

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.

1910000000724 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“B” EPgl, nren 77,63 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 3 fanno parte del contratto di locazione stipulato in data 01/05/2021 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH21T00220100BB della durata di anni 4+ 4 con prima scadenza in data 30/04/2025 per l'importo complessivo di euro 6.000,00 . 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 camera da letto contrariamente a quanto disposto dalla Convenzione urbanistica e dal progetto edilizio che non permettono il suo recupero ai fini abitativi . Trattandosi di un uso improprio del locale dovuto prevalentemente alla collocazione in esso di arredi amovibili finalizzati ad un utilizzo abitativo , per la sua messa a norma basta rimuovere tali arredi (letto , armadio ecc.) .

Pertanto , non essendoci opere fisse finalizzate al cambio di destinazione d'uso si ritiene NON necessaria alcuna 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 159.178,50 (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 98.000,00

Così formato :

Superficie delle unità :

-) abitazione :

117,27 mq x 825,00 €/mq= € 96.747,75

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 6.000,00 . 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 =

= (6.000,00)/0.05 = 120.000,00 €

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 117,27 x 907,35 = € 106.404,93

Attribuzione del valore di stima mediato :

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

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

$$((99718,20+10000,00)+(96747,75+10000,00))/2= 108.232,97 €$$

Che mediato con gli altri due criteri di stima diventa :

$$(108.232,97+120.000,00+106.404,93)/3 = 111.545,97 €$$

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 01/05/2021 , la 1° scadenza al

30/04/2025 e la seconda scadenza al 30/04/2029 le annualità mancanti

all'ultima scadenza sono 5 per cui la riduzione applicabile è pari al 10%

ne consegue che il valore di mercato stimato per l'unità abitativa con

box è pari a :

$$(111.918,24 / 1,10) = 101.743,85 euro$$

Di cui euro 99.358,80 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 **101.743,85***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 3,5% del valore suddetto ossia in € 3.743,85 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

Euro 98.000,00

LOTTO 4

Comune di Spinadesco (CR)

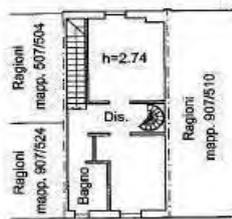
Villetta n. 1-F) p.T-1°-2° con box – entrambi locati

CAPO 1°

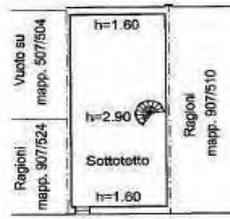
Identificazione dei beni

1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :

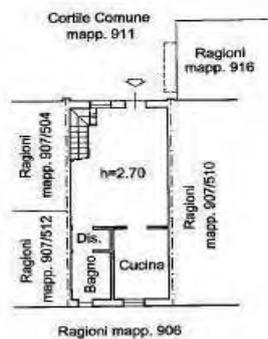
In zona centrale del Comune di Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma) , villetta a schiera locata, di recente costruzione, di vani 6 e mq 114,12 (catastali 108) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante ed autorimessa al piano interrato .



PIANO PRIMO



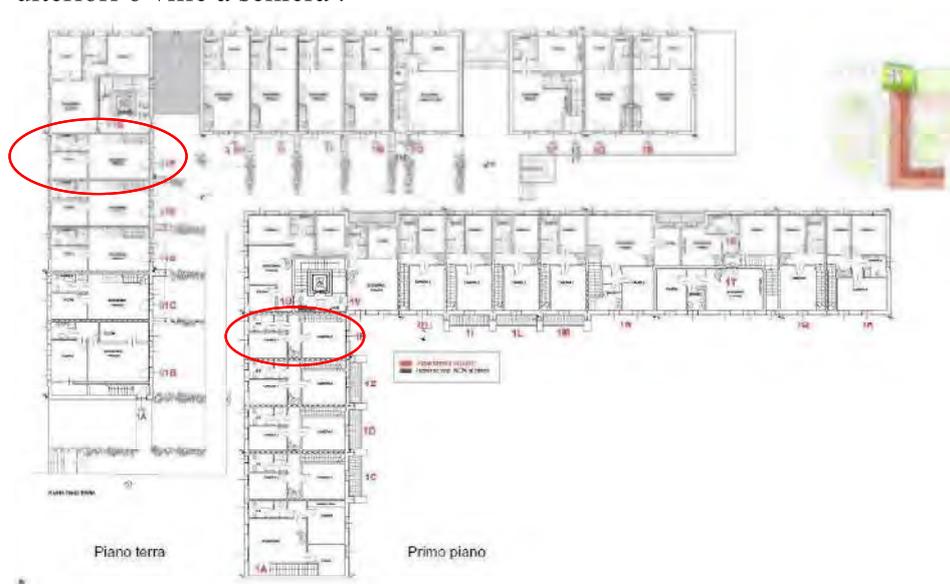
PIANO SECONDO



PIANO TERRA

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 .



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 principale che attraversa l'intero comune e 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 postali 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 Roma n. CM ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 511 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6 superficie mq 108 escluse aree scoperte mq 108 , rendita euro 402,84

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 539 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 15 , superficie mq 18 , rendita euro 37,18

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta :

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 retta la corte comune mapp. 911 ; ad Est a comunione di muro comune e divisorio per tutta altezza il mappale 907/510 ; a Sud in linea retta l'area comune mapp. 906 ; ad Ovest a comunione di muro comune e divisorio al piano terra il mapp 907/512 e tratto di vano scale comune mapp 907/504 , al piano primo e secondo il mapp. 907/524 ed il tratto di vano scale comune map 907/504 .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord l'interro con la corte mapp 911; ad Est il box mapp 900/540 ; a Sud la corsia d'accesso ai box mapp 900/501 ; ad Ovest vani comuni con corsia box mapp 900/501 .

Salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4.)Accessi :

- All'appartamento si accede dalla via Roma con andito comune (mapp 907/501) e corte comune mapp 911 . Alla corte comune map 911 si giunge anche dalla piazza Soyons attraverso la scala ed andito comune di cui mapp 907/501.

- 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 :

<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Riscaldamento</i>	<i>Ascensore</i>
Appartamento	48,966	58.943	33,135
Box	4,481		3,032

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede un totale a preventivo di spesa per l'unità immobiliare di euro 3.799,39 di cui euro 1.358,70 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 2.440,69 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 , villetta a schiera di recente costruzione composta da piano terra , piano 1° e sottotetto , individuato col n. 1-F) e autorimessa al piano interrato , entrambi locati con contratto 4+4 stipulato in data 01/10/2022 , facente parte del complesso residenziale in piazza Soyons, via Roma e via Bredina composto da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera, autorimesse al piano interrato ed un fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo ristorante .



L'edificio è di tipo tradizionale è stato ultimato nel 2016 mentre nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura con 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 di tipo centralizzato con diffusione a pavimento così come l'acqua calda sanitaria , il contabilizzatore dei consumi è situato in nicchia all'esterno dell'unità abitativa .

2.2) APPARTAMENTO (fg 5 map. 907 / 511)

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 4 locali più servizi per complessivi mq 114,12 (catastali 108) . La porzione immobiliare è posta lateralmente nell'ala sud del complesso edilizio principale .

L'alloggio, che misura complessivamente sui due piani mq 91,62 (circa 45,81 mq/piano) , al piano terra l'ingresso è direttamente al soggiorno



Dal quale si accede alla cucina abitabile



Un piccolo disimpegno conduce al bagno



Attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia

A lato ed in prossimità dell'ingresso, la scala in muratura con gradini in marmo tramite la quale si raggiunge il primo piano

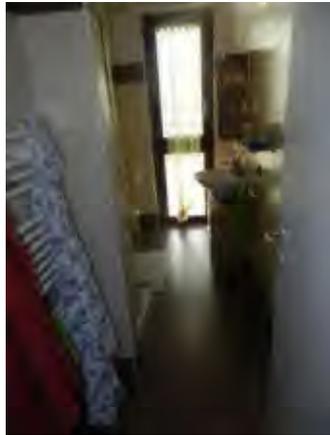
Dove si trova la zona notte formata da una camera matrimoniale



Una camera singola



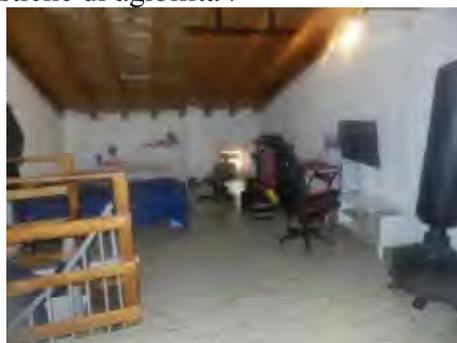
Bagno con antibagno



Attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia

Nel disimpegno di sbarco al piano 1° si trova la scala a chiocciola
conducente al sottotetto

Il sottotetto , di circa 45 mq con altezza minima in gronda di ml 1,60 ed
altezza massima al colmo di ml 2,90 , contrariamente alle prescrizioni di
Convenzione ed agli obblighi conseguenti, fra i quali il divieto al
recupero dello stesso ai fini abitativi, è utilizzato, dal conduttore, sia
come locale accessorio che come camera da letto secondaria pur non
avendo le caratteristiche di agibilità .



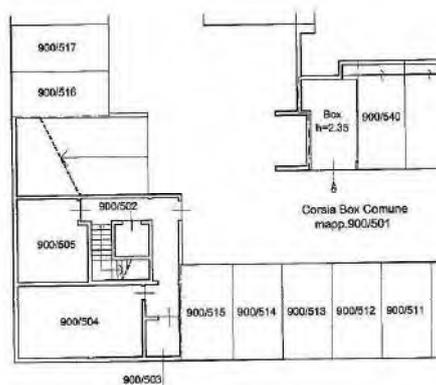
L'alloggio ha i pavimenti in ceramica (finto parquet) di medio formato ,
i rivestimenti del bagno sono in ceramica come quelli della parete
cucina. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze, l'impianto di riscaldamento è a pavimento e centralizzato così come la produzione di acqua calda sanitaria .

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

2.3.) AUTORIMESSA (fg 5 map. 900 / 539)

Posta al piano interrato in lato sud del fabbricato principale ha una superficie catastale di mq 18



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.

1910000002524 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“B” EPgl, nren 85,25 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 4 fanno parte del contratto di locazione stipulato in data 01/10/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH22T003527000VD della durata di anni 4+ 4 con prima scadenza in data 30/09/2026 e seconda scadenza il 30/09/2030 per l'importo complessivo di euro 6.000,00 . 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 sia come locale accessorio che come seconda camera da letto contrariamente a quanto disposto dalla Convenzione urbanistica e dal progetto edilizio che non permettono il suo recupero ai fini abitativi . Trattandosi di un uso improprio del locale dovuto prevalentemente alla collocazione in esso di arredi amovibili finalizzati ad un utilizzo abitativo , per la sua messa a norma basta rimuovere tali arredi (letto , armadio ecc.) .

Pertanto , non essendoci opere fisse finalizzate al cambio di destinazione d'uso si ritiene NON necessaria alcuna sanatoria edilizia .

Inoltre si rileva che è stata recintata con struttura lignea fissata a pavimento un tratto di area comune antistante l'ingresso , tale occupazione andrà rimossa essendo tale porzione parte del mapp 911 corte comune .

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 155.209,50 (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 95.000,00

Così formato :

Superficie delle unità :

-) abitazione :

- appartamento mq 91,62 x coef 1 = mq 91,62
- mansarda mq 45 x coeff 0,5 = mq 22,50

Totale = mq 114,12

-) box mq catastali 18

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) ABITAZIONE mq 114,12

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 114,12 x 850,33 = € 97.039,66

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 :

114,12 mq x 825,00 €/mq = € 94.149,00

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 6.000,00 . 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 =

$$= (6.000,00)/0.05 = \underline{120.000,00 \text{ €}}$$

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 :

$$\text{Abitazione con box mq } 114,12 \times 907,35 = \underline{\text{€ } 103.546,78}$$

Attribuzione del valore di stima mediato :

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

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

$$((97039,66+10000,00)+(94149,00+10000,00))/2= \underline{105.594,33 \text{ €}}$$

Che mediato con gli altri due criteri di stima diventa :

$$(105.594,33+120.000,00+103.546,78)/3 = \underline{109.713,70 \text{ €}}$$

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 01/10/2022 , la 1° scadenza al 30/09/2026 e la seconda scadenza al 30/09/2030 le annualità mancanti all'ultima scadenza sono 6 per cui la riduzione applicabile è pari al 12% ne consegue che il valore di mercato stimato per l'unità abitativa con box è pari a :

$$(109.713,70 /1,12) = \underline{97.958,66 \text{ euro}}$$

Di cui euro 87.958,66 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 **97.958,66***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 3,0% del valore suddetto ossia in € 2.958,66 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<u>Euro 95.000,00</u>

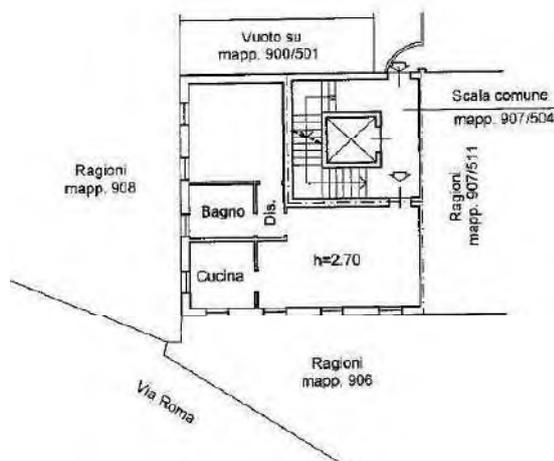
LOTTO 5
Comune di Spinadesco (CR)
Appartamento n. 1-G) p.T (locato) + box

CAPO 1°

Identificazione dei beni

1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :

In zona centrale del Comune di Spinadesco in piazza Soyons 2 (già via Roma) , appartamento locato di recente costruzione di vani 3,5 e mq 71,28 (catastali 70) posto al piano Terra ed autorimessa libera 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 .



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 principale che attraversa l'intero comune e 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 Roma n. CM

a-) Appartamento piano T: Foglio 5 particella 907 sub 512, categoria A/2 classe 4 consistenza vani 3,5 superficie mq 70 escluse aree scoperte mq 70 , rendita euro 234,99

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 509 categoria C/6 classe 4 consistenza mq 14 , superficie mq 17 , rendita euro 34,71

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

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 prima il vuoto sulla rampa carraia mapp 900/501 indi il vano scale comune mapp 907/504 ; ad Est prima il vano scale comune mapp 907/504 indi il mapp 907/511 ; a Sud l'area comune fg 5 mapp 906 ; ad Ovest il vuoto sulla piazza Soyons già fg 5 mapp 908

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501; ad Est il box di altre ragioni mapp 900/508 ; a Sud l'interro con l'area comune mapp 906; ad Ovest il box altre ragioni mapp 900/510

Salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4.)Accessi :

- All'appartamento si accede dalla via Roma con andito comune (mapp 907/501) e corte comune mapp 911 indi attraverso l'andito pedonale e la scala comune fg 5 mapp 907/504 . Alla corte comune map 911 conducente alla scale comune mapp 907/504 si giunge anche dalla piazza Soyons n. 2 attraverso la scala ed andito comune di cui mapp 907/501.

- 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 :

<i>Tipologia</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Riscaldamento</i>	<i>Ascensore</i>
Appartamento	27,507	47,875	18,614
Box	3,758		2,543

La gestione periodo 01/10/2023 – 30/05/2024 prevede un totale a preventivo di spesa per l'unità immobiliare di euro 1062,02 di cui euro 401,22 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 660,80 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 , appartamento di recente costruzione posto al piano Terra individuato col numero 1-G) e autorimessa al piano interrato. L'appartamento risulta locato con contratto stipulato in data 01/09/2022 e 1° scadenza in data 31/08/2026 ; l'autorimessa è libera . Il tutto fa parte del complesso residenziale in piazza Soyons, via Roma e via Bredina composto da un fabbricato comprendente appartamenti , un gruppo di sei ville a schiera, autorimesse al piano interrato ed un fabbricato in corso di costruzione destinato ad albergo ristorante .



L'edificio è di tipo tradizionale è stato ultimato nel 2016 mentre nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura con 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 di tipo centralizzato con diffusione a pavimento così come l'acqua calda sanitaria , il contabilizzatore dei consumi è situato in nicchia all'esterno dell'unità abitativa .

2.2) APPARTAMENTO (fg 5 map. 907 / 512) -

Trattasi di un appartamento locato ed abitato , posto al Terra e composto da 3 locali più servizi per complessivi mq 71,28 (catastali 70) .

L'appartamento è posto nell'angolo sud ovest del fabbricato principale e si sviluppa su di un unico livello ed è composto da : ingresso soggiorno



dal quale si accede sia alla cucina abitabile



Che al piccolo disimpegno conduce alla camera da letto



ed al locale bagno



Attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia

L'appartamento è d'angolo e prospetta su due lati su spazi scoperti mentre in lato nord confina sia col vano scale col vuoto sulla rampa carraia d'accesso alle sottostanti autorimesse . Numerose finestre ne caratterizzano la luminosità riducendo però lo spazio disponibile per il mobilio .

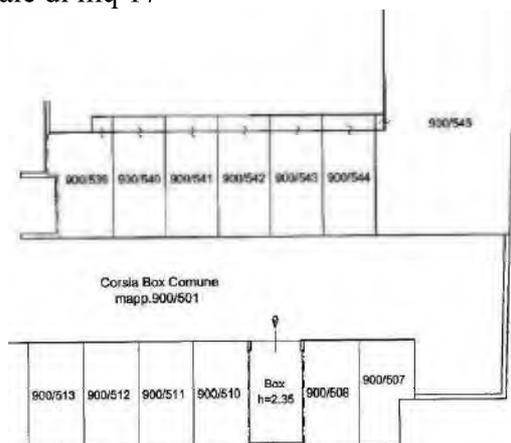
L'alloggio ha i pavimenti in ceramica di medio formato , i rivestimenti del bagno sono in ceramica come quelli della parete cucina . Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze, l'impianto di riscaldamento è a pavimento e centralizzato così come la produzione di acqua calda sanitaria .

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

2.3.) AUTORIMESSA (fg 5 map. 900 / 509)

Posta al piano interrato in lato sud est del fabbricato principale ha una superficie catastale di mq 17



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.

1910000000824 con scadenza 19/02/20234 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“B” EPgl, nren 92,46 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

L'appartamento costituente parte del Lotto 5) fa parte del contratto di locazione stipulato in data 01/09/2022 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH22T003275000CC della durata di anni 4+ 4 con prima scadenza in data 31/08/2026 e seconda scadenza al 31/08/2030 per l'importo complessivo di euro 4.200,00

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