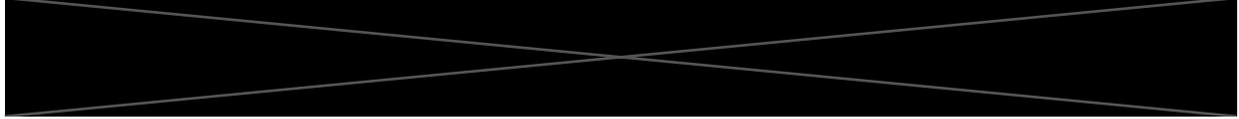


**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA
Esecuzione immobiliare n. 90/2024



SCHEMA SINTETICA

Diritto : Piena proprietà

Beni : Capannone ad uso industriale/artigianale ubicato nella zona industriale del comune di Cremona in via Pradone n.22 , località san Benedetto .

L'immobile è edificato in unico corpo su un lotto di complessivi mq 2000 circa completamente recintato ; è composto al piano terra da: ingresso, spogliatoio, locale accessorio, servizi igienici, locale caldaia, ampi locali adibiti a laboratorio, magazzino e deposito il tutto per complessivi mq. 1150 circa; tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono situati gli uffici, una sala riunioni, due servizi igienici, un ampio locale deposito tutto ciò per complessivi mq 450 circa ed una terrazza di mq 100 circa.; il capannone ha di pertinenza esclusiva l'area scoperta di manovra automezzi di circa mq.950 .

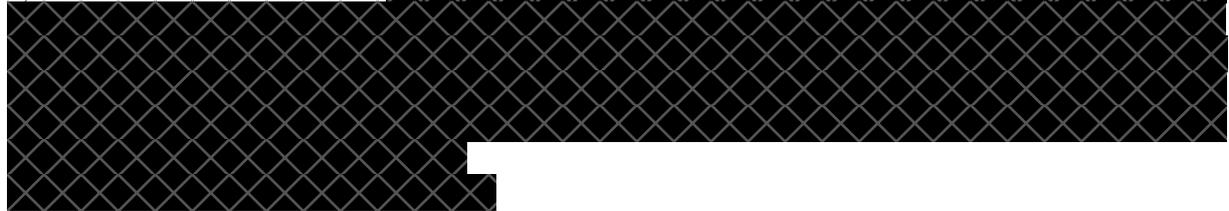
Stato di conservazione: Ottimo

Dati catastali:

- Fg 7 mappale 253, Via Pradone n.22, piano T-1, Cat. D/1 , R.C. € 9018,00 (riguarda il capannone industriale/artigianale oggetto di e.i.)

Occupazione :

1) l'immobile è stato affittato



2) L'immobile è attualmente sub-affittato



Lotti : lotto unico

A. P. E. : classe "E" con un valore di EPgl pari a 386,37 KWh/mq anno.

Irregolarità / abusi edilizi : Non verificata perché pratica edilizia aperta e lavori edili in corso.

Valore di stima : € 476.000,00 (euro quattrocentosettantaseimila /00)



Studio Tecnico

Geometra

Gennaro Esposito

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare n. 90/2024



PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Gennaro Esposito, con studio in Crema, Via Frecavalli n.23, nominato esperto dal G.E. Dr.ssa Simona Fiori, prestato giuramento di rito, allo stesso è stato affidato il seguente quesito:

“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:

1-svolgere tutte le attività previste dagli art. 568,co2 cpc e 173 bis disp.att. cpc ;

2-tenere conto,nella determinazione del valore del compendio pignorato degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito da vincolo (usufrutto,piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.)

3-nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare nell'ordine:

I- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

II- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

4-nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi,fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente verrà venduto;

5-formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento,allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

6-predisporre l'attestazione di prestazione energetica,se assente;

7-verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8-verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani,speciali,urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento.

Eseguiti i necessari sopralluoghi ai beni, le ispezioni ipotecarie e catastali e assunte le opportune informazioni il sottoscritto è ora in grado di formulare la sottoestesa relazione.



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

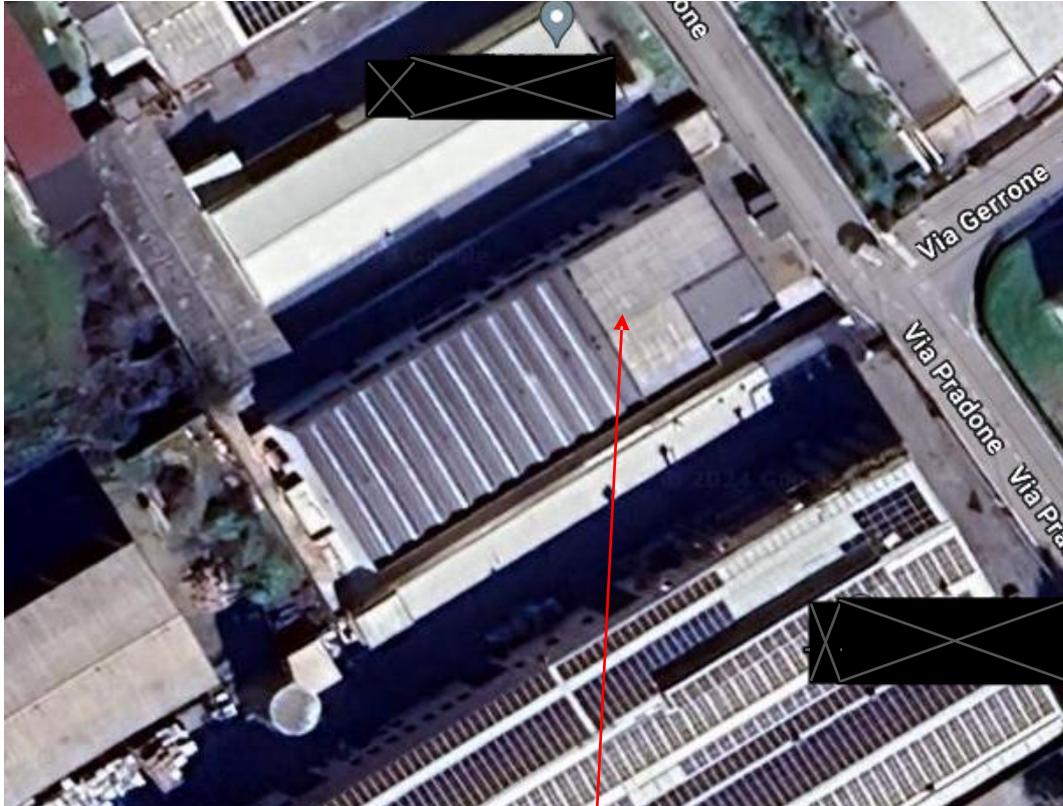
Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni sottoposti a pignoramento e relativa esecuzione immobiliare sono costituiti dalla **piena proprietà**  di un **capannone industriale/artigianale** ubicato nella **zona industriale del comune di Cremosano in via Pradone n.22, località san Benedetto** .

L'**immobile** è costruito in unico corpo su un lotto di complessivi mq 2000 circa completamente recintato ; è composto **al piano terra** da ingresso, spogliatoio, locale accessorio, servizi igienici, locale caldaia, ampi locali adibiti a laboratorio, magazzino e deposito il **tutto per complessivi mq 1150** circa; tramite una scala interna si accede al **piano primo** dove sono situati gli uffici, una sala riunioni, due servizi igienici, un ampio locale deposito **tutto ciò per complessivi mq 450** circa ed una **terrazza di mq 100** circa.; il capannone ha di pertinenza esclusiva l'area per manovra automezzi di circa mq.950 .

Foto satellitare dell'immobile oggetto di e.i.



CAPANNONE ARTIGIANALE

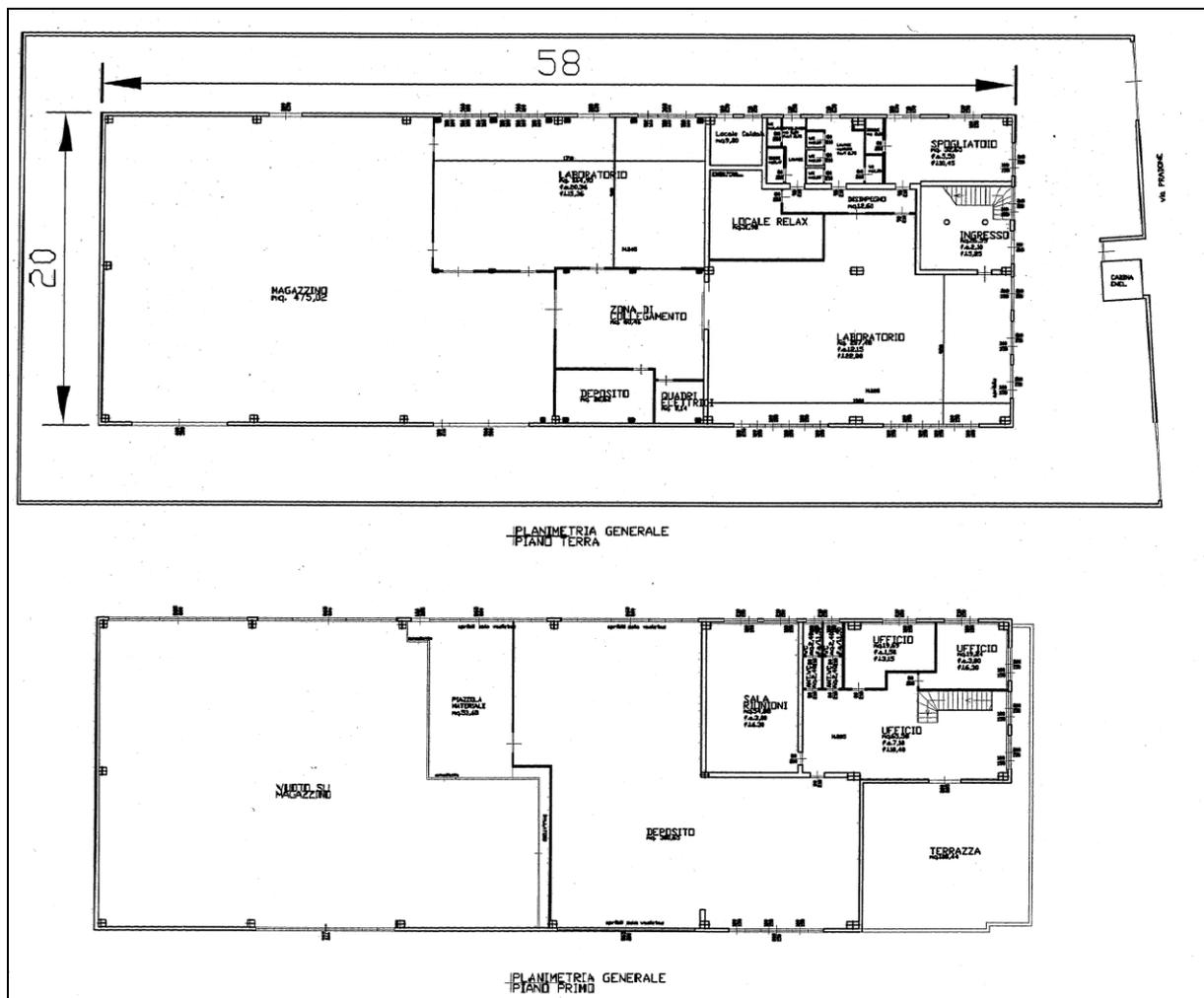


Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

Si fa presente che alla data del sopralluogo vi erano in corso opere edili interne al capannone commissionate dall'attuale sub-conduttrice dell'immobile, [REDACTED] per la quale si stavano realizzando opere di manutenzioni straordinarie e la creazione di tavolati interni per l'adeguamento del capannone per la propria attività [REDACTED]. Per il motivo che i lavori edili e la pratica edilizia relativa non sono stati ultimati, per la descrizione e relativa stima, ci si atterrà alla conformazione originaria ed allo stato concessionato come sotto individuato e successivamente descritto .

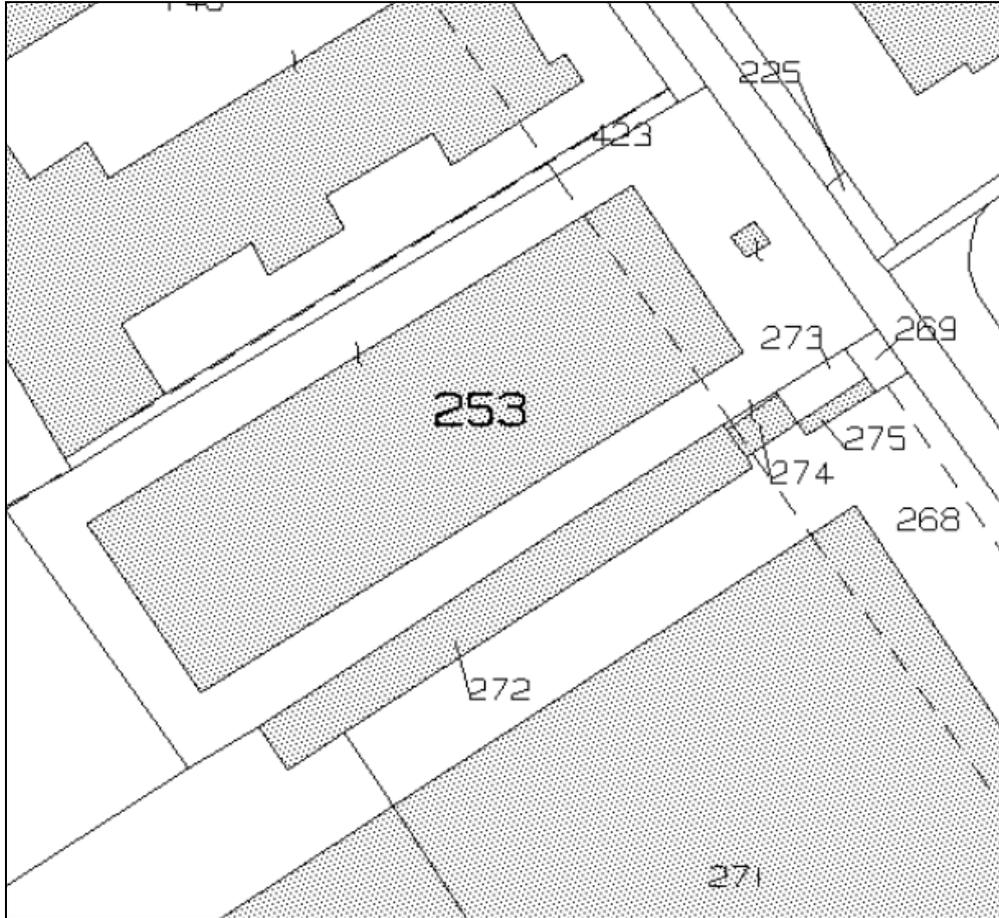
PLANIMETRIA GENERALE STATO CONCESSIONATO



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

Estratto mappa catastale Comune di Cremona Fig. 7 mapp. 253



Dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e riferimento difformità

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

1) Proprietà : ██████████ quota di proprietà di 1/1

- Fig 7 mappale 253, Via Pradone n.22, piano T-1, Cat. D/1 , R.C. € 9018,00 (riguarda il capannone industriale/artigianale oggetto di e.i.)

La visura catastale agli atti corrisponde alla descrizione dei beni oggetto di pignoramento;



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

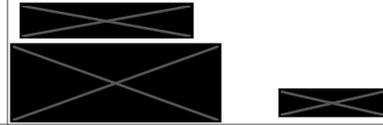
Via Freccavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

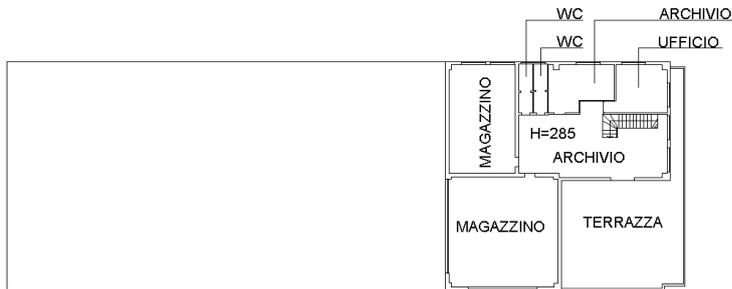
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremosano
Via Pradone _____ civ. 22

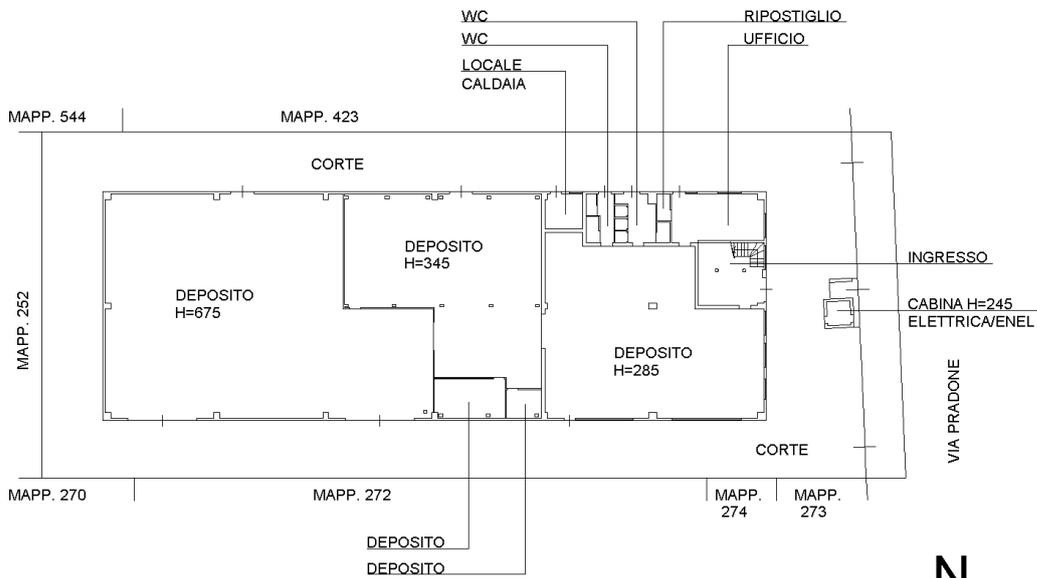
Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 7
Particella: 253
Subalterno: _____



Scheda n. 1 Scala 1:500



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



Studio Tecnico

Geometra

Gennaro Esposito

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

Descrizione immobile e finiture costruttive

Come accennato si tratta di un capannone industriale/artigianale costruito in unico corpo su un lotto di complessivi mq 2000 circa completamente recintato; l'immobile al piano terra è così composto: ingresso, spogliatoio, locale accessorio, servizi igienici, locale caldaia, ampi locali adibiti a laboratorio, magazzino e deposito il **tutto per complessivi mq 1150** circa; tramite una scala interna si accede al **piano primo** dove sono situati gli uffici, una sala riunioni, due servizi igienici, un ampio locale deposito **tutto ciò per complessivi mq 450** circa ed una **terrazza di mq 100** circa. **Come già accennato si tratta della disposizione e conformazione ante-ristrutturazione da parte della** 
sub-conduttrice 

Il capannone oggetto di stima è stato realizzato negli anni 2017-2019, su un lotto di complessivi mq 2000 circa completamente recintato da cui vi si accede tramite accesso carrabile e pedonale dalla adiacente strada di lottizzazione della zona industriale di Cremosano via Pradone 22.

Le dimensioni esterne del capannone sono di circa ml. 58,00 x ml. 20,00, l'altezza è di ml. 7,00 circa. La superficie coperta pertanto è di mq. 1.160 circa; la rimanente superficie scoperta di circa 950 mq, è adibita ad area di manovra degli automezzi.

Il capannone è realizzato con strutture prefabbricate, quali pilastri, travi, e tamponamenti orizzontali e verticali, la copertura, anch'essa in moduli prefabbricati con lucernari traslucidi u-glass; la pavimentazione dei depositi al piano terra è in battuto di calcestruzzo, è dotato di portoni d'accesso industriali di dimensioni adatte al passaggio di mezzi pesanti, le finestre sono dotate di vetri profilati traslucidi u-glass.

La zona uffici e servizi sia p.t. che 1°p. è realizzata all'interno del capannone con materiali tradizionali, quali murature e tamponamenti in mattoni, soletta di copertura del piano terra in laterocemento, è pavimentato in piastrelle di pvc, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotato di servizi igienici con pareti piastrellate in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato.

L'intero complesso è dotato di impianto elettrico adeguato, idrosanitario, riscaldamento.

Tutto il complesso si presenta in **ottime condizioni generali e non abbisogna di opere**



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

straordinarie.

Occupazione dei locali / locazione a terzi

a seguito di richiesta [REDACTED], si è ottenuta la i seguente documentazione:

1) la proprietaria [REDACTED] ha affittato l'immobile [REDACTED] con contratto d'affitto [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1a) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

2) Con contratto di sublocazione ad uso commerciale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

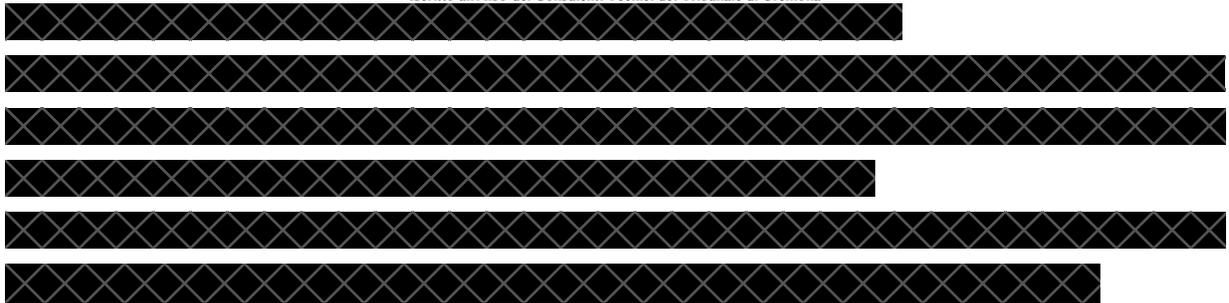
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona



Modalità di vendita in lotti

Per le sue caratteristiche e natura dell'immobile se ne ravvede la convenienza economica **ad espletare la vendita in unico lotto.**

Confini del lotto :

A nord con mappali 423-544 ; ad est con Via Pradone; a sud coi mapp.270-272-273-274; a ovest con mappale 252.

Certificazione energetica

Si allega l'attestato di prestazione energetica, [redacted] reperito nell'archivio Regione Lombardia, che classifica l'immobile in classe "E" con un valore di EPgl pari a **386,37 KWh/mq anno.**

Ricerca licenze edilizie originarie e riporto di eventuali abusi edilizi

L'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia **pratica edilizia n. 205 prot. 3079 /1994** rilasciata a [redacted] per la costruzione di capannone artigianale ;
- Concessione edilizia **pratica edilizia n. 205 bis prot. 3633/1995** rilasciata a [redacted] per variante in corso d'opera ;
- Concessione edilizia **pratica edilizia n. 205 ter prot. 2964/1998** rilasciata a [redacted] per variante in corso d'opera , segue l'autorizzazione di agibilità rilasciata il 7/04/2000 prot. 1424;
- Permesso di costruire in **sanatoria pratica n.69/2014 prot. 3730/2014** rilasciata a [redacted] per modifiche interne;
- **Cila n.51/2017 prot. 3511/2017** rilasciata a [redacted]



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Freccavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

██████████ per manutenzioni straordinarie e modifiche interne;

- **S.c.i.a. n.12/2019 prot. 961/2019** rilasciata a ██████████

██████████, per realizzazione nuovo repart al piano primo ;

- **Cila prot. 3385/2024 del 4/9/2024** rilasciata a ██████████ per
manutenzioni straordinarie e modifiche interne;

**Il confronto tra lo stato assentito e quanto realizzato in questo caso non lo si può fare in quanto i
lavori edili sono tuttora in corso ██████████ con l'ultima
pratica CILA prot. 3385 del 04/09/2024.**

Precedenti proprietari nel ventennio

- ██████████ la proprietà dell'immobile è pervenuta per atto ██████████ del
05/09/2008 Numero di repertorio 43730/8294 ██████████ trascritto il
10/09/2008 nn. 18310/10519 ██████████

- A ██████████ la proprietà è pervenuta per atto ██████████ del
29/06/2007 rep. 40913 ██████████ reg. il 03/07/2007 n. 1845, non trascritto, ██████████

- ██████████ la proprietà dei terreni di Cremosano foglio 7 particella 253
particella 248 su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto ██████████
██████████ del 18/09/1996 Numero di repertorio 55420 ██████████
trascritto il 03/10/1996 nn. 11989/7759 ██████████

- ██████████ la proprietà dei predetti terreni, è pervenuta per atto di
compravendita del 15/02/1996 Numero di repertorio 84297 ██████████ trascritto il
17/02/1996 nn. 2167/1510 ██████████

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

come da certificazione notarile già agli atti

- **Iscrizione n. 4490/771 del 20/03/2023 IPOTECA IN RINNOVAZIONE** nascente da ipoteca
volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/04/2003 n. rep. 76313 ██████████



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Iscrizione nn. 31451/8074 del 18/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2006 Numero di repertorio 50758/10486 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **Iscrizione NN. 13787/3187 del 07/08/2009 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/08/2009 Numero di repertorio 53965/12837 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **N.B.** a margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2680 DEL 12/09/2019 [REDACTED]

- **Iscrizione NN. 9015/1504 del 25/05/2017 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 22/05/2017 Numero di repertorio 842/3517

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Grava su Cremosano Foglio 7 Particella 253

- **Trascrizione NN. 9580/6762 del 11/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 14/05/2024 Numero di repertorio 1250 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Grava su Cremosano Foglio 7 Particella 253 .

Determinazione del più probabile valore di mercato e vendibilità.

Il sottoscritto, per la stima dell' immobile sopra descritto, intende applicare il metodo rappresentato



**Studio Tecnico
Geometra
Gennaro Esposito**

Via Frecavalli 23, Crema 26013 (CR), Tel.0373/259395
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona n.1264
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona

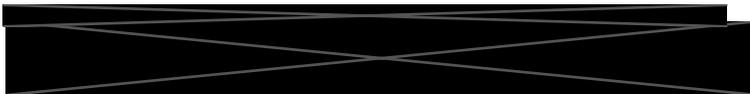
dalla stima comparativa, ricercando il valore di mercato degli immobili aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente stima. Nello svolgimento delle indagini il sottoscritto ha tenuto conto oltre che della sua manutenzione generale della sua tipologia costruttiva, del suo grado di finiture, della sua vetustà .

Fatte tutte queste considerazioni si indica il prezzo medio di € 350/mq. che moltiplicata la superficie utile di mq. 1600 (p.t.+1°p.) risulta una valore di € 560.000,00. Pur se l'immobile ha una ottima appetibilità e vendibilità bisogna considerare la difficoltà che si riscontra nel realizzo delle vendite forzate. Dalle suddette considerazioni il sottoscritto attribuisce la decurtazione del 15% **pertanto il valore complessivo è di € 476.000,00.**

Lo scrivente resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni e fa presente di aver inviato alle parti la copia della perizia.

Elenco allegati:

- 1) Documentazione fotografica ;
- 2) Documentazione catastale
 - 2a) Estratto mappa
 - 2b) Planimetria catastale
 - 2c) Visura catastale attuale
 - 2d) Visura catastale storica XXennale
- 3) Documentazione comunale relativa alle concessioni edilizie:
- 4) Attestazione di Prestazione Energetica ;
- 5) Contratti d'affitto e di subaffitto;



- 6) CD contenente la documentazione e la perizia.

Crema li 24.10.24

Il perito estimatore

Geom. Gennaro Esposito

