

dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

CAPO 5 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà calcolata in 12 anni, l'organicità distributiva ed il comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona dal quale è emerso che attualmente gli abitanti del Comune sono 1456 in continuo leggero calo rispetto all'anno 2001 dove si contavano 1600 abitanti . I prezzi medi di compravendita degli immobili residenziali a gennaio 2024 si attestano a 795,00 euro/mq in calo del 23% rispetto all'attuale periodo del 2023 mentre le domande di acquisto parrebbero in crescita . Si è rilevato che nell'anno 2022 le compravendite sono state 19 . Anche l'andamento delle locazioni risulta stabile con un prezzo medio per l'affitto residenziale di 5,26 euro/mq mese .

- Il complesso immobiliare è di recente costruzione essendo stato edificato a partire dall'anno 2008 e terminato nell'anno 2012 .

Successivamente a tale data la società proprietaria, qui esecutata, proponeva in vendita le singole unità immobiliari come facenti parte del " Green Village" con un proprio listino prezzi (che qui si allega) dal quale emerge che l'unità in oggetto veniva proposta al prezzo di euro 118.644,75 (1.350,00 €/mq) oltre al box al costo di euro 14.000,00/cad .

Sul territorio Comunale sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che nella prima periferia .

Sono presenti poche unità immobiliare in vendita ed una di queste risulta posizionata di fronte alla piazza Soyons ed è stata oggetto d' esecuzione immobiliare (procedura 116/2021) con valutazione del perito stimatore in euro 154.000,00 ed aggiudicata alla terza asta al prezzo di euro 86.650,00 per una superficie di mq 139 e 5 vani con locazione in corso.

Altre rilevazioni di prezzi sono state prese dalle banche dati :

- Immobiliare .it = prezzo medio €/mq 829,00 affitto 5,8 €/mq

- Borsino immobiliare = appartamento da 636-837-1038 €/mq

= villini da 611 – 769 – 927 €/mq

= affitto medio €/mq 2,58

- OMI = abitazioni civili €/mq 600 – 800 affitto 1,9 – 2,9

Villini €/mq 700 – 950 affitto 2,3 – 3,4

Box €/mq 450 – 650 affitto 1,7 – 2,4

Dalle ricerche è emerso un comparabile rilevato dalla vendita dell'appartamento posto al piano terra, proprio sotto quello qui staggito, ossia il fg 5 map 913 – 907/507 con annesso box fg 5 map 900/508 tramite atto di compravendita notaio Galli del 26/07/2016 nn 27411/11402 ; al prezzo di euro 75.000,00 (per 72,52 mq + box)

Altri comparabili saranno esaminati nel dettaglio di calcolo a seguire .

Il valore del bene è stato pertanto calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercato su beni ad uso residenziale, sulla base di comparabili facenti parte del medesimo complesso edilizio, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito locatizio lordo .

Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di

Euro 72.000,00

Così formato :

Superficie delle unità :

-) abitazione :

- appartamento mq 58,49 x coef 1	=	mq	58,49
- sottotetto mq 55,68 x coeff 0,50	=	mq	27,84
- balcone 30%	=	mq	1,56

Totale	=	mq	87,89

-) box mq catastali 16

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) ABITAZIONE mq 87,89

A)Stima calcolata con l'uso dei Valori Tabellari :

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore di mercato al Gennaio 2024 il prezzo medio di 795,00 €/mq .

La media rilevata da Immobiliare .it e Borsino Immobiliare sono rispettivamente di euro/mq 829,00 e 837,00 per la 1° fascia in buone condizioni d'uso

Ne consegue che la stima dell'appartamento col valore medio tabellato di mercato è $(795 + 829 + 837)/3 = 820,35$ €/mq

appartamento mq 87,89 x 820,35 = € 71.100,56

Per il box il valore medio assegnato è fissato in euro 10.000,00 cadauno

B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati da 600,00 a 800,00 €/mq con una media di 700,00 €/mq

ed affitti 1,9 – 2,9 €/mqmese con la media di 2,40 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

87,89 mq x 700,00 €/mq= € 61.523,00

C) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo percepito tramite il contratto di locazione in corso che pone come canone base annuo per l'unità abitativa compresa di autorimessa la somma di euro 4.800,00 . Il saggio applicato è pari al 5% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati .

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

= (4.800,00)/0.05 = 103.200,00 €

D) Stima mediante comparabili compravenduti di recente

Dall'indagine di mercato sono risultati i seguenti comparabili

Ubicazione	Superficie	Prezzo	Notaio data	Repertorio
App. 913-907/507-box 900/508	72,52	75.000,00	Galli 26/7/16	27411/11402
Schiera 914-907/508 box 900/510	117,91	138.000,00	Galli 26/7/16	27413/11404
Villa 933 box 900/532	211,83	152.000,00	Galli 13/4/16	27017/11243

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 907,35 comprensivo di box così ricavato

$(75000,00+138000,00+152000,00) / 3 = 121.666,67$ euro

$(72,52+117,91+211,83) / 3 = 134,09$ mq

$121.666,67 / 134,09 = 907,35$ euro/mq

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita nel medesimo complesso immobiliare :

Abitazione con box mq 87,89 x 907,35 = € 79.747,00

Attribuzione del valore di stima mediato :

Il valore di stima mediato sulla base dei primi due criteri è così calcolato

$$((A+\text{box}) + (B+\text{box})) / 2 =$$

$(72100,56+10000,00)+(61523,00+10000,00)/2=$ 76.811,78 €

Che mediato con gli altri due criteri di stima diventa :

$(96000,00+79747,00+76811,78)/3 =$ **84.186,26 €**

Essendo l'immobile locato il valore di stima di cui sopra andrà ridotto del 2% per ogni anno residuo di locazione (opponibile alla procedura)

pertanto vista la data di stipula al 15/12/2023 si ritiene la locazione NON opponibile e si considera la 1° scadenza utile alla data del 14/12/2027 per cui le annualità mancanti alla scadenza sono di fatto 4 per cui la riduzione applicabile è pari al 8% ne consegue che il valore di mercato stimato per l'unità abitativa con box è pari a :

$(84186,26 / 1,08) =$ **77.950,24 euro**

Di cui euro 67.950,24 per l'unità abitativa ed euro 10.000,00 per il box .

Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita e

*compravenduti , dai calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **77.950,24***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie e per la posa della scala interna mancante è quantificabile in € 5.950,24 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<u>Euro 72.000,00</u>

LOTTO 19

Comune di Spinadesco (CR)

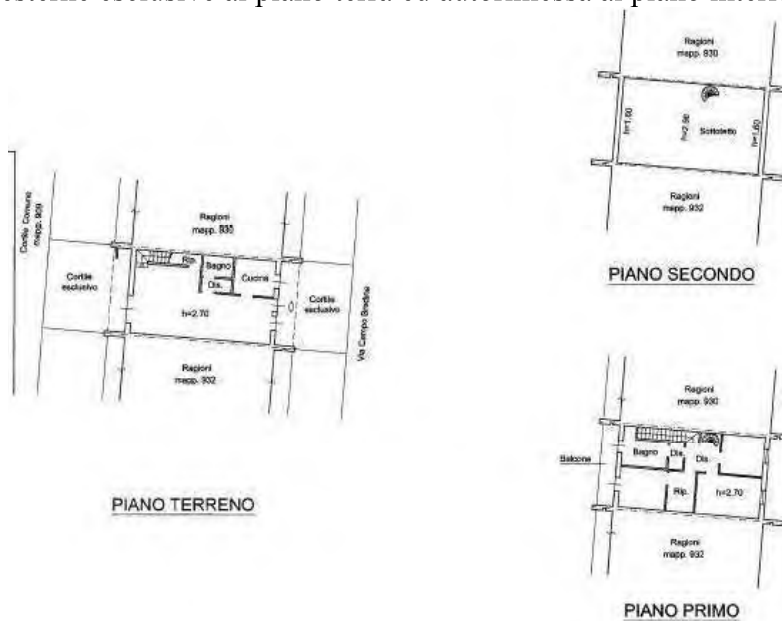
Villa in corpo esterno n. -2/C) p.T-1°-2° con box - locati

CAPO 1°

Identificazione dei beni

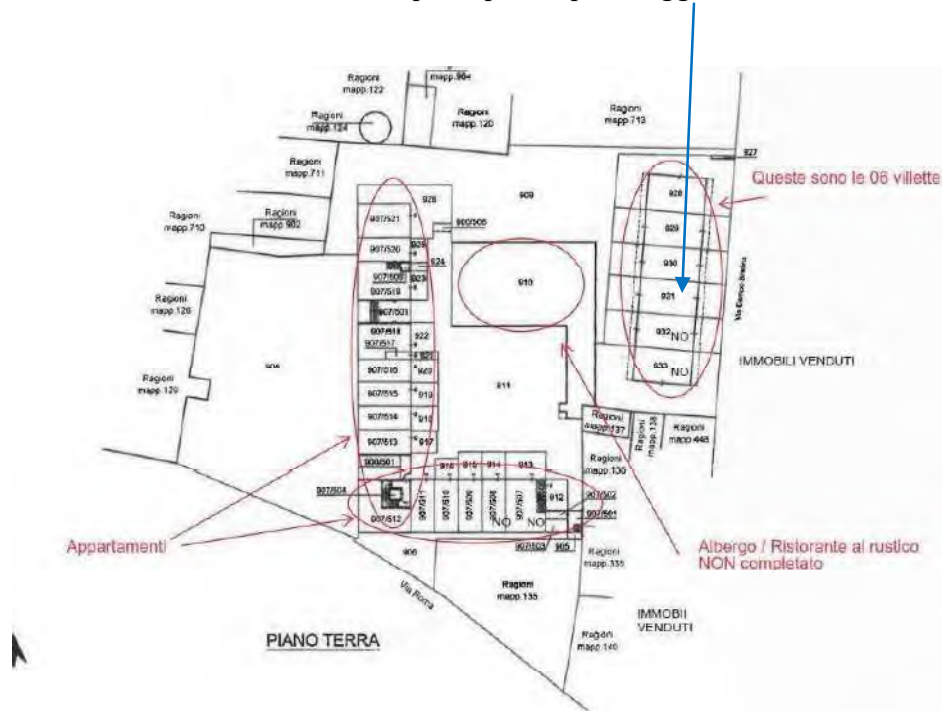
1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :

In zona centrale del Comune di Spinadesco in via Della Bredina , villetta a schiera locata, di recente costruzione, di vani 8,5 e mq 194,95 (catastali 181) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, aree esterne esclusive al piano terra ed autorimessa al piano interrato .

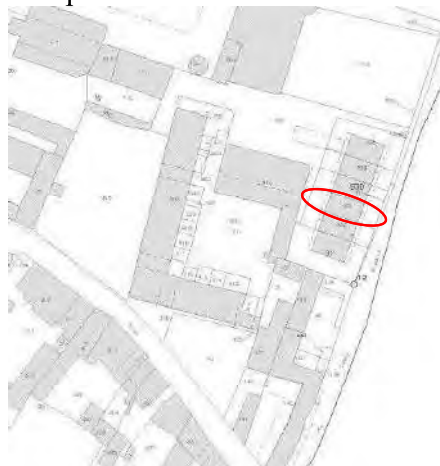


L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, proviene dal recupero edilizio ed urbanistico di una vecchia cascina a corte chiusa composta da una serie di unità abitative a schiera , autorimesse al piano interrato, un corpo staccato in costruzione adibito ad attività ricettiva (albergo e ristorante)

ed una seconda porzione in corpo separato nella quale si trovano ulteriori 6 ville a schiera fra le quali quella qui in oggetto



Posto in prossimità del Municipio e della via principale nonché della chiesa parrocchiale è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via secondaria Della Bredina diramazione della principale via Roma.



L'edificio dista circa 1,5 km dall'acciaieria "Arvedi" e dalla zona industriale del paese ed è ben servito dalla rete viaria . Il comune di Spinadesco dista circa 8 km dalla città di Cremona ed è servito da sportelli bancari e postale oltre che da negozi di vicinato e farmacia .

1.2.) Dati catastali :

L' immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di Spinadesco (I 906)

Via Della Bredina n. CM

a-) Appartamento - piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 931 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 8,5 superficie mq 181 escluse aree scoperte mq 172 , rendita euro 570,68

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 530 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta :

) proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

1.3.) CONFINI dell'immobile:

-) Appartamento : a Nord in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 930 ; ad Est a filo esterno recinzione la pubblica via Della Bredina ; a Sud in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 932 ; ad Ovest a filo esterno recinzione aree comuni di cui al fg 5 mapp 909 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/531 ; ad Est il corridoio comune din accesso ai box map 900/501 ; a Sud il box mapp 900/529 ; ad Ovest l'interrop con la corte map 908 piazza Soyons.
Salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4.) Accessi :

- Alla villetta si accede dalla via Della Bredina n. 7/2 attraverso accesso pedonale direttamente all'area di proprietà antistante il fabbricato .
- Al box si accede con passo carraio mapp 900/501 dalla piazza Soyons e relativo corsello vodagionale e di manovra nonché pedonalmente tramite i vani scale comuni di cui ai mapp 900/502 – 900/506

1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso immobiliare denominato “ La Corte Dei Ciliegi” (cf 93059940192) composto da 20 unità abitative , da 38 box ed un magazzino – ed hanno diritto alla corrispondente quota degli enti e spazi comuni così come indicati nel regolamento condominiale e negli atti catastali .

Tali beni ed aree sono descritti nella presente relazione A PAG 51

Per quanto concerne la ripartizione delle spese le unità immobiliari qui descritte hanno le seguenti quote millesimali che si riferiscono alla sola autorimessa :

<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Riscaldamento</i>	<i>Ascensore</i>
Appartamento	0,00	0,00	0,00
Box	3,373		2,283

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede un totale a preventivo di spesa per l'unità immobiliare a box di euro 153,52 di cui euro 37,08 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 116,44 quale preventivo attuale . Essendo in corso l'annualità con le rate a scadenza 15/12/2023-15/01/2024-15/02/2024-15/03/2024 e 15/04/2024 non è possibile oggi sapere il reale ammontare degli importi ancora dovuti dalla presente U.I.

1.6.) Patti speciali e Servitù :

Oltre agli obblighi derivanti dalla costituzione del condominio , il complesso immobiliare e di conseguenza le unità immobiliari costituenti lo stesso hanno diritti, servitù attive e passive , apparenti e non apparenti, le azioni, le ragioni e gli oneri inerenti in particolare :

-) coi diritti ed obblighi recati dalla convenzione urbanistica per piano di recupero , stipulata col Comune di Spinadesco con atto 14 giugno 2007 rep nn 6676/1647 notaio Laura Genio, fra i quali si annoverano :

a) il divieto di trasformazione ai fini abitativi dei sottotetti

b) la cessione dell'area adibita a piazza anche oltre il termine di scadenza della convenzione (10anni) e l'obbligo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tale area sino al momento dell'avvenuta intestazione della stessa in capo ai beni pubblici comunali

-) con la servitù a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. costituita con atto in data 12 giugno 2014 , repertorio nn 8499/5446 notaio Marco Gianluppi , trascritta a Cremona il 27/06/2014 nn 4572/3378 e 4573/3379

-) con le servitù reciproche , con le altre unità immobiliari che compongono il complesso , di passaggio della rete fognaria e delle reti e degli impianti tecnologici e di riscaldamento , ecc . La centrale termica pur servendo tutti gli alloggi , non risulta essere un bene comune .

CAPO 2 °

Descrizione degli immobili

2.1.) GENERALITA' : Nel comune di Spinadesco in zona centrale , in prossimità del Municipio , in corpo separato, villetta a schiera di recente costruzione composta da piano terra , piano1° e sottotetto con annesse due aree scoperte esclusive , individuata col numero 2-C e autorimessa al piano interrato , entrambi locati con contratto 4+4 stipulato in data 01/11/2019 , facente parte del complesso residenziale di via Della Bredina , via Roma e piazza Soyons , composto da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera fra le quali è inclusa la presente villa, autorimesse al piano interrato ed un fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo ristorante .



L'edificio, di tipo tradizionale, è stato ultimato nel 2013 ed è realizzato con struttura portante verticale prevalentemente in muratura , orizzontamenti in laterocemento , solaio di sottotetto e tetto in legno a falde . I serramenti per finestre e porte finestre sono in legno con vetrocamera isolante ed ante esterne in legno . L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione installata esternamente al fabbricato in apposito vano, la diffusione del calore è a pavimento .

2.2) Villetta (fg 5 map931)

Trattasi di una villetta a schiera locata ed abitata , l'unità si sviluppa su due livelli oltre ad un sottotetto direttamente accessibile ed è formata da 5 locali più servizi con area esterna antistante pavimentata e retrostante a verde il tutto per complessivi mq 194,95 (catastali 181) . La porzione immobiliare è posta centralmente al fabbricato costituente il corpo separato del complesso immobiliare

La villetta misura circa 74 mq per piano ed è così composta :

- al piano terra l'area d'accesso e l'area retrostante per complessivi mq
70 circa



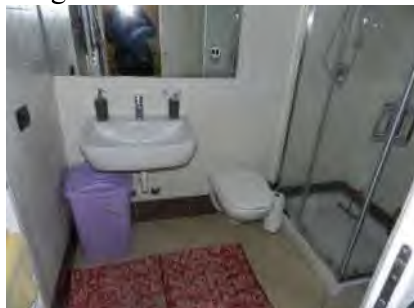
Dalla prima area scoperta pavimentata si accede direttamente al
soggiorno



Dal quale si entra alla cucina



ed al bagno con antibagno attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e

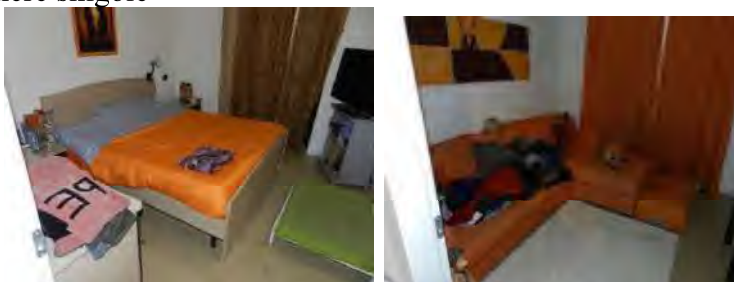


In lato interno la scala in muratura con gradini in marmo consente di raggiungere il primo piano

Dove si trova la zona notte formata da una camera matrimoniale



due camere singole



Bagno attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia



Nel disimpegno di sbarco al piano 1° si trova la scala di tipo retrattile posta in sostituzione della prevista scala a chiocciola conducente al sottotetto

Il sottotetto , di circa 74 mq con altezza minima in gronda di ml 1,60 ed altezza massima al colmo di ml 2,90 , è utilizzato, dal conduttore, come vano accessorio .

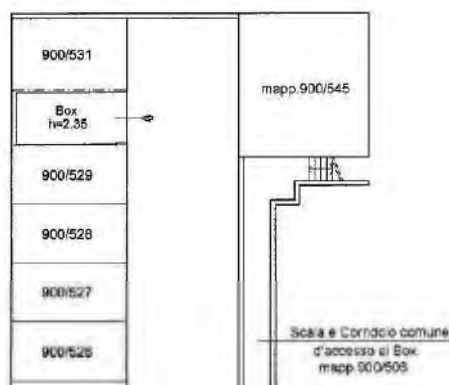
L'alloggio ha i pavimenti in ceramica di medio formato , i rivestimenti del bagno sono in ceramica come quelli della parete cucina . Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze, l'impianto di riscaldamento è a pavimento con caldaia autonoma a gas .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo di recente costruzione .

2.3.) AUTORIMESSA (fg 5 map. 900 / 530)

Posta al piano interrato in lato nord del fabbricato principale ha una superficie catastale di mq 16



È munita di porta basculante e pavimento in battuto di cls

Impianti : L' unità è servita dal solo impianto elettrico

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo i box in uso e a disposizione del conduttore .

2.4.) Attestato di prestazione energetica : L'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.

1910000002224 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“C” EPgl, nren 83,88 KWh/m2a

Il box non è soggetto ad APE poiché per tipologia escluso dall'obbligo e privo di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva .

CAPO 3 °

Stato di Possesso

Godimento del bene e contratto di locazione

Entrambe le unità immobiliari componenti il Lotto in oggetto fanno parte del contratto di locazione stipulato in data 01/11/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH19T004997000GG della durata di anni 4+ 4 con ultima scadenza in data 31/10/2027 per l'importo complessivo di euro 7.800,00 . Si ritiene che detto contratto sia opponibile alla procedura .

CAPO 4 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

4.1.)Permessi Edilizi

Il complesso immobiliare è stato edificato in parte per ristrutturazione di fabbricati ante 1 settembre 1967 , in parte su area risultante da demolizione di fabbricati ante 1 settembre 1967 ed in parte su altre aree

il tutto in forza del piano attuativo atto alla trasformazione del vecchio cascinale denominato cascina "Podere Costiere". Il piano era stato inoltrato dall'allora proprietario sig. Denti Giuseppe - In data 14/giugno/2007 veniva stipulata la Convenzione di Piano di Recupero n. 24 fra il Denti ed il Comune di Spinadeso con atto Notaio Laura Genio rep.6676/1647 , trascritto a Cremona in data 16/06/2007 nn 7613/3918 al quale si rimanda per gli obblighi che potrebbero ancora sussistere stante l'incompletezza di alcune porzioni immobiliari e la mancata cessione delle aree standard al comune di Spinadesco fra le quali il parcheggio foglio 5 particella 908 detta piazza Soloys

Al piano di recupero n. 24 veniva data esecuzione tramite i seguenti provvedimenti edili :

- 1) Permesso di Costruire n. 66/2007 del 29/02/2007 prot 2788 (a nome Denti G.)
- 2) P.d.C n. 101/2008 prot 1217 del 29/04/2009 pratica n 5336/2008 in variante al PdC 66/2007 (a nome La Corte Dei Viliegi srl)
- 3) P.d.C n. 109/2009 in variante al PdC 66/2007
- 4) P.d.C. n. 124/2012 prot 3731 del 25/09/2013 pratica n. 2826/2012 in variante al PdC 66/2007
- 5) P.d.C n. 125/2012 prot 2421 del 26/06/2013 pratica 2985/2012 sempre in variante con cambio destinazione d'uso per la realizzazione della nuova struttura alberghiera

6) In data 28/11/2011 è stata concessa con delibera di Giunta n. 97 la proroga di 8 mesi alla fine lavori

7) Era stata rilasciata fidejussione da parte di Cofintrade in data 10/05/2013 con scadenza 10/04/2015 per l'importo di euro 36.362,60 a seguito della rateizzazione in 18 rate da euro 2.020,14 ciascuna per il pagamento del costo di costruzione che parrebbe essere stato assolto

8) Dichiarazione di fine lavori presentata in data 09/02/2016 prot 510

9) Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 09/02/2016 prot 511 – del quale non si è più avuto seguito da parte del Comune di Spinadesco .

4.2.) Conformità urbanistica :

Conforme alla Licenza in variante n. 124/2012

4.3.) Sanatoria : NON NECESSARIA :

Dal sopralluogo si è rilevata che il sottotetto è utilizzato dal conduttore come vano accessorio . Unica differenza rispetto al progetto edilizio è la mancata installazione della prevista scala a chiocciola che al momento è stata sostituita da una scala retrattile per cui si ritiene NON necessaria la sanatoria edilizia .

Preliminarmente si segnala comunque quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti

insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto qui indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

CAPO 5 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà calcolata in 12 anni, l'organicità distributiva ed il comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona dal quale è emerso che attualmente gli abitanti del Comune sono 1456 in continuo leggero

calo rispetto all'anno 2001 dove si contavano 1600 abitanti . I prezzi medi di compravendita degli immobili residenziali a gennaio 2024 si attestano a 795,00 euro/mq in calo del 23% rispetto all'attuale periodo del 2023 mentre le domande di acquisto parrebbero in crescita . Si è rilevato che nell'anno 2022 le compravendite sono state 19 . Anche l'andamento delle locazioni risulta stabile con un prezzo medio per l'affitto residenziale di 5,26 euro/mq mese .

- Il complesso immobiliare è di recente costruzione essendo stato edificato a partire dall'anno 2008 e terminato nell'anno 2012 .

Successivamente a tale data la società proprietaria, qui esecutata, proponeva in vendita le singole unità immobiliari come facenti parte del “ Green Village” con un proprio listino prezzi (che qui si allega) dal quale emerge che l'unità in oggetto veniva proposta al prezzo di euro 267.880,50 (1.350,00 €/mq) oltre al box al costo di euro 14.000,00/cad .

Sul territorio Comunale sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che nella prima periferia .

Sono presenti poche unità immobiliare in vendita ed una di queste risulta posizionata di fronte alla piazza Soyons ed è stata oggetto d'esecuzione immobiliare (procedura 116/2021) con valutazione del perito stimatore in euro 154.000,00 ed aggiudicata alla terza asta al prezzo di euro 86.650,00 per una superficie di mq 139 e 5 vani con locazione in corso.

Altre rilevazioni di prezzi sono state prese dalle banche dati :

- Immobiliare .it = prezzo medio €/mq 829,00 affitto 5,8 €/mq
- Borsino immobiliare = appartamento da 636-837-1038 €/mq

= villini da 611 – 769 – 927 €/mq

= affitto medio €/mq 2,58

- OMI = abitazioni civili €/mq 600 – 800 affitto 1,9 – 2,9

Villini €/mq 700 – 950 affitto 2,3 – 3,4

Box €/mq 450 – 650 affitto 1,7 – 2,4

Dalle ricerche è emerso un comparabile rilevato dalla vendita della villetta accanto, ossia il fg 5 map 914 – 907/508 con annesso box fg 5 map 900/510 tramite atto di compravendita notaio Galli del 26/07/2016 nn 27413/11404 ; al prezzo di euro 138.000,00 (per 117,91 mq + box) Altri comparabili saranno esaminati nel dettaglio di calcolo a seguire . Il valore del bene è stato pertanto calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercato su beni ad uso residenziale, sulla base di comparabili facenti parte del medesimo complesso edilizio, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito locatizio lordo . Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di

Euro 155.000,00

Così formato :

Superficie delle unità :

-) abitazione :

- appartamento mq 148,22 x coef 1	=	mq	148,22
- mansarda mq 74,10 x coeff 0,5	=	mq	37,05
- area scoperta mq 70,0 x coeff 0,10	=	mq	7,00
- balconi 30%	=	mq	2,25

Totale = mq 194,52

-) box mq catastali 16

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) ABITAZIONE mq 194,92

A) Stima calcolata con l'uso dei Valori Tabellari :

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore di mercato al Gennaio 2024 il prezzo medio di 795,00 €/mq .

La media rilevata da Immobiliare .it e Borsino Immobiliare sono rispettivamente di euro/mq 829,00 e 927,00 per la 1° fascia in buone condizioni d'uso

Ne consegue che la stima dell'appartamento col valore medio tabellato di mercato è $(795 + 829 + 927)/3 = 850,33$ €/mq

appartamento mq 194,52 x 850,33 = € 165.406,20

Per il box il valore medio assegnato è fissato in euro 10.000,00 cadauno

B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati da 700,00 a 950,00 €/mq con una media di 825,00 €/mq

ed affitti 2,3 – 3,4 €/mqmese con la media di 2,85 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

194,52 mq x 825,00 €/mq = € 160.479,00

C) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo percepito tramite il contratto di locazione in corso che pone come canone base annuo per l'unità abitativa compresa di autorimessa la

somma di euro 7.800,00 . Il saggio applicato è pari al 5% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati .

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$$= (7.800,00)/0.05 = \underline{156.000,00 \text{ €}}$$

D) Stima mediante comparabili compravenduti di recente

Dall'indagine di mercato sono risultati i seguenti comparabili

Ubicazione	Superficie	Prezzo	Notaio data	Repertorio
App. 913-907/507-box 900/508	72,52	75.000,00	Galli 26/7/16	27411/11402
Schiera 914-907/508 box 900/510	117,91	138.000,00	Galli 26/7/16	27413/11404
Villa 933 box 900/532	211,83	152.000,00	Galli 13/4/16	27017/11243

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 907,35 comprensivo di box così ricavato

$$(75000,00+138000,00+152000,00) /3 = 121.666,67 \text{ euro}$$

$$(72,52+117,91+211,83) /3 = 134,09 \text{ mq}$$

$$121.666,67 / 134,09 = 907,35 \text{ euro/mq}$$

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita nel medesimo complesso immobiliare :

$$\text{Abitazione con box mq } 194,52 \times 907,35 = \underline{\text{€ } 176.497,72}$$

Attribuzione del valore di stima mediato :

Il valore di stima mediato sulla base dei primi due criteri è così calcolato

$$((A+\text{box}) + (B+\text{box})) / 2 =$$

$$((165406,20+10000,00)+(160479,00+10000,00))/2= \underline{172.942,60 \text{ €}}$$

Che mediato con gli altri due criteri di stima diventa :

$$(156000,00+176497,72+172942,60)/3 = \underline{168.480,10 \text{ €}}$$

Essendo l'immobile locato il valore di stima di cui sopra andrà ridotto del 2% per ogni anno residuo di locazione (opponibile alla procedura)

pertanto data la data di stipula al 01/11/2019 , e la successiva proroga l'ultima scadenza è il 31/10/2027 quindi le annualità mancanti all'ultima scadenza sono 3 per cui la riduzione applicabile è paria al 6% ne consegue che il valore di mercato stimato per l'unità abitativa con box è pari a : $(168.480,10 / 1,06) = \underline{158.943,50 \text{ euro}}$

Di cui 148.943,50 € per l'unità abitativa ed euro 10.000,00 per il box.

*Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita e compravenduti , dai calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **158.943,50***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 2,5% del valore suddetto ossia in € 3.943,50 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<u>Euro 155.000,00</u>

LOTTO 20

Comune di Spinadesco (CR)

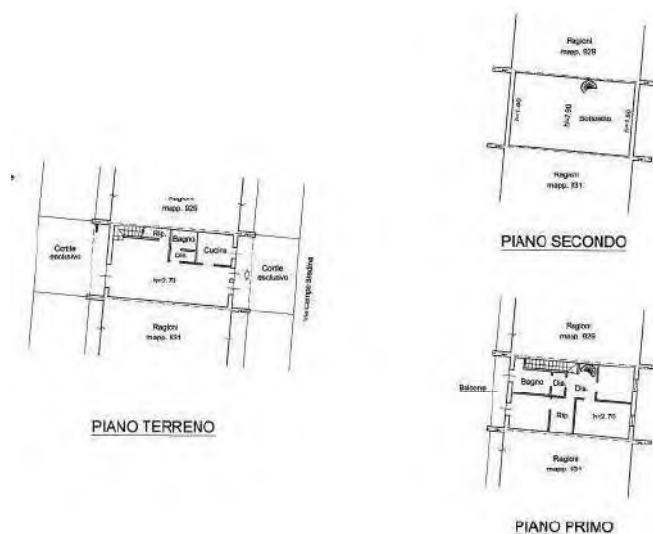
Villa al rustico in corpo esterno n. -2/D) p.T-1°-2° con box

CAPO 1°

Identificazione dei beni

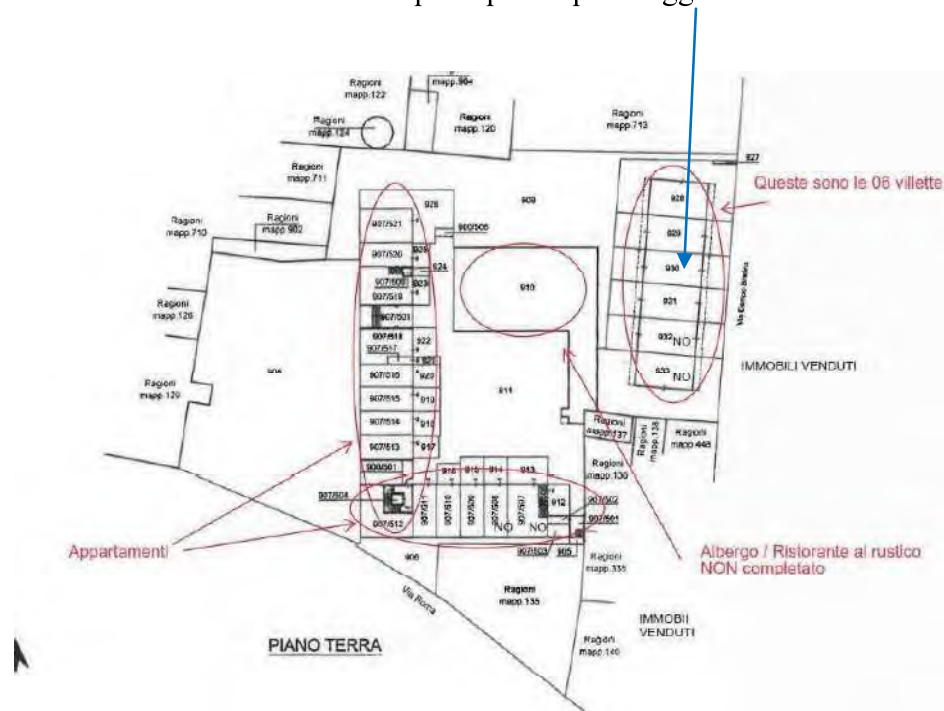
1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :

In zona centrale del Comune di Spinadesco in via Della Bredina , villetta a schiera parzialmente al rustico, di recente costruzione, di vani 8,5 e mq 194,52 (catastali 183) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, aree esterne esclusive al piano terra ed autorimessa al piano interrato .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, proviene dal recupero edilizio ed urbanistico di una vecchia cascina a corte chiusa composta da una serie di unità abitative a schiera , autorimesse al piano interrato, un corpo staccato in costruzione adibito ad attività ricettiva (albergo e ristorante)

ed una seconda porzione in corpo separato nella quale si trovano ulteriori 6 ville a schiera fra le quali quella qui in oggetto



Posto in prossimità del Municipio e della via principale nonché della chiesa parrocchiale è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via secondaria Della Bredina diramazione della principale via Roma.



L'edificio dista circa 1,5 km dall'acciaieria "Arvedi" e dalla zona industriale del paese ed è ben servito dalla rete viaria . Il comune di Spinadesco dista circa 8 km dalla città di Cremona ed è servito da sportelli bancari e postale oltre che da negozi di vicinato e farmacia .

1.2.) Dati catastali :

L' immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di Spinadesco (I 906)

Via Della Bredina n. CM

a-) Appartamento - piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 930 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 8,5 superficie mq 183 escluse aree scoperte mq 174 , rendita euro 570,68

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 535 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 16 , rendita euro 34,71

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta :

) proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

1.3.) CONFINI dell'immobile:

-) Appartamento : a Nord in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 929 ; ad Est a filo esterno recinzione la pubblica via Della Bredina ; a Sud in linea spezzata prima a recinzione indi a comunione di muro comune e divisorio ed ancora a recinzione la villetta di cui al fg 5 mapp 931 ; ad Ovest a filo esterno recinzione aree comuni di cui al fg 5 mapp 909 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord il box map 900/534 ; ad Est l'interro col mapp 911 ; A sud il box map 900/536 ; ad Ovest il corridoio comune din accesso ai box map 900/501
Salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4.) Accessi :

- Alla villetta si accede dalla via Della Bredina n. 7/3 attraverso accesso pedonale direttamente all'area di proprietà antistante il fabbricato .
- Al box si accede con passo carraio mapp 900/501 dalla piazza Soyons e relativo corsello vodagionale e di manovra nonché pedonalmente tramite i vani scale comuni di cui ai mapp 900/502 – 900/506

1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del complesso immobiliare denominato “ La Corte Dei Ciliegi” (cf 93059940192) composto da 20 unità abitative , da 38 box ed un magazzino – ed hanno diritto alla corrispondente quota degli enti e spazi comuni così come indicati nel regolamento condominiale e negli atti catastali .

Tali beni ed aree sono descritti nella presente relazione A PAG 51

Per quanto concerne la ripartizione delle spese le unità immobiliari qui descritte hanno le seguenti quote millesimali che si riferiscono alla sola autorimessa :

<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Riscaldamento</i>	<i>Ascensore</i>
Appartamento	0,00	0,00	0,00
Box	3,854		2,608

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede un totale a preventivo di spesa per l'unità immobiliare a box di euro 184,08 di cui euro 37,08 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 184,08 quale preventivo attuale . Essendo in corso l'annualità con le rate a scadenza 15/12/2023-15/01/2024-15/02/2024-15/03/2024 e 15/04/2024 non è possibile oggi sapere il reale ammontare degli importi ancora dovuti dalla presente U.I.

1.6.) Patti speciali e Servitù :

Oltre agli obblighi derivanti dalla costituzione del condominio , il complesso immobiliare e di conseguenza le unità immobiliari costituenti lo stesso hanno diritti, servitù attive e passive , apparenti e non apparenti, le azioni, le ragioni e gli oneri inerenti in particolare :

-) coi diritti ed obblighi recati dalla convenzione urbanistica per piano di recupero , stipulata col Comune di Spinadesco con atto 14 giugno 2007 rep nn 6676/1647 notaio Laura Genio, fra i quali si annoverano :

a) il divieto di trasformazione ai fini abitativi dei sottotetti

b) la cessione dell'area adibita a piazza anche oltre il termine di scadenza della convenzione (10anni) e l'obbligo di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di tale area sino al momento dell'avvenuta intestazione della stessa in capo ai beni pubblici comunali

-) con la servitù a favore di ENEL Distribuzione S.p.a. costituita con atto in data 12 giugno 2014 , repertorio nn 8499/5446 notaio Marco Gianluppi , trascritta a Cremona il 27/06/2014 nn 4572/3378 e 4573/3379

-) con le servitù reciproche , con le altre unità immobiliari che compongono il complesso , di passaggio della rete fognaria e delle reti e degli impianti tecnologici e di riscaldamento , ecc . La centrale termica pur servendo tutti gli alloggi , non risulta essere un bene comune .

CAPO 2 °

Descrizione degli immobili

2.1.) GENERALITA' : Nel comune di Spinadesco in zona centrale , in prossimità del Municipio , in corpo separato, villetta a schiera parzialmente al rustico ,di recente costruzione composta da piano terra , piano1° e sottotetto con annesse due aree scoperte esclusive , individuata col numero 2-D e autorimessa al piano interrato , facente parte del complesso residenziale di via Della Bredina , via Roma e piazza Soyons , composto da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera fra le quali è inclusa la presente villa, autorimesse al piano interrato ed un fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo ristorante .



L'edificio, di tipo tradizionale nel suo complesso è stato edificato al rustico nel 2013 ed è realizzato con struttura portante verticale prevalentemente in muratura , orizzontamenti in laterocemento , solaio di sottotetto e tetto in legno a falde . I serramenti per finestre e porte finestre sono in legno con vetrocamera isolante ed ante esterne in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a condensazione mancante e da installare esternamente al fabbricato in apposito vano, la diffusione del calore è a pavimento .

2.2) Villetta (fg 5 map930)

Trattasi di una villetta a schiera al rustico. L'unità si sviluppa su due livelli oltre ad un sottotetto direttamente accessibile ed è formata da 5 locali più servizi con area esterna antistante pavimentata e retrostante a verde il tutto per complessivi mq 194,92 (catastali 183) . La porzione immobiliare è posta centralmente al fabbricato costituente il corpo separato del complesso immobiliare

La villetta misura circa 74 mq per piano e si presenta al rustico , poiché mancano le finiture interne ed in particolare : - le porte interne – le

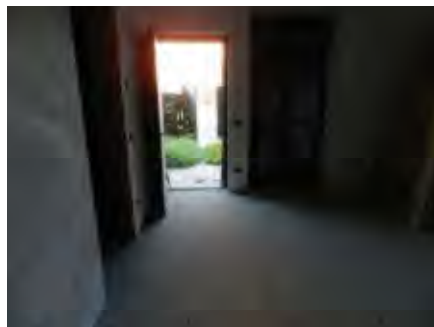
piastrelle per i pavimenti ed i rivestimenti , la tinteggiatura di pareti e plafoni , la fornitura e posa delle ceramiche dei bagni , la posa della scala a chiocciola collegante il p1 col sottotetto , la caldaia da posizionarsi esternamente all'abitazione . L'impiantistica è presente ma non se ne conosce la funzionabilità .

In particolare l'immobile è così descritto :

- al piano terra l'area d'accesso e l'area retrostante per complessivi mq 70 circa



Dalla prima area scoperta pavimentata si accede direttamente al soggiorno al quale mancano il pavimento , le tinteggiature e le porte interne



Dal soggiorno si entra alla cucina dove mancano pavimenti, rivestimenti e tinteggiature



ed al bagno attrezzato con piatto doccia ed impianti idraulici , mancano le piastrelle sia a pavimento che a rivestimento e le tinteggiature



In lato interno la scala in muratura con gradini in marmo consente di raggiungere il primo piano

Dove si trova la zona notte formata da una camera matrimoniale



due camere singole



Tutte prive di piastrelle per i pavimenti , di tinteggiature e porte d'accesso .

Il bagno è attrezzato dalla sola vasca e dall'impianto idraulico , mancano gli accessori e el porcellane , il pavimneto ed il rivestimento oltre alle tinteggiature .



Nel disimpegno di sbarco al piano 1° si trova la scala di tipo retrattile posta in sostituzione della prevista scala a chiocciola conducente al sottotetto



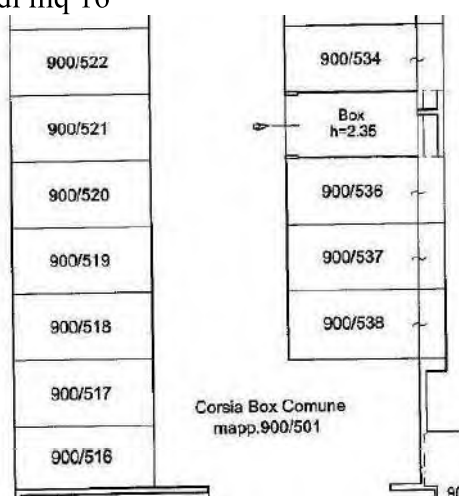
Il sottotetto , di circa 74 mq con altezza minima in gronda di ml 1,60 ed altezza massima al colmo di ml 2,90 , è accessorio all'appartamento sottostante .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze, l'impianto di riscaldamento è a pavimento ma manca la fornitura e posa della caldaia autonoma a gas . L'impianto elettrico è posato insieme ai frutti e placche.

Stato di manutenzione : L'unità immobiliare è prevalentemente da completare nelle finiture .

2.3.) AUTORIMESSA (fg 5 map. 900 / 535)

Posta al piano interrato in lato nord del fabbricato principale ha una superficie catastale di mq 16



È priva di porta basculante e ha il pavimento in battuto di cls

Impianti : L' unità è servita dal solo impianto elettrico

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono .

2.4.) Attestato di prestazione energetica : L'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.

1910000002324 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“D” EPgl, nren 99,59 KWh/m2a

Il box non è soggetto ad APE poiché per tipologia escluso dall'obbligo e privo di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva .

CAPO 3 °

Stato di Possesso

Godimento del bene e contratto di locazione

Entrambe le unità immobiliari componenti il Lotto sono libere .

CAPO 4 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

4.1.)Permessi Edilizi

Il complesso immobiliare è stato edificato in parte per ristrutturazione di fabbricati ante 1 settembre 1967 , in parte su area risultante da demolizione di fabbricati ante 1 settembre 1967 ed in parte su altre aree il tutto in forza del piano attuativo atto alla trasformazione del vecchio cascinale denominato cascina “Podere Costiere”. Il piano era stato inoltrato dall’allora proprietario sig. Denti Giuseppe - In data 14/giugno/2007 veniva stipulata la Convenzione di Piano di Recupero n. 24 fra il Denti ed il Comune di Spinadeso con atto Notaio Laura Genio rep.6676/1647 , trascritto a Cremona in data 16/06/2007 nn 7613/3918 al quale si rimanda per gli obblighi che potrebbero ancora sussistere stante l’incompletezza di alcune porzioni immobiliari e la mancata cessione delle aree standard al comune di Spinadesco fra le quali il parcheggio foglio 5 particella 908 detta piazza Soloys

Al piano di recupero n. 24 veniva data esecuzione tramite i seguenti provvedimenti edili :

1) Permesso di Costruire n. 66/2007 del 29/02/2007 prot 2788 (a nome Denti G.)

- 2) P.d.C n. 101/2008 prot 1217 del 29/04/2009 pratica n 5336/2008 in variante al PdC 66/2007 (a nome La Corte Dei Viliegi srl)
- 3) P.d.C n. 109/2009 in variante al PdC 66/2007
- 4) P.d.C. n. 124/2012 prot 3731 del 25/09/2013 pratica n. 2826/2012 in variante al PdC 66/2007
- 5) P.d.C n. 125/2012 prot 2421 del 26/06/2013 pratica 2985/2012 sempre in variante con cambio destinazione d'uso per la realizzazione della nuova struttura alberghiera
- 6) In data 28/11/2011 è stata concessa con delibera di Giunta n. 97 la proroga di 8 mesi alla fine lavori
- 7) Era stata rilasciata fidejussione da parte di Cofintrade in data 10/05/2013 con scadenza 10/04/2015 per l'importo di euro 36.362,60 a seguito della rateizzazione in 18 rate da euro 2.020,14 ciascuna per il pagamento del costo di costruzione che parrebbe essere stato assolto
- 8) Dichiarazione di fine lavori presentata in data 09/02/2016 prot 510
- 9) Domanda di rilascio del certificato di agibilità presentata in data 09/02/2016 prot 511 – del quale non si è più avuto seguito da parte del Comune di Spinadesco .

4.2.) Conformità urbanistica :

Conforme alla Licenza in variante n. 124/2012

4.3.) Sanatoria : NON NECESSARIA :

Dal sopralluogo è emerso che nella villetta mancano le finiture principali quali i pavimenti e rivestimenti , le tinteggiature , la posa della caldaia e

della scala a chiocciola oltre che le porte interne . Tutte dette opere sono riconducibili nella manutenzione ordinaria per le quali si ritiene non necessitano, al momento, di autorizzazioni e/o comunicazioni agli Enti preposti essendo l'involucro e la distribuzione interne corrispondente ai permessi edilizi rilasciati .

Preliminarmente si segnala comunque quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto qui indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni

sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

4.4.) Costi per l'ultimazione dell'immobile :

Le opere di finitura mancanti per dare la villetta finita ed agibile si possono in via presuntiva così riassumere :

a) Fornitura e posa pavimenti mq 150 x 80,00€/mq = €	12.000,00
b) Fornitura e posa rivestimenti mq 40 x 75,00€/mq =€	3.000,00
c) Fornitura e posa porte n. 9 x 850,00 €/cad =€	7.650,00
d) Tinte giaciture interne stimati mq 450 x 8 €/mq = €	3.600,00
e) fornitura e posa caldaia corpo = €	10.000,00
f) fornitura e posa scala chiocciola = €	7.350,00

Totale euro	43.600,00

Comprensivo oneri di Legge .

CAPO 5 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di finitura dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà calcolata in 12 anni con la necessità di effettuare le opere di finitura mancanti, l'organicità distributiva ed il comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona dal quale è emerso che attualmente gli abitanti del Comune sono 1456 in continuo leggero