tradizionale struttura costruita a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di costruzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi di contro davanzali e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne, le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **38.380,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

E' inoltre obbligatorio riferire che anche il vano scala comune che porta al piano primo ed al piano secondo risulta senza finiture e realizzato al rustico come così pure il vano ascensore realizzato in C.A.. Al proposito si è calcolato il costo di dette finiture e l'installazione dell'ascensore in modo da

poterlo suddividere ed attribuire ai sei appartamenti che saranno serviti da questa unità comune alla quale è stato dato il n° di mappa 291/508 di fg. 4. Detti costi, anch'essi calcolati analiticamente applicando i prezzi del listino CCIAA della provincia di Cremona 2015 ammontano ad € **55.740,00**, ovvero € **9.290,00** ogni appartamento.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per le porzioni ultimate potrà raggiungere classe energetica importante (D o C).

- posto macchina scoperto con accesso all'interno del cortile comune.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : vano scala e corridoio comune al map. 291/508 e 291/537 di fg. 4;

est : altra unità in corso di costruzione al map 291/537;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : vano scala al map. 291/535 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

nord : beni al map. 562 e 278 di fg. 4;

est : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;

sud : cortile comune al map 291/507;

ovest : altro posto macchina al map 291/520 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

Al posto macchina si accede da largo Cesare Covi attraverso androne comune e cortile comune.

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in

zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato T/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione e posto auto € **32.230,00**

valore in vendita forzata di abitazione e posto auto € **31.000,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 82,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 393,05 in libero mercato ed in € 378,05 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**

- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**

- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**

- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 536 in fase di costruzione mq. 79,00 via Regina della Scala p. 2.
- foglio 4 - mappale 291 sub. 519 cat. C/6 cl. 1 mq. 14 r. c. € 12,29 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc T/2 e planimetria T/3). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico non è occupato da alcuno .

1/L) - SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico**, di circa 82,75 mq. lordi su unico piano composto da un locale soggiorno-cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto **posto al piano SECONDO in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni).**

(elaborato come da rilievo doc. T e foto 47, 48, 49, e 50).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 536 in fase di costruzione mq. 79,00 via Regina della Scala p. 2.
- foglio 4 - mappale 291 sub. 519 cat. C/6 cl. 1 mq. 14 r. c. € 12,29 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla scheda catastale (vedi doc. T/2- T/3). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : vano scala e corridoio comune al map. 291/508 e 291/537 di fg. 4;
- est : altra unità in corso di costruzione al map 291/537;
- sud : vuoto su largo Cesare Covi;
- ovest : vano scala al map. 291/535 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

- nord : beni al map. 562 e 278 di fg. 4;
- est : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4;
- sud : cortile comune al map 291/507;
- ovest : altro posto macchina al map 291/520 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

Al posto macchina si accede da largo Cesare Covi attraverso androne comune e cortile comune.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **32.230,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **31.000,00** (euro Trentunmila/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico posto al piano primo non è occupato da alcuno .

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - *Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;*

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **T/4** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. T	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. T/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC.T/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. T/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. T/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/7	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 12 : APPARTAMENTO P. 2° al rustico MAP. 291/537

e POSTO AUTO mapp. 291/520,

SCHEMA SINTETICA E INDICE

- Diritto: cfr pag. 103 - piena proprietà “[...]”
- Bene: cfr pag. 103 - fabbricato al rustico destinato abitazione e posto auto
- Ubicazione: cfr pag. 103 - Soncino fraz. Gallignano via Regina della Scala
- Stato: cfr pag. 104 - AL RUSTICO
- Lotti: cfr pag. 7 - n° 12 di 14.
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 106 - foglio 4 mappale 291/526 – 291/520
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 106 - foglio 4 mappale 291/537 – 291/520
- Irregolarità /abusi cfr pag. 107 - no;
- Valore libero mercato cfr pag 105 - € 31.510,00
- Valore vendita forzata cfr pag 105 - € 30.300,00

- Vendibilità cfr pag. 105 - DISCRETO
- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione al rustico, costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 107 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Intervenuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. U - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC. U/1 - DETERMINAZIONE VALORE MCA
- DOC. U/2 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. U/3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. U/4 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. Y/8 - DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
- DOC. W/1-2-3-4-5 - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 12, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico, destinato ad abitazione, posto al piano SECONDO in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni). (elaborato come da rilievo doc. U e foto 51, 52, 53, e 54).**
- **posto macchina scoperto** con fondo consolidato.

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **appartamento al rustico** di circa 94, mq. lordi su unico piano composto da ingresso un locale soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio/lavanderia e terrazzino. Il progetto depositato agli atti comunali risulta perfettamente in linea con la situazione in essere. All'oggi il fabbricato si presenta con tavolati divisorii intonacati ed impianti improntati e predisposti nelle tubazioni interne alle murature o sopra solaio e regolarmente fissati con malta, soglie e davanzali posati come così pure i falsi telai dei serramenti e delle porte interne. Esternamente ed internamente il fabbricato risulta intonacato e le fotografie allegate rappresentano lo stato dei luoghi.

Il fabbricato è parte di tradizionale struttura costruita a cortina continua lungo la piazza principale, la via Castello e la via Regina della Scala. Attualmente l'unità in fase di costruzione è messa in sicurezza con barriere fisse che ne impediscono l'accesso. Non esiste regolamento condominiale che dovrà essere redatto in fase di occupazione dell'intera proprietà con apposito incarico ad amministratore .

Le opere di finitura di cui si tiene conto vengono calcolate economicamente rispettando la linea estetica e funzionale da adottare e che si dovrà ottenere a lavori ultimati, rapportandola con le porzioni finite e che interesseranno in particolare: i serramenti sia interni che esterni, le inferriate, il completamento dell'impianto elettrico, igienico sanitario e di riscaldamento, i sottofondi con pavimenti e rivestimenti, la fornitura e posa di marmi di contro davanzali e zoccolini battiscopa, gli allacci ai servizi primari, le tinteggiature sia interne che esterne, le spese professionali di tecnico abilitato che segua la parte urbanistica, di direzione lavori, della sicurezza, di aggiornamento catastale, di raccolta delle certificazioni e dell'abitabilità finale. Tali lavori ed incombenze, calcolati in modo analitico, vengono definiti in € **46.500,00** che saranno tenuti in considerazione in fase di stima.

E' inoltre obbligatorio riferire che anche il vano scala comune che porta al piano primo ed al piano secondo risulta senza finiture e realizzato al rustico come così pure il vano ascensore realizzato in

C.A.. Al proposito si è calcolato il costo di dette finiture e l'installazione dell'ascensore in modo da poterlo suddividere ed attribuire ai sei appartamenti che saranno serviti da questa unità comune alla quale è stato dato il n° di mappa 291/508 di fg. 4. Detti costi, anch'essi calcolati analiticamente applicando i prezzi del listino CCIAA della provincia di Cremona 2015 ammontano ad € **55.740,00**, ovvero € **9.290,00** ogni appartamento.

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Galignano, inserito in un contesto di buon livello e che come rappresentato per le porzioni ultimate potrà raggiungere classe energetica importante (D o C)..

- **posto macchina scoperto** con accesso all'interno del cortile comune.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

nord : map. 291/501 di fg. 4;

est : vuoto su via Regina della scala;

sud : vuoto su largo Cesare Covi;

ovest : corridoio comune al map. 291/508 e map. 536 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

nord : beni al map. 562 di fg. 4;

est : posto macchina al map 291/519 di fg. 4;

sud : cortile comune al map 291/507;

ovest : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

Al posto macchina si accede da largo Cesare Covi attraverso androne comune e cortile comune.

1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;

Come già scritto, sono stati reperiti dati di recenti compravendite riferibili ad unità residenziali in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento **all'allegato U/1** che ne determina il valore con il metodo M.C.A. , riassunto come segue:

valore in libero mercato di abitazione e posto auto € **31.510,00**

valore in vendita forzata di abitazione e posto auto € **30.300,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 94,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 335,21 in libero mercato ed in € 322,345 in vendita forzata.**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "DISCRETO".

1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.

1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 537 in fase di costruzione mq. 91,00 via Regina della Scala p. 2.
- foglio 4 mappale 291 sub. 520 cat. C/6 cl. 1 mq. 16 r. c. € 14,05 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc U/2). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

1/I) - verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.

All'attualità il fabbricato al rustico non è occupato da alcuno .

1/L) - SCHEDE SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **appartamento al rustico**, di circa 94 mq. lordi su unico piano composto da un locale soggiorno-cucina, bagno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio/lavanderia e terrazzo posto al piano SECONDO in fabbricato di tre piani fuori terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicato in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno ed al vano scala comune. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni). **(elaborato come da rilievo doc. U e foto 51, 52, 53, e 54).**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- foglio 4 mappale 291 sub. 537 in fase di costruzione mq. 91,00 via Regina della Scala p. 2.
- foglio 4 - mappale 291 sub. 520 cat. C/6 cl. 1 mq. 16 r. c. € 14,05 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla scheda catastale (vedi doc. U/2- U/3). Risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento in quanto si è dovuto provvedere ad una corretta definizione dell'unità. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali dei fabbricati di causa all'interno del complesso condominiale che dovranno essere calcolate in occasione ad ultimazione lavori avvenuta.

CONFINI

Il fabbricato con futura destinazione abitativa, oggi al rustico, confina :

- nord : map. 291/501 di fg. 4;
- est : vuoto su via Regina della scala;
- sud : vuoto su largo Cesare Covi;
- ovest : corridoio comune al map. 291/508 e map. 536 di fg. 4.

Il posto macchina confina confina:

- nord : beni al map. 562 di fg. 4;
- est : posto macchina al map 291/519 di fg. 4;
- sud : cortile comune al map 291/507;
- ovest : cortile comune al map. 291/507 di fg. 4.

ACCESSI

Alla futura unità abitativa si accede direttamente da vano scala/ ascensore e corridoio comune che immette nell'androne carraio e poi largo Cesare Covi;

Al posto macchina si accede da largo Cesare Covi attraverso androne comune e cortile comune.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **31.510,00** mentre in VENDITA FORZATA il valore è ridotto ad € **30.300,00** (euro Trentamilatrecento/00).

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di fabbricato al rustico, senza impianti e senza serramenti, non è prevista l'attestazione APE.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Galignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato al rustico posto al piano primo non è occupato da alcuno .

1/M) - STORIA VENTENNALE - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - *Allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree*

esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **U/4** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. U	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. U/1	-	DETERMINAZIONE VALORE MCA
DOC. U/2	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. U/3	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. U/4	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. Y/8	-	DICHIARAZIONE NEGATIVITA' A.P.E.
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 13 : GARAGE al MAP. 291/515

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- Diritto: cfr pag. 112 - piena proprietà “[...]”
- Bene: cfr pag. 112 - garage;
- Ubicazione: cfr pag. 112 - Soncino fraz.Gallignano via Regina della Scala
- Stato: cfr pag. 113 - finito
- Lotti: cfr pag. 7 - n° 13 di 14.
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 114 - foglio 4 mappale 291/515
- Dati catast. Attuali: cfr pag. 114 - IDEM
- Irregolarità /abusi cfr pag. 113 - no;
- Valore libero mercato cfr pag 113 - € 12.500,00
- Valore vendita forzata cfr pag 113 - € 12.500,00
- Vendibilità cfr pag. 113 - BUONO
- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione , costo contenuto

- Occupazione cfr pag. 114 - **occupato senza titolo dal sig. [...]**
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. V - ELABORATO COME DA RILIEVO
- DOC.V/1 - NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- DOC. V/2 - PLANIMETRIA CATASTALE
- DOC. V/3 - FASCICOLO FOTOGRAFICO
- DOC. X - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- DOC. W/1-2-3-4-5 - **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 13, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- un'autorimessa completamente realizzata in C.A. sia nelle pareti che nel solaio di copertura posta al piano terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicata in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni). **(elaborato come da rilievo doc. V e foto 55 e 56).**

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello.

CONFINI

L'autorimessa confina:

nord : beni al map. 291/507 di fg. 4;
est : autorimessa al map 291/514 di fg. 4;
sud : map 287 di fg. 4;
ovest : map. 562 di fg 4.

ACCESSI

All'autorimessa si accede da largo Cesare Covi attraverso androne e cortile comune.

1/B) *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;*

Per quanto attiene l'autorimessa non sono stati reperiti dati di recenti di compravendite singole riferibili a tali unità in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento all'esperienza personale determinandone un valore a corpo come segue:

valore in libera vendita garage € 12.500,00

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 21,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 595,24 in libero mercato .**

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "BUONO".

1/F) - *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Per tale fabbricato non è prevista per legge l'attestazione APE.

1/G) - *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, (doc. W/1)

- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 (doc. W/2)

- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; (doc. W/3)

- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716

– ufficio tecnico n° 15/08 (doc. W/4)

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.

1/H) - *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità sono censite all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- fg 4 mappale 291 sub. 515 cat. C/6 cl. 1 mq. 17-21 r. c. € 21,07 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc V/1). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 .

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

All'attualità il fabbricato è occupato senza alcun titolo dal sig. [...]. Lo stesso sig. [...], con autorizzazione del giudice contenuta nel verbale dell'esecuzione immobiliare datata 10/12/2018, è stato autorizzato all'occupazione a titolo precario dell'immobile fino a revoca della concessione ad occuparlo o in caso di mancato adempimento al pagamento.

1/L) - *SCHEDA SINTETICA - fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- un' autorimessa completamente realizzata in C.A. sia nelle pareti che nel solaio di copertura posta al piano terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicata in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni e posti auto). **(elaborato come da rilievo doc. V e foto 55 e 56).**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- fg 4 - mappale 291 sub. 515 cat. C/6 cl. 3 mq. 17 - 21 r. c. € 21,07 via Regina della Scala p. T
Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla scheda catastale **(vedi doc. V/1- V/2)**. Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali da definirsi a fabbricati ultimati.

CONFINI

L' autorimessa confina:

- nord : beni al map. 291/507 di fg. 4;
- est : autorimessa al map 291/514 di fg. 4;
- sud : map 287 di fg. 4;
- ovest : map. 562 di fg 4.

ACCESSI

All'autorimessa si accede da largo Cesare Covi attraverso androne e cortile comune.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene in LIBERO MERCATO viene determinato in € **12.500,00** (diconsi dodicimilacinquecento euro)

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di fabbricato per cui l'APE non è dovuta.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Galignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato è occupato senza alcun titolo dal sig. [...]. Lo stesso sig. [...], con autorizzazione del giudice contenuta nel verbale dell'esecuzione immobiliare datata 10/12/2018, è stato autorizzato all'occupazione a titolo precario dell'immobile fino a revoca della concessione ad occuparlo o in caso di mancato adempimento al pagamento.

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree

esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **V/3** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. V	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. V/1	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. V/2	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. V/3	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato

geom. Giovanni Cattaneo

LOTTO 14 : GARAGE al MAP. 291/516

SCHEDA SINTETICA E INDICE

- Diritto:	cfr pag. 119	- piena proprietà "[...]"
- Bene:	cfr pag. 119	- garage;
- Ubicazione:	cfr pag. 119	- Soncino fraz.Gallignano via Regina della Scala
- Stato:	cfr pag. 120	- finito
- Lotti:	cfr pag. 7	- n° 14 di 14.
- Dati catast. Pignoram.	cfr pag. 121	- foglio 4 mappale 291/516
- Dati catast. Attuali:	cfr pag. 121	- IDEM
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 120	- no;
- Valore libero mercato	cfr pag. 120	- € 12.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 120	- € 12.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 120	- BUONO

- Motivo cfr pag. /// - buona costruzione a costo contenuto
- Occupazione cfr pag. 120 - libera da vincoli
- Locazione /// - no
- Interventuti /// - : **BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.**

ALLEGATI

- DOC. Z - **ELABORATO COME DA RILIEVO**
- DOC. Z/1 - **NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE**
- DOC. Z/2 - **PLANIMETRIA CATASTALE**
- DOC. Z/3 - **FASCICOLO FOTOGRAFICO**
- DOC. X - **VISURA CATASTALE AGGIORNATA**
- DOC. W/1-2-3-4-5 - **PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI**

1/A) - *in particolare provveda a descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*

- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene al lotto 13, oggetto della presente procedura , **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **un'autorimessa completamente realizzata in C.A. sia nelle pareti che nel solaio di copertura realizzato in piano ed impermeabilizzata, posta al piano terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicata in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni e posti auto). (elaborato come da doc. Z e foto 57 e 58).**

COMPOSIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Significativa risulta la posizione dell'immobile che è ubicato in zona centrale dell'abitato di Gallignano, inserito in un contesto di buon livello.

CONFINI

L'autorimessa confina:

- nord : beni al map. 278 di fg. 4;
- est : beni al map. 812 di fg. 4;
- sud : map 291/517 e 291/518 di fg. 4;
- ovest : cortile comune al map 291/507 di fg 4.

ACCESSI

All'autorimessa si accede da largo Cesare Covi per androne carraio e cortile comune.

1/B) *determinare il valore del compendio pignorato, ecc.;*

Per quanto attiene l'autorimessa non sono stati reperiti dati di recenti di compravendite singole riferibili a tali unità in zona e pertanto per la determinazione del valore si fa riferimento all'esperienza personale determinandone un valore a corpo come segue:

valore in libera vendita garage € **12.000,00**

valore in vendita forzata € **12.000,00**

Calcolata la superficie utile lorda (s.l.p.) dell'unità in **mq. 20,00** viene determinato il valore al metro quadrato del bene in **€/mq 600,00 in libero mercato e vendita forzata** .

Ai beni sopra descritti viene assegnato un giudizio sulla commerciabilità "BUONO".

1/F) - *predisporre certificazione energetica, se assente;*

Per tale fabbricato non è prevista per legge l'attestazione APE.

1/G) - *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc*

Il fabbricato di causa è di antica origine, completamente ricostruito negli anni 2008/2012 in osservanza ai seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Perm. di Costr. rilasciato dal comune di Soncino in data 24.04.2008 n° P200800016, **(doc. W/1)**
- Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Soncino in data 30.03.2012 n° P201200014, notificato in data 04.04.2012 **(doc. W/2)**
- Istanza di proroga di mesi 12 , ovvero fino al 03.04.2016 datata 27.01.2015; **(doc. W/3)**
- Collaudo statico a firma dott. ing. Francesco Cremonesi depositato in data 18.03.2012 prot. 2716 – ufficio tecnico n° 15/08 **(doc. W/4)**

Dalla attenta visione dell'ultimo progetto di variante presentato a firma arch. Turra di Rudiano non compaiono discordanze tra i documenti agli atti e la situazione dei luoghi. Sarà necessario presentare nuova pratica urbanistica per le opere di finitura.

1/H) - *l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- fg. 4 mappale 291 sub. 516 cat. C/6 cl. 3 mq. 17-20 r. c. € 21,07 via Regina della Scala p. T
Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico (vedi doc Z/1). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 .

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore;ecc.*

All'attualità il fabbricato al rustico non è occupato da alcuno poiché [...] lo ha liberato in seguito all'ordinanza 23.7.2018.

1/L) - *SCHEDE SINTETICA* - *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, ecc.*

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva, **in piena proprietà** della società:

[...], proprietaria per 1/1 in persona del legale [...], riguarda:

- **un'autorimessa completamente realizzata in C.A. sia nelle pareti che nel solaio di copertura posta al piano terra, di recente costruzione (2008 - 2012), ubicata in Gallignano frazione di Soncino CR, con accesso dall'androne carraio posto su largo Cesare Covi che porta poi al cortile interno. La costruzione è inserita in un complesso immobiliare di recente costruzione a destinazione promiscua (negozi ed abitazioni e posti auto). (elaborato come da rilievo doc. Z e foto 57 e 58).**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità è censita all' N.C.E.U. del comune di Soncino come segue:

- fg 4 - mappale 291 sub. 515 cat. C/6 cl. 3 mq. 16 - 21 r. c. € 21,07 via Regina della Scala p. T

Intestazione: [...] [...], proprietaria per 1/1.

L'unità immobiliare è correttamente rappresentata dal nuovo elaborato planimetrico e dalla scheda catastale (vedi doc. Z/1- Z/2). Non risultano discordanze tra i dati catastali ed i dati di pignoramento. A questa unità vanno collegati i BCNC in quota di pertinenza (porticato al map 291/506, area urbana al map. 291/528, androne carraio e cortile comune al map. 291/507 e ascensore con vano scala e corridoi al map. 291/508).

QUOTE MILLESIMALI DI CONDOMINIO

Non esiste ripartizione di quote millesimali da definirsi a fabbricati ultimati.

CONFINI

L'autorimessa confina:

nord : beni al map. 291/507 di fg. 4;

est : autorimessa al map 291/514 di fg. 4;

sud : map 287 di fg. 4;

ovest : map. 562 di fg 4.

ACCESSI

All'autorimessa si accede da largo Cesare Covi attraverso androne e cortile comune.

STIMA DEL BENE

Il valore, in LIBERO MERCATO viene determinato in € **12.000,00** (diconsi dodicimila euro)

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattasi di fabbricato per cui l'APE non è dovuta.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI OFFERTI

Zona centrale della frazione Gallignano (circa 1000 abitanti) posta a circa 3,5 km. dalla cittadina di Soncino, buoni i collegamenti con il capoluogo.

INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

A completamento di tutte le unità si dovrà provvedere a riparto millesimale ed incarico ad amministratore condominiale.

STATO DI POSSESSO

All'attualità il fabbricato è utilizzato dalla sig.ra [...] che ne vanta la proprietà in forza di quanto contenuto nel contratto di compravendita della [...] (**vedi doc E**), dove, al "primo luogo", la sig.ra [...] cede all'Immobiliare suoi beni ed in pagamento riceve un piccolo negozio ed un'autorimessa, individuabili attualmente quali 291/511 e 291/516. A seguito di ciò si deve valutare se questo fattore è opponibile alla procedura esecutiva.

1/M) - STORIA VENTENNALE - individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.

STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETA'

Come evidenziato nel lotto 1

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come già evidenziato al lotto 1

2) - ALLEGATI - Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree

esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, . omissis . , la visura catastale attuale, ..omissis.. integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza;

Si allega l'ultimo atto di trasferimento che porta in carico alla società [...] i beni stimati **(doc E)** oltre a documentazione fotografica **Z/3** e visura catastale **X**.

ALLEGATI

DOC. Z	-	ELABORATO COME DA RILIEVO
DOC. Z/1	-	NUOVO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
DOC. Z/2	-	PLANIMETRIA CATASTALE
DOC. Z/3	-	FASCICOLO FOTOGRAFICO
DOC. X	-	VISURA CATASTALE AGGIORNATA
DOC. W/1-2-3-4-5	-	PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

L'esperto incaricato
geom. Giovanni Cattaneo