

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 162.000,00**

Così formato :

Superficie delle unità :

-) abitazione :

- appartamento mq 144,58 x coef 1	=	mq	144,58
- mansarda mq 73,26 x coeff 0,5	=	mq	36,63
- area scoperta mq 150,0 x coeff 0,10	=	mq	15,00
- balconi 30%	=	mq	2,32

Totale	=	mq	198,53

-) box mq catastali 16

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

**1) ABITAZIONE mq 198,53**

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  $(795 + 829 + 927)/3 = 850,33 \text{ €/mq}$

appartamento mq 198,53 x 850,33 = € 168.816,00

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 :

198,53 mq x 825,00 €/mq = € 163.787,25

**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 :

$$\text{Abitazione con box mq } 198,53 \times 907,35 = \underline{\underline{\text{€ } 180.136,20}}$$

#### **Attribuzione del valore di stima mediato :**

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

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

$$((168816,00+10000,00)+(163787,25+10000,00))/2 = \underline{\underline{\text{€ } 176.306,62}}$$

Che mediato con gli altri due criteri di stima diventa :

$$(156000,00+180136,20+176306,62)/3 = \underline{\underline{\text{€ } 170.814,27}}$$

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 01/04/2013 , e la successiva proroga

l'ultima scadenza è il 31/03/2025 quindi le annualità mancanti all'ultima scadenza sono 1 per cui la riduzione applicabile è pari al 2% ne consegue che il valore di mercato stimato per l'unità abitativa con box è pari a :  $(170.814,27 / 1,02) = \underline{\mathbf{167.465,00 \text{ euro}}}$

Di cui 157.465,00 € 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 **167.465,00***

*La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 3% circa del valore suddetto ossia in € 5.465,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :*

<b><u>Euro 162.000,00</u></b>
-------------------------------

## LOTTO 23

Comune di Spinadesco (CR)

N. 7 Autorimesse in blocco – p. S1

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

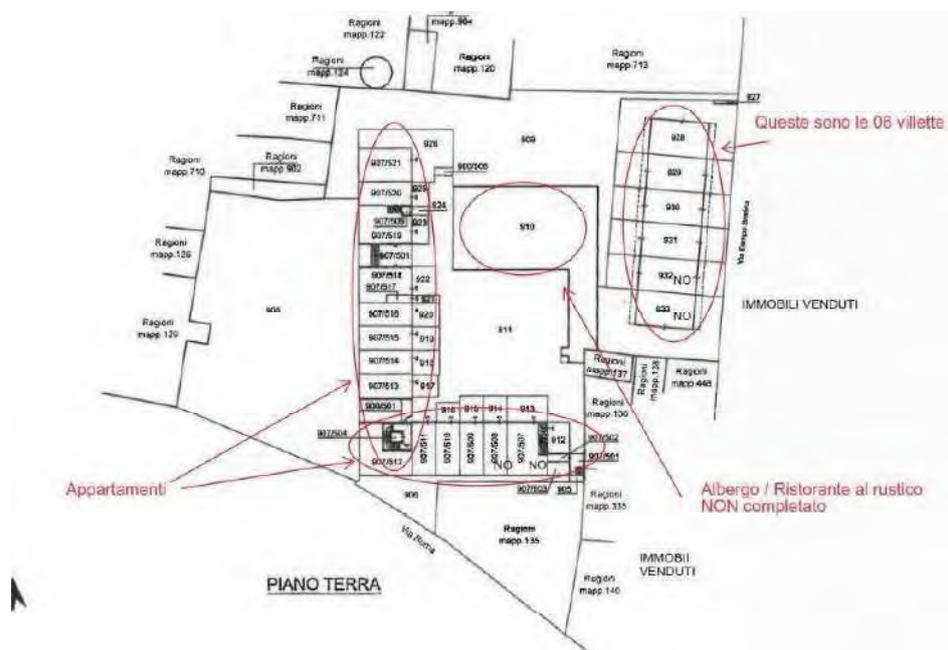
##### **1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

In zona centrale del Comune di Spinadesco in piazza Soyons 2 , gruppo di n. 7 abox al piano interrato costituenti parte del complesso condominiale denominato ]

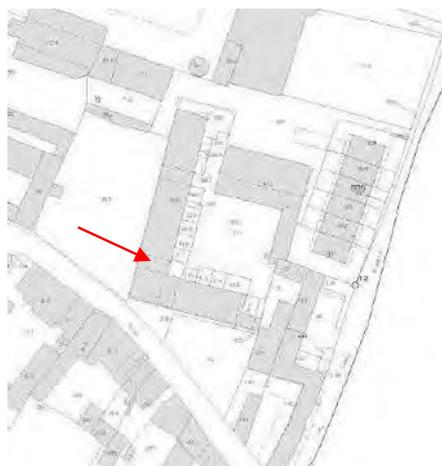


L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, proviene dal recupero edilizio ed urbanistico di una vecchia cascina a corte chiusa composta da una serie di unità abitative a schiera , autorimesse al piano interrato, un corpo staccato in costruzione adibito ad attività ricettiva (albergo e ristorante) ed una seconda porzione in corpo separato nella quale si trovano ulteriori 6 ville a schiera .

I box sono situati al piano interrato dell'ala adibita ad appartamenti

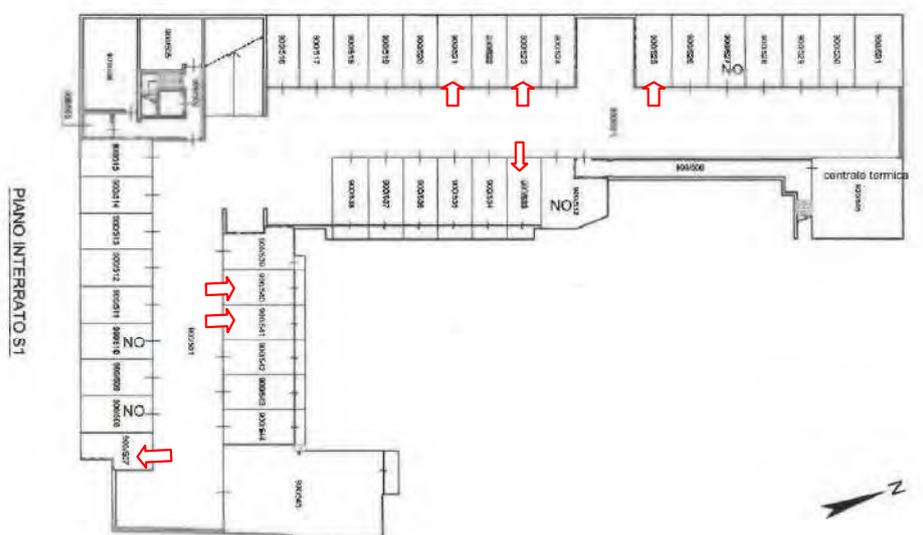


Il tutto è posto in prossimità del Municipio e della via principale nonché della chiesa parrocchiale è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . L'accesso carraio ai box è da piazza Soyons



L'edificio dista circa 1,5 km dall'acciaiera "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 . Il complesso immobiliare suddetto, al piano interrato, è composto da 34 autorimesse singole di cui 22 abbinate alle varie unità immobiliari abitative , 5 abbinate al fabbricato in costruzione avente destinazione turistico-ricettiva e le restanti 7 qui oggetto di unico lotto .



### **1.2.) Dati catastali :**

Le autorimesse costituenti il Lotto qui descritto risultano allibrate all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di Spinadesco (I 906)

Piazza Soyons n.c. 2

a-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 507 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 11 , rendita euro 27,27

- b-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 521 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71
- c-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 523 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71
- d-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 525 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71
- e-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 533 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71
- f-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 540 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71
- g-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 541 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale 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 degli immobili:**

a) box 900/507 : a Nord il corridoio d'accesso comune mapp 900/501;  
ad Est corridoio comune map 900/501 ; a Sud l'interro col map 906 ; ad Ovest il box mapp 900/508 di altre ragioni .

- b) box 900/521 : a Nord box map 900/522 ; ad Est corsia d'accesso comune map 900/501; a Sud box map 900/520 ; a Ovest interro col map 908
- c) box 900/523 : a Nord box map 900/524 ; ad Est corsia d'accesso comune map 900/501; a Sud box map 900/522 ; a Ovest interro col map 908
- d) box 900/525 : a Nord box map 900/526 ; ad Est corsia d'accesso comune map 900/501; a Sud vano comune sottoscala map 900/501 ; a Ovest interro col map 908
- e) box 900/533 : a Nord box map 900/532 ; ad Est; a Sud box map 900/534 ; a Ovest corsia d'accesso comune map 900/501
- f) box 900/540 : a Nord interro col map 911; ad Est box map 900/541 qui compreso ; a Sud corsia d'accesso comune map 900/501; ad Ovest box mapp 900/539
- g) box 900/541 : a Nord interro col map 911; ad Est box map 900/542;; a Sud corsia d'accesso comune map 900/501; ad Ovest box mapp 900/540 qui compreso

Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- 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 39

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>
Box 900/507	3,373		2,283
Box 900/521	3,373		2,283
Box 900/523	3,373		2,283
Box 900/525	3,373		2,283
Box 900/533	3,854		2,608
Box 900/540	3,854		2,608
Box 900/541	3,854		2,608

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede l’ammontare delle spese in corpo unico addebitato alla società proprietaria per cui dal prospetto indicato dall’Amministratrice si desumono i seguenti costi : -

Debito gestione precedente euro 19.451,02

Debiti gestione corrente euro 47.760,00 – 13.000,00 (per consumi riscaldamento) = euro 34.760,00

Per un totale di euro 54.211,02 oltre ai consumi per il riscaldamento da ripartirsi fra tutte le unità per il periodo gestionale sopra indicato . Ne consegue che per i box le quote di spettanza ammontano a :

Unità	Periodo precedente €	Periodo corrente €	Totale €
Box 900/507	65,61	117,25	182,86
Box 900/521	65,61	117,25	182,86
Box 900/523	65,61	117,25	182,86
Box 900/525	65,61	117,25	182,86
Box 900/533	74,96	133,97	208,93
Box 900/540	74,96	133,97	208,93
Box 900/541	74,96	133,97	208,93

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.)** Nel comune di Spinadesco in zona centrale , in prossimità del Municipio al piano interrato del fabbricato condominiale denominato La \_\_\_\_\_ , gruppo di n. 7 autorimesse singole di recente costruzione , facenti parte del complesso residenziale di piazza Soyons, via Roma e via Della Bredina , composto da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera , 38 autorimesse al piano interrato , di cui 7 qui in oggetto, 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 . Le murature portanti del piano interrato sono realizzate in Cemento Armato mentre i divisori delle singole autorimesse in blocchetti di calcestruzzo a vista .



I serramenti sono costituiti da basculanti in ferro zincate (tranne il map 900/507 dove manca) , le autorimesse hanno prevalentemente l'aerazione tramite bocche di lupo .

I box sono serviti da impianto di illuminazione , i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo liscio al quarzo.

**2.2.) Attestato di prestazione energetica :** ogni singolo 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**

Le unità immobiliari facenti parte del presente lotto risultano a disposizione della Società proprietaria . Non sono emersi contratti di locazione anche se, al momento del sopralluogo, due unità immobiliari erano occupate abusivamente da autovetture .

### **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. \_\_\_\_\_ - In data 14/giugno/2007 veniva stipulata la Convenzione di Piano di Recupero n. 24 fra il \_\_\_\_\_ i 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

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

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 .

10) Non è stato trovato il Certificato di Prevenzione Incendi relativo ai box ed alla centrale termica .

**4.2.) Conformità urbanistica :**

Conforme alla Licenza in variante n. 124/2012

**4.3.) Sanatoria : NON NECESSARIA :**

Dal sopralluogo non sono state rilevate modifiche rispetto all'ultima variante 124/2012 . In considerazione di ciò 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 ed il numero di box presenti nell'edificio (38) rispetto alle unità abitative ( 26). 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 i box venivano proposti al prezzo 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

<b>Euro 62.000,00</b>
-----------------------

Così formato :

Superficie delle unità :

-) n. 6 box con consistenza catastale di mq 14

-) n. 1 box con consistenza catastale di mq 11

Coefficiente destinazione tabellato 0,85

#### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

##### 1) AUTORIMESSA

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 al mq per l'autorimessa col valore medio

tabellato di mercato è  $(795 + 829 + 927)/3 = 850,33 \text{ €/mq}$

Box al mq  $850,33 \times 0,85 = \underline{\underline{€ 722,78}}$

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 450,00 a 650,00 €/mq con una media di

550,00 €/mq

La stima coi valori OMI è calcolata in :

box al mq = € 550,00

**C) 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 :

box mq  $907,35 \times 0,85 = \underline{\underline{\text{€ } 771,25}}$

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

Il valore di stima mediato al mq dei box sulla base dei criteri sopra esposti è così calcolato

$$(A+B+C) / 3 =$$

$$(722,78+550,00+771,25)/3 = \underline{\underline{681,34 \text{ €}}}$$

Ne consegue la seguente attribuzione dei valori di stima

Unità	Superficie	Stima €	TOTALE €
Box 900/507	11,00	7.495,00	
Box 900/521	14,00	9.538,00	
Box 900/523	14,00	9.538,00	
Box 900/525	14,00	9.538,00	
Box 900/533	14,00	9.538,00	
Box 900/540	14,00	9.538,00	
Box 900/541	14,00	9.538,00	
			64.723,00

Totale complessivo 7 box = **64.723,00 euro**

*La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile in € 2.723,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :*

**Euro 62.000,00**

## LOTTO 24

Comune di Spinadesco (CR)

Unità Turistico-Ricettiva

in corso di costruzione (rustico) - Altro

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

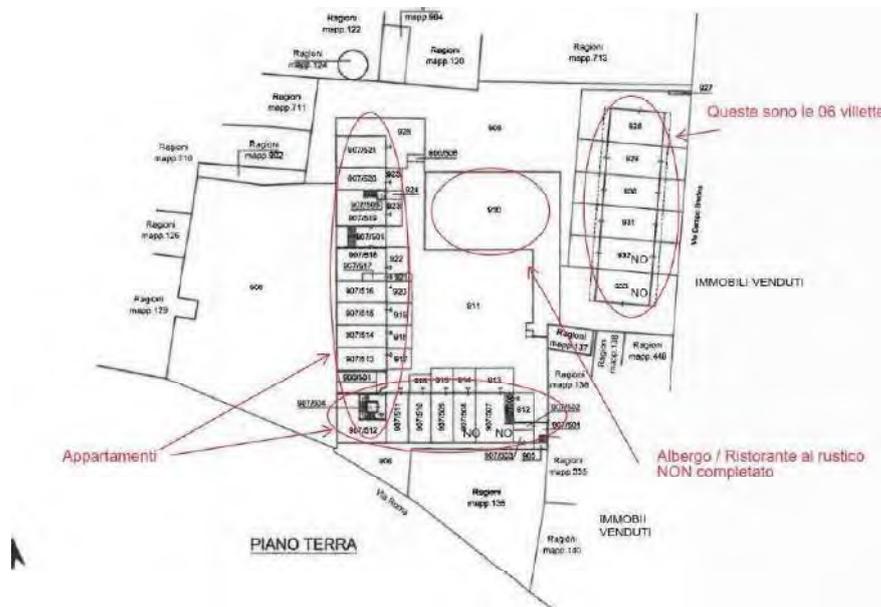
##### **1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

In zona centrale del Comune di Spinadesco in piazza Soyons 2 ,  
fabbricato al RUSTICO con destinazione turistico ricettiva (albergo  
B&B e ristorante ) posto su tre livelli con accessori oltre a 5 autorimesse  
abbinate al piano interrato e a porzioni immobiliari da dover cedere al  
Condominio come parti comuni ed al Comune come standard  
urbanistici; il tutto facente parte del complesso condominiale  
denominato “La Corte Dei Ciliegi “ .

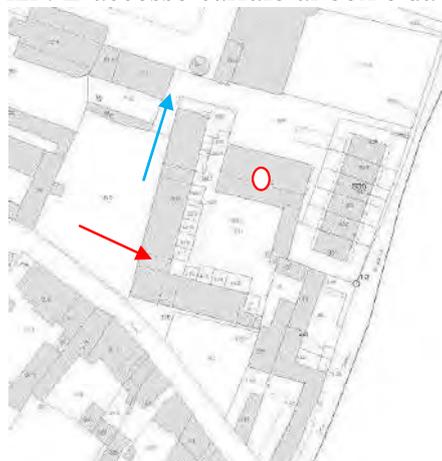


L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, proviene dal recupero edilizio  
ed urbanistico di una vecchia cascina a corte chiusa oggi trasformata in  
una serie di unità abitative a schiera , autorimesse al piano interrato, una

serie di 6 ville a schiera in corpo separato e , qui in oggetto , la costruzione al rustico adibita a unità turistico ricettiva posta anch'essa in corpo separato . I box abbinati sono situati al piano interrato dell'ala adibita ad appartamenti .

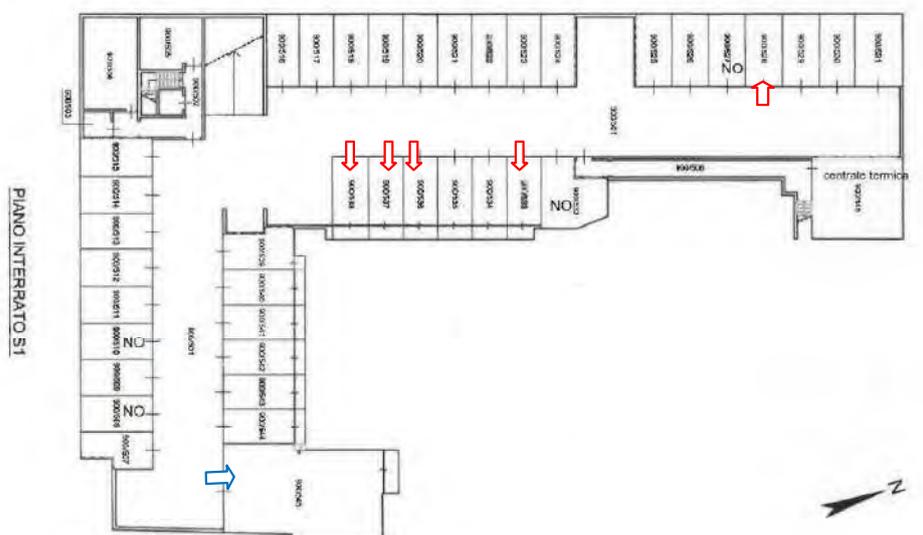


Il tutto è in prossimità del Municipio e della via principale nonché della chiesa parrocchiale è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . L'accesso carraio ai box è da piazza Soyons



Così come l'accesso sia carraio che pedonale alla struttura ricettiva avviene dalla piazza Soyons indi attraverso l'area comune fg 5 mappale 909 .

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 . Al piano interrato l'intero complesso immobiliare staggiato è composto da 34 autorimesse singole di cui 22 abbinate alle varie unità immobiliari abitative , 7 costituenti un unico lotto e le restanti 5 sono abbinate al fabbricato qui oggetto di descrizione insieme al magazzino .



## **1.2.) Dati catastali :**

Le porzioni immobiliari qui descritte sono state oggetto di una variazione catastale operata in sede di perizia poiché l'attuale centrale termica, posta al piano interrato ed asservente tutti gli alloggi sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria , era in

origine abbinata al fabbricato in corso di costruzione, qui descritto, per cui si è provveduto al suo frazionamento in modo da staccare la predetta centrale termica formando una unità immobiliare autonoma in modo da poterla successivamente alienare su richiesta all'intero condominio . A tale scopo nel presente lotto 24 è stato formato un apposito capitolo che raggruppa tutte quelle unità immobiliari di proprietà della Società eseguita ma che per il loro utilizzo e destinazione dovranno essere alienate , ad esempio le corti fg 5 particella 908 (piazza Soyons) , particella 906 (via Roma) e la centrale termica fg 5 particella 900/546 e la cabina ENEL soggetta a servitù fg 5 mapp. 907/526.

Il fabbricato in corso di costruzione , il magazzino e le autorimesse ad esso abbinate sono allibrate all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di Spinadesco (I 906)

Piazza Soyons n.c. 2

1) Fabbricato principale – piani S1-T-I: Foglio 5 map. 900/547 e mapp. 910/501 graffati fra loro , categoria F/3 (unità in corso di costruzione) Variazione DOCFA CR0039650/2024 del 05/03/2024 ;

2) Autorimesse : piano S1 :

a-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 524 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 13 , superficie totale mq 15 , rendita euro 32,23

b-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 528 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 15 , superficie totale mq 17 , rendita euro 37,18

c-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 536 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 16 , rendita euro 34,71

d-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 537 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 15 , rendita euro 34,71

e-) Autorimessa - piano S1 : Foglio 5 map 900 sub 538 categoria C/6  
classe 4 consistenza mq 14 , superficie totale mq 17 , 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 dando la continuità storica con le variazioni operate in sede di perizia .

### **1.3.) CONFINI degli immobili:**

a.1) Fabbricato principale F/3- albergo – map 901/501 : a Nord a paramento esterno muro il vuoto sulla corte comune fg 5 mapp. 909 ; ad Est a paramento esterno muro prima la corte comune fg 5 mapp 909 indi l'area scoperta di altre ragioni fg 5 mapp 933 ed ancora altre ragioni col fg 5 map 137; a Sud per berve tratto altre ragioni fg 5 map 137 , indi la corte comune fg 5 map 911 anche per salto interno; ad Ovest la corte comune fg 5 mapp 911 .

a.2) Fabbricato principale F/3 -magazzino– map 900/547 : a Nord

l'interro con stesse ragioni indi con la corte comune fg 5 map 911 ; ad Est interro col fg 5 mappali 137 , 136; a Sud il corridoio d'accesso alle autorimesse fg 5 mapp. 900/501 ; ad Ovest prima il box map 900/544 indi l'interro col corte comune fg 5 map 911 .

b) box 900/524 : a Nord vano comune sottoscala map 900/501; ad Est il corridoio comune d'accesso ai box 900/501; a Sud il box mapp.

900/523; ad Ovest l'interro col map 908

c) box 900/528 : a Nord il box map 900/529; ad Est il corridoio comune d'accesso ai box 900/501; a Sud il box mapp. 900/527; ad Ovest

l'interro col map 908

d) box 900/536 : a Nord box map 900/535 ; ad Est l'interro col mapp 911 ; a Sud il box mapp 900/537 qui compreso ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box mapp 900/501

e) box 900/537 : a Nord box map 900/536 qui compreso ; ad Est l'interro col mapp 911 ; a Sud il box mapp 900/538 qui compreso ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box mapp 900/501

f) box 900/538 : a Nord box map 900/537 qui compreso ; ad Est l'interro col mapp 911 ; a Sud andito comune fg 5 map 900/501 ; ad Ovest il corridoio comune d'accesso ai box mapp 900/501

Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- al fabbricato in costruzione si accede dal fg 5 mapp 908 piazza Soyons attraverso accesso pedonale e carraio che conduce alla corte d'accesso comune mappale 909 . A questa si accede anche pedonalmente dalla via Della Bredina e dall'area comune mapp 911 .

- Ai box ed al magazzino map 900/547 graffato al mapp 910/501 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 39

Per quanto concerne la ripartizione delle spese le unità immobiliari qui descritte hanno le seguenti quote millesimali che si riferiscono alle sole autorimesse e magazzino :

<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Riscaldamento</i>	<i>Ascensore</i>
Box 900/524	3,373		2,283
Box 900/528	3,373		2,283
Box 900/536	3,854		2,608
Box 900/537	3,854		2,608
Box 900/538	3,854		2,608
Mag 900/547	19,272		13,042

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede l’ammontare delle spese in corpo unico addebitato alla società proprietaria per cui dal

prospetto indicato dall'Amministratrice si desumono i seguenti costi : -

Debito gestione precedente euro 19.451,02

Debiti gestione corrente euro 47.760,00 – 13.000,00 (per consumi riscaldamento) = euro 34.760,00

Per un totale di euro 54.211,02 oltre ai consumi per il riscaldamento da ripartirsi fra tutte le unità per il periodo gestionale sopra indicato . Ne consegue che per l'immobile in corso di costruzione e privo d'impianti , per il magazzino e per i box le quote di spettanza ammontano a :

Unità	Periodo precedente €	Periodo corrente €	Totale €
Box 900/524	65,61	117,25	182,86
Box 900/528	65,61	117,25	182,86
Box 900/536	74,96	133,97	208,93
Box 900/537	74,96	133,97	208,93
Box 900/538	74,96	133,97	208,93
Mag 900/547	374,86	669,90	1.044,76

Il totale generale ammonta a presunti euro 2.037,27

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 .

-) I beni qui compresi quali : la centrale termica fg 5 map 900/546 e la cabina ENEL fg 5 mapp 907/526 andranno alienate al Condominio come enti comuni censibili mentre le aree di cui al fg 5 mapp. 906 e 908 andranno cedute al Comune di Spinadesco secondo convenzione urbanistica .

## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

**2.1.)** Nel comune di Spinadesco, in zona centrale , in prossimità del Municipio, fabbricato al rustico avente destinazione turistico ricettiva di tre piani fuori terra più accessorio al piano interrato e corredato da 5 autorimesse singole al piano interrato ed altre porzioni immobiliari . Il tutto facenti parte del complesso residenziale di piazza Soyons, via Roma e via Della Bredina , formato da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera , 38 autorimesse al piano interrato , di cui 5 qui in oggetto, e il fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo ristorante oggetto di stima .



L'edificio, di tipo tradizionale, si presenta al rustico ossia privo di serramenti e di tutte le finiture ed impianti interni . Nella sua struttura portante è stato ultimato nell'anno 2013 , ne caratterizzano le finiture esterne delle facciate principale e della copertura a tetto



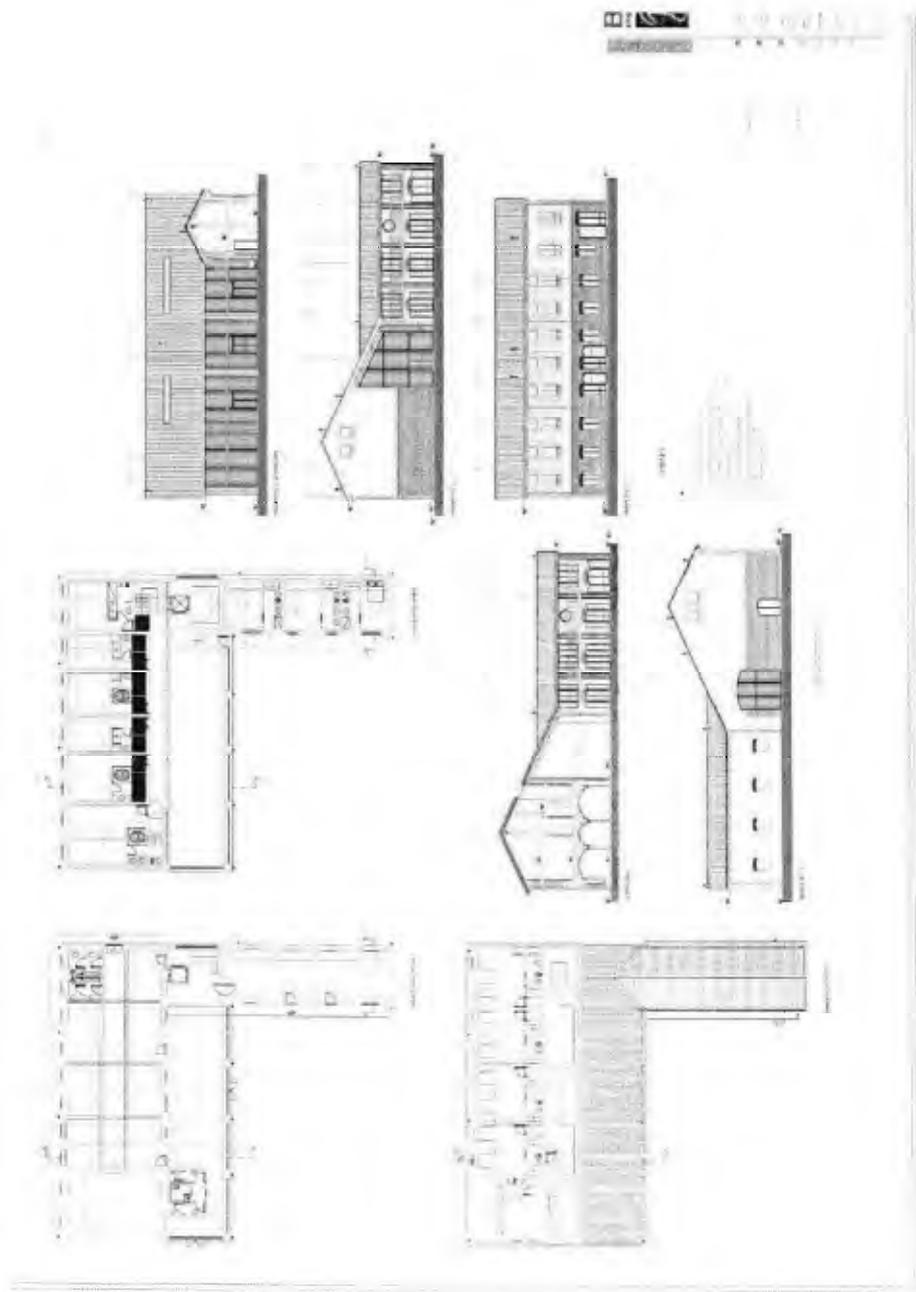
La struttura portante verticale del fabbricato è di tipo tradizionale in muratura e cemento armato , gli orizzontamenti sono in laterocemento e il sottotetto e la copertura in legno e ferro . Caratterizzano l'immobile il porticato verso la corte comune mapp. 911 la cui facciata in sfondato è stata mantenuta in mattoni faccia a vista



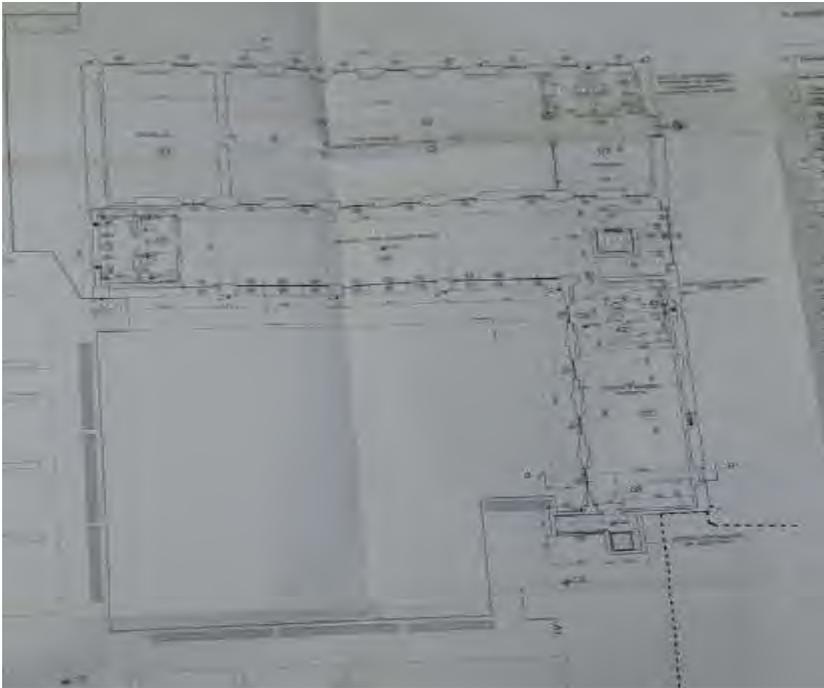
Così come sono state conservate e recuperate le volte a crociera su colonne in granito costituenti la vecchia stalla ora in pogetto destinata a ristorante



Come scritto il fabbricato si sviluppa su tre livelli con superficie in pianta di circa mq 490 ed è così composto



2.1.1) Piano Terra :



Locale ristorante al rustico composto dall'ampia sala con colonnato ,



una seconda saletta riservata ,



i servizi igienici interni ed esterni



e nel corpo a lato la zona cucina .



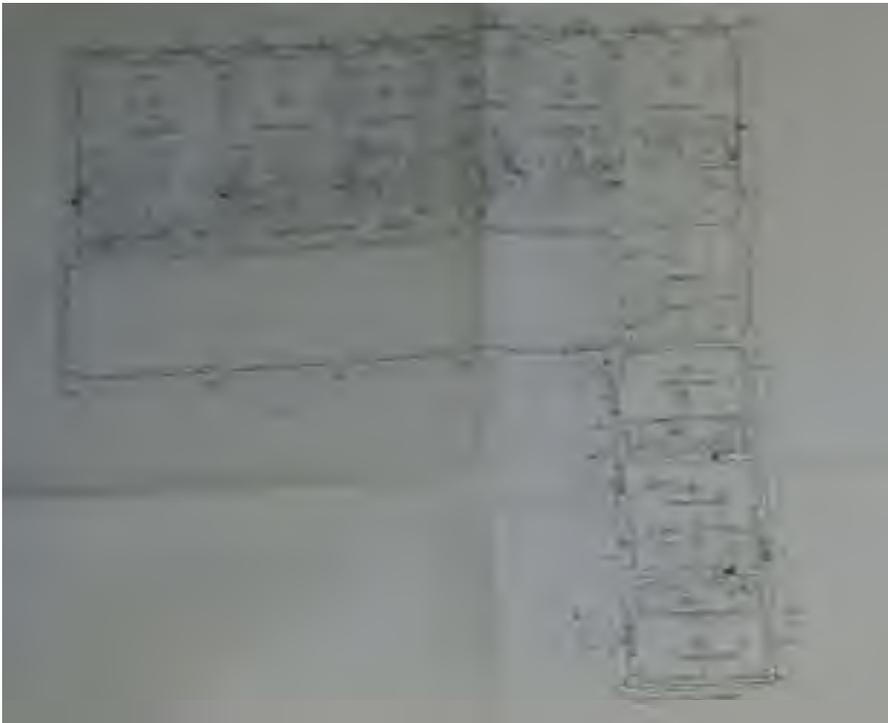
Antistante , per tutta la lunghezza il porticato sul quale prospettano la sala ristorante ed il corridoio del piano superiore .



Il tutto come già scritto è al rustico con realizzate solamente le strutture portanti costituenti l'involucro edilizio .

Dal porticato , tramite scala si accede ai piani superiori caratterizzati dalla zona ricettiva (stanze con bagni)

2.1.2) Piano Primo : di mq 340,00 circa



È composto da 6 camere con bagni al rustico

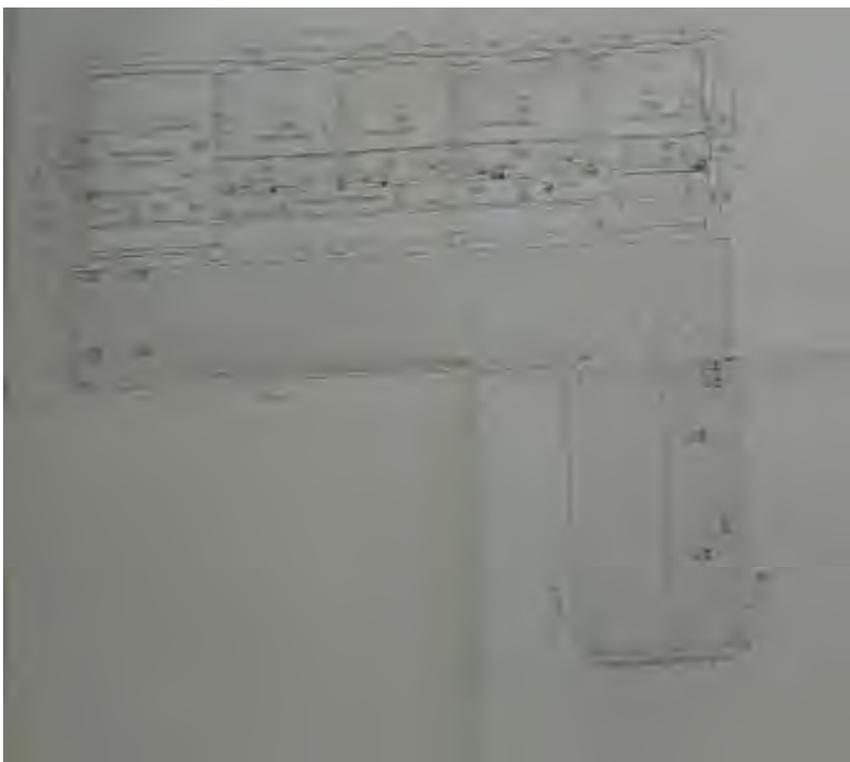


E dal relativo corridoio d'accesso che smista anche al loggiato del piano primo in servizio ad ulteriori 3 camere con bagni al rustico



Tramite scala in ferro si raggiunge il 2° piano

2.1.3) Piano 2° , mansardato di circa mq 200,00



dove si trovano altre 5 camere tutte con bagni al rustico . I tavolati divisori di queste sono in gas beton .

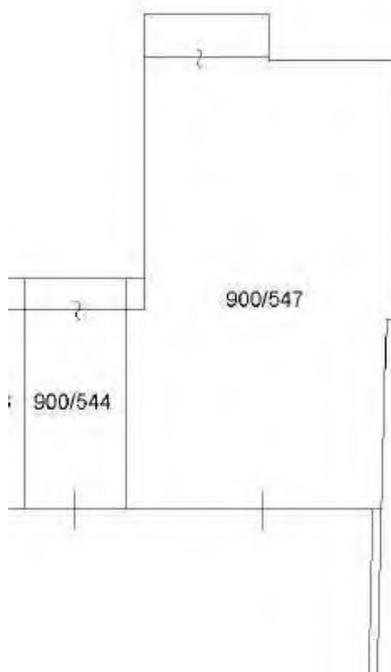




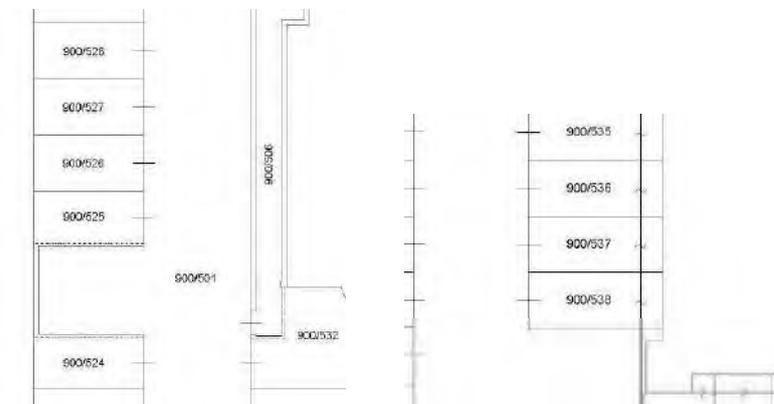
L'intero immobile risulta quindi totalmente privo d'impianti , di serramenti esterni ed interni , e di tutte quelle finitura necessarie a da re l'unità immobiliare finita ed agibile .

2.1.4) Piano Interrato : a corredo dell'unità immobiliare in corso di costruzione al piano interrato si trovano :

a) Un magazzino mapp 900/547



b) n. 5 box tutti privi di basculante d'accesso



Le murature portanti del piano interrato sono realizzate in Cemento Armato mentre i divisori delle singole autorimesse in blocchetti di calcestruzzo a vista .



Le autorimesse hanno prevalentemente l'aerazione tramite bocche di lupo .

I box sono serviti da impianto di illuminazione , i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo liscio al quarzo.

**2.2.) Attestato di prestazione energetica :** sia il fabbricato in costruzione che ogni singolo box non sono soggetti ad APE poiché per tipologia esclusi da tale obbligo nonché in quanto privi di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva .