

ARROTONDATO IN DIFETTO A = €. 78.000,00

Giudizio di vendibilità

Con riferimento a quanto riportato nel capitolo precedente, l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi scarsamente appetibile.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita

Elenco proprietari

- anteriormente al ventennio, in forza di atto di acquisto stipulato in data 06.03.1964, rep. n.9234/1502 del Notaio Angelo Squintani, registrato a Cremona in data 11.03.1964, al n.2566 vol. 273 e trascritto a Cremona in data 12.03.1964, ai nn.1286/885, l'area sulla quale è stato edificato l'immobile era di proprietà di:

- Stanga Bruno, nato a Gabbioneta Binanuova il 26.05.1931;

- con atto di compravendita stipulato in data 20.12.1995, rep. n.2793/72 del Notaio Roberta Mori, registrato il 28 dicembre 1995 al n.2411, Serie 1VP e trascritto il 27 dicembre 1995 ai nn.8466/5878, il bene veniva acquistato da:

proprietà per 1/1.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale ed alla visura



ipotecaria qui unita (allegato H), non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Lotti

Opportunità di divisione in lotti

Le descritte caratteristiche dimensionali e di conformazione del bene non consentono di ipotizzare la vendita in lotti.

Scheda sintetica del bene

Lotto unico in Comune di Gabbioneta Binanuova, via Matteotti n.8, concernente fabbricato ad uso magazzino di materiali edili, con annesso reliquato d'area, cui si accede previo transito su area comune con altri beni (mappale 155 del foglio 4).

Il compendio sottoposto ad esecuzione immobiliare è interamente di proprietà della società

e si compone di magazzino, parzialmente soppalcato.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **465,00** mq. al piano terra, oltre mq. **67,00** circa di soppalco in lato nord-ovest e mq. **35,00** circa per la struttura in lato sud-est.

Il reliquato d'area in lato est è di **29,00** mq. circa.

Identificazione e storia catastale

Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano così allibrate al N.C.E.U. del Comune di Gabbioneta Binanuova:

- foglio 4, mappali 178 e 200, via Matteotti n.8, piano T, cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 475, sup. cat. 519 mq., R.C.= €. 613,29.



Intestazione =

proprietà per 1/1.

Variazioni storiche

A seguito del rilevamento di variazioni interne, si è provveduto a sostituire la planimetria catastale, la cui pratica è stata approvata e registrata all’Agenzia delle Entrate al numero CR0097052 in data 07 ottobre 2024, registro Ufficiale 0074270.07/10/2024.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

L’identificazione riportata in atti (**mappali 178 e 200**) è da ritenersi corretta per quel che concerne gli identificativi delle particelle, che peraltro non sono cambiati anche successivamente alla sostituzione della planimetria, resasi necessaria per i motivi indicati nelle “*variazioni storiche*”.

Confini (in un sol corpo)

a nord, prima beni di cui ai mappale 177, a muro di fabbrica compreso, poi cortile comune (mappale 155) a muro compreso; **ad est**, prima cortile comune (mappale 155) a muro compreso, indi beni di cui al mappale 198 a muro di recinzione incluso; **a sud**, beni di cui al mappale 179, a muro di fabbrica compreso; **ad ovest**, beni di cui al mappale 279, a muro di fabbrica incluso.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

L’edificazione del capannone oggetto di procedura esecutiva, realizzato dal sig. _____ (divenuto proprietario dell’area sulla quale è stato



edificato l'immobile nell'anno 1964 e dante causa dell'esecutato) è avvenuta in forza di Concessione Edilizia n.23/0217 rilasciata in data 24 maggio 1968.

Tuttavia non è stato possibile reperire la pratica in quanto, a seguito della richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente al Comune di Gabbioneta Binanuova, il 01 agosto 2024, al n.3266/2024 di protocollo, il Responsabile del Servizio Tecnico (vedasi all. F) ha dichiarato in data 13 settembre 2024, al n.3741/2024, che la stessa “...risulta iscritta nel registro dell'attività edilizia degli anni 1965 – 11975, ma non reperibile agli atti del Comune.....”.

Abitabilità e agibilità

Agli uffici comunali non risulta essere stato rilasciato alcun certificato in proposito.

Abusi, sanabilità e costi

La tipologia di abuso (realizzazione di due soppalchi) si ritiene possa essere ascrivibile a quanto previsto dall'art. 37, comma 1 del DPR 380/2001 e succ. mod.ni, la cui sanzione pecuniaria da versarsi a titolo di oblazione è stabilita nella misura del “...triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi...”. Fatta salva la verifica da parte dell'Ufficio Tecnico, visto l'esiguo aumento venale del valore del bene rapportato alle opere da sanare, si può ragionevolmente quantificare nell'importo di **€. 2.500,00**.

All'oblazione ipotizzata di cui sopra, debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, stimabili in **€. 1.200,00**, omnicomprensive di IVA e Cassa di Previdenza sull'imponibile esposto dal professionista incaricato.



Sommano pertanto **€. 3.700,00**.

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dalla società esecutata, non vi sono pertanto in essere contratti di locazione.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Valore e vendibilità

Al bene oggetto di stima viene assegnato un valore di **€. 78.000,00**, già detratti i costi di **redazione della sanatoria edilizia (sanzione e spese tecniche) determinata (vedi capitolo "sanabilità e costi") in €. 3.700,00**.

Il bene può essere definito "*scarsamente appetibile*".

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale ed alla visura ipotecaria qui unita (allegato H), non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.

Soresina, 08 ottobre 2024



Allegati:

- ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO B: Elaborato grafico;
- ALLEGATO C: Aerofotogramma;
- ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
- ALLEGATO E: Visura e planimetria catastale;
- ALLEGATO F: Atti amministrativi comunali;
- ALLEGATO G: Atto di compravendita;
- ALLEGATO H: Ispezione ipotecaria.

