

## TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. R.G.E. 135 / 2023/EI

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Nunzia Corini

### ***RELAZIONE di STIMA***

Creditore Procedente

*CREDIT AGRICOLE ITALIA s.p.a.*

*nei confronti di*

Firmato dall'esperto: Lucchi geom. Pierluigi

Cremona 29/11/2024

  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Cremona  
Iscrizione Albo  
N. 1019  
Geometra  
Lucchi Pierluigi



## INDICE

SCHEDE SINTETICHE	pag	04
- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	08
- GENERALITA'		
Criticità procedurali	pag.	10
A1) Beni oggetto d'esecuzione	pag.	12
A2) Regolarità atti	pag	13
- PROPRIETARI nel VENTENNIO	pag	17
8.1. Formalità pregiudizievoli	pag	21
<b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b>	pag	24
<b>LOTTO 1 – CREMONA- palazzina uffici</b>		
CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	25
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	25
1.2. Dati catastali	pag	27
1.3. Confini dell'immobile	pag	28
1.4. Accessi	pag	29
1.5. Conominio	pag	30
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	31
- CAPO 3° - STATO di POSSESSO	pag	44
- CAPO 4° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	45
4.1. Permessi edilizi	pag	45
4.2. Conformità urbanistica	pag	46
4.3 - sanatoria	pag	46
- CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI	pag	50
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	50
<b>LOTTO 2 – CREMONA- 2box e 2 magazzini</b>		
CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	55
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	55
1.2. Dati catastali	pag	57
1.3. Confini dell'immobile	pag	58
1.4. Accessi	pag	59
1.5. Condominio e parti comuni	pag	60
1.6. Convenzioni e patti speciali Servitù	pag	61
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	62



- CAPO 3° - STATO di POSSESSO	pag	67
- CAPO 4° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	67
4.1. Permessi edilizi	pag	67
4.2. Conformità urbanistica	pag	68
4.3 - sanatoria	pag	68
- CAPO 5° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	69

**LOTTO 3 – VESCOVATO- villetta a schiera con box**

CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	75
1.1. Beni oggetto d' esecuzione	pag	75
1.2. Dati catastali	pag	76
1.3. Confini dell' immobile	pag	77
1.4. Accessi	pag	77
1.5. Condominio	pag	77
1.6. Convenzioni e patti speciali Servitù	pag	78
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	78
- CAPO 3° - STATO di POSSESSO	pag	84
- CAPO 4° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	85
4.1. Permessi edilizi	pag	85
4.2. Conformità urbanistica	pag	85
4.3 - sanatoria	pag	85
- CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI	pag	88
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	85
- CONCLUSIONI- RIEPILOGO DEI VALORI	pag	93

ALLEGATI :

- Fotografie
- Estratto di mappa e visure catastali
- Planimetria catastale
- Estratti permessi edilizi
- Atti di provenienza
- Contratti di locazione
- APE



**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 1- Cremona – Via Voghera palazzina Uffici**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Palazzina uffici di due piani fuori terra con cantina

**Ubicazione:** Cremona – V. Luigi Voghera 12 – zona residenziale centrale

**Stato :** Libero

**Titolarità :** piena

**Lotti :** 1

**Dati Catastali pignoramento :** Cremona v. Voghera

Fg 86 map 82/9 cat A/10 con 10,5 vani

Fg 86 map 82/14 cat A/10 con 4 vani

Fg 86 map 82/15 cat A/10 con 3,5 vani

Fg 86 map 82/16 cat A/10 con 5 vani

**Dati Catastali Attuali:** Cremona v. Luigi Voghera 12

Fg 86 map 82/9 cat A/10 cl 2 con. 10,5 vani P.1° ren. 2.386,03

Fg 86 map 82/14 cat A/10 cl 2 con. 4 vani P.T ren. 908,96

Fg 86 map 82/15 cat A/10 cl 2 con. 3,5 vani P.T ren. 795,34

Fg 86 map 82/16 cat A/10 cl 2 con. 5 vani P.S1° ren. 1.136,21

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** map 82/9 Classe “E” EP gl,nren 429,48 KWh/m2a

map 82/14 Classe “D” EP gl,nren 571,36 KWh/m2a

map 82/15 Classe “D” EP gl,nren 244,63 KWh/m2a

map 82/16 Classe “E” EP gl,nren 357,39 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per cambio d’uso della cantina in ufficio- da ricondurre a cantina ; stralcio di un vano ufficio e due wc al P.T. (mai pervenuti al debitore)

**Valore di mercato :** valore stimato € 670.000,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a € 27.500,00

**Valore netto finale :** ridotto del 3,5% per mancanza garanzie = € 620.000,00

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L’intera destinazione è ad uffici

**Pubblicità :** ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

**Occupazione:** Libero, il PT è in uso saltuario della proprietà

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi - **Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate



**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 2- Cremona – Via Massarotti- box e magazzini**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** due box e due magazzini interclusi

**Ubicazione:** Cremona – via Massarotti – zona residenziale semicentrale

**Stato :** Libero

**Titolarità :** piena

**Lotti :** 1 con possibilità di ricavarne 2

**Dati Catastali pignoramento :** Cremona via Massarotti 18

-Fg 83 map 109/510 cat C/2 con. 71 mq

-Fg 83 map 109/109 cat C/2 con. 109 mq

-Fg 83 map 109/38 cat C/6 con. 21 mq

-Fg 83 map 109/43 cat C/6 con. 15 mq

**Dati Catastali Attuali:** Cremona via Massarotti 18

-Fg 83 map 109/510 p. S1 cat C/2 cl 2 con. 71 mq ren. 297,01

-Fg 83 map 109/109 p. S1 cat C/2 cl 1 con. 109 mq ren. 388,43

-Fg 83 map 109/38 p. S1 cat C/6 cl 4 con. 21 mq ren. 93,27

-Fg 83 map 109/43 p. S1 cat C/6 cl 5 con. 15 mq ren. 77,47

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** Non richiesta

**Irregolarità/abusi:** NO .

**Valore di mercato :** valore stimato € 152.607,50

Dal quale ridurre i costi stimati per gli oneri condominiali pregressi di € 477,64

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € 145.000,00

**Vendibilità :** scarsa

**Motivo :** Presenza di parcheggi e box in zona

**Pubblicità :** ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

**Occupazione:** Libero – parzialmente utilizzato dalla proprietà come deposito

**Vincoli :** Propri del condominio e delle convenzioni e servitù costruttive

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Debiti di gestione euro 477,64 – quota future spese straordinarie € 1455,20



**SCHEMA SINTETICA**  
**LOTTO 3- Vescovato - Villetta a schiera affittata**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Villetta a schiera con box

**Ubicazione:** Vescovato (CR)- via Viazzola 15 – zona residenziale periferica

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Vescovato via Marchi

Fg 10 map 265/1-280 p.T-1 cat A/2 cl 5 vani 8 rendita 537,12

Fg 10 map 265/2 p. T cat C/6 cl 4 con. 13 mq ren. 43,64 €

**Dati Catastali Attuali:** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 10 map 265/1-280 p.T-1 cat A/2 cl 5 vani 8 rendita 537,12

Fg 10 map 265/2 p. T cat C/6 cl 4 con. 13 mq ren. 43,64 €

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** Classe “G” EP gl,nren 269,22 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all’originaria concessione edile per costruzione tettoie e porticati in legno – Da demolire e rimuovere

**Valore di mercato :** valore stimato € 156.116,35

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a €10.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 4% per mancanza garanzie = € 140.000,00

**Vendibilità :** scarsa

**Motivo :** locato .

**Pubblicità :** ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

**Occupazione:** Locata – 2° scadenza 31/12/2025 – canone annuo 6.000,00

**Vincoli :** Propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche e dichiarazioni assunte



**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 135/2023/EI**

*Promossa da:*

*CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.*

*contro :*

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 ,  
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo  
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,  
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento  
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Nunzia  
Corini con l'udienza del 18/01/2024, relativamente alla **Esecuzione N.  
135/2023/EI.**

promossa da :

*CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A.* con sede in Parma, via Università 1  
(CF 02113530345 p.iva 02886650346) in persona del Responsabile Area  
Gestione Bad Loans e Services – legale rappresentante pro tempore dott.  
Edoardo Mereu (c.f. MREDRD75S24G535I) , con domicilio eletto  
presso lo studio dell'avv. Marco Corti (cf CRTMRC67B21F205B) in  
Piadena via Platina 39 che dichiara di voler ricevere comunicazioni  
all'indirizzo di posta elettronica certificata presso l'Avv Francesco  
Bresciani del foro di Mantova , via G. Mazzini 34 – Mantova :  
[f.bresciani@pec.studiolegalearaldi.com](mailto:f.bresciani@pec.studiolegalearaldi.com)

Nei confronti di :



(  
), con sede  
in  
via . , in persona del'Amministratore  
unico e, come tale, legale rappresentante pro tempore  
, nato a : data . ivi residente in  
(cf

### ***Quesito e Oggetto della Consulenza***

Con il decreto emesso il 18/01/2024 ,Ill.mo Sig Giudice – GOP avv.  
Nunzia Corini, nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale  
esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione .  
Successivamente in data 22/01/2024 il sottoscritto accettava l'incarico e  
prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito :  
“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione  
ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati ;  
A) provveda , esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione  
ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta e-mail o fax ,  
dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere :  
A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp.att. cpc ;  
A.2) a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato , degli  
eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto,piena  
proprietà, nuda proprietà, superficie , ecc) ;  
A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo  
conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :  
I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore ;





II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5) formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via Web) la visura catastale attuale , la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria , integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice , inclusi gli allegati;

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

E .) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere



sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

F.) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

La data dell'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 14/06/2024 ad ore 11,30 .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato e controllato gli atti allegati alla procedura (ex art 567 c.p.c), ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie ,prodotto gli attestati APE mancanti, acquisito gli atti di provenienza , contratti di locazione e la documentazione urbanistica, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta una prima relazione di stima che è stata successivamente emendata ed aggiornata a seguito delle Disposizioni di cui al Verbale dell'esecuzione immobiliare in data 08/11/2024 generando così il presente elaborato peritale di stima .

## GENERALITA'

### Criticità procedurali emerse :

Verificata la completezza della documentazione depositata in atti costituita dal Certificato Notarile del 11/10/2023 a firma Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova , successivamente ai fini della stesura della presente relazione ho effettuato la verifica finale e di confronto fra



quanto depositato in Tribunale e quanto reperito tramite le visure ipocatastali attuali ed altra documentazione pervenutami dai vari Enti interessati (Comuni, conservatorie, archivi Notarili ecc) riscontrando delle criticità e problematiche nell'atto di pignoramento e nella successiva istanza di vendita in particolare è emerso che la Trascrizione del Pignoramento colpisce i beni immobili qui stimati , alcuni dei quali risultano diversi da quelli elencati nelle premesse sia nell'atto di pignoramento che nella successiva istanza di vendita e più precisamente:

- Relativamente ad alcune unità immobiliari poste in Comune di Cremona via Angelo Massarotti ed in particolare :

1) Il bene di cui al Foglio 83 particella 109/506 (piano S1 C/2 mq 82) è stato soppresso insieme al map 109/503 (non pignorato) . La soppressione ha costituito le particelle 109/510 (piano S1 C/2 mq 71) e la particella 109/509 questa oggetto di soppressione e dalla quale sono stati costituiti le particelle 109/512 e 109/513 di cui solo quest'ultima riconducibile al piano interrato (S1 C/2 mq 11) mentre l'altra costituisce la parte del ex map 109/503 non pignorato ed ora è un ufficio al piano Terra e qui escluso ; tutte le particelle sono intestate :

L'insieme delle particelle 109/510 e 109/513 danno una consistenza pari a quella del map 109/506 e si trovano entrambe al piano S1 ma solamente il map 109/510 è stato pignorato e quindi sarà solo lui oggetto di stima .

2) In premessa dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita è indicata al fg 83 la particella 109 /49 ceduta a terzi nell'anno 2019 e che giustamente NON è sta inserita nel Pignoramento



- Relativamente ai beni immobili in comune di VESCOVATO :

1) Nelle premesse dell'atto di pignoramento e dell'istanza di vendita sono indicate al fg 10 le particelle 266/1 e 266/2 cedute a terzi il 28/04/2022 e che giustamente NON sono state inserite nel Pignoramento

- Relativamente ai beni immobili in comune di CREMONA Via VOGHERA :

1) I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento relativamente agli uffici posti al piano Terra del fabbricato di cui al fg 86 particelle 82/14 e 82/15 includono anche una porzione immobiliare che sebbene sia stata accatastata in capo alla società debitrice risulta non essere mai pervenuta alla debitrice (non è infatti presente nella compravendita del 1981 né in atti successivi) . Detta porzione comprende il vano ufficio fronte strada con l'annesso bagno costituente parte del fg 86 map 82/14 ed il bagno dell'ufficio di cui al fg 86 map 82/15 per cui detta porzione , qui esclusa, non avendo più un autonomo accesso ma solo attraverso i due beni di proprietà della debitrice . dovrà essere separata da questi dall'aggiudicatario così come dallo stesso dovranno essere realizzati nuovi servizi igienici a servizio delle due unità immobiliari qui incluse.

-) Tanto dovutamente premesso si procede alla redazione della perizia di stima .

**A1-) Beni oggetto d'esecuzione :**

L'esecuzione colpisce dei beni immobili aventi tipologia , destinazione e caratteristiche differenti fra loro e posti, per la maggior parte, nel



Comune di Cremona e per una singola porzione immobiliare nel  
Comune di Vescovato (CR) .

In sintesi gli immobili vengono così descritti :

1. Comune di Cremona : Via Luigi Voghera n. 12 , intero  
fabbricato direzionale composto : - al piano terra da due uffici ;  
- al piano seminterrato (S1) da un ufficio ricavato nelle cantine a  
volta ; - al piano primo, per tutto il livello, un ufficio di ampie  
dimensioni .
2. Comune di Cremona : via Angelo Massarotti n. 20 , - al piano  
interrato di un complesso condominiale due magazzini e due  
autorimesse annessi fra loro .
3. Comune di Vescovato : via Angelo Marchi , - villetta a schiera di  
due piani fuori terra con annessa area cortilizia e box con  
sovrastante fienile attualmente affittata .

Il tutto verrà meglio e compiutamente descritto nei vari LOTTI in cui  
sono stati suddivisi i beni staggiti .

**A2-) Regolarità atto di pignoramento e di vendita rispetto alle  
identificazioni catastali :**

Gli immobili staggiti sono correttamente individuati sia nell'atto di  
pignoramento che nell'istanza di vendita i quali riportano , nelle loro  
conclusioni, i dati degli atti di provenienza dei singoli beni .

La nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento del 01/09/2023  
n. Repertorio      – Registro generale      ; Registro particolare  
del 18/09/2023 riporta dati corrispondenti alla situazione  
catastale corretta .



Va rilevato da subito che per il Lotto in Cremona via Angelo Massarotti sono intervenute nel tempo molteplici variazioni catastali dovute alla costruzione a nuovo dell'intero complesso immobiliare comportando dallo stato iniziale a quello attuale numerose variazioni sia nello stato che nel numero delle Unità Immobiliari .

Come preliminarmente già evidenziato per le porzioni qui staggite tali variazioni hanno interessato la particella Foglio 83 map 109/506 che è stata soppressa ed ha costituito i mapp 109/510 e 109/513 del fg 83 .

Si rileva inoltre che le schede raffiguranti le due unità al piano terra dell'immobile in Cremona via Voghera, di cui al fg 86 particelle 82 sub 14 e sub 15, includono una porzione immobiliare mai pervenuta alla debitrice

Per gli altri immobili si è riscontrata la conformità fra l'atto di pignoramento , l'istanza di vendita e la situazione catastale aggiornata .

Del che i dati Catastali Identificativi dei beni sono i seguenti :

Ditta : ( . - CF ' ) proprietà 1/1

**1) Comune di Cremona (D150)** – Via Luigi Voghera n. 12

1.1.) Foglio 86 mapp. 82 sub 9 – Piano 1° cat A/10 classe 2 vani 10,5 sup. mq 228 , escluse aree scoperte mq 228 rendita euro 2.386,03 (variazione del 25/01/1990 in atti dal 15/04/1996 variazioni interne, variazione destinazione e fusione n. 220.1/1990 )



- 1.2.) Foglio 86 mapp. 82 sub 14 – Piano T cat A/10 classe 2 vani 4  
sup. mq 105 , escluse aree scoperte mq 105 rendita euro 908,96  
(variazione del 05/11/1992 in atti dal 29/10/1996 fusione,  
ristrutturazione e variazione della destinazione n. 11606.1/1992 )
- 1.3.) Foglio 86 mapp. 82 sub 15 – Piano T cat A/10 classe 2 vani 3,5  
sup. mq 84 , escluse aree scoperte mq 84 rendita euro 795,34  
(variazione del 05/11/1992 in atti dal 29/10/1996 fusione,  
ristrutturazione e variazione della destinazione n. 11606.1/1992 )
- 1.4.) Foglio 86 mapp. 82 sub 16 – Piano S1 cat A/10 classe 2 vani 5  
sup. mq 149 , escluse aree scoperte mq 149 rendita euro 1.136,21  
(variazione del 05/11/1992 in atti dal 29/10/1996 fusione,  
ristrutturazione e variazione della destinazione n. 11606.1/1992 )

**2) Comune di Cremona** – Via Angelo Massarotti n. 18

- 2.1.) Foglio 83 mapp. 109 sub 38 – Piano S1 cat C/6 classe 4  
Consistenza mq 21 - sup. mq 21- ZC 2 Rendita euro 93,27  
(variazione del 08/04/1998 in atti dal 08/04/1998 fusione ultimazione  
fabbricato urbano n. A00718.1/1998)
- 2.2.) Foglio 83 mapp. 109 sub 109 – Piano S1 cat C/2 classe 1  
Consistenza mq 109 - sup. mq 117- ZC 2 Rendita euro 388,43  
(variazione del 12/05/1999 in atti dal 12/05/1999 divisione  
ultimazione di fabbricato urbano n. F00298.1/1999)
- 2.3.) Foglio 83 mapp. 109 sub 43 – Piano S1 cat C/6 classe 5  
Consistenza mq 15 - sup. mq 15- ZC 2 Rendita euro 77,47  
(variazione del 22/12/1997 in atti dal 22/12/1997 demolizione totale  
e ricostruzione n. A02725.1/1997)





*Dall'atto di pignoramento UNITA' SOPPRESSA :*

*2.4) Foglio 83 mapp 109 sub 506 Piano S1 cat C/2 classe 2*

*consistenza mq 82 – ZC 2 Rendita 343,03*

*( variazione in soppressione del 20/04/2010 pratica n. CR0040296 in*

*atti dal 20/04/2010 – variazione divisione- fusione- ultimazione*

*fabbricato urbano – la variazione ha soppresso i mapp 109/506 e*

*109/503 e costituito i mappali 109/510 e 109/509*

*Il mappale 109/509 è stato a sua volta soppresso ed ha costituito i*

*mappali 109/513 piano S1 e 109/512 piano Terra ed è derivato dai*

*mapp 109/503(escluso dal pignoramento) e map 109/506*

*(pignorato) .*

Da ciò il solo nuovo mappale costituito ed oggetto di pignoramento è

quello al piano S1 così allibrato :

2.4.1.) Foglio 83 mapp. 109 sub 510 – Piano S1 cat C/2 classe 2

Consistenza mq 71 - sup. mq 75- ZC 2 Rendita euro 297,01

(variazione del 20/04/2010 divisione,fusione, ultimazione di

fabbricato urbano n. CR0040296 in atti dal 20/04/2010)

**3) Comune di Vescovato (CR) – Via Angelo Marchi**

3.1.) Foglio 10 mapp. 265 sub 1e mapp 280 graffati fra loro – Piani

Terra- 1° - Categoria A/2 Classe 5 consistenza 8 vani – superficie

totale mq 148 escluse aree esterne 131 rendita euro 537,12

3.2.) Foglio 10 mapp. 265 sub 2 – Piano Terra - Categoria C/6

Classe 4 consistenza mq 13 – superficie totale mq 13 rendita euro

43,64





### A3-) Proprietari nel ventennio e formalità pregiudizievoli

Gli immobili oggetto d'esecuzione e di stima sono in piena proprietà  
1/1 alla ditta . (in alcuni in atti anche indicata come  
) , codice fiscale , con sede a  
dalla Certificazione Notarile e dalle successive visure ipocatastali  
relativamente ai beni staggiti si rilevano le seguenti provenienze e  
formalità :

#### A) IMMOBILE IN CREMONA via L. VOGHERA Fg 86 mapp.

##### Particella 82 subalterni 9-14-15-16

a1) Alla società eseguita gli immobili in Cremona via  
Luigi Voghera , catasto urbano Foglio 86 particella 82 subalterni 9-  
14-15-16 sono pervenute per atto di compravendita in data  
22/01/1981 n. sp. Notaio Leggeri trascritto a Cremona il  
18/02/1981 n.ri ! RP col quale nato a  
Vescovato il , nata a il  
: e l il  
vendevano alla società l con sede a Cremona : -  
tre piccoli appartamenti al piano terra e cinque appartamenti al piano  
primo dello stabile in Cremona via L. Voghera 14 ; nello NCEU gli  
appartamenti al piano primo :  
Fg 86 map 82/4- A4 vani 3,5 ; map 82/5 A4 vani 3 ; map 82/6 A4  
vani 3; map 82/7 A4 vani 3 ; map 82/8 A4 vani 3 – gli appartamenti  
al piano terra : fg 86 mapp. 82/3 A4 vani 3,5 ; map 82/1 A4 vani 3,5  
e map 82/2 A4 vani 3,5 . Per l'identificazione catastale dei tre  
appartamenti al piano terra nella loro nuova consistenza sono state



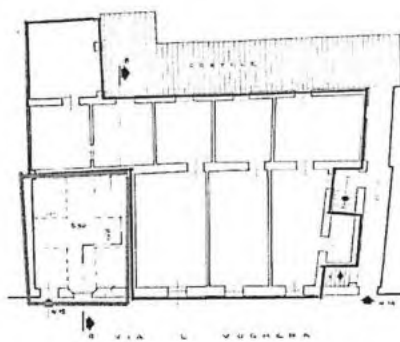
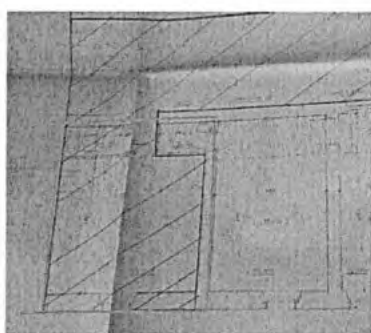
presentate allo UTE di Cremona il 26/11/1980 le schede di  
variazione corredate dalle relative planimetrie registrate ai n.ri  
2561/80 – 2562/80 e 2563/80 di protocollo . Accesso : vi si accede  
dalla via Luigi Voghera 14 mediante l'androne comune d'accesso .  
E' compresa nella vendita la quota di comproprietà in ragione di  
830/1000 dell'androne d'accesso dalla via Voghera 14 , del vano  
scale , dei ballatoi, del cortile interno, dell'area su cui insite il  
fabbricato, della terrazza al 1° piano, dei muri perimetrali, del tetto e  
di tutti quegli altri enti e spazi che per essere parti dell'edificio  
necessarie all'uso comune ai sensi dell'art 1117 c.c. .

- Antecedentemente ai venditori la proprietà pervenne : per  
successione alla sig.ra \_\_\_\_\_ a morta a Cremona il  
26/06/1979 in forza di testamento olografo in data 21/11/1968  
pubblicato col verbale in data 19/11/1979 n. \_\_\_\_\_ i repertorio  
dr Pietro Foletti notaio in Cremona , qui registrato il 26/11/1979 al n.  
\_\_\_\_\_ mod. \_\_\_\_\_ Pubblici e trascritto il 29/11/1979 ai n.ri  
(denuncia di successione n. I vol. \_\_\_\_\_ registrati a Cremona il  
13/12/1979)

- L'intero fabbricato è stato poi oggetto da parte della \_\_\_\_\_ di un  
intervento globale di ristrutturazione con cambio di destinazione  
d'uso che ne ha mutato la consistenza originaria in quella attuale ed  
ha unito alla stessa un vano prospiciente la pubblica via che non è  
mai pervenuto alla debitrice \_\_\_\_\_ e che quindi non è oggetto di  
vendita e che dovrà essere separato dalle porzioni immobiliari  
chiudendone gli accessi . tale porzione è evidenziata con compitura



rossa nelle immagini sottostanti dove nella prima è raffigurato lo stato attuale e nella seconda l'esclusione del vano così come risulta dall'atto di acquisto della (vedi atto di provenienza del 22/01/1981 nn notaio Leggeri )



B) IMMOBILE IN CREMONA Via MASSAROTTI Fg 83 mapp  
109/510-109/109-109/38-109-43:

b1) alla ditta ( cf ) i beni posti in Cremona via Angelo Massarotti sono pervenuti tramite atto di Compravendita in data 23/07/1995 n. repertorio Notaio Rizzi Virglio , trascritta a Cremona il 03/08/1992 ai n.ri ( ' con la quale nato a Cremona il ( );

ata a ia il ( e sa nata a il vendevano alla società rl con sede a

: - Fabbricato con area annessa ed area cortilizia posto in Cremona via Angelo Massarotti ; nel NCEU Partita 2475 Foglio 83 particelle 111/1 A4 vani 5 ; map 111/2 A4 vani 3,5 ; map 111/3 A5 vani 2 ; map 111/4 graffato col mapp 112/1 A5 vani 3,5 ; map 112/2 C/3 mq 22 : map 112/3 C3 mq 22 ; map 112/4 C6 mq 25 ; map 117/4



C6 mq 38 con diritto alla corte distinta al map 113 NCTR partita 5947 Fg 83 mapp 109 di ha 0.15.00 – Accesso direttamente dalla via Massarotti .

Servitù passiva di fognatura a favore del Comune di Cremona e gravante sul map 109

Successivamente l'intero immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione con ampliamento e di numerose variazioni catastali sino alla situazione attuale in parte oggetto di pignoramento e costituente i beni staggiti e trascritti nel verbale di pignoramento

C) IMMOBILE IN VESCOVATO Via MARCHI Fg 10 mapp 265/1e 280 graffati – 265/2 :

c1) alla ditta ( cf i beni posti in via Marchi sono pervenuti tramite atto di Compravendita in data 20/07/1981 n. i repertorio Notaio Virgilio Rizzi trascritto a Cremona il 03/08/1981 n.ri .RP con il quale nato a il vendeva alla con sede in - Appezzamento di terreno fabbricabile in Vescovato in fregio alla strada Montanara-Gabbionata e nel NCTR in forza del frazionamento approvato dallo UTE in data 15/02/1980 n. 15295/79 dell'estratto n. 2 protocollo Mod 51 come segue : Fg 10 mapp 246 (ex 95/b) ha 1.44.00 . – Accesso direttamente dalla S.P. Montanara –Gabbioneta in lato est . servitù : passiva di transito del personale addetto ai lavori di irrigazione e di manutenzione della Roggia del Cavo, coi mezzi meccanici all'uopo necessari e di ricezione di materiale di spurgo



della roggia stessa da esercitarsi su una striscia di terreno che corre lungo il confine occidentale del terreno in oggetto .

**Formalità pregiudizievoli nel ventennio :**

-A) Per l'immobile in CREMONA via A. MASSAROTTI :

a1) CONVENZIONE in data 18/10/1995 n.138674/10792 repertorio Notaio Virgilio Rizzi trascritta a Cremona il 14/11/1995 n.ri /212RG/5005RP fra i sigg.ri ( ) e ( ) , proprietari del fabbricato in Cremona via Massarotti nel NCEU Fg 83 map 374 e la società ( ) con sede in Vescovato, proprietaria del confinante immobile costituito da fabbricato con area annessa e cortile posto in via Massarotti n. 18-22 nel NCEU Fg 83 mappali 109-111-112-113-114-115-116-117-118-119 e 120 dall'altra parte . Si conviene quanto segue : i sigg.ri ( ) e ( ) danno il loro benestare e consenso a che la società ( ) possa costruire il nuovo fabbricato secondo la volumetria e come descritto negli elaborati tecnici presentati al Comune di Cremona il 11/01/1995 cron. 1754 Prot Gen e successivi elaborati in aggiornamento al fine del rilascio della concessione edilizia alla società medesima in osservanza al piano di lottizzazione relativo all'immobile suddetto . La società ( ) si impegna a mantenere il muro esistente sul confine di altezza a ml 5,10 rispetto al marciapiede lungo il lato della via Massarotti confinante con la proprietà ( ) . I signori ( ) prestano il loro assenso a che il muro detto sopra venga parzialmente demolito e ricostruito con gli accorgimenti necessari ad una sua migliore stabilità a cure e spese totalmente a carico della società ( ) proprietaria del medesimo . La società ( ) srl costituisce



servitù passiva di passaggio pedonale a carico dell'area di sua proprietà prospiciente il lato est del nuovo fabbricato a favore delle ragioni Cigola- Gorni e presta ogni più ampio consenso a che nel muro di confine menzionato sopra venga realizzata un'apertura per consentire l'accesso pedonale alla proprietà

**a2) SERVITU' di PASSAGGIO :** Costituzione di servitù di passaggio in data 20/07/2005 n. 167278/18449 repertorio notaio Vigilio Rizzi , trascritta a Cremona il 01/08/2005 n.ri 8674RG/4941RP con la quale la società con sede in costituiva a favore del Comune di Cremona servitù attiva di passaggio pedonale e carraio. La servitù di che trattasi occupa l'area compresa fra la Via Massarotti, i fabbricati del " Condominio della Luna" ed i mappali 490 e 96 posta in comune di Cremona in CT distinta come segue : Fg 83 mapp. 109 ha 0.29.60 confinante a nord la via Massarotti, ad est i fabbricati del "Condominio della Luna" , a sud ragioni di cui al map 490, ad ovest ragioni di cui al map 96 ; ed a favore del map 490 ceduto a titolo gratuito al Comune di Cremona .

**B) GENERALE :**

**b1) IPOTECA :** iscritta a Cremona il 13/12/2007 n.ri RP per euro 28.500.000,00 a garanzia di mutuo condizionato di origine euro 19.000.000,00 concesso con atto in data 27/11/2007 n. 12301/2163 repertorio notaio Henzel a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa – con domicilio ipotecario a Parma via Università 1 ed a carico di con sede in ed altri, gravante :



- ) Cremona NCEU Fg 86 mapp 82/9 A10 vani 10,5 ; map 82/14 A10 vani 4 ; map 82/15 A10 vani 3,5 ; map 82/16 A10 vani 5 ;
- ) Cremona NCEU Fg 83 map 109/38 C6 mq 21 ; map 109/109 C2 di mq 109 ; mapp109/43 C6 mq 15 ; map 109/506 (in parte ora 109/510) C2 mq 82 ; map 109/49 C6 mq 17 ( escluso dal pignoramento in quanto di altra proprietà)
- ) Vescovato NCEU Fg 10 mapp 265/1 – 280 graffati A2 vani 8 ; mapp 265/2 C& mq 13 – I mappali 266/1-266/2 sono esclusi dal pignoramento in quanto di terze ragioni
- ) ANNOTAZIONI : - Annotazione n. 1126 del 23/06/2009 (riduzione somma) ; - Annotazione n. 563 del 21/03/2019 (Quietanza e conferma) ,  
- Annotazione n. 1678 del 20/12/2019 (restrizione dei beni) ; -  
Annotazione n. 560 del 09/05/2022 (restrizione di beni)

**b2) PIGNORAMENTO** : Trascritto a Cremona il 18/09/2023 n.ri

- G/ RP a favore di Credit Agricole Italia Spa con sede a Parma ed a carico della società con sede in gravante :
- Cremona Fg 86 mapp 82/9 A10 vani 10,5 ; map 82/14 A10 vani 4 ; map 82/15 A10 vani 3,5 ; map 82/16 A10 vani 5
  - Cremona Fg 83 map 109/38 C6 mq 21 ; map 109/109 C2 di mq 109 ; mapp109/43 C6 mq 15 ; map 109/510 C2 mq 71
  - Vescovato Fg 10 mapp 265/1-280 graffati fra loro A2 vani 8 e mapp 265/2 C6 mq 13



## FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata l'eterogeneità delle unità immobiliari staggite nonché la loro dislocazione in comuni diversi fra loro per caratteristiche oltre che zonali anche di sviluppo urbanistico, edilizio e commerciale il sottoscritto ha ritenuto conveniente da un punto di vista commerciale, economico e di maggior velocità e realizzo per la procedura, la suddivisione dei beni in 3 lotti.

Sono stati quindi formati i seguenti lotti i cui beni saranno di seguito compiutamente descritti.

- LOTTO 1 – Comune di Cremona – Via Luigi Voghera - Intero immobile direzionale - Valore stimato 620.000,00 €
- LOTTO 2- Comune di Cremona- Via Angelo Massarotti – Magazzini ed autorimesse - Valore stimato 145.000,00 €
- LOTTO 3 – Comune di Vescovato – Via Marchi – Villetta con box affittati- Valore stimato 140.000,00 €

Per un totale stimato di euro 905.000,00

A seguire la formazione e descrizione di ogni singolo lotto.





## LOTTO 1

Comune di Cremona- via L. Voghera

Intero fabbricato direzionale

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

In zona centrale del Comune di Cremona , in via Luigi Voghera 12 , intero fabbricato direzionale di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato con piccola area cortilizia interna composto al piano terra da due uffici ed al piano interrato da un ufficio ricavato nella cantina collegabili fra loro ed al piano primo , per tutto il livello, ampio ufficio.



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto nel centro storico di Cremona, all'inizio di corso Matteotti (del quale via Voghera costituisce traversa) ed in prossimità di piazza Della Libertà (già porta Venezia) . La zona è comodamente servita da infrastrutture, negozi e servizi . Un ampio parcheggio dista circa 400 ml dall'immobile staggito .



Il comune di Cremona conta circa 70.000 abitanti e si colloca quasi equamente distante dalle principali città capoluoghi di provincia ossia a circa 60 Km da Brescia, Bergamo, Mantova, Parma , 45 Km da Lodi , 30 Km da Piacenza e 85 Km da Milano ; è centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriali e artigianali pur essendo prevalentemente un comune agricolo . Nella città prevalgono le attività di terziario . Nelle vicinanze a circa 3 km c'è il casello autostradale della A21 ; La stazione ferroviaria e per autobus dista anch'essa circa 1,5 km ma i collegamenti ferroviari dà e per altre città sono scarsi e ridotti nelle frequenze .



### **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 Cremona (D150)

– Via Luigi Voghera n. 12

-) *dall'atto di pignoramento :*

- 1) Foglio 86 mapp. 82 sub 9 cat A/10 con. 10,5 vani
- 2) Foglio 86 mapp. 82 sub 14 cat A/10 con. 4 vani
- 3) Foglio 86 mapp. 82 sub 15 cat A/10 con. 3,5 vani
- 4) Foglio 86 mapp. 82 sub 16 cat A/10 con. 5 vani

-) *Attualmente in atti :*

- 1) Foglio 86 mapp. 82 sub 9 cat A/10 classe 2 consistenza 10,5 vani sup. totale 228 mq - Piano 1° ZC 1 Rendita 2.386,03 €
- 2) Foglio 86 mapp. 82 sub 14 cat A/10 classe 2 consistenza 4 vani sup. totale 105 mq - Piano T ZC 1 Rendita 908,96 €
- 3) Foglio 86 mapp. 82 sub 15 cat A/10 classe 2 consistenza 3,5 vani sup. totale 84 mq - Piano T ZC 1 Rendita 795,34 €
- 4) Foglio 86 mapp. 82 sub 16 cat A/10 classe 2 consistenza 5 vani sup. totale 149 mq - Piano S1 ZC 1 Rendita 1.136,21 €

Si allegano schede catastali e visure storiche

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta : . (CF ) proprietà 1/1 – sede

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:**

- In unico corpo : a nord ragioni fg 86 mappale 79 e per salto rientrante al piano terra il vano da scorporare poiché qui escluso; Ad est prima ragioni fg 86 map 378 indi fg 86 mappali 84 e 83 ; a sud ragioni fg 86 mappale 89 e 83 ; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera ed in piccola parte il vano da scorporare al piano terra poiché qui escluso.

-1) Dell'ufficio map 82/9 P1° : a nord ragioni fg 86 mappale 79 ; Ad est il vuoto sulla corte comune a filo esterno balcone ; a sud ragioni fg 86 mappale 89 indi ragioni comuni col vano scale comune ; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera ;

-2) Dell'ufficio map 82/14 P T : a nord ragioni fg 86 mappale 79 ; Ad est il vuoto sulla corte comune; a sud ragioni con la porzione qui compresa mappale 82/15 e col vano scale comune; ad ovest prima l'altro mappale 82/15 qui compreso e per piccola porzione da stralciare il vano ufficio con wc qui non compresi ;

-3) Dell'ufficio map 82/15 P T : a nord e prima le ragioni col vano da stralciare dal map 82/14 ed in parte col wc da stralciare dalla particella 82/15 poiché non compresi nella procedura ; ad est ragioni fg 86 mappale 82/14 ; a sud ragioni comuni col vano scale comune; ad ovest pubbliche ragioni con la via Voghera ;

-4) Dell'ufficio map 82/16 P S1 : a nord l'interro con le ragioni fg 86 mappale 79 ; Ad est l'interro col resto del fabbricato map 82 corte



comune e map 82/14 ; a sud ragioni col vano scale comune; ad ovest  
pubbliche ragioni con la via Voghera;

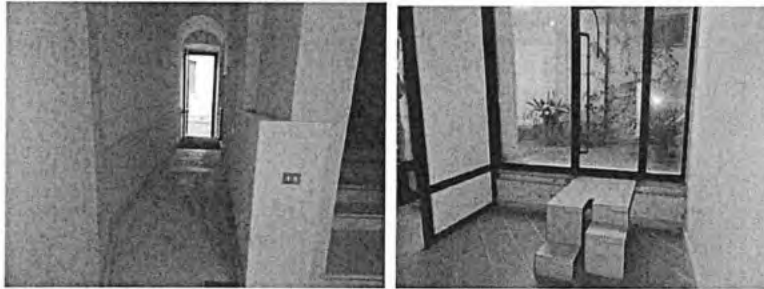
Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### 1.4.) Accessi :

- ai beni si accede con ingresso pedonale dalla via Voghera civico 12



Indi attraverso l'ingresso comune che conduce direttamente agli uffici  
del piano terra map 82/14 e 82/15 nonché con breve scala alla corte  
comune interna



Da questo ingresso si raggiunge con scala dedicata agli uffici al piano  
interrato mapp. 82/16 e con scala comune quelli al piano primo map  
82/9





Per queste ultime due unità immobiliari si rileva l'assenza di ausili d'accesso per portatori di handicap ossia l'assenza di servo scale , ascensori o di dispositivi equivalenti il che ne riducono l'accessibilità in particolar modo a persone con limitazioni motorie .

La porzione di ufficio con WC posto ad ovest e facente catastalmente parte della particella 82/14 dovrà essere da questa separata con spese a carico dell'aggiudicatario il quale dovrà interdirne l'accesso dall'interno così come anche il bagno posto a servizio della particella 82/15 andrà diviso da questa chiudendone l'accesso in quanto detta porzione non è mai pervenuta alla debitrice e dovrà pertanto essere resa autonoma e staccata dal resto dell'immobile qui oggetto di procedura esecutiva .

#### **1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 4 unità immobiliari di cui le due al piano terra sono in uso della proprietà anche se attualmente risultano solo dalla stessa arredate ed in uno stato di abbandono . Il locale al piano terra (ufficio e due WC) posto in lato nord-ovest pur facendo parte catastalmente delle particelle 82/14 e 82/15 non risulta essere mai pervenuto alla . . .

Non risulta essere stato formato un condominio .



Le uniche parti comuni sono quelle interne e proprie dell'immobile ossia la corte , l'ingresso col vano scale e tutti quei servizi ed utilità necessarie all'uso dell'immobile di cui gli enti e spazi previsti dall'art 1117 del codice civile .

## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

2.1.) GENERALITA' : Il fabbricato, entro il quale si trovano le unità immobiliari, è un piccolo "condominio" prospiciente la via Luigi Voghera , traversa a senso unico del centrale corso Matteotti, all'inizio del centro storico di Cremona in prossimità di piazza della Libertà (già Porta Venezia).

L'intero immobile ha destinazione direzionale essendo formato da 4 unità ad uso ufficio.

L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde .







L'immobile è stato ristrutturato nel 1992 con la trasformazione degli originari appartamenti negli attuali uffici / studi professionali unendo a questi al piano terra un piccolo vano prospiciente la pubblica via che non è mai pervenuto alla debitrice e che quindi non è oggetto di vendita e che dovrà essere separato dalle porzioni immobiliari chiudendone gli accessi a spese dell'aggiudicatario .

L'intero fabbricato si presenta all'esterno in condizioni discrete anche se insistono alcune crepe di tipo strutturale sebbene la presenza e l'inserimento di rinforzi tramite tiranti, particolarmente invasivi al piano primo, permettano un rinforzo e consolidamento delle strutture .



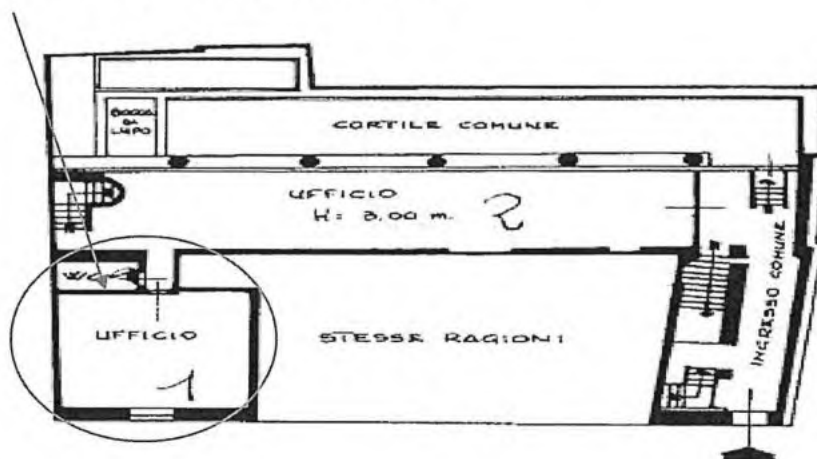




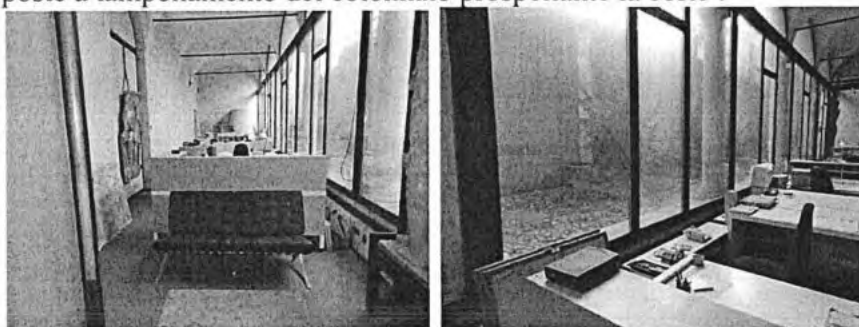
## 2.2) 1° Ufficio PT ( fg 86 map. 82/14) – A/10

Trattasi di uno studio professionale una volta utilizzato dalla proprietà I.VO srl la quale ne mantiene all'interno gli arredi e dei documenti .

L'ufficio misura 105 mq totali catastali ed è composto da due vani di cui il primo open space lungo e stretto , il secondo, prospettante la via Voghera che insieme al servizio igienico fa parte della porzione da separare in quanto mai pervenuta alla



Il locale principale ha quindi una superficie, al netto del predetto vano da scorporare, di mq 74,00 circa ; la sua larghezza netta è di circa ml 3,50 e la lunghezza netta di circa 18 ml ed è caratterizzato dalle ampie vetrate poste a tamponamento del colonnato prospettante la corte .



L'altezza interna risulta notevole sebbene catastalmente sia indicata in ml 3,30 (imposta volta a botte rispetto l'esterno) .

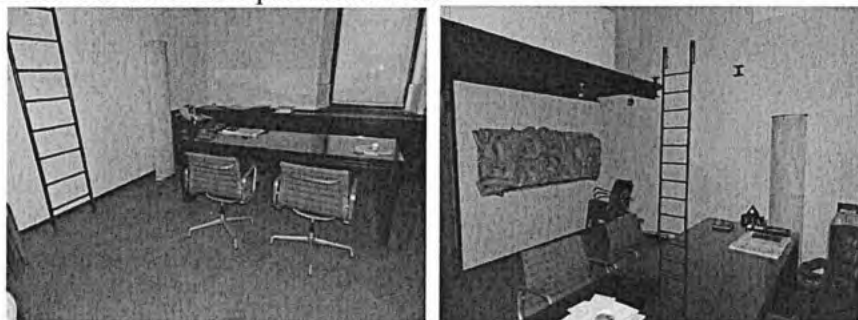
Da questo locale si accede al vano da scorporare in quanto qui escluso attraverso il disimpegno , la cui porta andrà chiusa a spese dell'aggiudicatario, che funge anche da antibagno, superato il locale WC



Attrezzato con lavandino , doccia e tazza WC , si raggiunge l'ufficio più interno e prospettante la via Voghera .



Questo locale è composto da un ampio vano sul quale si affaccia un piccolo soppalco in legno poggiante su struttura metallica al quale si accede tramite scala a pioli removibile

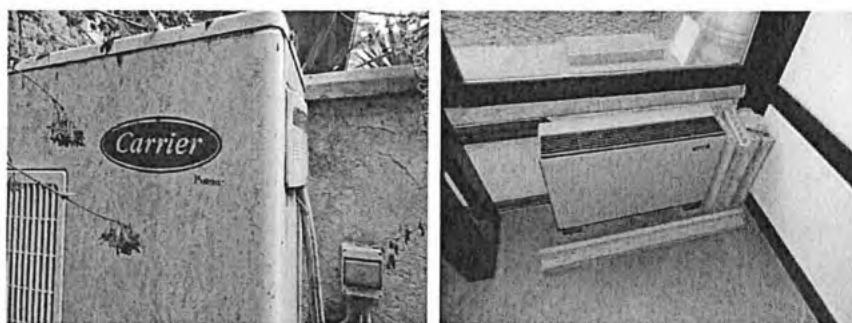


Sia il bagno che quest'ultimo locale non sono pervenuti alla debitrice per cui sono qui esclusi sebbene accatastati unitamente al resto della unità immobiliare .

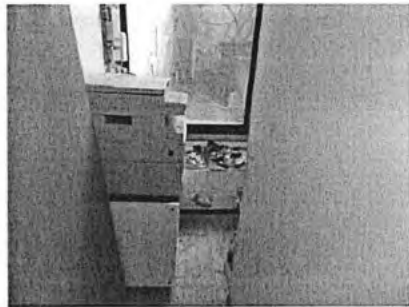
L'intera unità immobiliare è pavimentata con piastrelle di ceramica in monocottura tipo "Brunelleschi" particolarmente di moda negli anni '90; le pareti sono intonacate e tinteggiate .

L'ufficio è dotato d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico propri per l'attività direzionale posta in essere .

La pompa di calore costituente la principale generazione di riscaldamento e il raffrescamento è collocata nella corte comune e la diffusione avviene tramite ventil convettori



ed è a servizio anche dell'unità posta al piano interrato che risulta collegabile a questa unità tramite un apposito vano attualmente privo di scala interna e chiuso da assito ; detto vano attualmente è in uso come ripostiglio



Tutti gli impianti sono anche a servizio della porzione qui non compresa di cui in precedenza più volte relazionato .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono. Con la divisione ed esclusione della porzione non pervenuta in proprietà della debitrice il locale ufficio qui in oggetto rimarrà senza servizio igienico per cui verrà a decadere l'agibilità sino alla realizzazione di un nuovo WC ed alla separazione di tutti gli impianti .

Accesso: al bene si accede dalla via Voghera civico 12 solo pedonalmente attraverso l'atrio comune ; andrà chiuso l'accesso alla porzione da separare dall'unità immobiliare staggita che resterà priva d'accesso .

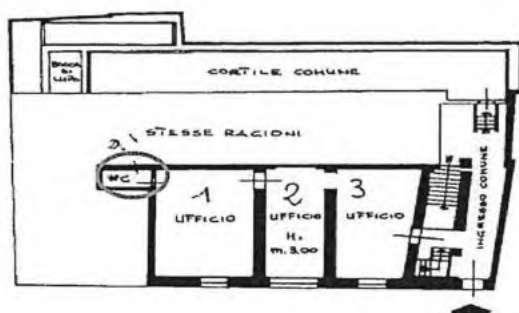
**2.2.1) Attestato di prestazione energetica** : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093624 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : **“D”** EPgl, nren 571,36 KWh/m2a



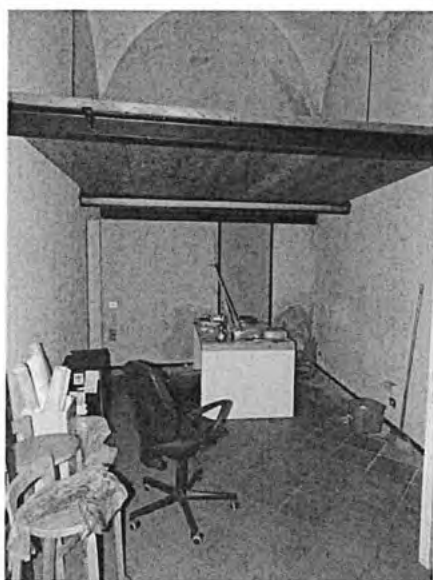
### 2.3) 2° Ufficio PT ( fg 86 map. 82/15) – A/10

Trattasi di uno studio professionale una volta in uso alla proprietà

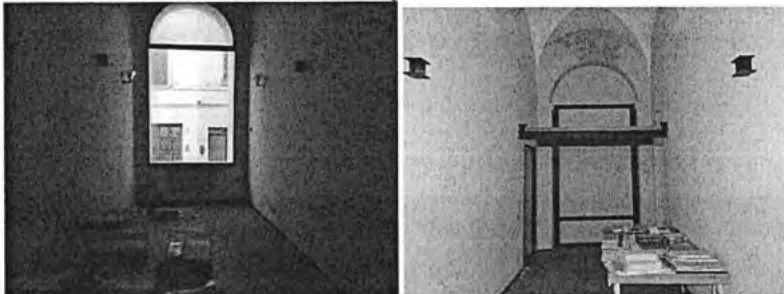
che ne mantiene gli arredi . L'ufficio misura 84 mq totali catastali che diventano 80 circa al netto del WC ed è composto da tre vani contigui e fra loro separati da un setto in vetro opaco con funzione di parete divisoria , in testa alla quale insite il bagno che andrà separato, a spese dell'aggiudicatario, in quanto facente parte della porzione d'immobile mai pervenuto alla



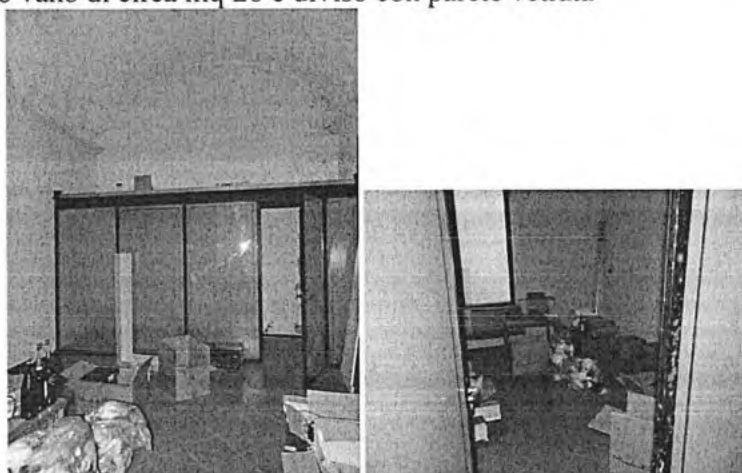
Dall'ingresso comune si accede direttamente al primo vano di circa mq27



Indi al secondo locale di circa 16 mq



Il terzo vano di circa mq 26 è diviso con parete vetrata



Oltre alla quale si raggiunge il bagno da interdirlne l'accesso tramite chiusura poiché escluso dalla procedura

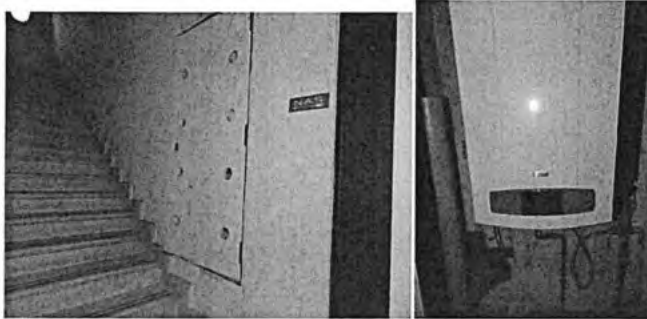
Il WC è asservito da lavandino e tazza WC



Tutti i tre locali sono accessoriati con soppalco in legno poggiante su struttura metallica e raggiungibili separatamente con scale a pioli removibile .



L'unità immobiliare è munita di impianto autonomo di riscaldamento tramite caldaia murale a gas posta in prossimità del vano scale in apposito vano



Con diffusione tramite vetil convettori .

I pavimenti sono in monocottura e le pareti intonacate e tinteggiate , in più punti sono presenti rappezzi d'intonaco e macchie d'affioramento di umidità .

Le condizioni manutentive del bene sono discrete ; l'altezza interna è ml 3,50 all'imposta della volta a botte e ml 5 alla chiave .

Il locale , una volta chiuso l'accesso al WC, resterà senza servizio igienico con conseguente decadenza dell'agibilità ; andrà anche sezionata tutta l'impiantistica asservente il bagno in modo da separarlo dal resto dell'unità immobiliare qui compresa .

**2.2.1) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093724 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "D" EPgl, nren 244,63 KWh/m2a

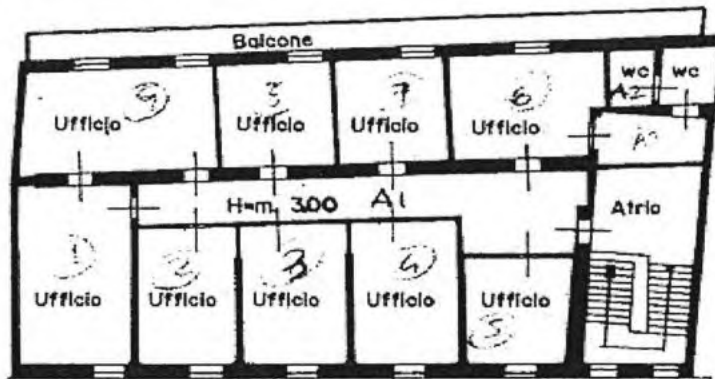
#### **2.4) Ufficio P1° ( fg 86 map. 82/9) – A/10**

Trattasi di uno studio professionale di 228 mq catastali occupante l'intero piano primo dello stabile e composto 9 vani indipendenti , due

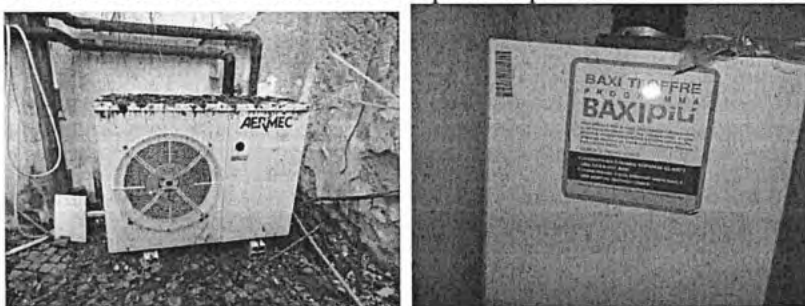




bagni con piccolo locale spogliatoio oltre all'atrio e ad un loggiato prospiciente la corte interna .



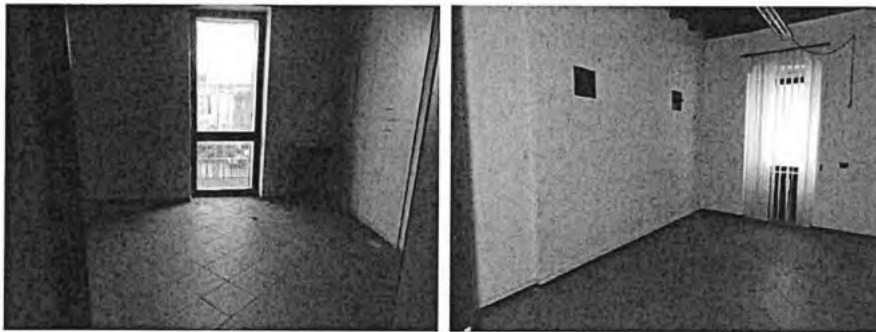
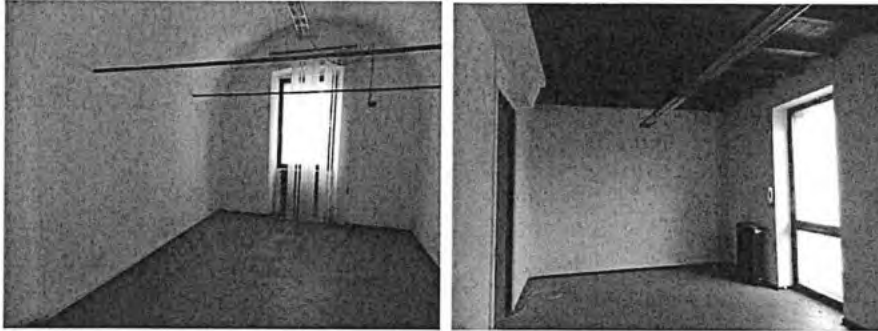
L'unità è vuota e libera , alla stessa si giunge attraverso la scala interna .  
 Gli uffici sono asserviti da impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale a gas posta al piano e da impianto di climatizzazione estiva costituito da unità esterna posizionata nel cortile comune al piano terra e distribuzione interna tramite impianto split .



Gli uffici hanno il pavimento in monocottura , pareti intonacate e tinteggiate , plafone di sottotetto in legno ; le finiture sono simili per ogni vano . Caratterizzano i locali la presenza delle catene dei tiranti che attraversano quelli esposti verso la via Voghera







L'ufficio è asservito da due bagni, uno con doccia, completi di lavandino e tazza WC



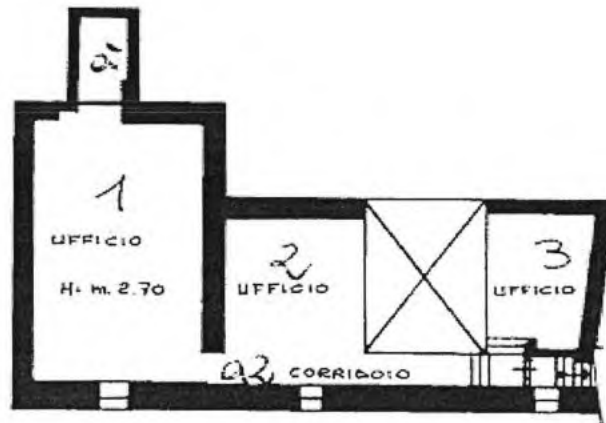
Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono .

**2.2.1) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093524 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "E" EPgl, nren 429,48 KWh/m2a

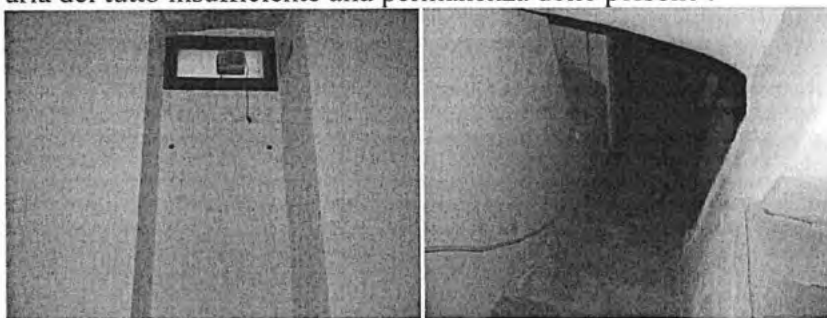


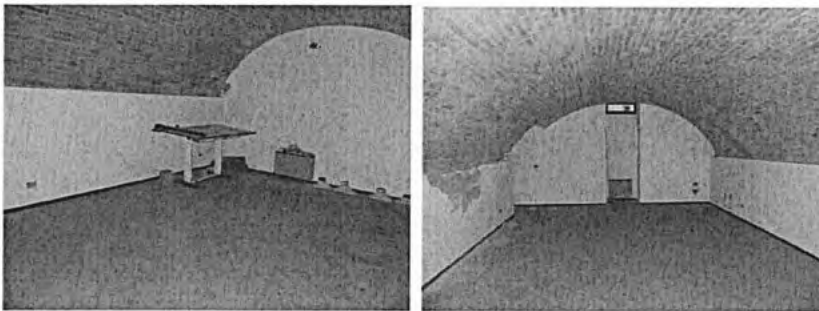
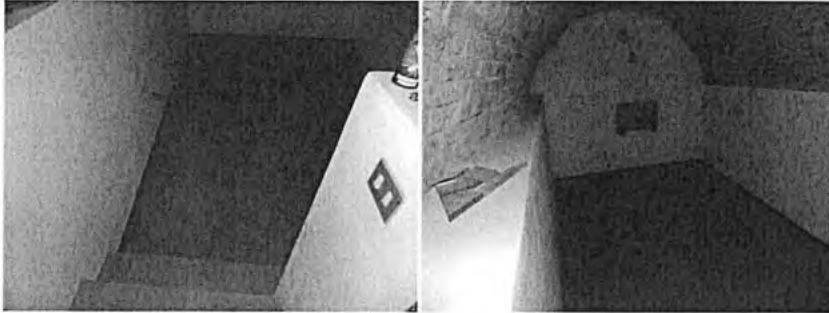
## 2.5) Ufficio P S1° ( fg 86 map. 82/16) – A/10

Trattasi di uno studio professionale di 149 mq catastali posto al piano interrato del fabbricato nella porzione sottostante all'unità map 82/15 ed in parte al map 82/14 al quale potrebbe essere collegato tramite scala interna a chiocciola essendo già stata prevista la forometria nel solaio interpiano . Con quest'ultima unità condivide l'impianto di climatizzazione .

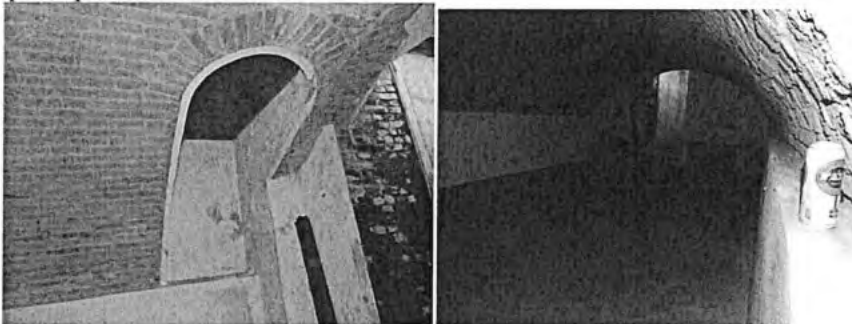


Al bene si accede dall'atrio comune indi con breve e ripida scala dedicata . L'unità immobiliare è pressoché da ritenersi cieca avendo i tre ampi locali solo piccole bocche lupoie che forniscono un minimo di luce ed aria del tutto insufficiente alla permanenza delle persone .





L'ultimo vano , il maggiore e quello collegabile con l'unità soprastante ,  
è asservito da un pozzo di luce , fuoriuscente nel giardino comune, dal  
quale prende aria e luce



L'intera unità immobiliare è caratterizzata dalle volte a botte con mattoni faccia a vista ed altezza all'imposta di ml 1,35 ed alla chiave di ml 2,78 , la zoccolatura perimetrale è intonacata con malta antiumido , i pavimenti sono in monocottura .

Manca un idoneo impianto di ricambio d'aria e ventilazione tipo VMC per cui lo scrivente ritiene che detti locali non possano essere utilizzati per la permanenza di persone . Si rileva da subito che la ASL nel 1994 esprimeva parere contrario alla realizzazione di detti uffici .

**2.2.1) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903600093824 con scadenza 08/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "E" EPgl, nren 357,39 KWh/m2a

### CAPO 3 °

#### Stato di Possesso - Godimento del bene

L'unità immobiliare è a disposizione della proprietà e dalla stessa nel tempo utilizzata come ufficio , attualmente è presente il mobilio d'arredo ed altra oggettistica di possesso esclusivo del legale rappresentante (quadri , sculture, statue ecc) il tutto verrà rimosso all'aggiudicazione dell'immobile che verrà consegnato libero da persone e cose . Non risultano contratti d'affitto in corso . Si rammenta che il vano ufficio con due WC posto al piano terra dell'immobile in lato nord-ovest e prospiciente la via Voghera non risulta essere pervenuto alla debitrice e che quindi non è



oggetto di vendita e che dovrà essere separato dalle porzioni immobiliari chiudendone gli accessi a spese dell'aggiudicatario .

#### CAPO 4 °

##### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

##### 4.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Permesso di Costruire in sanatoria posizione 30711/1986 – 2011 pratica 2302-2011 n. 3790-CON del 27/04/2011 – Cambio destinazione d'uso P1° da alloggi ad uffici , non conforme per distribuzione interna uffici .
- Condono edilizio pratica 030711 del 30/09/1986 n. 0688302304/3 Non evaso
- Segue l'Asseverazione edilizia art 26 Legge 47/85 del 29/03/1990 (conforme uffici p1)
- Piano terra map 82/15 Permesso di costruire –sanatoria 3793/con del 27/04/2011 su condono 030712 del 30/09/1986 per sanatoria soppalchi (conforme)
- PT map 82/14 Permesso di Costruire a sanatoria 3792/Con del 27/04/2011 pratica 1415/2000 (conforme)
- Manutenzione ordinaria rifacimento copertura protocollo 413 del 03/03/1999
- Manutenzione ordinaria del 30/10/2001 prot A/2001/5521 per rifacimento intonaci di facciata



- Richiesta di Permesso di Costruire NON rilasciato per cambio destinazione d'uso del piano cantina – la pratica non è stata mai evasa ed il procedimento concluso per mancanza documentale e per il parere CONTRARIO della ASL .
- Ordinanza di demolizione del muro divisorio in cortile costruito abusivamente .
- NON sono state reperite ulteriori pratiche
- NON è stata reperita l'agibilità dei locali

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme per il piano Cantina dove Non è mai stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso da cantina ad ufficio

#### **4.3.) Sanatoria : NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente 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 di seguito 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.

3.3.2.1) Generalmente per gli uffici :

1) Nel tempo sono succeduti diverse richieste di permessi di costruire che sono stati poi perfezionati riportando allo stato attuale le porzioni dell'immobile costituenti gli uffici del piano terra e piano primo . In particolare detti locali sono stati tutti oggetto di condono edilizio e di successivo provvedimento di rilascio di Permesso di costruire in Sanatoria Protocollo 23231 in data 09/05/2011 posizione 30711/86-2011 pratica 2302-2011 P.d.C.n. 3790/CON del 27/04/2011 ed in particolare :

- Il vano scale e le parti comuni richiamano il Condono MOD 47/85 n. 0688302304/3 ;
- L'ufficio (map 82/14) Condono MOD 47/85 n. 0688302304/2 – P.d.C n.3793/CON del 28/04/2011





- L'ufficio e soppalchi (map 82/15) Concono MOD 47/85 n.  
0688302304/1- P.d.C. n. 3792/CON del 27/04/2011

- L'ufficio al piano 1° è conforme alla dichiarazione di opere interne ex  
art 26 L 47/85 del 30/09/1986

Si rileva quindi la parziale conformità degli uffici rispetto ai vari  
provvedimenti di sanatoria rilasciati

### 3.3.2.2) DIFFORMITA' ACCERTATE :

Lo scrivente ha rilevato che nell'immobile alcune difformità da  
eliminare quali :

1) Vige l'ordinanza di demolizione del setto murario posto nel cortile  
comune a mascheramento del condizionatore – Ordinanza di  
demolizione del 26/06/1987 prot 19521 – mai attuata .

Ora si rende necessaria la demolizione di detto setto murario

2) Piano cantina – Uffici – Il cambio di destinazione d'uso da cantina ad  
uffici NON è mai stato accolto e rilasciato per parere igienico sanitario  
contrario (mancanza delle altezze interne e dei rapporti areoilluminanti)  
pertanto l'attuale piano cantina a destinazione Uffici è da ritenersi  
abusiva e quindi andrà ricondotta allo stato originario di cantina . Questo  
comporta il mero cambio d'uso catastale .

### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la conformità edilizia dell'intero  
immobile si debba ottemperare ad una serie di procedure burocratiche ed  
edili che vengono così elencate ed i costi così quantificati :

- 3.3.3.1.) *Cambio destinazione d'uso cantina :*





Si ritiene sufficiente produrre un nuovo accatastamento mutando la destinazione d'uso ai fini fiscali da ufficio a deposito/cantina

Il Costo per detta procedura si quantifica in euro **€1.000,00 oltre oneri di legge** ed è comprensivo del rilievo di dettaglio e della stesura e presentazione della pratica DOCFA di variazione

- 3.3.3.2.) *Demolizione muro cortile* :

In questo caso si dovrà provvedere alla demolizione del setto murario con un costo preventivabile di complessivi euro **5.000,00 oltre oneri di legge**

- 3.3.3.3.) *Agibilità dei locali* :

Si dovrà presentare la pratica di agibilità dei locali corredata della seguente documentazione :

- Certificazione impianti idraulici	€ 4.500,00
- Certificazione impianti elettrici	€ 3.500,00
- Collaudi statici	€ 5.500,00
- Certificazioni corretta esecuzione o similari	€ 3.500,00
- Dichiarazione di agibilità dei locali	€ 4.000,00
- Diritti comunali e catastali	€ 500,00
	-----
Totale oltre oneri di legge	€ 21.500,00

Il che porta ad un costo complessivo per la sanatoria di euro :

$$1.000,00+5.000,00+21.500,00 = \mathbf{27.500,00}$$

oltre oneri di legge sulle spese professionali variabili in funzione del tecnico redattore della sanatoria .



Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe e eventuali oneri Comunali al momento vigenti oltre .

Per lo stralcio della porzione al Piano Terra non pervenuta alla si ritiene di non quantificarne ulteriormente i costi poiché per gli stessi se ne è già tenuto conto nell'espressione dei valori di stima dei beni staggiti .

#### **CAPO 5°**

##### **Vincoli condominiali**

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio .

#### **CAPO 6 °**

##### **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 , l'organicità distributiva ed il comodo accesso, l'assenza di parcheggi dedicati ed il fatto che la via Voghera sia a senso unico in entrata da C.so Matteotti . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero stabile degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media . L'andamento delle quotazioni relative agli uffici vede un decremento dei valori di circa il 1,3 % con un decremento anche delle compravendite che nell'anno 2023 si sono attestate con un MENO 5,62% .



Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità delle unità immobiliari oltre al fatto che si stima un intero immobile ad uso terziario/direzionale ; ne consegue l'impossibilità di utilizzo del criterio di stima secondo il metodo MCA (stima sintetica comparativa pluriparametrico) . Il valore del bene è stato quindi assegnato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni ad uso terziario , ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo .

Si è tenuto altresì conto, nell'espressione dei singoli valori di stima, dei costi relativi alla separazione della parte al P.T. non pervenuta alla

ed , il calcolo dei valori è comunque stato eseguito sulle superfici catastali delle U.I. poichè i beni si considerano organicamente e funzionalmente costituiti .

Dalle ricerche di mercato è emerso che su un totale di 2014 annunci di messa in vendita d'immobili 386 si riferiscono ad uffici ed oltre la metà di questi sono posti in zona centrale . Il prezzo medio rilevato dagli annunci al 29/04/2024 è di 1.260,00 euro/mq mentre per gli affitti si è registrato un prezzo medio di 8,10 euro/mese-mq

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

<b>Euro 620.000,00</b>
------------------------

Così formato :

- ) Coefficienti utilizzati : Uffici = 1 ; Cortile = 0,10 ; Cantina = 0,35
- ) Superficie vendibile stimata in pianta dell'edificio : mq 253/piano
- ) Calcolo superficie vendibile :  $(PT+P1^{\circ})$  = mq 506,00



- map 82/16 ufficio/Cantina	mq	149 x 0,35	= mq	52,00
- Area cortilizia	mq	78 x 0,10	= mq	<u>7,80</u>
Totale sup			= mq	565,80

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al 29/04/2024 il prezzo medio di 1.260,00 €/mq

Ne consegue che la stima dell'immobile col valore tabellato di mercato è mq 1.260,00 x 565,80 = € 712.908,00 - > 710.000,00

#### B) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 800,00 ad un massimo di euro 1150,00 €/mq con una media di 975,00 €/mq per gli immobili in fascia media ed affitti 4,5 – 7,0 €/mqmese con la media di 5,75 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

975,00 €/ mq x 565,80 mq= € 551.655,00 - > 550.000,00

#### C) Valore di mercato immobili ad ufficio :

Dall'indagine di mercato è risultato in vendita un unico intero immobile posto in zona centrale (via Dei Mille) – Sono emerse altre unità immobiliari che per caratteristiche possono essere assimilate a quelle che qui staggite costituiscono l'intero immobile stimato . fra le quali quelle qui sotto riportate e comparate :



Ubicazione	n. locali	Superficie	Prezzo	Agenzia
Via Dei Mille – STABILE		1.080,00	1.427.000,00	Tecnocasa
Via Beltrami - Ufficio		50,00	70.000,00	Tecnocasa
V. Ala Ponzone- Ufficio		220,00	215.000,00	Abitat
V. Stenico- Ufficio		119,00	199.000,00	Yard
P.za Lodi- Ufficio		108,00	139.000,00	
<b>TOTALI</b>		<b>1.577,00</b>	<b>2.050.000,00</b>	

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

Euro/mq 1.299,94 così ricavato

$$2.050.000,00 / 1.577,00 = 1.299,94 \text{ €/mq}$$

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

$$\text{Palazzina uffici mq } 565,80 \times 1.299,94 = \text{€ } 735.506,05 \text{ -> } \underline{735.000,00}$$

#### D) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .

Il saggio applicato è pari al 6% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati – Le ricerche indicano un affitto medio di 8,10 €/mq-mese da calcolarsi sui soli uffici le cui superfici sono le seguenti :

$$\text{mq } 105 + 84 + 228 = 417 \text{ mq}$$

$$\text{Affitto annuo : } 417,00 \text{ mq} \times 8,10 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = \text{euro } 40.532,40$$

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$$(40.532,40) / 0,06 = \underline{675.540,00 \text{ €}}$$

#### Attribuzione del valore di stima mediato :

$$= (A+B+C+D) / 4 =$$

$$(710000,00 + 550000,00 + 735000,00 + 675540,00) / 4 = 667.635,00$$



Detto valore viene così arrotondato **667.635,00 -> 670.000,00 euro**

*Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita , e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **670.000,00***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 27.500,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 642.500,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie e per la separazione della porzione qui non compresa al Piano terra è quantificabile nel 3,5% del valore suddetto ossia in € 22.500,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<b>Euro 620.000,00</b>
------------------------



## LOTTO 2

Comune di Cremona- via A. Massarotti

N.2 Magazzini e N 2 Autorimesse

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

In zona semicentrale del Comune di Cremona , in via Angelo Massarotti 18/20 , al piano interrato di un ampio complesso residenziale pluriplano n. 2 Magazzini e n. 2 autorimesse collegabili fra loro .



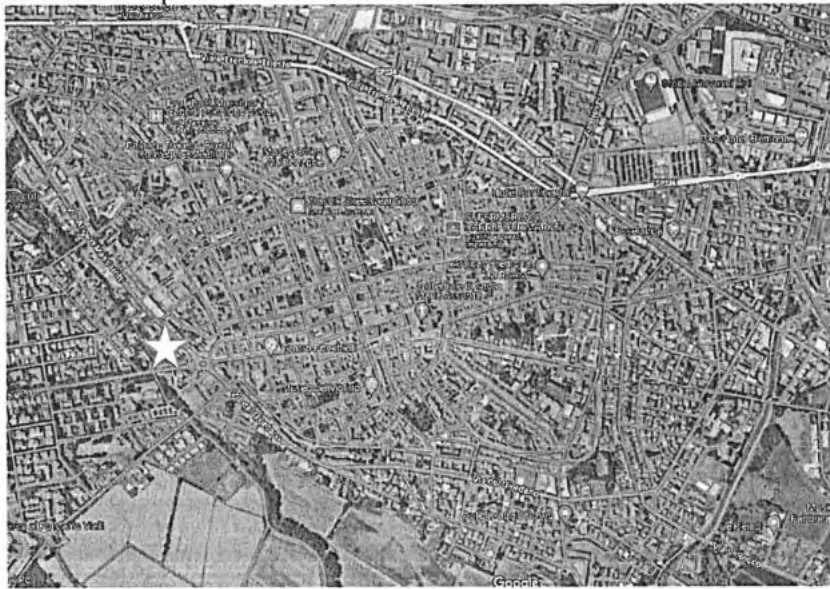
L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità del centro storico di Cremona e della piazza Cadorna (p.ta Po) . La zona è comodamente servita da infrastrutture, negozi e servizi e l'immobile è posto nelle vicinanze del Tribunale , della Questura e del Teatro Ponchielli dai quali dista circa 300 ml .

Unica criticità, vista la destinazione dei beni qui stimati, è la presenza proprio di fronte di un vasto fabbricato adibito a parcheggi sia pubblici



che privati che di fatto riducono l'interesse per le unità immobiliari staggite .

La posizione dell'immobile all'interno della città di Cremona è indicata nella sottostante planimetria con la stellina bianco-rossa



Il comune di Cremona conta circa 70.000 abitanti e si colloca quasi equamente distante dalle principali città capoluoghi di provincia ossia a circa 60 Km da Brescia, Bergamo, Mantova, Parma , 45 Km da Lodi , 30 Km da Piacenza e 85 Km da Milano ; è centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriali e artigianali pur essendo prevalentemente un comune agricolo . Nella città prevalgono le attività di terziario . Nelle vicinanze a circa 5 km c'è il casello autostradale della A21 ; La stazione ferroviaria e per autobus distano circa 2,5 km ma i collegamenti ferroviari dà e per altre città sono scarsi e ridotti nelle frequenze . Come già scritto nell'immediata vicinanza dell'immobile esiste un fabbricato di 5 piani più terrazza e tre piani interrati adibito per metà a parcheggio pubblico e per l'altra metà a





parcheeggio privato suddiviso , quest'ultimo, in box. In questo immobile mancano però aree destinabili a magazzini per cui si ritiene che possa sussistere un interesse per le unità immobiliari qui periziate le quali, se unite fra loro a due a due, possono diventare comode come depositi o ampi box auto . L'altezza ridotta ne né preclude l'utilizzo per il ricovero di mezzi e veicoli aventi altezza superiore ai ml 2,10

### **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 Cremona (D150)

– Via Angelo Massarotti n. 18

-) *dall'atto di pignoramento :*

- 1) Foglio 83 mapp. 109 sub 510 cat C/2 con. 71 mq
- 2) Foglio 83 mapp. 109 sub 109 cat C/2 con. 109 mq
- 3) Foglio 83 mapp. 109 sub 38 cat C/6 con. 21 mq
- 4) Foglio 83 mapp. 109 sub 43 cat C/6 con. 15 mq

-) *Attualmente in atti :*

- 1) Foglio 83 mapp. 109 sub 510 cat C/2 classe 2 consistenza 71 mq  
sup. totale 75 mq - Piano S1 ZC 2 Rendita 297,01 €
- 2) Foglio 83 mapp. 109 sub 109 cat C/2 classe 1 consistenza 109 mq  
sup. totale 117 mq - Piano S1 ZC 2 Rendita 388,43 €
- 3) Foglio 83 mapp. 109 sub 38 cat C/6 classe 4 consistenza 21 mq  
sup. totale 21 mq - Piano S1 ZC 2 Rendita 93,27 €
- 4) Foglio 83 mapp. 109 sub 43 cat C/6 classe 5 consistenza 15 mq



sup. totale 15 mq - Piano S1 ZC 2 Rendita 77,47€

Si allegano schede catastali e visure storiche

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta : . (CF . proprietà 1/1 – sede

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:**

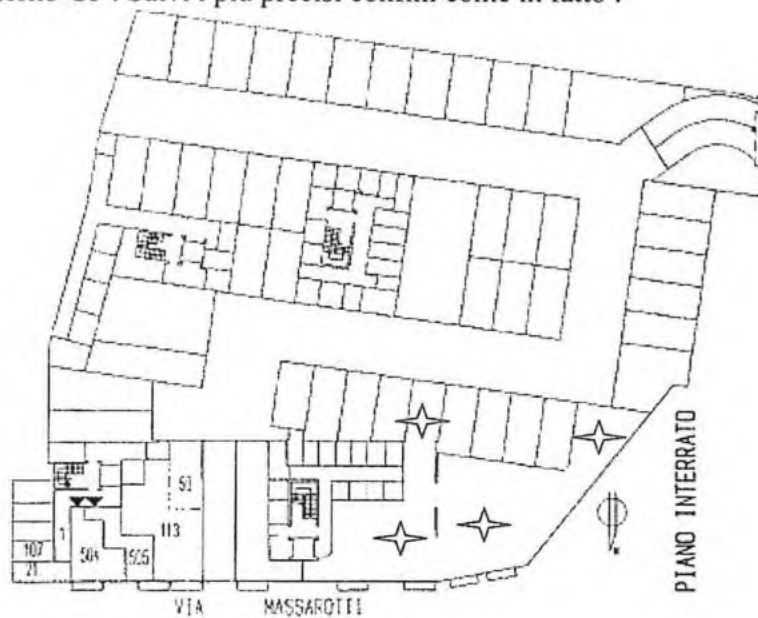
-1) Del Magazzino S1 map 109/510 : a nord l'interro con la via Massarotti e per salti rientrati le ragioni map 109/509 ; ad est in linea spezzata le ragioni map 109/509 indi disimpegno comune e cantine altre unità ; a Sud in linea spezzata altre unità con le cantine indi l'autorimessa qui compresa map 109/43; ad Ovest l'altro magazzino qui compreso map 109/109.

-2) Del Magazzino S1 map 109/109 : a nord l'interro con la via Massarotti ; ad est l'altro magazzino qui compreso map 109/510 ; a Sud prima le autorimesse altre ragioni di cui interni G2-G3-G4-G5 indi il box qui compreso map 109/38 ; ad Ovest l'interro con la corte

3) Dell'autorimessa map 109/38 : a nord stesse ragioni col magazzino qui compreso map 109/109 ; ad Est ragioni col box interno G2 ; a Sud l'andito comune d'accesso ai box e l'autorimessa interno G64 ; ad Ovest l'interro con la corte .



4) Dell' autorimessa map 109/38 : a nord stesse ragioni col magazzino qui compreso map 109/510 ; ad est l' autorimessa interno G7; a Sud ragioni comuni col corridoio d' accesso alle autorimesse ; ad Ovest il box interno G5 . Salvi i più precisi confini come in fatto .

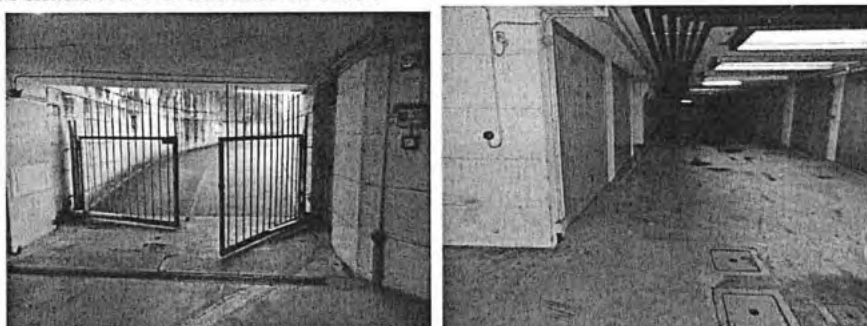


#### 1.4.) Accessi :

- ai beni si accede con ingresso pedonale dalla via Massarotti civico 18 tramite rampa carraia dopo aver percorso l' area a parcheggio ceduta al Comune di Cremona e sulla quale vige il diritto di transito



indi con accesso pedonale dal vano scale attraverso il corsello comune di manovra e d'accesso ai box .



Si rileva che i magazzini , se non abbinati ai box qui in oggetto, risulterebbero interclusi avendo l'unico accesso possibile attraverso i suddetti box auto . Inoltre i due magazzini risultano comunicanti fra loro tramite doppia ampia apertura nel muro portante divisorio

#### **1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare per il quale è stato costituito il condominio facente capo all'Amministratrice pro tempore dott.sa Rancati che ha ritornato compilato l'allegato "questionario" in merito alle posizioni condominiali delle unità immobiliari fornendo le seguenti rilevanze ai fini condominiali ed amministrativi :

Le parti comuni oltre a quelle sancite dall'ex art 1117 codice civile sono i vani scale ed ascensori , gli anditi , i pianerottoli, l'area di sedime , i muri e le strutture portanti dell'edificio, i tetti , le reti fognarie e gli impianti d'uso comune , i corridoi delle cantine e d'accesso alle autorimesse ecc. –

Mappale	Millesimi	Spese anno	Residui	Debiti	Totale spesa
109/510	7	260,00	235,00	13,00	248,00
109/109	2,8	100,00	93,00	4,00	97,00
109/43	2,8	100,00	95,00	6,00	101,00



109/38	I	50,00	31,64	0,00	31,64
Totale Debiti					477,64

Risulta che il condominio abbia deliberato spese straordinarie per il rifacimento delle facciate per circa euro 107.000,00 per cui la quota parte complessiva relative alle unità immobiliari staggite è calcolata in via preventiva in euro 1.455,20

### **1.6) Servitù e Patti Speciali :**

- Convenzione del 18/10/1995 repertorio 138674/10792 notaio Rizzi – da parte della \_\_\_\_\_ (costruttore) e i \_\_\_\_\_ in merito al muro di confine ed al passaggio in questo a favore dei suddetti \_\_\_\_\_ nonché sulle volumetrie e distanze dal confine dell'edificio condominiale (si allega atto di convenzione) ;
- Costituzione di Servitù del 20/07/2005 repertorio 167278/18449 notaio Rizzi – fra la \_\_\_\_\_ e il Comune di Cremona dove oltre alla cessione a titolo gratuito dell'area map 490 fg 83 quale standard urbanistico e si stipula di costituire la servitù attiva di passaggio in favore del Comune di Cremona sul mappale 109 fg 83 . Su detta area ai sensi della Convenzione urbanistica finalizzata all'ottenimento del piano di lottizzazione di cui all'atto in data 30/10/1995 n. 138707/10805 notaio Rizzi, registrato a Cremona il 07/11/1995 ivi trascritto in data 08/11/1995 ai n.ri 7062/4897 vige la destinazione di parcheggio pubblico liberamente accessibile per una superficie di mq 492 posta in lato nord-ovest



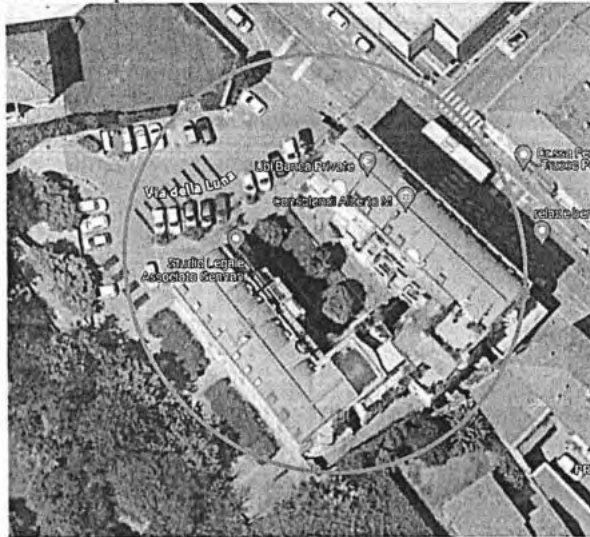
## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

2.1.) GENERALITA' : Il fabbricato, entro il quale si trovano le unità immobiliari, è un ampio "condominio" pluripiano compreso fra la via Angelo Massarotti ed il Cavo Morbasco .

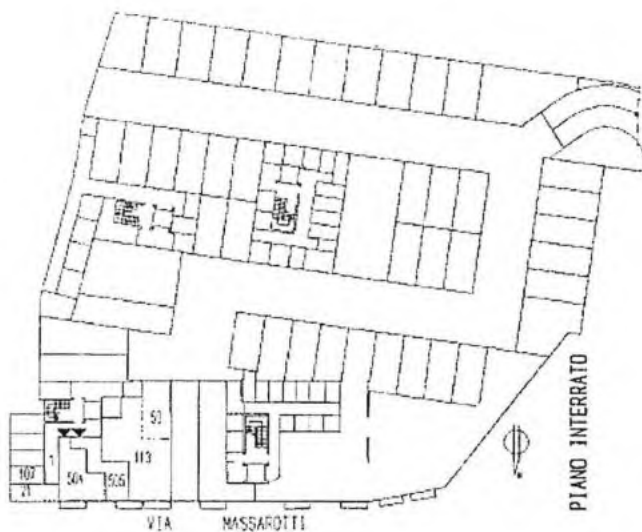
L'intero immobile ha destinazione residenziale tranne che per il piano terreno dove insistono delle unità a destinazione commerciale e di terziario quasi totalmente sfitte .

L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere stato edificato nel 1995 a seguito della demolizione di un precedente manufatto risalente a prima del 1967 .



L'intero immobile risulta ben mantenuto e costituisce ente condominiale  
Al piano Interrato ci sono numerose autorimesse suddivise in box ,  
cantine e magazzini che ne completano la superficie .



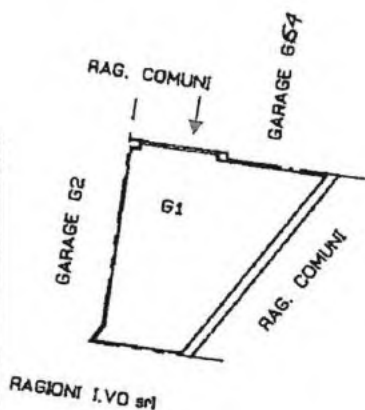


Le porzioni qui d'interesse sono costituite da 2 magazzini e 2 autorimesse collegabili fra loro a due a due o tutti insieme .

Nel dettaglio :

**2.2) 1° Box ( fg 83 map. 109/38) – C/6**

Trattasi di un'autorimessa avente superficie catastale di mq 21  
 Posta d'angolo ed accessibile direttamente dal corsello di manovra e  
 d'accesso alle autorimesse



Detta unità immobiliare si trova direttamente a comunicare col magazzino qui stimato di cui al fg 83 map 109/109

L'unità è priva d' impianto d'illuminazione .

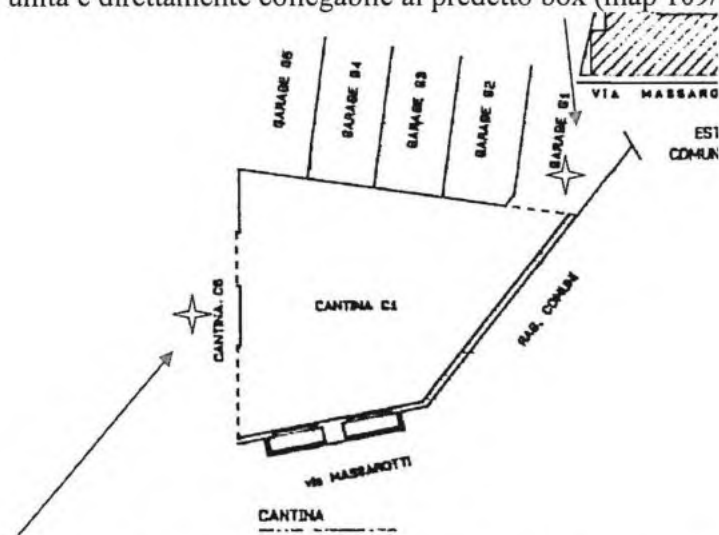
Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

**2.2.1) Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO**

### **2.3) 1° Magazzino ( fg 83 map. 109/109) – C/2**

Trattasi di un magazzino di mq 117 mq asservito da doppia bocca di lupo verso la via Massarotti , con struttura d'elevazione in CA e pavimento in battuto di cemento liscio

L'unità è direttamente collegabile al predetto box (map 109/38)



Ed in lato anche col magazzino successivamente descritto (map 109/510)







Dal quale, al momento, risulta diviso con due setti in muratura di cemento armato e linea virtuale – L’immobile è privo d’impianto elettrico

**2.3.1) Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO**

**2.4) 2° Magazzino ( fg 83 map. 109/510) – C/2**

Trattasi di un magazzino di mq 75 mq asservito da doppia bocca di lupo verso la via Massarotti , con struttura d’elevazione in CA e pavimento in battuto di cemento lisciato

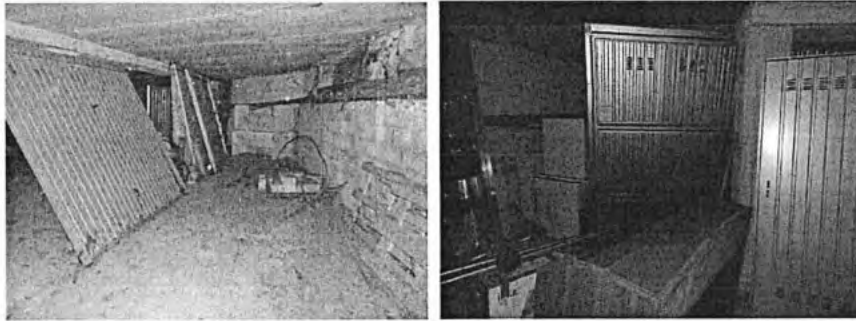
L’unità è collegabile col box di cui al punto successivo (map 109/43)



E con il magazzino di cui al punto precedente (map 109/109)



Dal quale risulta diviso tramite muro in CA .



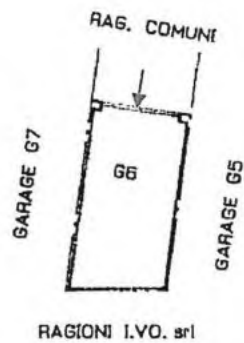
L'unità è priva d'impianto d'illuminazione

**2.4.1) Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO**

**2.5) 2° Box ( fg 83 map. 109/43) – C/6**

Trattasi di un'autorimessa avente superficie catastale di mq 15

Posta centralmente ed accessibile direttamente dal corsello di manovra e d'accesso alle autorimesse



Detta unità immobiliare si trova direttamente a comunicare



Col magazzino qui stimato di cui al fg 83 map 109/510

L'unità è priva d' impianto d'illuminazione .

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

**2.2.1) Attestato di prestazione energetica : NON NECESSARIO**

### CAPO 3 °

#### Stato di Possesso - Godimento del bene

L'unità immobiliare è a disposizione della proprietà

Non risultano contratti d'affitto in corso .

### CAPO 4 °

#### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

##### 4.1.) Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente



prima del 1967 e successivamente modificato tramite piano di lottizzazione per demolizione e nuova costruzione :

- ) Concessione Edilizia n. 0321/A del 28/11/1995 prot 01754/95
- ) Atto di Convenzione Notaio Rizzi repertorio 138707/10805 del 30/10/1995
- ) Concessione Edilizia in Variante del 14/08/1998 prot 44496
- ) Concessione Edilizia a Sanatoria n. 246/CON/2004 del 28/04/2015 prot 57467/2004 pratica 3779/2004
- NON sono state reperite ulteriori pratiche
- NON è stata reperita l'agibilità dei locali

**4.2.) Conformità urbanistica :**

Conforme all'ultimo provvedimento edilizio a sanatoria e di variante

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

**4.3.1) Procedura per la regolarizzazione :**

Preliminarmente 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 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 semicentrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero stabile degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media e la prossimità di altri immobili aventi destinazione specifica a parcheggio (autosilos) nonché la vicinanza di Enti ed Uffici pubblici quali il Tribunale di Cremona, la Questura , il teatro ed altri . L'andamento delle quotazioni relative ai box e magazzini vede un decremento dei valori di circa il 1,5 % e del



numero di compravendite di circa il 6% dovuto al fatto che la zona risulta ormai ampiamente servita da autorimesse inoltre essendo la zona di tipo residenziale i magazzini sono di poco interesse soprattutto se interrati e con altezza ridotta (2,30ml) .

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

Il valore del bene è stato calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni ad uso similare, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo .

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

<b>Euro 145.000,00</b>
------------------------

Così formato :

-) Superficie catastale delle unità :

-) magazzino map 109/510    mq    75

-) magazzino map 109/109    mq    117

-) Box map 109/38            mq    21

-) Box map 109/43            mq    15

-----  
Totale superficie    mq    228

La stima viene effettuata sull'intero compendio immobiliare poichè i magazzini, se fossero venduti separatamente dai box antistanti, risulterebbero interclusi e non più accessibili ed è data dalla somma dei valori applicati ai due sub-lotti costituiti ognuno da un magazzino e da



un box in modo da avere da subito anche i valori del lotto diviso in due parti così formate :

1° Sub lotto : Fg 83 map 109/510 C2 + Fg 83 map 109/43 C6

2° Sub lotto : Fg 83 map 109/109 C2 + Fg 83 map 109/43 C6

#### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

Superficie complessiva delle unità immobiliari mq 228,00

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato per la fascia media in buone condizioni al Dicembre 2023 il prezzo medio : per i box di 1198,00 €/mq e per i magazzini di 499,00 €/mq di cui minimo di 298,00 €/mq , valore questo qui utilizzato vista l'interclusione dei beni e le loro caratteristiche intrinseche .

Ne consegue che la stima col valore tabellato di mercato è :

#### A1) Per i Magazzini :

map 109/510 mq 75 x 298,00 = € 22.350,00

map 109/109 mq 117 x 298,00 = € 34.866,00

#### A2) Per i Box :

map 109/38 mq 21 x 1198,00 = € 25.158,00

map 109/43 mq 15 x 1198,00 = € 17.970,00

Totale del compendio = 100.344,00 euro

#### B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati per i box vanno da 1.100,00 a 1.500,00 €/mq con una media di 1.300,00 €/mq mentre per i magazzini da 550,00 a 750,00 €/mq con un valore medio di 650,00 €/mq ed affitti 4,4 – 6,1 €/mqmese con la media di 5,25 €/mqmese



La stima coi valori OMI è calcolata in :

B1) Per i Magazzini :

map 109/510 mq 75 x 550,00 = € 41.250,00

map 109/109 mq 117 x 550,00 = € 64.350,00

B2) Per i Box :

map 109/38 mq 21 x 1300,00 = € 27.300,00

map 109/43 mq 15 x 1300,00 = € 19.500,00

Totale del compendio = 152.400,00 euro

C) Valore di mercato immobili simili :

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze diversi immobili di pari destinazione fra i quali :

Ubicazione	n. locali	Superficie	Prezzo	Agenzia
v. Massarotti	6	90	70.000,00	Centro Casa
Stesso fabbricato	1	16	25.000,00	Abitat
Autosilo Massarotti 2 box	1/cad	14	8.500,00	Singolo box
Autosilo Massarotti 2 box	1/cad	25	13.500,00	Doppio in larghezza
Autosilo Massarotti 2 box	1/cad	28	16.000,00	Doppio in lunghezza
<b>TOTALI</b>		<b>173</b>	<b>133.000,00</b>	

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

Euro/mq  $(133.000,00 / 173) = 768,80 \text{ €/mq}$

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita calcolato per similitudine fra box e i magazzini retrostanti :

C1) Per i Magazzini :





map 109/510 mq 75 x 768,80 = € 57.660,00

map 109/109 mq 117 x 768,80 = € 89.950,00

C2) Per i Box :

map 109/38 mq 21 x 768,80 = € 16.145,00

map 109/43 mq 15 x 768,80 = € 11.532,00

Totale del compendio mq 228 x 768,80 = 175.286,00 euro

#### D) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .

Il saggio applicato è pari al 6% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati che si valutano in mediamente 4,00 euro /mese

D1) Per i Magazzini :

map 109/510 (mq 75x4,00x12)/0.06 = € 60.000,00

map 109/109( mq 117x4,00x12)/0,06 = € 93.600,00

D2) Per i Box :

map 109/38 (mq 21x4,00x12)/0,06 = € 16.800,00

map 109/43 (mq 15x4,00x12)/0,06 = € 12.000,00

Totale del compendio = 182.400,00 euro

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

1) Valore di stima complessivo = (A+B+C+D)/4 =

(100344,00+152400,00+175286,00+182400,00) /4 = **152.607,50**

2) Valore di stima calcolato sul sub lotto map 109/510+109/43 :

-) map 109/510 C2 valore stima medio

(22350,00+41250,00+57660,00+60000,00)/4 = 45.315,00



-) map 109/43 C6 valore stimato medio  
 $(17.970,00+19500,00+11532,00+12000,00)/4 = 15.250,00$

Per un Totale complessivo del sub-lotto 1 di euro 60.565,00

3) Valore di stima calcolato sul sub lotto map 109/109+109/38 :

-) map 109/109 C2 valore stima medio  
 $(34866,00+64350,00+89950,00+93600,00)/4 = 70.691,50$

-) map 109/38 C6 valore stimato medio  
 $(25158,00+27300,00+16145,00+16800,00)/4 = 21.351,00$

Per un Totale complessivo del sub-lotto 1 di euro 92.042,50

*Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita ,e dei calcoli sopra riportati si assegna al complesso dei beni costituenti il LOTTO 2 il valore di mercato in euro **152.607,50***

*I costi relativi al pagamento degli oneri CONDOMINIALI scaduti ammontano a euro 477,64 , quelli in preventivo per le straordinarie di sistemazione delle facciate sono quantificati in euro 1.455,20.*

***Il Valore dell'immobile è stimato in euro 152.607,50 al lordo degli oneri condominiali***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile in circa il 5% del valore suddetto ossia in € 7.607,50 , il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<b>Euro 145.000,00</b>
------------------------



## LOTTO 3

Comune di Vescovato  
Villetta a schiera – locata

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

Nel comune di Vescovato (CR) in via Viazzola , in zona residenziale periferica, villetta a schiera di due piani fuori terra con annessa autorimessa ed aree cortilizie . L'unità immobiliare risulta affittata con contratto scadente il 31/12/2025 .



L'immobile fa parte di un complesso edilizio composto da 14 villette a schiera prevalentemente contigue fra loro ed è sito nella prima periferia del paese di Vescovato in prossimità della zona artigianale e della strada statale n.10 "padana inferiore" (CR-MN) .





Il comune di Vescovato, a gennaio 2024, conta 3938 abitanti e si colloca a circa 15 Km dalla città di Cremona . E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriale /artigianali fra le quali la storica latteria di Cà De Stefani (ora assorbita dalla Latteria Soresinese) anche se prevalentemente è da ritenersi un comune a vocazione agricola . La zona in cui è ubicato l'immobile qui staggito è scarsamente servita da infrastrutture commerciali e mezzi di trasporto che si trovano in centro paese a circa 1 km di distanza . Il paese stesso risulta poco servito da mezzi pubblici

### **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 Vescovato (L806)

Via Angelo Marchi (ora via Viazzola)

a-) Villetta a schiera piani T-1° : Foglio 10 particella 265 sub 1 e particella 280 graffate fra loro - categoria A/2 classe 5 consistenza vani 8 - superficie totale mq 148 , superfici escluse aree scoperte mq 131 , rendita euro 537,12



b-) Autorimessa piano T : Foglio 10 particella 265 sub 2 - categoria C/6 classe 4 consistenza 13 mq - superficie totale mq 13 , rendita euro 43,64

Si allegano schede catastali e visure storiche

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta : ( CF , proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

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

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-) In unico corpo : A nord in linea retta prima con linea virtuale indi a comunione prima di recinzione poi di muro di fabbrica ed ancora di recinzione le altre ragioni col fg 10 map 264 e map 279; ad Est oltre il map 280 qui compreso la pubblica via Marchi già SP n. 3 ; a Sud in linea retta prima a comunione di muro di fabbrica poi con recinzione le altre ragioni col fg 10 map 266 e 281; ad Ovest la pubblica via Viazzola .  
Salvi i più precisi confini come in fatto .

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

- All'immobile si accede direttamente con passo carraio e pedonale dalla via Viazzola

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Dalle informazioni assunte tramite il rappresentante legale della società , ing , NON risulta che le unità immobiliari facciano parte di un Condominio .



### 1.6.) Servitù :

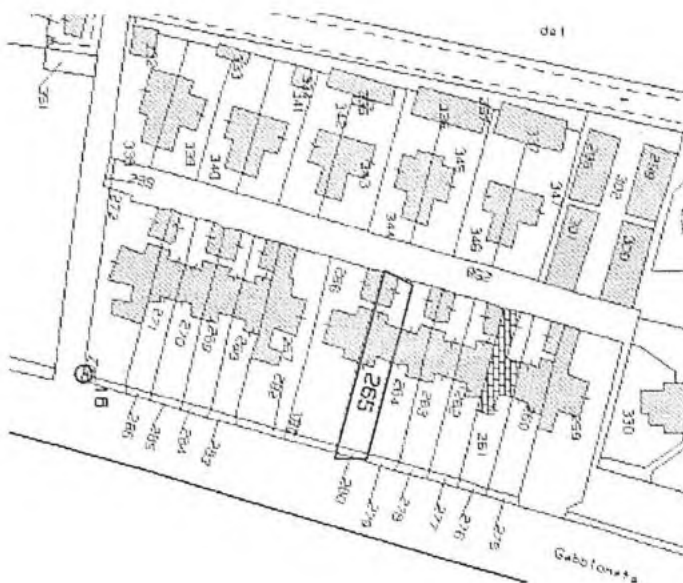
Dagli atti di provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare risulta la servitù passiva di transito del personale addetto ai lavori di irrigazione e di manutenzione della Roggia del Cavo, con mezzi meccanici all'uopo necessari e di ricezione del materiale di spurgo della roggia stessa da esercitarsi su una striscia di terreno che corre lungo il confine occidentale del terreno stesso

### **CAPO 2 °**

#### **Descrizione degli immobili**

### 2.1.) GENERALITA' :

Trattasi di una villetta a schiera di due piani fuori terra con annesso fabbricato accessorio anch'esso di due piani fuori terra , oltre ad area cortilizia antistante e retrostante .

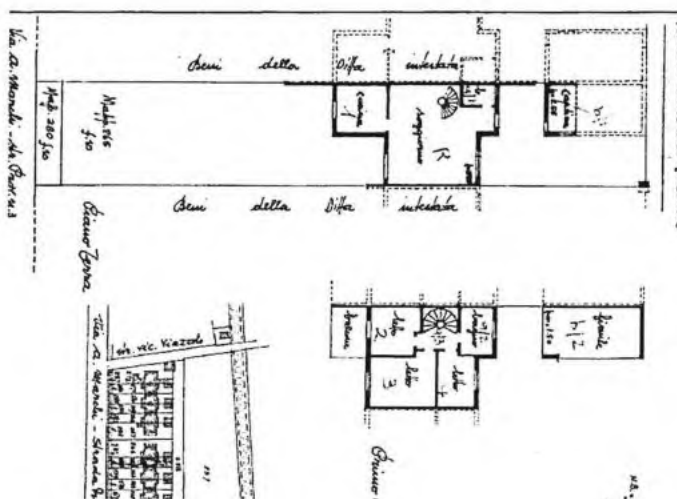


La struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato costruito nel 1983 e si presenta in condizioni buone .

La villetta è locata e viene così descritta :

## 2.2) ABITAZIONE map 265/1-280

Trattasi di una villetta a schiera di due piani fuori terra



Composta al piano terreno da un ampio soggiorno



Tramite il quale si raggiunge la cucina abitabile prospettante il giardino retrostante al fabbricato





Ed il locale bagno/lavanderia posto in prossimità dell'ingresso e attrezzato con lavatoio , tazza WC, attacchi lavatrice



Una scala a chiocciola di tipo prefabbricato posta nel salone conduce al piano primo



Dove si trovano tre camere da letto







Oltre ad un bagno attrezzato con lavandino , tazza WC , bidét, doccia



Dalla camera da letto si raggiunge un balcone prospettante l'area verde retrostante

L'alloggio ha i pavimenti in ceramica , le pareti e plafoni intonacati e tinteggiati , i serramenti in legno con avvolgibili a stecche .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze nonché da impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e distribuzione



con radiatori . I libretti di caldaia e le certificazioni degli impianti sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

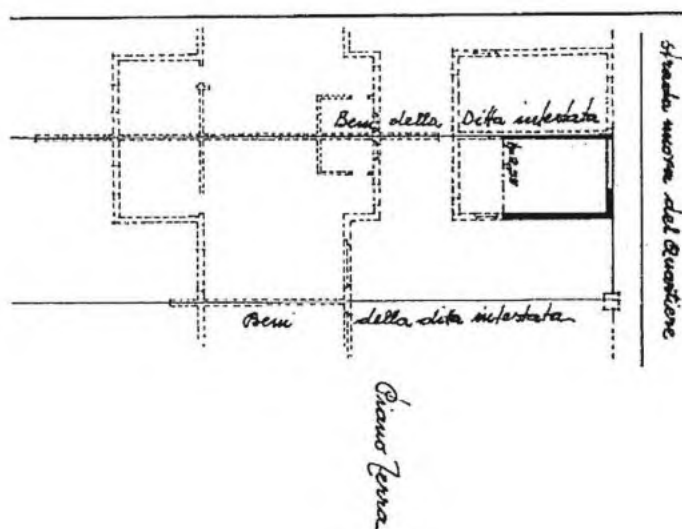
Completa l'abitazione un fienile aperto su due lati



posto sopra l'autorimessa al quale si accede tramite scala removibile a pioli

### 2.3) Box map 265/2

Trattasi del'autorimessa (Box) posto in corpo separato ed antistante rispetto alla sopra descritta villetta a schiera .



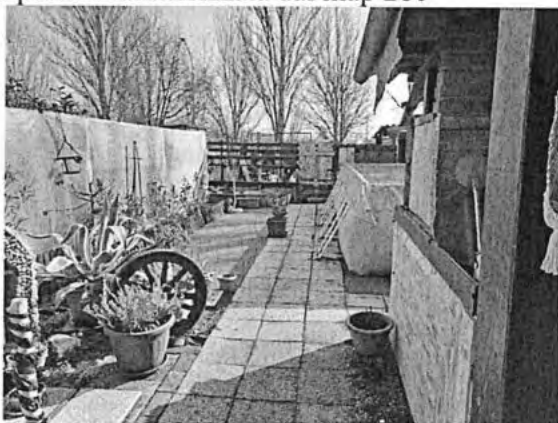
A detta porzione si accede direttamente dalla pubblica via con passo  
carraio



Lo spazio cortilizio di proprietà compreso fra il box e la villetta è stato coperto dal conduttore abusivamente con struttura in legno pertanto andrà rimosso (vedi conformità edilizia) .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo delle unità immobiliari è buono.

Completa l'immobile un'area a verde di circa 150 mq retrostante la casa di cui l'ultima parte è caratterizzata dal map 280



Mentre la prima porzione risulta essere stata anch'essa coperta abusivamente dal conduttore .



**2.3.) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911300003822 con scadenza 16/04/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "G" EPgl, nren 269,22 KWh/m2a

### **CAPO 3 °**

#### **Stato di Possesso**

**Immobile locato :** La villetta con box risulta oggetto del contratto di locazione ad uso abitativo ex art 2-1° comma L 431/1998 stipulato in data 02/01/2014 con durata di anni 4 dal 01/01/2014 al 31/12/2017 rinnovabile per ulteriori 4 anni – Detto contratto riporta gli identificativi catastali errati ossia cita il map 266 di terzi anziché il map 265 .

Conduttore è

la quale abita la casa coi propri famigliari

(coniuge e due figli minori - si allega il certificato di residenza e stato di famiglia ) . Il contratto si è rinnovato tacitamente sino ad oggi per cui l'ultima scadenza risulta essere il 31/12/2025.

La locazione è fissata in 6.000,00 euro anno ed è stato versato un deposito cauzionale di euro 1.000,00

Si allega copia del contratto con le varie registrazioni .

Il canone risulta congruo e non vile in quanto sono stati rilevati canoni medi di zona pari a 7800,00 €/anno (vile inferiore a 5.200,00 €/anno)

Mentre col calcolo dato dai canoni OMI risulta : affitto da 2,4 a 3,5 €/mese mq con una media di 3,0 euro/mq mese per cui l'importo annuo calcolato coi valori OMI è mq 157 x 3,0 € x 12 = 5.652,00 (vile inferiore a 3768,00 €anno)



## CAPO 4 °

### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

#### 4.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile è stato edificato inizialmente nel 1981 e poi di seguito così variato :

- ) Concessione Edilizia con contributo n. 39/81 del 16/01/1982 prot 3381/81 – costruzione di 14 villette a schiera ;
- ) Concessione Edilizia con contributo a sanatoria n. 47/85 del 09/12/1985 prot 2636 quale variante in sanatoria di cui a precedenti concessioni edilizie n. 39/81 e 02/82 (abitazioni civile e condominio qui escluso)
- ) Permesso di Abitabilità N. 882 del 12/02/1987 per le 14 villette a schiera
- ) Si precisa che dalle ricerche fatte presso gli uffici Comunali non sono stati trovati gli elaborati grafici raffiguranti sia le unità immobiliari in oggetto che l'intero complesso edilizio (14 villette) per cui la conformità planimetrica viene qui desunta dalla raffigurazione catastale e quindi non attestata .

#### 4.2.) Conformità urbanistica :

NON conforme

#### 4.3.) Sanatoria : NECESSARIA :

##### 4.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente 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 di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

#### 4.3.2) Sulla realizzazione di tettoie ed aree coperte :

Lo scrivente ha rilevato :



-) La porzione di cortile antistante la villetta e compreso fra questa ed il box è stato coperto dalla conduttrice l'immobile con struttura in legno che dovrà essere rimossa in quanto essendo chiusa su tre lati costituisce abuso edilizio non sanabile per aumento di superficie coperta e superficie non residenziale non più assentibile nel comparto edilizio edificato .



-) Stessa cosa è stata fatta nel retro casa in corrispondenza della cucina verso il giardino dove è stata realizzata la copertura a portico dell'area antistante la cucina stessa . Detta porzione , aperta su due lati costituisce aumento di superficie coperta ed essendo l'oggetto della copertura maggiore di quello assentibile con edilizia libera andrà anche questo rimosso .



#### 4.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che le opere abusive sopra elencate NON siano sanabili per cui si dovrà provvedere alla loro rimozione . Considerata la struttura lignea con la quale sono realizzate, del fatto che detta struttura risulta per lo più imbullonata si ritiene che la sua rimozione sia piuttosto facile ed equivalga ad un semplice smontaggio delle varie componenti . Tenuto conto quindi degli apprestamenti necessari (ponteggi) per lavorare in quota nella rimozione del manto e struttura di copertura e della mano d'opera necessaria a rimuovere il tutto , si quantificano forfettariamente i costi di demolizione e smaltimento in :  
complessivi **euro 10.000,00**

#### **CAPO 5°**

##### **Vincoli condominiali**

Non sono emersi vincoli condominiali . Di ciò se ne è avuta contezza dal Legale rappresentante della società \_\_\_\_\_ durante il sopralluogo nonché dalla parte conduttrice i locali .

#### **CAPO 6 °**

##### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione della villetta a schiera sono state considerate :  
La sua posizione in zona residenziale periferica rispetto all'abitato di Vescovato , la tipologia e lo stato di manutenzione; la sua vetustà , l'organicità distributiva . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero stabile degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media . L'andamento delle quotazioni





vede un mercato stabile ma di ridotte dimensioni con molteplici fabbricati ormai da tempo in vendita .

Pertanto sul territorio sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che in quella centrale .

Sono stati reperiti due comparabili di cui uno relativa alla villetta accanto map 266 .

Pertanto il valore del bene è stato calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni ad uso residenziale, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo .

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

<b>Euro 140.000,00</b>
------------------------

Così formato :

-) Superficie catastale :

abitazione mq 131 = mq 131,00

autorimessa mq 13 = mq 13,00

area esterna mq 150 = mq 150,00

alle quali vengono applicati i seguenti coefficienti .

abitazione coeff. 1 – box coeff 0,85 – area coeff 0,10

per cui le superfici ragguagliate risultano :

abitazione 131\*1 = mq 131,00

box 13\*0.85 = mq 11,00

area 150\*0.10 = mq 15,00

-----

Totale sup ragguagliata mq 157,00



## ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al Dicembre 2023 il prezzo di 1.100,00 €/mq

Con un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.400,00 €/mq per la fascia media.

Ne consegue che la stima della villetta col valore tabellato di mercato è :

immobile mq 157 x 1.100,00 = €172.700,00 - > 170.000,00

### B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati da 700,00 a 1.000,00 €/mq con una media di 850,00 €/mq per gli immobili in fascia media

La stima coi valori OMI è calcolata in :

157,0 mq x 850,00 €/mq = € 133.450,00 - > 135.000,00

### C) Valore di mercato immobili residenziali :

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze diversi immobili fra i quali :

Ubicazione	n. locali	Superficie	Prezzo	Agenzia
		120	145.000,00	
		165	175.000,00	Casa point

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

Euro/mq 1.038,24 così ricavato

$((145000,00+175000,00)/(120+165)) = 1.123,00$  euro/mq

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

Abitazione mq 157 x 1.123,00 = € 176.311,00 -> 175.000,00



#### D) Stima con uso dei comparabili

Sono stati rilevati due comparabili relativi a villette vendute in prossimità di quella oggetto di stima

-D1) La prima è posta di fronte ma è soggetta a Convenzione per cui il suo prezzo massimo di vendita è quello calmierato secondo l'art 3 della convenzione (n.14698/1551 notaio Quaini del 12/05/1986) redatta ai sensi Legge 457/78 per programma quadriennale edilizia agevolabile Dove il prezzo massimo dichiarato dal Comune è di € 156.000,00 calcolato sulla base della rivalutazione di una precedente vendita del 1992 di euro 93.000,00.

- D2) Il secondo comparabile è relativo alla compravendita della villetta direttamente confinante avvenuta con atto notaio Bagnera rep 450/380 del 12/09/2023 per euro 180.000,00 – L'immobile risulta d'angolo quindi libero su tre lati a differenza di quello qui stimato .

#### E) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo . Il saggio applicato è pari al 3,5% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati .

L'affitto attualmente percepito non è stato rivalutato ai fini ISTAT per cui si utilizza questo come dato di calcolo : affitto €/anno 6.000,00

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$$(6.000,00)/0.035 = 171.428,60 € \rightarrow \underline{170.000,00}$$

#### Attribuzione del valore di stima mediato :

$$= (A+B+C+D1+D2+E)/6 =$$



$(170000+135000+175000+156000+180000+170000) / 6 = \underline{164.333,33}$

Detto importo viene abbattuto del 5% in quanto locato con prossima scadenza del contratto di locazione al 31/12/2025

Quindi il valore assegnato al bene ammonta a complessivi euro

**156.116,35**

*Assunte quindi tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita ,e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **156.116,35***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 10.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 146.116,35***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 4% del valore suddetto ossia in € 6.116,35 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

<b>Euro 140.000,00</b>
------------------------



## CONCLUSIONE

Premesso quanto sopra esposto , l'intera proprietà immobiliare staggita è stata valutata per un valore complessivo netto di euro :

LOTTO 1- CREMONA VIA VOGHERA	€	620.000,00
LOTTO 2- CREMONA VIA MASSAROTTI	€	145.000,00
<u>LOTTO 3- VESCOVATO- Villetta</u>	€	<u>140.000,00</u>
Per un totale di	€	<b>905.000,00</b>

Tanto espresso .

Cremona il 29/11/2024

Il perito estimatore



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Cremona

 Iscrizione Albo  
N. 1019

Geometra  
Lucchi Pierluigi



