

4.3.) Sanatoria : NON NECESSARIA :

Dal sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto all'ultimo provvedimento edilizio .

Preliminarmente , comunque, si segnala 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 96.228,00 (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 60.000,00

Così formato :

Superficie delle unità :

-) abitazione :

- appartamento mq 71,28 x coef 1 = mq 71,28

Totale = mq 71,28

-) box mq catastali 17

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) ABITAZIONE mq 71,28

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 71,28 x 820,35 = € 58.474,55

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 :

71,28 mq x 700,00 €/mq= € 49.896,00

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 5.400,00 . 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 (escluso box) =
= (4.200,00)/0.05 = 84.000,00 €

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 comprensivi di box :

Abitazione con box mq $71,28 \times 907,35 = \underline{\underline{€ 64.675,90}}$

Attribuzione del valore di stima mediato :

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

$((A+\text{box}) + (B+\text{box}) + (C+\text{box})) / 3 =$

$((58474,55+10000,00)+(49896,00+10000,00)+(84000,00+10000,00))/3=$

74.123,52 €

Che mediato con gli altri criteri di stima diventa :

$(74.123,52 + 64.675,90) / 2 = \underline{\underline{69.399,71 € -> 69.400,00 €}}$

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 01/09/2022 , la 1° scadenza al

31/08/2026 e la successiva proroga al 31/08/2030 le annualità mancanti

alla scadenza sono di fatto 6 per cui la riduzione applicabile è paria al

12% ne consegue che il valore di mercato stimato per l'unità abitativa

con box è pari a : $(69.400,00 / 1,12) = \underline{\underline{61.964,28 \text{ euro}}}$

Di cui euro 51.964,28 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 **61.964,28***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 3,1% del valore suddetto ossia in € 1.964,28 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<u>Euro 60.000,00</u>

LOTTO 6

Comune di Spinadesco (CR)

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

CAPO 1°

Identificazione dei beni

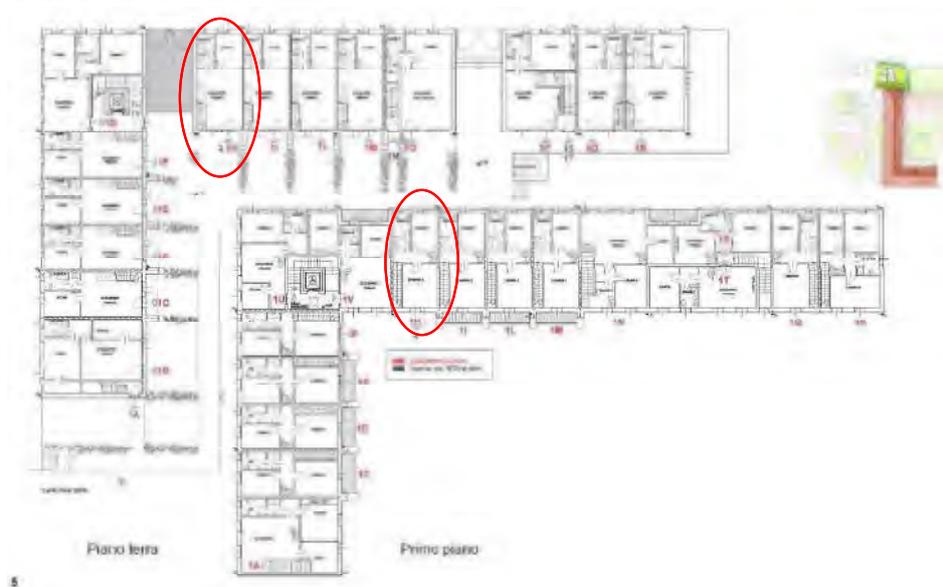
1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :

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 116,92 (catastali 114) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva 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 .



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 513
graffato particella 917 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6
superficie mq 114 escluse aree scoperte mq 112 , rendita euro 402,84

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 542 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 :

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 a metà muretto l'area map 918 graffata
col mapp 907/514 indi a comunione di muro comune e divisorio a
tutt'altezza il mapp 907/514 ; ad Est con linea virtuale la corte comune
fg 5 mapp 911 , a Sud prima a metà muretto del cortile esclusivo la corte
comune map 911 indi a metà muro al piano terra le ragioni comuni col
vuoto sulla rampa carraia mapp 900/501 , ai piani superiori il mapp
907/525 a comunione di muro comune e divisorio ; ad Ovest il vuoto
sulla corte mapp 908 ora piazza Soyons .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord l'interro con la corte comune
fg 5 mapp 911 ; ad Est il box mapp 900/543 ; a Sud la corsia comune
d'accesso ai box mapp 900/501 ; ad Ovest il box mapp 900/541

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 il cortile in proprietà mapp 917 . 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	43,525	51,922	29.454
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 di euro 2.572,81 di cui euro 247,11 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 2.325,70 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 con annessa area scoperta esclusiva al piano terra individuato col numero 1-H e autorimessa al piano interrato , entrambi locati con contratto 4+4 stipulato in data 01/08/2020 , 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 .



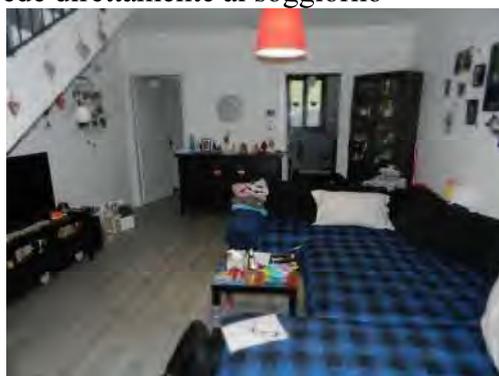
L'edificio è di tipo tradizionale è stato ultimato nel 2016 mentre nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura con orizzontamenti in

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 / 513 - 917)

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 116,92 (catastali 114) . La porzione immobiliare è posta centralmente nell'ala ovest del complesso edilizio principale ed è così composta :

- al piano terra una piccola area esclusiva pavimentata di circa 13 mq dalla quale si accede all'interno dell'alloggio che misura complessivamente sui due piani mq 91,62 (circa 45,81 mq/piano) , al piano terra si accede direttamente al soggiorno



Da questo si accede alla cucina abitabile



Un piccolo disimpegno conduce al bagno



Attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia

In lato ed in prossimità dell'ingresso la scala in muratura con gradini in marmo si raggiunge il primo piano

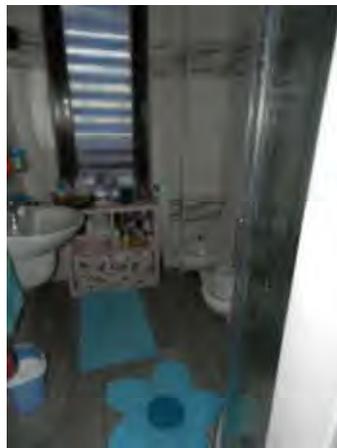
Dove si trova la zona notte formata da una camera matrimoniale



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, come
ulteriore vano letto pur non avendo le caratteristiche di agibilità .



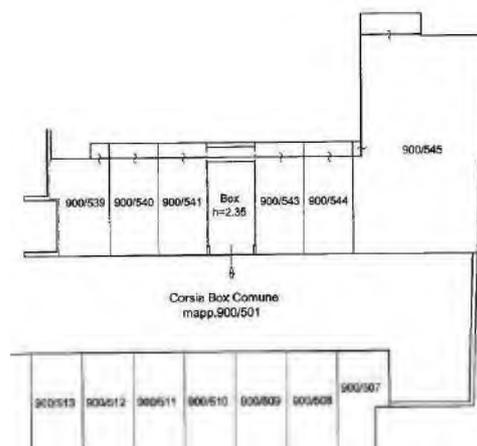
L'alloggio ha i pavimenti in ceramica di medio formato , i rivestimenti del bagno sono in ceramica come quelli della parete cucina . Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate .

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 / 514)

Posta al piano interrato in lato sud 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.

191000000924 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“B” EPgl, nren 91,02 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 01/08/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH20T00266300WE della durata di anni 4+ 4 con prima scadenza in data 31/07/2024 e seconda scadenza in data 31/07/2028 per l'importo complessivo di euro 5.760,00 . 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 157.842,00 (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 :

- appartamento mq 91,62 x coef 1 = mq 91,62

- mansarda mq 45 x coeff 0,5 = mq 22,50

- area scoperta mq 13,0 x coeff 0,10 = mq 1,30

- balconi 30% = mq 1,50

Totale = mq 116,92

-) box mq catastali 16

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

1) ABITAZIONE mq 116,92

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 116,92 x 850,33 = € 99.420,58

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 :

116,92 mq x 825,00 €/mq = € 96.459,00

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 =

$$= (5.760,00)/0.05 = \underline{115.200,00 \text{ €}}$$

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 :

$$\text{Abitazione con box mq } 116,92 \times 907,35 = \underline{\text{€ } 106.087,36}$$

Attribuzione del valore di stima mediato :

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

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

$$((99420,58+10000,00)+(96459,00+10000,00))/2= \underline{107.939,79 \text{ €}}$$

Che mediato con gli altri due criteri di stima diventa :

$$(107.939,79+115.200,00+106.087,36)/3 = \underline{109.742,38 \text{ €}}$$

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 01/08/2020 , la 1° scadenza al 31/07/2024 e la seconda scadenza al 31/07/2028 le annualità mancanti all'ultima scadenza sono 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 :

$$(111.918,24 /1,08) = \underline{101.613,32 \text{ euro}}$$

Di cui euro 91.613,32 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 **101.613,32***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 3,5% del valore suddetto ossia in € 3.613,32 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<u>Euro 98.000,00</u>

LOTTO 7

Comune di Spinadesco (CR)

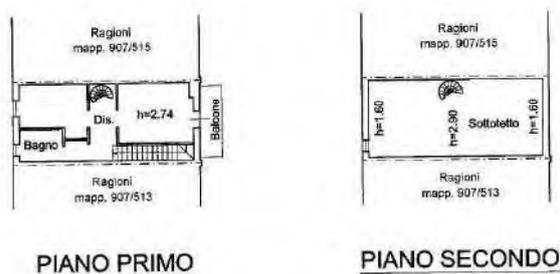
Villetta n. 1-I) p.T-1°-2° con box – entrambi locati

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 118,12 (catastali 113) su due piani oltre al sottotetto direttamente comunicante, area esterna esclusiva 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 .



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 ora piazza Soyons 2

a-) Appartamento piano T-1°-2° : Foglio 5 particella 907 sub 514
graffato particella 918 , categoria A/2 classe 4 consistenza vani 6
superficie mq 113 escluse aree scoperte mq 109 , rendita euro 402,84

b-) Box piano S1 : Foglio 5 particella 900 sub 544 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 :

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 a metà muretto l'area map 919 graffata
col mapp 907/515 indi a comunione di muro comune e divisorio a
tutt'altezza il mapp 907/515 ; ad Est con linea virtuale la corte comune
fg 5 mapp 911; a Sud prima a metà muretto del cortile esclusivo il mapp
917 graffato col map 907/513 indi a comunione di muro comune e
divisorio atutt'altezza le ragioni col mapp 907/513; ad Ovest il vuoto
sulla corte mapp 908 ora piazza Soyons .

-) Autorimesse in un sol corpo : A Nord l'interro con la corte comune
fg 5 mapp 911 ; ad Est il mapp 900/547 graffato col map 910/501 ; a Sud
la corsia comune d'accesso ai box mapp 900/501 ; ad Ovest il box mapp
900/543

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 il cortile in proprietà mapp 918 . 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	48,259	57,294	32,657
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 di euro 4.133,38 di cui euro 1.724,64 quale debito a consuntivo periodo precedente e euro 2.408,74 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 con annessa area scoperta esclusiva al piano terra individuato col numero 1-I e autorimessa al piano interrato , entrambi locati con contratto 4+4 stipulato in data 01/07/2020 , 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 / 514 - 918)

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 118,12 (catastali 113) . La porzione immobiliare è posta centralmente nell'ala ovest del complesso edilizio principale ed è così composta :

- al piano terra una piccola area esclusiva pavimentata di circa 25 mq dalla quale si accede all'interno dell'alloggio che misura complessivamente sui due piani mq 91,62 (circa 45,81 mq/piano) , al piano terra si accede direttamente al soggiorno



Da questo si accede alla cucina abitabile



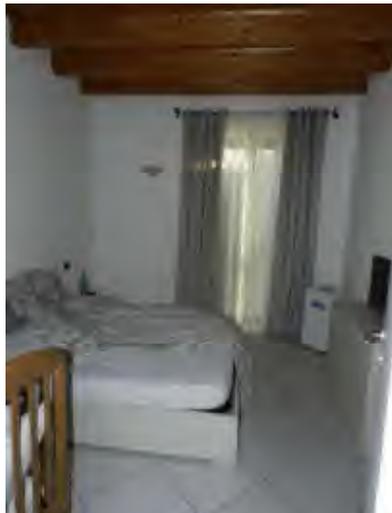
Un piccolo disimpegno conduce al bagno



Attrezzato con lavandino , bidét, tazza wc e doccia

In lato ed in prossimità dell'ingresso la scala in muratura con gradini in marmo 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 è in uso come locale accessorio



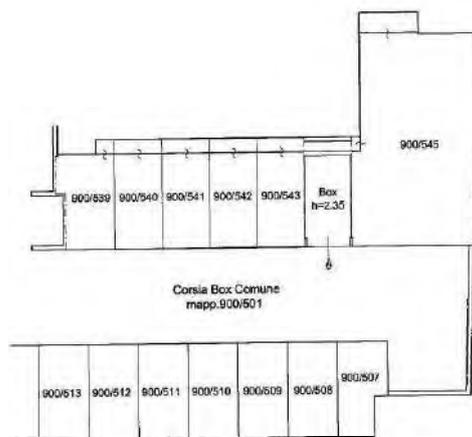
L'alloggio ha i pavimenti in ceramica di medio formato , i rivestimenti del bagno sono in ceramica come quelli della parete cucina . Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze, l'impianto di riscaldamento è a pavimento 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 / 544)

Posta al piano interrato in lato sud 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.

1910000001024 con scadenza 19/02/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“B” EPgl, nren 77,06 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 01/07/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) al n. TPH20T002074000TK della durata di anni 4+ 4 con prima scadenza in data 30/06/2024 e seconda scadenza in data 30/06/2028 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 :

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 .