

DOTT. ING. MAURIZIO MARCHISIO
via Castelforte, 9 - 26100 **Cremona**
tel. e fax 0372 – 800448 cell. 3356366763
ing.marchisio@gmail.com
maurizio.marchisio@ingpec.eu

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/2022

contro



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/2022

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

contro

SCHEMA SINTETICA

<p><i>Bene e sua descrizione</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Edificio (A/4)➤ Edificio (A/2)➤ Opificio (D/1)
<p><i>Proprietà</i></p> <p>➤ Per ciascun immobile diritto di: proprietà 1/1</p>
<p><i>Dati Catastali</i></p> <p><i>Fabbricati in Casalbuttano (CR) loc. San Vito – via Trieste</i></p> <ul style="list-style-type: none">• immobile categoria A/4 – foglio 15 – mapp. 121/501 – p. T-1 – cl. 1 – vani 6 – R.C. euro 111,55;• immobile categoria A/2 - foglio 15 - mapp. 130/503 – p. T-1-2 - cl. 1 - 10 vani - R.C. euro 289,22;• immobile categoria D/1 - foglio 15- mapp. 145/503 – p. T-1-2
<p><i>Occupazione/Locazione</i></p> <p>➤ Tutti gli immobili risultano liberi (in cattivo stato manutentivo)</p> <p style="text-align: center;">➤</p>
<p><i>Lotti: in numero di 2</i></p> <p>➤ Lotto 1 Immobile (A/4) mapp. 121/501 in via Trieste n. 12</p> <p>➤ Lotto 2 Imm. (A/2) mapp. 130/503 + Imm. (D/1) mapp. 145/503 via Trieste n. 20</p> <p style="text-align: center;">➤</p>
<p><i>Valore di mercato</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ Lotto 1 Euro 38.750,00➤ Lotto 2 Euro 166.450,00

RELAZIONE PERITALE

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 80/2022

contro

Premessa:

<i>Esperto del Giudice</i>	Ing. Maurizio Marchisio con studio in Cremona, via Castelforte n°. 9
<i>Ordinanza di nomina</i>	in data 02/10/2023
<i>Ubicazione del bene</i>	Casalbuttano, loc. San Vito, via Trieste 12 e 20
<i>Sopralluogo</i>	in data 12/10/2023

Operazioni peritali:

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

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

➤ **Controllo con esito positivo**

CONFRONTO CATASTALE

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

UBICAZIONE IMMOBILI via Trieste a Casalbuttano (CR) loc. San Vito

Immobili ubicati in loc. San Vito di Casalbuttano (CR) – via Trieste n. 12 e 20



Estratto mappa



Confini planimetrici mapp. 121/501

➤ Nord: mapp.li 105 e 106
➤ Est: via Trieste
➤ Sud: mapp. 256
➤ <u>Ovest</u> : mapp. 121 altre proprietà

Confini planimetrici mapp. 130/503

➤ Nord: mapp. 271
➤ Est: via Trieste
➤ Sud: mapp. 237 - 145/502 – 130/504
➤ <u>Ovest</u> : mapp. 126

Confini planimetrici mapp. 145/503

➤ Nord: mapp.li 237 – 145/502 – 130/504
➤ Est: via Trieste e mapp. 130/504 – 145/502 - 146
➤ Sud: mapp. 145/504 – 145/501 - 146
➤ <u>Ovest</u> : mapp. 146 - 237

CARATTERISTICHE GENERALI

Gli immobili in questione sono costituiti da:

- **Edificio (A/4)**
- **Edificio (A/2)**
- **Opificio (D/1)**

Gli immobili in oggetto sono ubicati nella via Trieste della località San Vito di Casalbuttano (CR), località confinante con il paese di appartenenza.

L'attività edilizia presente è a carattere strettamente privato che, di conseguenza, preclude l'attività edilizia imprenditoriale. Le indagini di mercato confermano che non vi è domanda di acquisto di alloggi e il mercato immobiliare, in questa zona, è fermo.

L'immobile 121/501 è costituito da vecchio edificio, un tempo adibito a semplice deposito.

L'immobile 130/503 è costituito da vecchio edificio un tempo adibito a civile abitazione e uffici.

L'immobile 145/503 è costituito da vecchio edificio un tempo adibito a laboratorio salumificio.

DESTINAZIONE URBANISTICA IMMOBILI

A seguire stralcio CDU (in allegato finale)

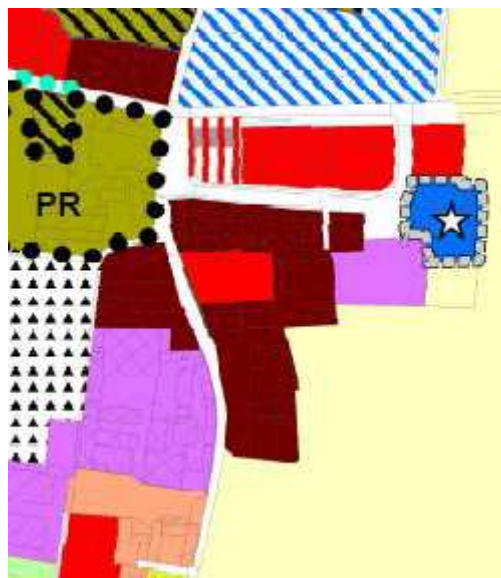
CERTIFICA

che le aree censite nel Catasto di questo Comune ai mappali di cui sopra sono comprese nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica prevista – PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PGT
15	121	ART. 28 - 29 - 43-TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - C
15	130	ART. 39 - 43-TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO - C
15	145	ART. 39 - 43-TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO - C

Dati attuale P.G.T. - Piano delle Regole

TITOLO 5 I NUCLEI E I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE



AMBITI DEI NUCLEI E TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE



TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Articolo 29. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione - C

1. Nei tessuti dei NAF sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, densificazione complessa/sostituzione, e, ove previste, di recupero e di riqualificazione. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno adeguarsi agli indirizzi di seguito individuati per i tessuti dei NAF.

2. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse che coinvolgono parti di NAF compresi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale dovranno adeguarsi alle indicazioni relative alla modalità di intervento individuate e ammesse rispetto ai singoli edifici come di seguito indicato.

3. Tutte le proposte di trasformazioni dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione, anche esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico culturale, dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione. In particolare, dovranno esplicitare:

a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta

b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione

c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie...).

4. Gli interventi nell'ambito dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione su beni ed edifici oggetto di specifica tutela in virtù di leggi statali e regionali dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini delle procedure autorizzative costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

5. La destinazione d'uso prevalente nei Nuclei di Antica Formazione è quella di residenza e attività con essa compatibili.

6. Nei tessuti dei NAF sono ammessi esercizi commerciali con una Superficie di Vendita fino a 400 mq.

7. Ove siano previsti interventi che prevedano l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti e/o l'apertura di nuove attività questi dovranno essere attuati tramite titolo abilitativo convenzionato. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri.

➤ Come da indagine presso gli Uffici Comunali, gli immobili non sono sottoposti, attualmente, a particolari vincoli artistici-architettonici



TESSUTI PRODUTTIVI - TESSUTI PRODUTTIVI
IN AMBITO URBANO

Articolo 39. Tessuti produttivi in ambito urbano - C

Descrizione:

Edifici prevalentemente artigianali inseriti in contesto urbano consolidato

Destinazioni d'uso ammissibili:

È ammessa la destinazione produttiva ove esistente. Nei casi di interventi volti a mantenere la destinazione produttiva non potranno essere localizzate attività non compatibili con la residenza.

È possibile, con interventi di densificazione complessa/sostituzione il mutamento di destinazione a residenziale e compatibili e/o commerciale (fino alla media struttura di vendita, in coerenza con l'articolo 41 commerciale delle presenti norme) e terziario. La localizzazione delle attività commerciali (medie strutture di vendita), in assenza di un piano di settore in materia, deve essere valutata in relazione alle caratteristiche del contesto ed alla complessiva dotazione di attività commerciali presenti nel territorio comunale.

Tipologie di trasformazione:

Interventi di densificazione (Incremento del 5% massimo della SLP esistente se rimane produttivo)

Sostituzione con recupero di volumetria esistente a fronte di mutamento di destinazione d'uso con l'utilizzo del PII

Prescrizioni morfologico-insediative:

Le trasformazioni dovranno tendere ad un miglioramento della qualità insediativa dei tessuti urbani in cui le attività produttive si inseriscono. In generale le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la riqualificazione delle strade pubbliche (realizzazione dei marciapiedi ove mancanti). Gli interventi non potranno prevedere edifici che superino le altezze degli edifici confinanti. Gli interventi sugli edifici produttivi storici devono mantenerne le caratteristiche morfologiche e architettoniche.

Articolo 43

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFORMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
TESSUTI DEI NUCLEI DI ARTICA FORMAZIONE	Fino a 10% un tantum di incremento della volumetria esistente	Fino al 30% una tantum di incremento della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un IF finale non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF 4 mc/mq e che vengano attivate le misure per la qualificazione dei tessuti come indicato in normativa		5	10	esistente /contesto	60%
TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFORMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
TESSUTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI STRUTTURATI		Fino ad un indice di UF 0,8 mq/mq	Fino ad un indice di UF 1,2 mq/mq		Fino ad un indice di UF 1 mq/mq	5	10	10 in base al tipo di lavorazione	60% con ulteriore 10% per tettoie
TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO		Incremento del 5% massimo della SLP esistente se rimane produttivo. Accompagnate da mitigazioni	Incremento del 10% massimo della SLP esistente, se rimane produttivo. Con cambiamento di destinazione d'uso: recupero volume. Eventuali maggiori incrementi dovranno essere valutati in relazione al contesto urbanistico e destinazioni d'uso. Le trasformazioni devono essere attuate tramite PII.			5	10	9,6 Oltre i 10, in base al tipo di lavorazione o alla tipologia edilizia	50%

ACCESSO AGLI ATTI

Per gli immobili in oggetto, l'accesso agli atti presso il Comune di Casalbuttano, ha permesso il consulto dei seguenti provvedimenti solo relativi al mapp. 145/503 (in allegato):

- DIA prot. 3408 del 23/05/203 per lavori di Manutenzione Straordinaria
- Variante alla DIA 3408 prot. 2998 del 05/04/2004 per lavori di Manutenzione Straordinaria

Nessun atto riguardo gli altri immobili. Nel mapp. 121/501 risulta presente un pilastro in c.a. al centro del vano di accesso, a sostegno di un nuovo solaio sostituente quello vecchio, ma nessuna pratica edilizia inerente risulta agli atti.

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

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

- Alla l'immobile mappale 121/501 pervenne per atto compravendita Notaio Fantini Roberto del 17/05/96 rep. 421
- Alla gli immobili mappali 130/503 e 145/503 pervennero per atto compravendita Notaio Marchesi Gian Carlo del 30/03/98 rep. 79741

Formalità pregiudizievoli nel ventennio...
(come da certificazione notarile agli atti)
(In allegato Ispezione Ipotecaria del 23/10/2023)

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3159/618 del 19/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 16/03/2004 Numero di repertorio 9743/2813 Notaio NICOLI FRANCESCO Sede PRALBOINO (BS)

A favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 13300400150 (Domicilio ipotecario eletto CREMONA CORSO MATTEOTTI 15),

contro

fiscale 00984390195

capitale € 55.000,00 Totale € 96.250,00

Grava, fra gli altri, su Casalbuttano Ed Uniti Foglio 15 Particella 130 Sub. 503 Particella 145 Sub. 503

ISCRIZIONE NN. 3300/548 del 11/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/07/2011 Numero di repertorio 5124 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore di (Richiedente: FINO 2

contro

00984390195

Totale € 300.000,00

Grava, fra gli altri, su Casalbuttano Ed Uniti Foglio 15 Particella 121 Sub. 501 Particella 130 Sub. 503 Particella 145 Sub. 503

TRASCRIZIONE NN. 4434/3138 del 12/05/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26/04/2022 Numero di repertorio 1186 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede CREMONA

Codice fiscale

Grava su Casalbuttano Ed Uniti Foglio 15 Particella 121 Sub. 501 Particella 130 Sub. 503 Particella 145 Sub. 503

➤ **PRESENZA DI RIFIUTI**

- Non si rileva, al momento, presenza di rifiuti speciali negli immobili in oggetto, se non la probabile lastra di fibrocemento presente come sottocoppo nel mapp. 121/501

➤ **ATTUALE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

- Tutti gli immobili in oggetto risultano attualmente liberi, non locati, anche perché in evidente stato di degrado

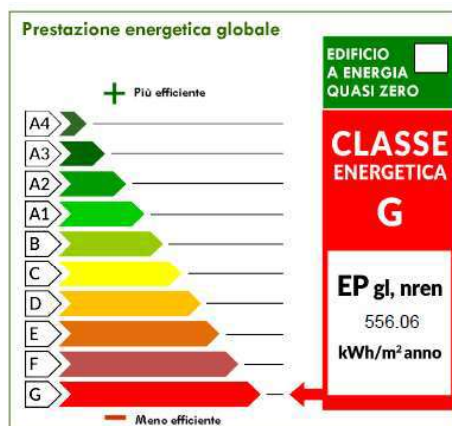
➤ **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE**

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

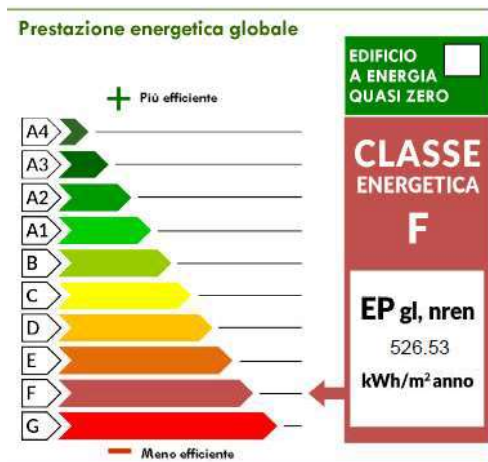
Provincia	CREMONA	Comune	CASALBUTTANO ED UNITI			Indirizzo	VIA TRIESTE, 12			
Sezione		Foglio	15	Particella	121	Subaltemi	da		al	
Altri Sub.	501									



Provincia	CREMONA	Comune	CASALBUTTANO ED UNITI			Indirizzo	VIA TRIESTE, 20			
Sezione		Foglio	15	Particella	130	Subaltemi	da		al	
Altri Sub.	503									



Provincia	CREMONA	Comune	CASALBUTTANO ED UNITI			Indirizzo	VIA TRIESTE, 20				
Sezione		Foglio	15	Particella	145	Subaltemi	da		al		
Altri Sub.	503										



Descrizione Immobili

Edificio (A/4) - mapp. 121/501


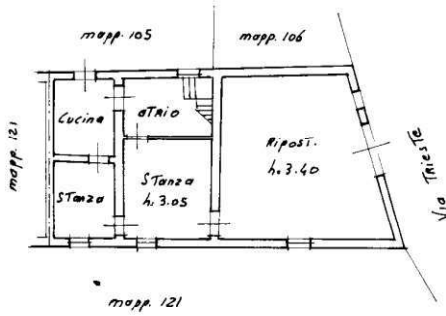
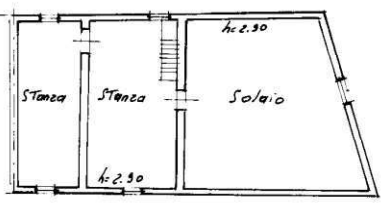
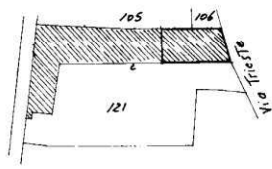
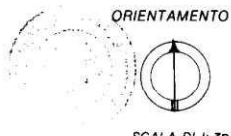
- immobile categoria A/4 – foglio 15 – mapp. 121/501
p. T-1 – cl. 1 – vani 6 – R.C. euro 111,55;

L'edificio rientra nell'articolo 29. Tessuti dei Nuclei di Antica Formazione - C

FACCIATA EDIFICIO su via Trieste n. 12



Planimetria

MODULARIO F. rig. rand. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 385
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Casalbuttano</u> via <u>Trieste</u>		CIV. <u>12</u>
<div style="text-align: center;"> <p><u>Piano Terra</u></p>  <p><u>Piano Primo</u></p>  </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>ESTRATTO di Mappa scala 1:1000 Fg. 15</p>  </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p> </div>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO
Compilato dal <u>Geom. Camozzi Mauro</u> (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u> della provincia di <u>CR</u> n. <u>1162</u> data <u>13-05-1981</u> Firma <u>Camozzi Mauro</u>		
Identificativi catastali F. <u>15</u> n. <u>121</u> sub <u>501</u>		

L'edificio, su p. terra e p. primo, accatastato come abitazione, è sempre servito, essenzialmente, come deposito di materiali di attività artigianale. Fa parte di un lungo steccato edificatorio.

Costituito da piano Terra e piano Primo

- Al p. Terra (h. interna 300 cm.) troviamo:

Ampio locale deposito, di superficie interna calpestabile di circa 53,00 mq.

Numero 4 locali, retrostanti, occupanti una superficie globale interna calpestabile di circa 48,00 mq.

- Al p. Primo (h. min. interna 290 cm. – h. max. interna 400 cm.) troviamo:

Numero 3 locali, in simmetria con quelli sottostanti, a destinazione soffitta (coeff. 0,5)

- **Superficie commerciale lorda p. Terra + p. Primo, pari a circa 175,00 mq.** (mq. 117,00 + 117,00x0,5)

- **Volumetria totale pari a circa 790,00 mc.**

Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in muratura di antica epoca. Solai in legno.
 - Copertura a struttura lignea (trave principale + travetti secondari + tavelle) a due falde.
 - Sempre in copertura presenza di zona con lastre porta tegole, in probabile fibrocemento, e quindi da bonificare.
 - Pavimentazioni in battuto di cls o in marmette, degradati.
 - Segnale di intervento edilizio rappresentato da rifacimento di una campata di solaio, quella all'ingresso, in nuova struttura latero-cemento. Manca pratica edilizia inerente.
 - Impiantistica completamente assente.
 - Serramenti o mancanti o degradati.
 - Pareti scrostate ed anch'esse degradate, con estese tracce di umidità.
 - Mancanza di servizi igienici.
 - Scala di collegamento p. terra/p. primo in struttura, labile, di ferro e legno.
- **Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile risulta: DEGRADATO**

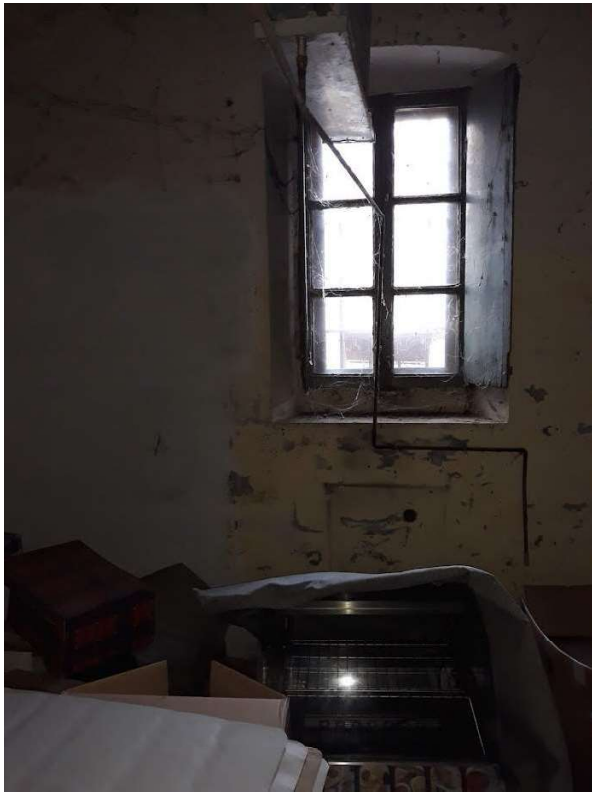
Locale all'ingresso p. terra



Locale all'interno p. terra



Locale all'interno p. terra



Scala di collegamento piani



**Locale al piano primo
con particolare copertura**



**Locale al piano primo
con particolare copertura**



Edificio (A/2) - mapp. 130/503

- *immobile categoria A/2 - foglio 15 - mapp. 130/503
p. T-1-2 - cl. 1 - 10 vani - R.C. euro 289,22;*

L'edificio rientra nell'articolo 39. Tessuti produttivi in ambito urbano - C

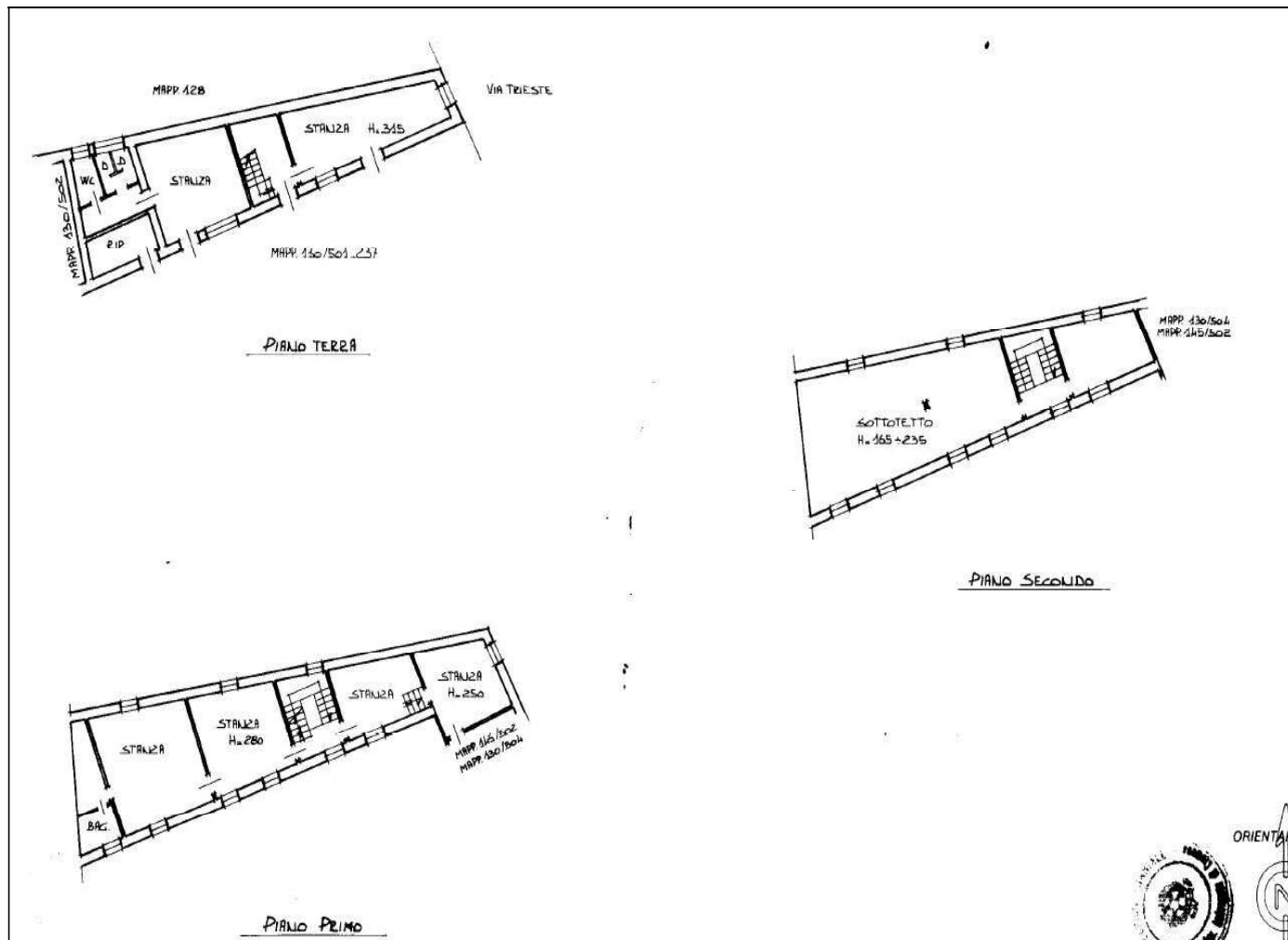
Facciata edificio su via Trieste 20



Facciata interna edificio



Planimetria



L'edificio, accatastato come civile abitazione, nella realtà odierna serve essenzialmente come deposito e ripostiglio di vecchio materiale. Vi si accede, tramite cancellata comune, dal cortile di altra proprietà mapp. 237 e mapp. 130/501. Potrebbe essere ricavato ingresso indipendente dalla via Trieste lato est, attigua al cancello. Risulta in stretta connessione con appendice di edificio confinante, ubicato sopra la cancellata d'ingresso.

Risulta costituito da lungo steccato formato da p. Terra – piano Primo – piano Secondo.

- Al p. Terra n. 4 locali (h. interna 260 cm.).
- Al p. Primo n. 4 locali (h. interna 270 cm.).
- Al p. Secondo estesa zona sottotetto di h. media 195 cm.

Superficie commerciale lorda p. Terra + p. Primo = 206,00 mq.

Superficie commerciale lorda p. Secondo sottotetto = 100,00 mq. x 0,35 = 35,00 mq.

- **Superficie commerciale lorda p. Terra + p. Primo + p. Secondo = 241,00 mq.**
- **Volumetria totale pari a circa 795,00 mc.**

Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in muratura di antica epoca.
 - Copertura a struttura lignea (trave principale + travetti secondari + tavelle) a due falde.
 - Solai in legno.
 - Pavimentazioni, degradate, in piastrelle o cemento.
 - Impiantistica completamente assente.
 - Serramenti lignei degradati.
 - Pareti scrostate ed anch'esse degradate.
 - Mancanza di adeguati servizi igienici.
 - Scala di collegamento fra i piani, in muratura
- **Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile risulta: DEGRADATO**

Locale all'ingresso p. terra



Scala interna



Stanza p. primo



Bagnetto p. primo



Stanza p. primo con accesso altra stanza



Altra stanza p. primo



Accesso al sottotetto



Sottotetto



Opificio (D/1) – mapp. 145/503

- *immobile categoria D/1 - foglio 15- mapp. 145/503 – p. T-1-2*

L'edificio rientra nell'articolo 39. Tessuti produttivi in ambito urbano - C

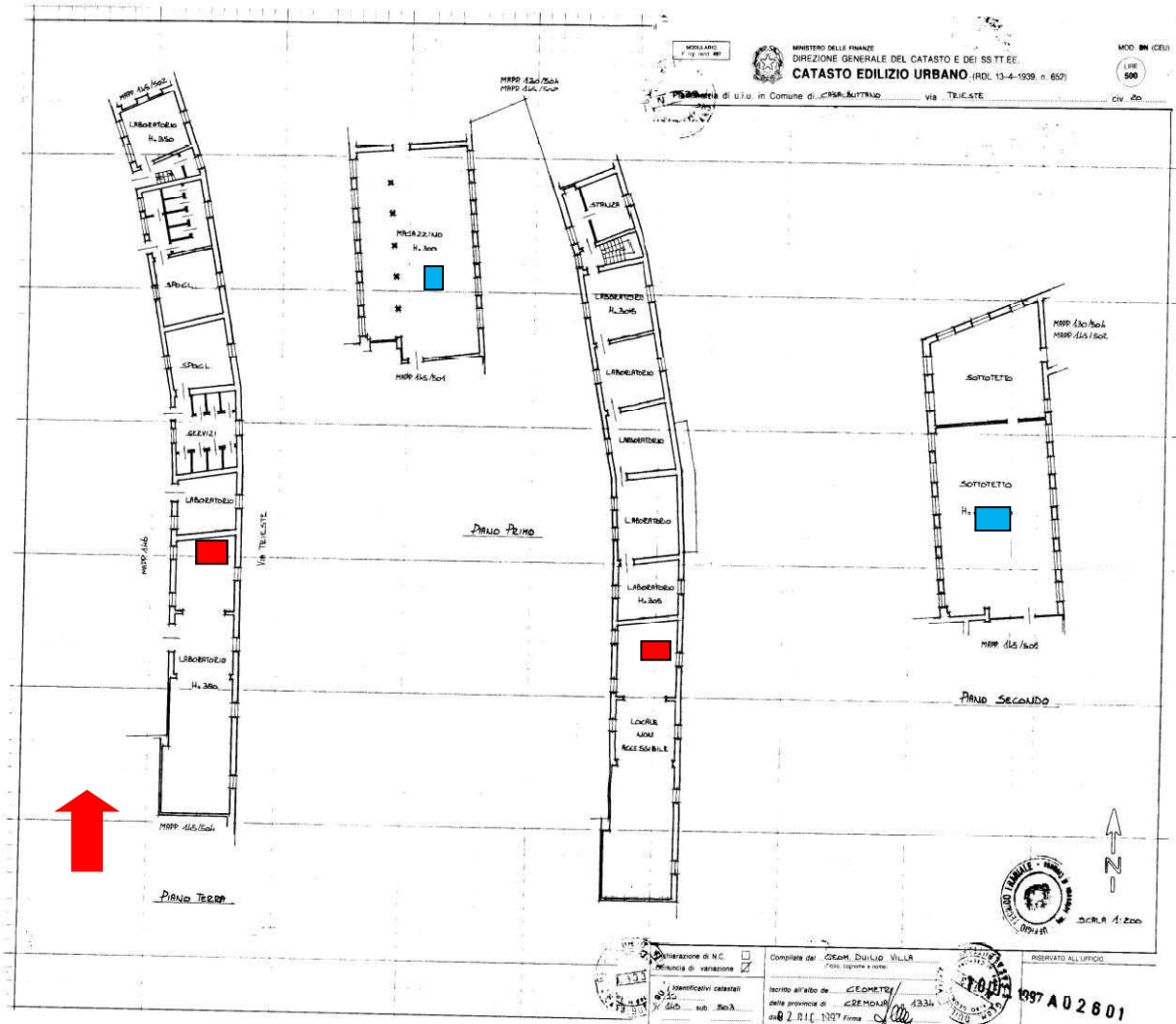
Facciata edificio su via Trieste n. 20



Retro edificio



Planimetria



L'edificio in questione si sviluppa su **2 blocchi distinti**. L'ingresso avviene dal cortile comune mapp. 146, attraverso un porticato chiuso facente parte del mapp. 145/504 (**salumificio in attività**).



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

- Un eventuale ingresso indipendente lo si potrebbe ricavare dalla facciata est su via Trieste.

Un **Primo blocco** ■, si affaccia ad est su via Trieste, e risulta composto da p. Terra – p. Primo – p. Sottotetto (non praticabile e indicato catastalmente nella scheda relativa ad un mappale confinante 130/504).

Al p. Terra, trovano sede locali che, sino a qualche anno fa, risultavano ad uso laboratorio per produzioni salumi. Si hanno: n. 7 locali (h. interna 320 cm.)

Al piano Primo, invece, trovano sede locali ormai abbandonati e lasciati all'incuria. Si hanno: n. 7 locali (h. interna 300 cm.)

- **Primo blocco = Superficie commerciale lorda occupata globalmente dai 2 piani, pari a circa 376,00 mq.** (mq. 188,00x2)
- **Primo blocco = Volume globale di circa 1.335,00 mc.**

Un **Secondo blocco** ■ si affaccia sul cortile interno, risulta ubicato sopra al sottostante mapp. 145/501 (non oggetto di pignoramento) e risulta formato da p. Primo e p. Secondo (sottotetto praticabile).

Al p. Primo troviamo un unico ampio locale (uso magazzino con h. interna 300 cm.).

Al p. Secondo troviamo n. 2 ampie zone sottotetto (h. interna 250/430 cm.) (coeff. 0,50)

- **Secondo blocco = Superficie commerciale lorda occupata globalmente dai 2 piani, pari a circa 200,00 mq.** (mq. 120,00 + mq. 160x0,5)
- **Secondo blocco = Volume globale di circa 915,00 mc.**

Caratteristiche tecnologiche:

- Struttura portante in muratura di antica epoca in ambi i blocchi.
- Copertura a struttura lignea (trave principale + travi secondarie + travetti + tavelle) a due falde.
- Pavimentazioni di tipo misto (mattonelle in grès nei laboratori – cementizia o in marmette nel resto)
- Impiantistica presente nei laboratori a p. Terra del primo blocco, ma da revisionare e ricertificare. Assente negli altri locali.
- Servizi igienici presenti solo al p. Terra primo blocco, ma degradati.
- Serramenti in alluminio nei locali laboratorio. Lignei e degradati in tutti gli altri locali ai vari piani.
- Pareti divisorie in alluminio nel laboratorio a p. Terra primo blocco.
- Scrostate e degradate agli altri piani.
- Da sottolineare che ambo i piani del **Secondo blocco** sono raggiungibili, attualmente, unicamente attraverso la scala e i ballatoi che servono il resto dell'edificio (mapp. 145/501 non pignorato) e quindi in situazione di dipendenza fruitiva.

- **Complessivamente lo stato manutentivo dell'immobile risulta: DEGRADATO**

■ Primo blocco p. terra



■ Primo blocco p. terra



■ Primo blocco p. terra



■ Primo blocco p. terra



■ Primo blocco p. terra



■ Primo blocco p. terra



■ Primo blocco p. primo



■ Primo blocco p. primo



■ Secondo blocco p. primo



■ Secondo blocco p. sottotetto



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

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

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

Proposta di vendita:

Considerata la posizioni degli edifici oggetto di valutazione e cioè:

- Edificio (A/4) mapp. 121/501 in via Trieste n. 12, isolato dagli altri due immobili
- Edificio (A/2) mapp. 130/503 + Opificio (D/1) mapp. 145/503, entrambi in via Trieste n. 20 e facenti parte dello stesso nucleo edificatorio e in stretta connessione come fruibilità

Considerato quanto sopra si ritiene proficuo proporre **Due Lotti di Vendita separati**

**LOTTO 1:
Edificio (A/4) mapp. 121/501 in via Trieste n. 12**

**LOTTO 2:
Edificio (A/2) mapp. 130/503 + Opificio (D/1) mapp. 145/503
in via Trieste n. 20**

VALORE DI MERCATO

VALORE CON METODO CONFRONTO DI MERCATO (MCA)

La ricerca di valori di compravendita di beni similari nella zona non ha fornito dati confrontabili, stante la particolarità sia del bene che della sua zona di ubicazione

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

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

A seguire le varie quotazioni OMI e dei Borsini Immobiliari:

➤ OMI Abitazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: CASALBUTTANO ED UNITI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili



Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	1,9	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	430	630	L	1,6	2,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	280	415	L	1	1,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	195	270	L	0,8	1	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	2,5	3,4	L

➤ **BORSINI IMMOBILIARI Abitazioni**

Le indagini presso le agenzie di vendita immobiliari, hanno fornito valori di compravendita, per edifici abitativi simili come grado di manutenzione, aggirantesi sui 200,00 - 300,00 euro/mq. Gli edifici in questione risultavano privi di impiantistica, da ristrutturare, come nel nostro c

Esempi annunci di vendita trovati:

<p>Casa indipendente in località periferica di Casalbuttano (Polengo) 500 mq. – Euro 105.000,00 = Euro 210,00/mq</p> 	<p>Casa indipendente in Casalbuttano. 150 mq. – Euro 45.000,00 = Euro 300,00/mq.</p> 
---	--

➤ **OMI Capannoni**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: CASALBUTTANO ED UNITI
Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	250	400	L	1	1,6	L
Laboratori	NORMALE	300	450	L	1,2	1,7	L

Conclusioni

Considerati i vari aspetti intrinseci ed estrinseci estimativi, quali:

- Le disposizioni del PGT
- La posizione e il contesto edificatorio
- La vetustà degli immobili e il loro stato globale manutentivo
- La condizione di dover operare una totale ristrutturazione degli ambienti
- La disponibilità al possesso immediata
- I prezzi ricorrenti sul mercato per detta zona, periferica e poco appetita

considerato tutto quanto sopra, si propone la valutazione a seguire:

LOTTO 1 Edificio (A/4) mapp. 121/501 in via Trieste n. 12			
Elemento	Superficie commerciale	Euro/mq. attribuito	Valore finale Euro
Edificio (A/4) mapp. 121/501 ubicato in via Trieste n. 12	175,00 mq.	250,00	43.750,00
Valore Totale Finale			43.750,00
A tale cifra occorre decurtare il costo della pratica edilizia di sanatoria con relativo Certificato di Idoneità Statica. Valutati Euro 3.000,00 i costi			a detrazione 3.000,00
Valore Finale			40.750,00

DEPREZZAMENTI

- Svalutazione dei prezzi
- deterioramento bene, tra data stima e disponibilità dello stesso a seguito di vendita giudiziaria
Si valutano in circa il 5 %, cioè circa Euro 2.000,00

VALORE FINALE DI MERCATO

Lotto 1

Euro 40.750,00 – Euro 2.000,00 = Euro 38.750,00

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

LOTTO 2 Edificio (A/2) mapp. 130/503 + Opificio (D/1) mapp. 145/503 in via Trieste n. 20			
Elemento	Superficie commerciale	Euro/mq. attribuito	Valore finale Euro
Edificio (A/2) mapp. 130/503	241,00 mq.	250,00	60.250,00
+ Opificio (D/1) mapp. 145/503 ubicati in via Trieste n. 20	576,00 mq.	200,00	115.200,00
Valore Totale Finale			175.450,00

DEPREZZAMENTI

- Svalutazione dei prezzi
- deterioramento bene, tra data stima e disponibilità dello stesso a seguito di vendita giudiziaria
Si valutano in circa il 5 %, cioè circa Euro 9.000,00

VALORE FINALE DI MERCATO

Lotto 2

Euro175.450,00 – Euro 9.000,00 = Euro 166.450,00

Cremona 05/02/2024



ALLEGATI:

- Visura storiche
- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto mappa
- Ispezione Ipotecaria
- Atti acquisto
- Accesso Atti presso Comune di Casalbuttano (la documentazione risultata presente)
- APE
- Verbale sopralluogo
- Consegna alle parti

