

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. **R.G.E. 36/2024**
Giudice dell'esecuzione: G.O.P. Avv. **CLAUDIA CALUBINI**

promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del D. L. 83/2015 e art. 568 c.p.c.
In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2016), ai codici di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla norma UNI 11612/2015 (valore di mercato), alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (aggiornamento 30/11/2018) ed alla legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).

N. 3 Abitazioni, n. 1 unità commerciale, n. 2 depositi e n. 12 autorimesse interratae
in contesto condominiale



Esperto incaricato:

Ing. Alessandra Piccioni

via Geremia Bonomelli n. 90 – 26100 Cremona (CR)

n. di iscrizione Albo Ordine Ingegneri della Provincia di Cremona: 1046

n. di iscrizione Albo CTU: n. 732/2017

tel. 0372/32587 – mail: ing.piccioni@virgilio.it – PEC: alessandra.piccioni@ingpec.eu



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 01 di 10

Bene: appartamento bilocale inserito in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, posto al primo piano senza ascensore, composta da zona giorno, bagno, camera da letto. Completano la proprietà un'autorimessa ed un locale ad uso deposito/cantina a piano interrato.

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille n. 1

Identificativi catastali attuali della proprietà:

- Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **531** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, dati di superficie 63 m², R.C. euro 187,22, via dei Mille, piano 1.
- Deposito: Foglio 20, particella 821 sub. **518** – cat. C/2, classe 3, consistenza 32 m², R.C. euro 29,75, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 35 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **522** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 01 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. comm. (sub. 531 e 518) = 70,00 m²

Sup. Comm. (sub. 522) = 16,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 52.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 614,29 per i sub. 531+518 e €/m² 562,50 per il sub. 522.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 42.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 500,00 per i sub. 531 e 518 e €/m² 437,50 per il sub. 522.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, e le quotazioni hanno subito un lieve incremento nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** Contesto gradevole esteticamente, taglio piccolo dell'abitazione, perciò adatto anche per investimento, dotazione di locali accessori (autorimessa e deposito).

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: sub. 531 e 522 occupati. Sub. 518 libero.

Titolo di occupazione: contratto di locazione stipulato in data 31/07/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia delle Entrate il 04/08/2023 al n. 3572 serie 3T, anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024, ma opponibile alla procedura in quanto il canone risulta congruo. Canone annuo: € 5.400 (pari alla metà di € 10.800 locazione estesa anche agli immobili del lotto 02) – scadenza contratto 31/07/2027

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: sub. 531 - n. 1909800003017 del 02/02/2017 EP_{gl,nren} = 224,52 kWh/m²a (Classe en. G).

Stato di manutenzione: discreto. Immobile con finiture ed impianti originari dell'epoca di ristrutturazione.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 02 di 10

Bene: appartamento bilocale inserito in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, posto al primo piano senza ascensore, composta da zona giorno, bagno, camera da letto. Completano la proprietà una autorimessa ed un locale ad uso deposito/cantina a piano interrato.

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille n. 1

Identificativi catastali attuali della proprietà:

- Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **533** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, dati di superficie 63 m², R.C. euro 187,22, via dei Mille, piano 2.
- Deposito: Foglio 20, particella 821 sub. **517** – cat. C/2, classe 3, consistenza 27 m², R.C. euro 25,10, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 32 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **514** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 17 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 02 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. comm. (sub. 533 e 517) = 69,00 m²

Sup. Comm. (sub. 514) = 18,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 53.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 623,19 per i sub. 533+517 e €/m² 555,56 per il sub. 514.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 43.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 507,25 per i sub. 533 e 517 e €/m² 444,44 per il sub. 514.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, e le quotazioni hanno subito un lieve incremento nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** Contesto gradevole esteticamente, taglio piccolo dell'abitazione, perciò adatto anche per investimento, dotazione di locali accessori (autorimessa e deposito).

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: sub. 533 e 514 occupati. Sub. 517 libero.

Titolo di occupazione: contratto di locazione stipulato in data 31/07/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia delle Entrate il 04/08/2023 al n. 3572 serie 3T, anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024, ma opponibile alla procedura in quanto il canone risulta congruo. Canone annuo: € 5.400 (pari alla metà di € 10.800 locazione estesa anche agli immobili del lotto 01) – scadenza contratto 31/07/2027

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: sub. 533 - n. 1909800017724 del 04/10/2024 EP_{gl,nren} = 243,95 kWh/m²a (Classe en. E).

Stato di manutenzione: discreto. Immobile con finiture ed impianti originari dell'epoca di ristrutturazione.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 03 di 10

Bene: appartamento bilocale inserito in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, posto al secondo piano senza ascensore, composta da zona giorno, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone. Completano la proprietà due autorimesse a piano interrato.

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille n. 1

Identificativi catastali attuali della proprietà:

- Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **532** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3, dati di superficie totale 64 m², escluse aree scoperte 60 m² R.C. euro 224,66, via dei Mille, piano 2.
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **516** – cat. C/6, classe 5, consistenza 16 m², R.C. euro 28,92, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 19 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **519** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 21 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 03 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. comm. (sub. 532) = 66,00 m²

Sup. Comm. (sub. 516 e 519) = 38,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 61.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 621,21 per il sub. 532 e €/m² 526,32 per i sub. 516+519.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 50.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 515,15 per il sub. 532 e €/m² 421,05 per i sub. 516 e 519.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, e le quotazioni hanno subito un lieve incremento nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** Contesto gradevole esteticamente, taglio piccolo dell'abitazione, perciò adatto anche per investimento, dotazione di locali accessori (autorimesse).

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: sub. 532 e 519 occupati. Sub. 516 libero.

Titolo di occupazione: contratto di locazione stipulato in data 04/09/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia delle Entrate il 29/09/2023 al n. 4311 serie 3T, anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024, ma opponibile alla procedura in quanto il canone risulta congruo. Canone annuo: € 5.400,00 – scadenza contratto 03/09/2027

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: sub. 532 - n. 1909800017624 del 04/10/2024 EP_{gl,nren} = 265,25 kWh/m²a (Classe en. F).

Stato di manutenzione: discreto. Immobile con finiture ed impianti originari dell'epoca di ristrutturazione. Si segnala un presumibile guasto all'impianto idrico-sanitario, che coinvolge le proprietà sottostanti.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 04 di 10

Bene: unità commerciale ad uso bar disposta su due piani, di cui uno fuori terra, inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, accesso diretto fronte strada, composta da tre locali, disimpegno, zona bagni e vano scala interno a piano terra, deposito/magazzino e locale C.T. al piano interrato. Attualmente immobile adibito ad uso direzionale. Completano la proprietà un'area esterna di pertinenza a P.T. confinante con il cortile interno comune e due autorimesse a piano interrato.

Ubicazione: Soresina (CR), via Caldara snc, via dei Mille n. 1

Identificativi catastali attuali della proprietà:

- Negozio-bottega: Foglio 20, particella 821 sub. **526** – cat. C/1, classe 5, consistenza 126 m², R.C. euro 1158,38, via dei Mille, piano T, dati di superficie 169 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **513** – cat. C/6, classe 5, consistenza 19 m², R.C. euro 34,34, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 23 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **521** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 19 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 04 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. comm. (sub. 526) = 149,00 m²

Sup. Comm. (sub. 513 e 521) = 35,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 123.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 697,99 per il sub. 526 e €/m² 542,86 per i sub. 513 e 521.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 100.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 570,47 per il sub. 526 e €/m² 394,74 per i sub. 513 e 521.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, e le quotazioni sono rimaste invariate nell'ultimo periodo.

Vendibilità: scarsa **Motivo:** Posizione leggermente decentrata rispetto alla zona centrale del paese e quindi di minor passaggio. E' possibile, eventualmente, un cambio d'uso (da commerciale a residenziale o direzionale), oneroso dal punto di vista urbanistico.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobili liberi.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: sub. 526 - n. 1909800007622 del 02/05/2022 EP_{gl,nren} = 575,59 kWh/m²a (Classe en. E).

Stato di manutenzione: discreto. Immobile con finiture ed impianti originari dell'epoca di ristrutturazione. Presenza di infiltrazione d'acqua su una porzione di muro e sul pavimento a piano terra.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 05 di 10

Bene: Autorimessa a piano interrato inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, dotata di basculante in lamiera zincata con apertura manuale e superficie utile di circa 14,00 m².

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille

Identificativi catastali attuali della proprietà:

– Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **515** – cat. C/6, classe 5, consistenza 16 m², R.C. euro 28,92, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 16 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 05 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 15,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 8.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 533,33.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 4.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 266,67

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** All'interno del complesso condominiale alcuni appartamenti sono sprovvisti di autorimessa pertinenziale.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobile libero.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: NON DOVUTO

Stato di manutenzione: sufficiente. Sul solaio e sul muro di fondo sono presenti segni di infiltrazione d'acqua. Tale aspetto dovrà essere valutato a livello condominiale, una volta costituito l'ente Condominio, per deliberare gli opportuni interventi manutentivi.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 06 di 10

Bene: Autorimessa a piano interrato inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, dotata di basculante in lamiera zincata con apertura manuale e superficie utile di circa 21,40 m².

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille

Identificativi catastali attuali della proprietà:

– Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **508** – cat. C/6, classe 5, consistenza 31 m², R.C. euro 56,04, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 35 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 06 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 25,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 13.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 520,00.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 9.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 360,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** All'interno del complesso condominiale alcuni appartamenti sono sprovvisti di autorimessa pertinenziale.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobile libero.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: NON DOVUTO

Stato di manutenzione: discreto. A livello condominiale dovranno essere valutati alcuni interventi manutentivi riguardanti anche segni di infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal soprastante cortile comune.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 07 di 10

Bene: Autorimessa a piano interrato inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, dotata di basculante in lamiera zincata con apertura manuale e superficie utile di circa 16,50 m².

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille

Identificativi catastali attuali della proprietà:

– Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **509** – cat. C/6, classe 5, consistenza 29 m², R.C. euro 52,42, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 31 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 07 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 18,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 10.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 555,56.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 6.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 333,33

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** All'interno del complesso condominiale alcuni appartamenti sono sprovvisti di autorimessa pertinenziale.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobile libero.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: NON DOVUTO

Stato di manutenzione: discreto. A livello condominiale dovranno essere valutati alcuni interventi manutentivi riguardanti anche segni di infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal soprastante cortile comune.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 08 di 10

Bene: Autorimessa a piano interrato inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, dotata di basculante in lamiera zincata con apertura manuale e superficie utile di circa 18,50 m².

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille

Identificativi catastali attuali della proprietà:

– Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **510** – cat. C/6, classe 5, consistenza 18 m², R.C. euro 32,54, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 08 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 21,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 11.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 523,81.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 7.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 333,33

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** All'interno del complesso condominiale alcuni appartamenti sono sprovvisti di autorimessa pertinenziale.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobile libero.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: NON DOVUTO

Stato di manutenzione: discreto. A livello condominiale dovranno essere valutati alcuni interventi manutentivi riguardanti anche segni di infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal soprastante cortile comune.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 09 di 10

Bene: Autorimessa a piano interrato inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, dotata di basculante in lamiera zincata con apertura manuale e superficie utile di circa 18,55 m².

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille

Identificativi catastali attuali della proprietà:

– Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **511** – cat. C/6, classe 5, consistenza 18 m², R.C. euro 32,54, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 09 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 21,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 11.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 523,81.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 7.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 333,33

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** All'interno del complesso condominiale alcuni appartamenti sono sprovvisti di autorimessa pertinenziale.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobile libero.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: NON DOVUTO

Stato di manutenzione: discreto. A livello condominiale dovranno essere valutati alcuni interventi manutentivi riguardanti anche segni di infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal soprastante cortile comune.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione_ EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 36/2024

LOTTO N. 10 di 10

Bene: Autorimessa a piano interrato inserita in contesto condominiale ristrutturato negli anni 2003-2006, dotata di basculante in lamiera zincata con apertura manuale e superficie utile di circa 15 m².

Ubicazione: Soresina (CR), via dei Mille

Identificativi catastali attuali della proprietà:

– Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **512** – cat. C/6, classe 5, consistenza 13 m², R.C. euro 23,50, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 16 m².

Diritto: quota intera 1/1 della piena proprietà.

Divisibilità dell'immobile: sì, lotto 10 di 10.

Riassunto dei valori stimati: Sup. Commerciale = 18,00 m²

Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà (1/1), libera da gravami: € 10.000/00.

Incidenza più probabile valore di mercato, libera da gravami: €/m² 555,56.

Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta): € 6.000/00

Incidenza più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (coattiva): ≅ €/m² 333,33

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Dalla ricerca condotta nel comune di Soresina l'andamento del mercato immobiliare locale nell'ultimo periodo è caratterizzato da una buona dinamicità, anche se le quotazioni hanno subito una flessione nell'ultimo periodo.

Vendibilità: buona **Motivo:** All'interno del complesso alcuni appartamenti sono sprovvisti di autorimessa pertinenziale.

Conformità: Edilizio-urbanistica: difformità; Catastale: difformità

Differenze rispetto al pignoramento: no

Occupazione: immobile libero.

Titolo di occupazione: //

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: sì (si veda §12)

Assunzioni: sì (si veda §13) **Condizioni limitative:** sì (si veda §13)

APE: NON DOVUTO

Stato di manutenzione: discreto. A livello condominiale dovranno essere valutati alcuni interventi manutentivi riguardanti anche segni di infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal soprastante cortile comune.

Spese condominiali: Non è ancora stato costituito il Condominio, né eletto un Amministratore. Nessuna spesa pregressa nota.



La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA	2
1.1. Cronologia delle principali operazioni peritali.....	3
2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI	6
2.1. Analisi del segmento di mercato	6
2.2. Descrizione dei fabbricati oggetto di valutazione	8
3. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA	19
3.1. Titoli abilitativi di costruzione e/o di ristrutturazione totale	19
3.2. Verifica regolarità edilizio-urbanistica	23
4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	24
4.1. Premesse	24
4.2. Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni	25
5. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA E DELL'INTERO BENE IN CASO DI REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	29
6. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	29
7. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	31
8. VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE.....	31
8.1. Identificativi catastali attuali della proprietà.....	31
8.2. Giudizio di regolarità catastale.....	32
9. VERIFICA PRESENZA DI RIFIUTI.....	33
10. STATO DI POSSESSO.....	33
11. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.....	35
11.1. Inquadramento della titolarità.....	35
11.2. Nel ventennio.....	35
12. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	36
12.1. Opponibili all'acquirente.....	36
12.2. Non opponibili all'acquirente.....	36
13. OSSERVAZIONI FINALI.....	36
14. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	37
ALLEGATI.....	38



1. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cremona, G.O.P. Avv. Claudia Calubini, con decreto del 05/04/2024, nominava la sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, quale esperto per l'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 09/04/2024 veniva depositato telematicamente il giuramento e l'assunzione dell'incarico, per il seguente mandato:

“ ...

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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:

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a 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;**
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a 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;*
- 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 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;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da 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;

alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

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;



formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

...”

1.1. Cronologia delle principali operazioni peritali

Effettuato il controllo di completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (come da *smart checklist* proposta dal C.S.M. di seguito riportata), depositata dal creditore, la sottoscritta iniziava le operazioni peritali.

- 05/05/2024: richiesta planimetrie presso il portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- 23/04/2024: richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico Edilizia;
- in data 17/05/2024: riscontro alla richiesta di accesso atti;
- in data 28/05/2024: riscontro di un'integrazione alla documentazione di progetto depositata agli atti;
- 29/07/2024: richiesta contratti di locazione presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate;
- 26/08/2024: richiesta visure ed estratto di mappa presso il portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- 28/08/2024: Ispezione ipotecaria presso Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia delle Entrate;
- 28/08/2024: richiesta titolo di provenienza attraverso il portale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- **Mercoledì 03/09/2024 ore 9.00**: primo sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in via dei Mille, in comune di Soresina (CR);
- **24/09/2024**: sopralluogo sul posto;
- 04/10/2024: deposito n. 2 A.P.E. presso il C.E.E.R.;
- 08/10/2024: confronto con il referente dell'ufficio tecnico dell'Edilizia del comune di Soresina per riscontrate parziali difformità;
- 10-15/10/2024: ricerca ed acquisto comparabili attraverso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate – stima immobili
- 02/11/2024: ricerca ed acquisto comparabili attraverso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate – stima immobili;
- Esecuzione di indagine di mercato al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione del valore dell'immobile.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, esaminati gli atti del procedimento, ispezionati i luoghi ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, la sottoscritta provvedeva a svolgere le attività previste dagli articoli 173-bis disp. att. cpc e art. 568 c.p.c., e a dare risposta ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.



TRIBUNALE DI

CREMONA

Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'

Creditore Procedente			
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	298.575,62
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	2210	1682	di data 20/03/2024
Atti opponibili?	no	Quali?	
	Data di notifica (497 c.p.c.)		09/02/2024
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		04/03/2024
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		05/03/2024
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	1 si
Documentazione depositata	precetto		1 si
	atto di pignoramento		1 si
	nota di trascrizione		1 si
	attestazione conformità della documentazione da parte del legale		5 si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v.		11/03/2024
Scadenza in festivo?	no	(497;567 c.p.c.)	
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		22/03/2024
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
	Numero immobili pignorati		18
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			
N. estratto/i catastale/i depositato/i			
Individuazione beni pignorati	comune di Soresina (CR) Foglio 20 Mapp. 821 sub. 531-533 cat. A/2 + 517-518 cat. C/2		
	comune di Soresina (CR) Foglio 20 Mapp. 821 sub. 508-516, 519, 521, 522 cat. C/6		
	comune di Soresina (CR) Foglio 20 Mapp. 821 sub. 526 cat. C/1		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			no
			no
			no
	Nome		(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c.			no
			no
			no
Annotazione altri pignorament	Nome		



Identificativi catastali attuali dei beni immobili pignorati:

1. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **508** – cat. C/6, classe 5, consistenza 31 m², R.C. euro 56,04, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 35 m².
2. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **509** – cat. C/6, classe 5, consistenza 29 m², R.C. euro 52,42, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 31 m².
3. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **510** – cat. C/6, classe 5, consistenza 18 m², R.C. euro 32,54, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².
4. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **511** – cat. C/6, classe 5, consistenza 18 m², R.C. euro 32,54, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².
5. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **512** – cat. C/6, classe 5, consistenza 13 m², R.C. euro 23,50, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 16 m².
6. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **513** – cat. C/6, classe 5, consistenza 19 m², R.C. euro 34,34, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 23 m².
7. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **514** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 17 m².
8. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **515** – cat. C/6, classe 5, consistenza 16 m², R.C. euro 28,92, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 16 m².
9. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **516** – cat. C/6, classe 5, consistenza 16 m², R.C. euro 28,92, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 19 m².
10. Deposito: Foglio 20, particella 821 sub. **517** – cat. C/2, classe 3, consistenza 27 m², R.C. euro 25,10, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 32 m².
11. Deposito: Foglio 20, particella 821 sub. **518** – cat. C/2, classe 3, consistenza 32 m², R.C. euro 29,75, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 35 m².
12. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **519** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 21 m².
13. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **521** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 19 m².
14. Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **522** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².
15. Negozio-bottega: Foglio 20, particella 821 sub. **526** – cat. C/1, classe 5, consistenza 126 m², R.C. euro 1158,38, via dei Mille, piano T, dati di superficie 169 m².
16. Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **531** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, dati di superficie 63 m², R.C. euro 187,22, via dei Mille, piano 1.
17. Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **532** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3, dati di superficie totale 64 m², escluse aree scoperte 60 m² R.C. euro 224,66, via dei Mille, piano 2.
18. Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **533** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, dati di superficie 63 m², R.C. euro 187,22, via dei Mille, piano 2.

Si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con le risultanze catastali.

Dalle risultanze dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni depositati in catasto, nel complesso, di cui fanno parte le unità pignorate, sono presenti alcune parti comuni (spazi di manovra al piano interrato, vano scala e corridoi ai vari livelli, cortile interno fronte strada) individuate come Beni Comuni Non Censibili. Nel passaggio di proprietà si intende compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.



2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

2.1. Analisi del segmento di mercato

Localizzazione:

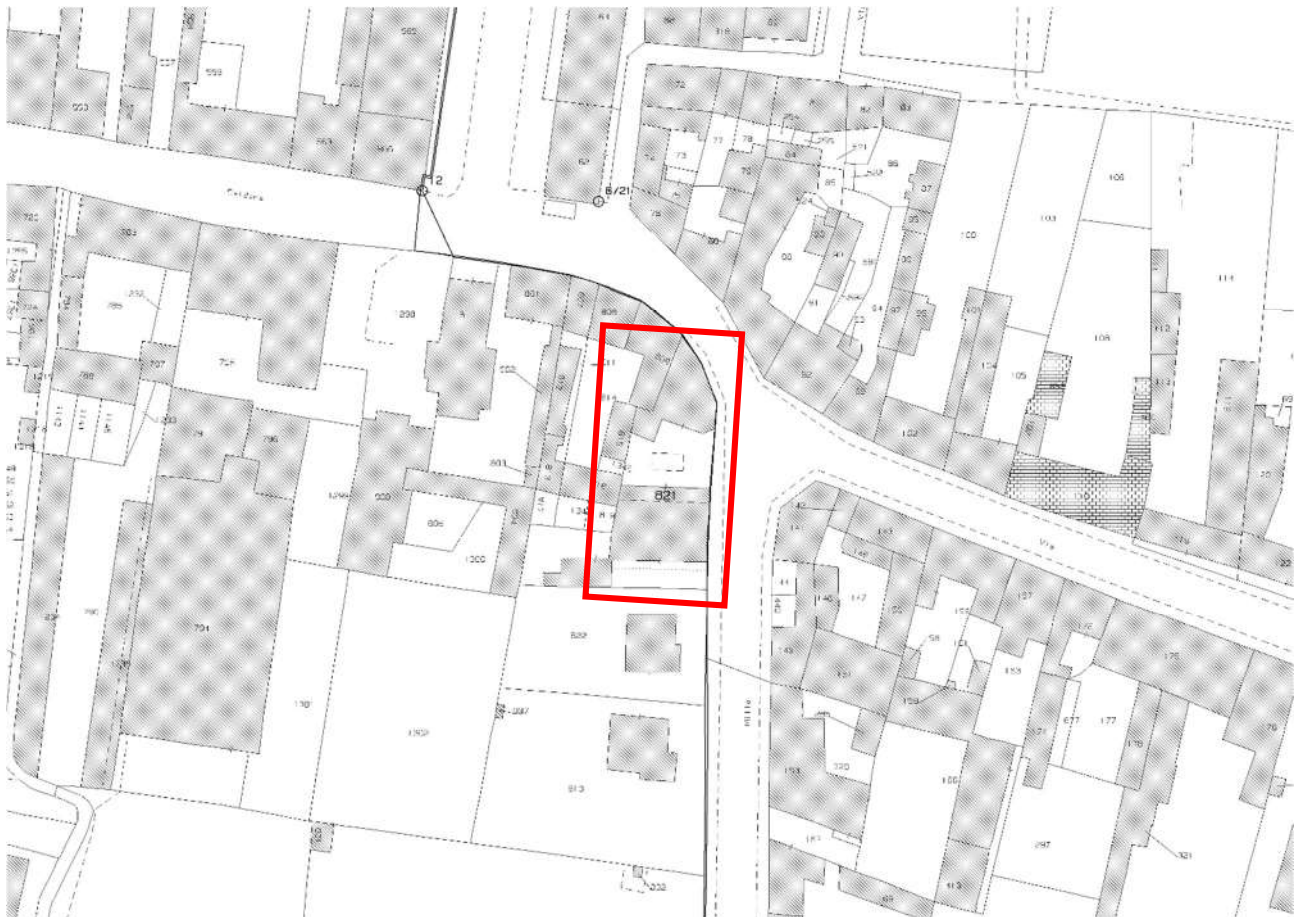
LOTTI 01 - 10: Le unità immobiliari sono ubicate in via dei Mille angolo via Caldara, in zona Est, semicentrale, del centro abitato di Soresina. Il contesto è prevalentemente residenziale, seppur in vicinanza all'attività produttiva Latteria Soresinese ed altre attività commerciali.



*Ubicazione geografica del compendio immobiliare oggetto di stima: inquadramento geografico LOTTI da 01 a 10 – n. 18 unità immobiliari in Soresina (CR), via dei Mille- ang. Via Caldara
Fonte: Google Maps*

Estratto da Google Maps: LOTTI da 01 a 10 ingrandimento





LOTTO 01 - 10: comune di Soresina (CR): Foglio 20, mapp. 821

Per tutti i LOTTI

Destinazione urbanistica dell'immobile:

Tipologia immobiliare:

residenziale, autorimesse, n. 1 unità commerciale (bar) unità abitative e n. 1 unità commerciale in piccolo contesto condominiale con locali accessori, autorimesse interrato ed area esterna comune.

Stato di conservazione:

Tipologia edilizia dei fabbricati:

Dimensione:

discreto

fabbricato a quattro piani (di cui tre fuori terra)

residenziale: piccola/media (SEL ca. 63-70 mq)

Commerciale: piccola (SEL ca. 149 mq)

Caratteri della domanda e dell'offerta:

lato acquirente:

lato venditore:

Forma di mercato:

privato e società

Tribunale, mediante procedura competitiva

vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering¹:

Fase del mercato immobiliare:

assente

tra la fase di recessione locale domanda scarsa (*falling Market*) e la fase di recupero (*improving market*). Nell'ultimo periodo si è riscontrata una buona dinamicità del mercato immobiliare, seppur con quotazioni in calo.

¹ Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), negativa (down) o positiva (up) della situazione economico sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.



2.2. Descrizione dei fabbricati oggetto di valutazione

LOTTE da 01 a 10

Premessa:

Le descrizioni che seguono riguardano tutti i lotti, in quanto le unità immobiliari pignorate appartengono al medesimo complesso condominiale. Complesso che è costituito da una palazzina a due livelli e da una a tre livelli fuori terra. I due corpi di fabbrica sono separati da un cortile, prospiciente la pubblica via, in cui è collocato l'ingresso pedonale comune. Completano il fabbricato un unico piano interrato ad uso autorimesse e locali accessori, con spazi comuni. Tutte le unità immobiliari ad uso residenziale e commerciale oggetto di esecuzione appartengono alla palazzina in lato Nord a tre piani fuori terra.

Accesso ai lotti:

L'accesso a tutte le unità avviene attraverso un cancello pedonale ed uno carraio sulla via dei Mille. Dall'accesso pedonale, attraversato il cortiletto centrale, si accede ad un vano scale comune ubicato in una porzione di edificio a "torretta" che collega i vari livelli della palazzina dal piano interrato al piano secondo. Solamente il sub. 526, unità ad uso commerciale (bar), possiede un ingresso indipendente direttamente dalla via Caldara oltre ai due accessi secondari tramite porte-finestre dalla porzione di area cortilizia interna di proprietà esclusiva posta a confine con il cortile comune.

Caratteristiche generali del fabbricato:

Le unità ad uso abitativo e commerciale pignorate fanno parte del fabbricato a tre piani fuori terra, posizionato a Nord del complesso, in pianta di forma triangolare, di costruzione antecedente la legge 1150/1942, ma successivamente demolito e ricostruito "fedelmente" in occasione della ristrutturazione degli anni 2003-2006.

Il piano interrato è dedicato a n. 13 autorimesse (di cui n. 12 sottoposte a procedura), n. 2 locali ad uso deposito/cantina e agli spazi comuni e corselli di manovra. Esso è accessibile tramite rampa carraia chiusa da cancello metallico, la cui pavimentazione in c.a. è dotata di rigatura a lisca di pesce.

Strutturalmente il piano interrato è costituito da muri perimetrali, pilastri, setti e travi in calcestruzzo a vista. Il solaio del soffitto è realizzato con lastre tralicciate prefabbricate, tipo *predalle*. Il piano presenta due altezze differenti: 2,75 m in corrispondenza della palazzina in lato Sud e 2,54-2,57 m al di sotto del cortile e del fabbricato in lato Nord.

In corrispondenza del cortile, in posizione centrale, nel solaio è presente un'apertura (presa d'aria ai fini antincendio) di dimensioni 2,80 m x 5,75 m, dotata al P.T. di parapetto.

Lungo il marciapiede sulle pubbliche via Caldara e via dei Mille sono dislocate n. 5 griglie raso pavimento per altrettante bocche di lupo ricavate nei muri di contenimento del piano interrato per dare aria e luce ai sub. 526 (unità commerciale), 518 (deposito) e 508 (box).

Il cortile comune presenta una recinzione metallica impostata su muretto intonacato di altezza ridotta, che diventa a tutt'altezza in corrispondenza degli armadi in nicchia per l'alloggio dei contatori verso il lato strada. La pavimentazione del cortile è in ciottoli ed in lastre di pietra in corrispondenza dei percorsi/camminamenti interni. L'ingresso pedonale è delimitato da due pilastri intonacati.

Dalla lettura dei documenti reperiti con l'accesso atti e dai sopralluoghi effettuati si evince che la palazzina a Nord presenta una struttura in muratura portante in laterizio semipieno, solai di interpiano in latero-cemento con travi e pilastri in c.a., copertura lignea a vista e manto in coppi.

La ricostruzione dell'edificio, risalente a circa 20 anni fa, ha previsto finiture esterne ed interne con dettagli di buon livello per l'epoca: serramenti in doppio vetro stile "inglese" di colore chiaro, persiane esterne laccate color bordeaux, presenza sulla facciata principale fronte strada di fasce marcapiano, zoccolatura in marmo e concetti d'angolo in rilievo a tutta altezza, finte mensole sotto i balconi in pietra, i gradini del vano scale rivestiti in marmo, i portoncini d'ingresso alle varie unità abitative di tipo blindato con pannelli di rivestimento di colore bianco.



Caratteristiche costruttive e descrizione sintetica delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

All'interno gli appartamenti bilocali (sub. 531, 532 e 533), di superficie lorda pari a circa 60-61 mq, posti ai piani primo e secondo, hanno pavimenti in parquet sia nella zona giorno sia nella camera da letto, mentre sono in ceramica nel bagno; le porte interne tamburate sono di colore chiaro. I due appartamenti posti al secondo e ultimo piano (sub. 532 e 533) presentano il solaio di copertura di tipo mansardato, con struttura in legno a vista, con altezza minima pari a 2,15 m e altezza massima di 4,46 m misurata sotto travetto. Il sub. 531, posto al piano primo, ha un'altezza netta interna pari a 2,80 m (intradosso piano). Il sub. 532 è dotato di balconata prospiciente il cortiletto tra le due palazzine.

Le pareti interne delle abitazioni ed i solai in latero-cemento sono intonacati al civile e tinteggiati.

L'unità ad uso commerciale, di cui al sub. 526, si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna: il piano terra è destinato agli ambienti principali, il piano interrato a locale tecnico (caldaia) e deposito/magazzino ad uso esclusivo. L'unità immobiliare, ad oggi trasformata e adattata ad uso direzionale (ufficio), a piano terreno presenta partizioni interne sia in cartongesso, per la suddivisione in tre locali separati dell'unico ambiente previsto originariamente dal progetto per il bar, sia in muratura in corrispondenza del blocco servizi igienici e della scala interna. Inoltre il soffitto di entrambi i livelli è rivestito da controsoffitto rimovibile, del tipo a "quadrotti". Le altezze nette interne, misurate al controsoffitto, sono rispettivamente di circa 2,80 m per il piano terra e 2,36 m per il piano interrato. Il pavimento dei due livelli è in gres o ceramica. Le finestre verso la strada sono dotate di inferriate e sono prive di persiane. Il sottosistema di emissione dell'impianto di riscaldamento è composto da ventilconvettori nei locali principali e da radiatori nei servizi igienici.

Gli impianti presenti in tutte le unità immobiliari ad uso abitativo e commerciale sono: idrico-sanitario, elettrico, citofonico, riscaldamento autonomo con caldaia pensile e radiatori ad elementi in alluminio, climatizzatore estivo per i sub. 532 e 533.

Tutte le autorimesse a piano interrato sono dotate di porta basculante in lamiera zincata integra e funzionante e di predisposizione per impianto elettrico di illuminazione.

Le partizioni interne delle autorimesse sono costruite con blocchi di calcestruzzo vibrocompreso non intonacati e la pavimentazione è in battuto di cemento.

I locali accessori ad uso deposito/cantina, di cui ai sub. 517 e 518, hanno entrambi accesso dal corsello comune di manovra. I serramenti delle porte presentano dimensioni diverse dal vano/foro murario e risultano parzialmente divelti. Il pavimento è piastrellato e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione:

Lo stabile presenta le finiture e l'impiantistica risalente a circa 20 anni fa, epoca di ristrutturazione/ricostruzione dei fabbricati.

Il complesso è esteticamente gradevole, in generale le unità immobiliari si presentano in discrete condizioni manutentive, anche se le parti comuni risultano trascurate, in quanto, non essendoci un amministratore di condominio, non sono mai state eseguite opere di manutenzione ordinaria, a partire dalla pulizia dei locali.

Ai piani interrato e terra, in più punti, sono presenti segni di umidità di risalita nelle murature esterne, sia in quelle in calcestruzzo sia in quelle in laterizio, che si manifestano con distacchi parziali di pittura e/o efflorescenze superficiali di Sali. L'intradosso del soffitto del piano delle autorimesse presenta segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal soprastante cortile, il cui pavimento mostra traccia di erbe infestanti tra i ciottoli. A livello condominiale di suggerisce quindi una verifica dell'impermeabilizzazione di questo solaio.

E' attualmente in corso un guasto all'impianto idrico-sanitario all'interno del bilocale posto al piano secondo di cui sub. 532, che si manifesta con segni di bagnamento e tracce di umidità sia sul muro di facciata fronte via dei Mille, sia sul muro che a pavimento all'interno delle unità immobiliari in colonna e sottostanti la perdita, ovvero l'appartamento al piano primo sub. 530, l'unità commerciale sub. 526 al piano terra, il deposito di cui al sub. 518 al piano interrato. Proprio in quest'ultimo locale in angolo Nord-Est, in corrispondenza di una tubazione di scarico in PVC a vista, si segnala una copiosa infiltrazione d'acqua.



Parti comuni e/o condominiali con relative superfici ed eventuali millesimi:

Attualmente per il complesso in oggetto non è ancora stato costituito un ente "Condominio", e quindi non è stato nominato un Amministratore professionista, in quanto alla data di redazione del presente rapporto, sono presenti n. 8 proprietari.

Nell'atto di acquisto non sono indicate né quote millesimali di ripartizione, né un regolamento di condominio.

E' sufficiente che solo uno dei lotti di vendita relativi a questa esecuzione venga assegnato ad un soggetto diverso dai proprietari già esistenti perché scatti l'obbligo di legge relativo alla nomina dell'amministratore in quanto nel complesso i condomini supererebbero il numero di otto. Dovranno venire incaricati dei professionisti per il calcolo dei millesimi di proprietà e per la stesura di un Regolamento di Condominio che potrà essere di tipo contrattuale o assembleare o giudiziale. La scrivente invita pertanto il potenziale aggiudicatario, affiancato da un suo tecnico di fiducia, ad approfondire il suddetto argomento per tenere conto di un eventuale esborso per la costituzione dell'ente Condominio e relativi obblighi di legge.

Caratteristiche quantitative e qualitative

Si riportano di seguito ed in modo schematico le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile:

<input checked="" type="checkbox"/> Livello di piano: S1, PT, 1, 2	Ascensore	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Impianti in dotazione:			
riscaldamento (autonomo):		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
solare termico per ACS:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
idrico sanitario:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
climatizzazione:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Elettrico:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Fotovoltaico:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Videocitofono/citofonico:		<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente
Videosorveglianza:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Domotica:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Geotermia:		<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente
Manutenzione fabbricato:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Manutenzione unità immobiliare:	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo	<input type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Esposizione prevalente dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Luminosità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Panoramicità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Funzionalità dell'immobile:	<input type="checkbox"/> Minimo	<input checked="" type="checkbox"/> Medio	<input type="checkbox"/> Massimo
Inquinamento (giudizio visivo)			
Acustico	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	
Elettromagnetico	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	
Olfattivo	<input type="checkbox"/> presente	<input checked="" type="checkbox"/> assente	

Classe energetica:

Mapp. 821 sub. 531 (LOTTO 01):

APE n. 1909800003017 del 02/02/2017 $EP_{gl,nren} = 224,52 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Classe en. G).

Mapp. 821 sub. 533 (LOTTO 02):

APE n. 1909800017724 del 04/10/2024 $EP_{gl,nren} = 243,95 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Classe en. E).

Mapp. 821 sub. 532 (LOTTO 03):

APE n. 1909800017624 del 04/10/2024 $EP_{gl,nren} = 265,25 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Classe en. F).

Mapp. 821 sub. 526 (LOTTO 04):

APE n. 1909800007622 del 02/05/2022 $EP_{gl,nren} = 575,59 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ (Classe en. E).



CONSIDERAZIONI VALIDE PER TUTTI GLI IMMOBILI - LOTTI dal 01 al 10

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi, in relazione anche al grado di sicurezza che essi possono offrire durante il funzionamento.

In particolare la scrivente non ha potuto visionare durante i sopralluoghi i libretti di impianto per controllare se è stata correttamente eseguita la verifica di efficienza energetica e sicurezza delle caldaie posate all'interno dei vari appartamenti e unità commerciale (prova fumi).

La determinazione del prezzo a base d'asta contempla, pertanto, una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancata garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Si precisa che tutti i beni "mobili" eventualmente presenti all'interno delle proprietà (abitazioni e locali accessori), quali ad esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, ecc. non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.

L'eventuale onere di pulizia dai beni mobili, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico del debitore. Qualora egli non provvedesse, sarà a cura dell'I.V.G. con i relativi costi posti a carico della procedura.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni altra condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Per le motivazioni sopra espresse la sottoscritta non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dai D. Lgs. 152/2006, D. Lgs. 4/2008 e s.m.i. (successive modifiche ed integrazioni) in materia ambientale. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

Confini del LOTTO 01

Foglio 20, mapp. 821 sub. 531 P.1

Nord-Est: vuoto su via Caldara
Sud: mapp. 821 sub. 530 e corridoio comune mapp. 821 sub. 506
Ovest: mapp. 809

Foglio 20, mapp. 821 sub. 518

Nord: mapp. 821 sub. 526
Est: terrapieno verso via dei Mille
Sud: mapp. 821 sub. 519 e spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: mapp. 821 sub. 517

Foglio 20, mapp. 821 sub. 522

Nord: mapp. 821 sub. 521
Est: terrapieno verso via dei Mille
Sud: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501

Confini del LOTTO 02

Foglio 20, mapp. 821 sub. 533 P.2

Nord-Est: vuoto su via Caldara
Sud: mapp. 821 sub. 532 e corridoio comune mapp. 821 sub. 507
Ovest: mapp. 809

Foglio 20, mapp. 821 sub. 517

Nord: mapp. 821 sub. 526
Est: mapp. 821 sub. 518
Sud: vano scala comune mapp. 821 sub. 502
spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: terrapieno verso mapp. 809

Foglio 20, mapp. 821 sub. 514



Nord: mapp. 821 sub. 515
Est: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Sud: mapp. 821 sub. 513
Ovest: terrapieno verso mapp. 1345 e mapp. 816

Confini del LOTTO 03

Foglio 20, mapp. 821 sub. 532 P.2

Nord: mapp. 821 sub. 533
Est: vuoto su via dei Mille
Sud: vuoto su cortile comune mapp. 821 sub. 504
Ovest: vano scala comune mapp. 821 sub. 503, corridoio comune mapp. 821 sub. 507, mapp. 821 sub. 533

Foglio 20, mapp. 821 sub. 516

Nord: vano scala comune mapp. 821 sub. 502
Est: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Sud: mapp. 821 sub. 515
Ovest: terrapieno verso mapp. 815

Foglio 20, mapp. 821 sub. 519

Nord: mapp. 821 sub. 518
Est: terrapieno verso via dei Mille
Sud: mapp. 821 sub. 520
Ovest: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501

Confini del LOTTO 04

Foglio 20, mapp. 821 sub. 526 P.T.

Nord: via Caldara
Est: via dei Mille
Sud: cortile comune mapp. 821 sub. 504
Ovest: vano scala comune mapp. 821 sub. 503 e mapp. 809

Foglio 20, mapp. 821 sub. 526 P. interrato

Nord-Est: terrapieno verso via Caldara
Sud: mapp. 821 sub. 517 e 518
Ovest: terrapieno verso mapp. 809

Foglio 20, mapp. 821 sub. 521

Nord: mapp. 821 sub. 520
Est: terrapieno verso via dei Mille
Sud: mapp. 821 sub. 522
Ovest: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501

Foglio 20, mapp. 821 sub. 513

Nord: mapp. 821 sub. 514
Est: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Sud: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: terrapieno verso mapp. 816

Confini del LOTTO 05 Foglio 20, mapp. 821 sub. 515

Nord: mapp. 821 sub. 516
Est: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Sud: mapp. 821 sub. 514
Ovest: terrapieno verso mapp. 815 e terrapieno verso mapp. 1345

Confini del LOTTO 06 Foglio 20, mapp. 821 sub. 508

Nord: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Est: terrapieno verso via dei Mille
Sud: rampa di accesso comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: mapp. 821 sub. 509



Confini del LOTTO 07 Foglio 20, mapp. 821 sub. 509

Nord: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Est: mapp. 821 sub. 508
Sud: rampa di accesso comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: mapp. 821 sub. 510

Confini del LOTTO 08 Foglio 20, mapp. 821 sub. 510

Nord: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Est: mapp. 821 sub. 509
Sud: rampa di accesso comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: mapp. 821 sub. 511

Confini del LOTTO 09 Foglio 20, mapp. 821 sub. 511

Nord: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Est: mapp. 821 sub. 510
Sud: rampa di accesso comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: mapp. 821 sub. 512

Confini del LOTTO 10 Foglio 20, mapp. 821 sub. 512

Nord: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501
Est: mapp. 821 sub. 511
Sud: rampa di accesso comune mapp. 821 sub. 501
Ovest: spazio di manovra comune mapp. 821 sub. 501

Calcolo della superficie di proprietà esclusiva

Rilievo delle consistenze: interno, diretto in loco, facendo riferimento alla planimetria catastale.

Criterio di misurazione: Si applica il S.I.M. (Sistema Italiano di Misurazione) utilizzando la S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) con rilievo metrico ad integrazione della planimetria catastale.

Data dei sopralluoghi: 03/09/2024 – 24/09/2024

Superficie commerciale:

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

Il calcolo della superficie commerciale dei beni, viene effettuato misurando per intero la superficie dei vani principali al lordo della murature divisorie e principali, considerando al 50% la superficie dei muri di confine, e applicando inoltre dei coefficienti di ragguaglio sulle superfici accessorie o pertinenze, dirette o indirette, traendo anche spunto da quanto specificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, nella pubblicazione "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*".

Si assumono indici mercantili pari a: un coefficiente di ponderazione per le pertinenze di ornamento del 10% relative alle aree esterne (es. giardino, cortili), pari al 30% per terrazzi e balconi, pari al 25-30% per pertinenze accessorie (cantine) e 50% per l'autorimessa. Si ottengono in questo modo delle superfici omogeneizzate.

Il quesito non ha richiesto la specifica attività di eseguire operazioni topografiche e pertanto la scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici.

Si ricorda che la vendita dei beni verrà effettuata a corpo e non a misura.



Nella tabella sottostante sono riportate le superfici commerciali degli immobili, distinte per lotti. Si precisa che le superfici delle autorimesse, siccome stimate a parte, sono riferite all'effettiva superficie lorda e non è stato applicato il coefficiente di ragguaglio sopra menzionato

	categoria catastale	numero subalterno	Sup. comm. [mq]
LOTTO 1	A/2+C/2	531+518	70
	C/6	522	16
LOTTO 2	A/2+C/2	533+517	69
	C/6	514	18
LOTTO 3	A/2	532	66
	C/6+C/6	516+519	13+25
LOTTO 4	C/1	526	149
	C/6+C/6	513+521	16+19
LOTTO 5	C/6	515	15
LOTTO 6	C/6	508	25
LOTTO 7	C/6	509	18
LOTTO 8	C/6	510	21
LOTTO 9	C/6	511	21
LOTTO 10	C/6	512	18

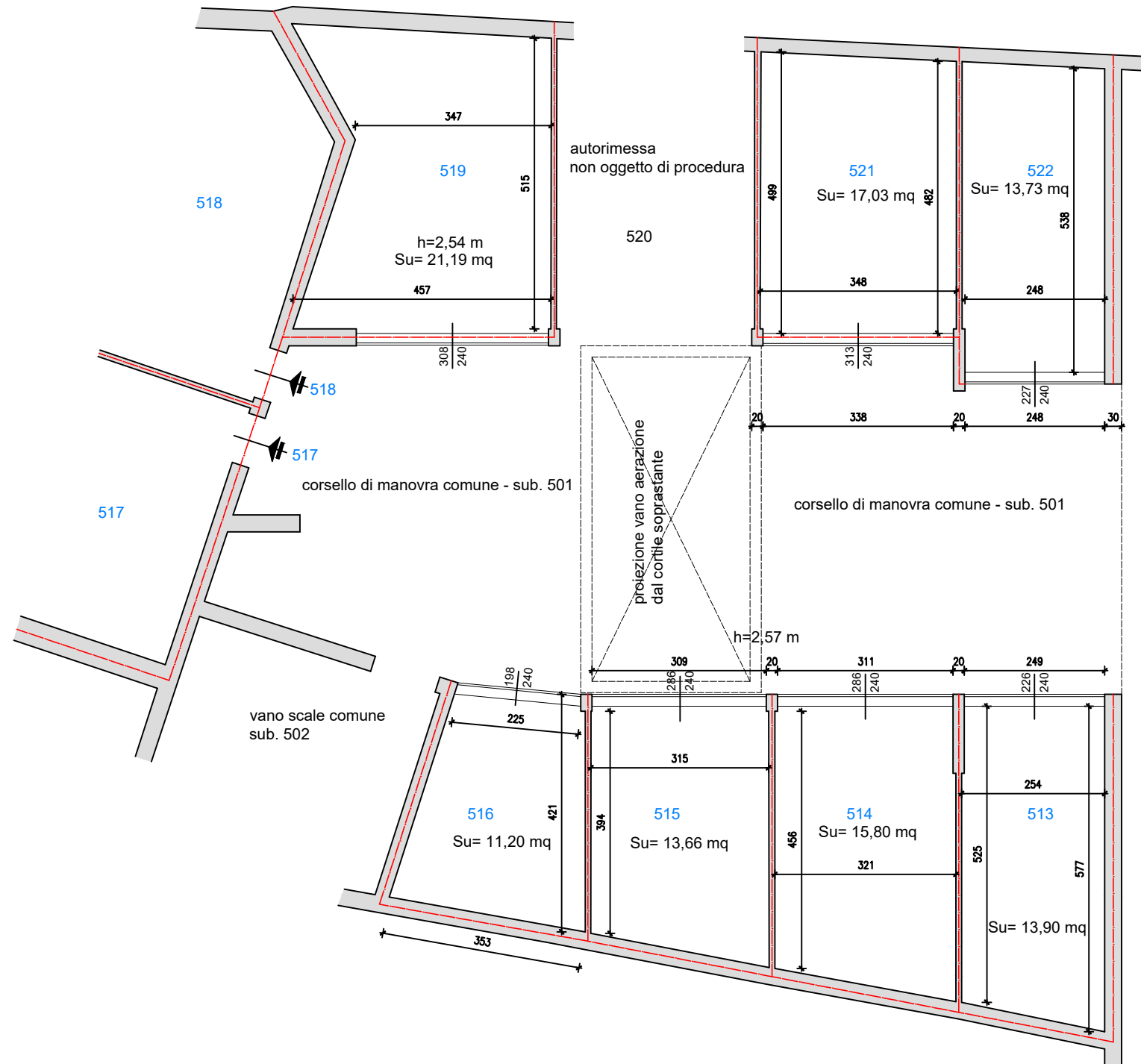
Si riporta di seguito la restituzione grafica (planimetrie ai vari livelli) del rilievo eseguito sulle unità immobiliari oggetto di procedura.



PIANO INTERRATO
scala 1:100

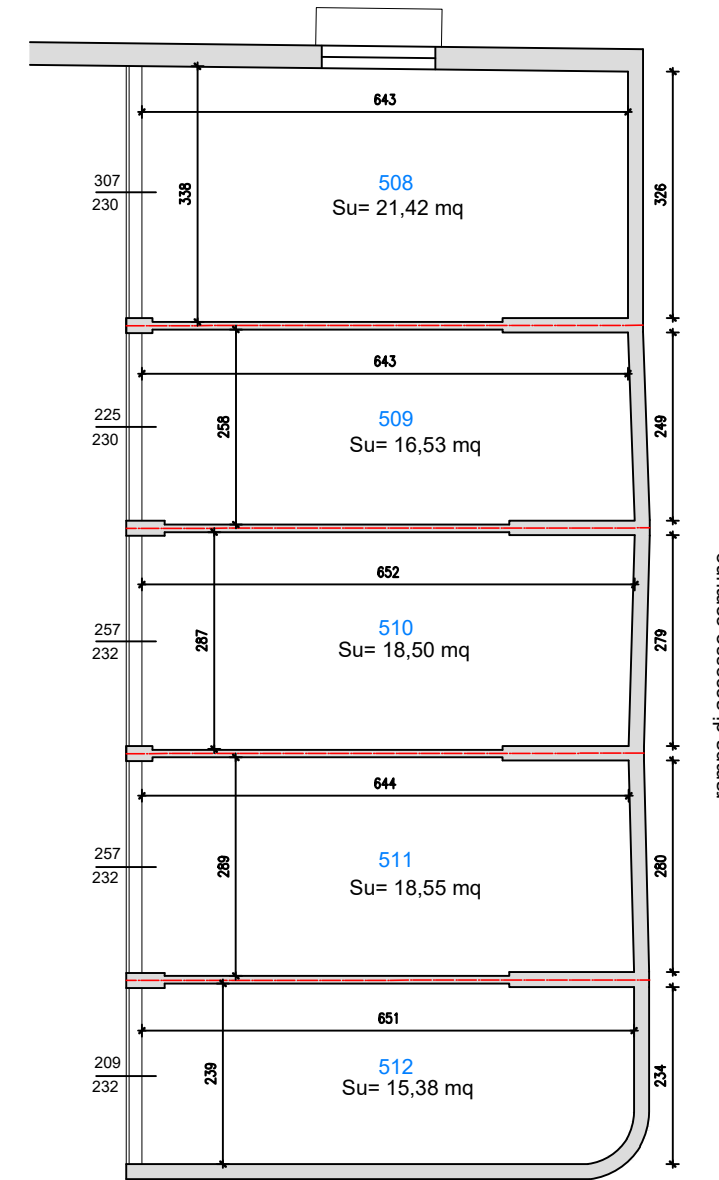


ZONA AUTORIMESSE



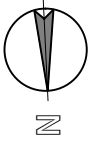
corsello di manovra comune - sub. 501

h=2,75 m

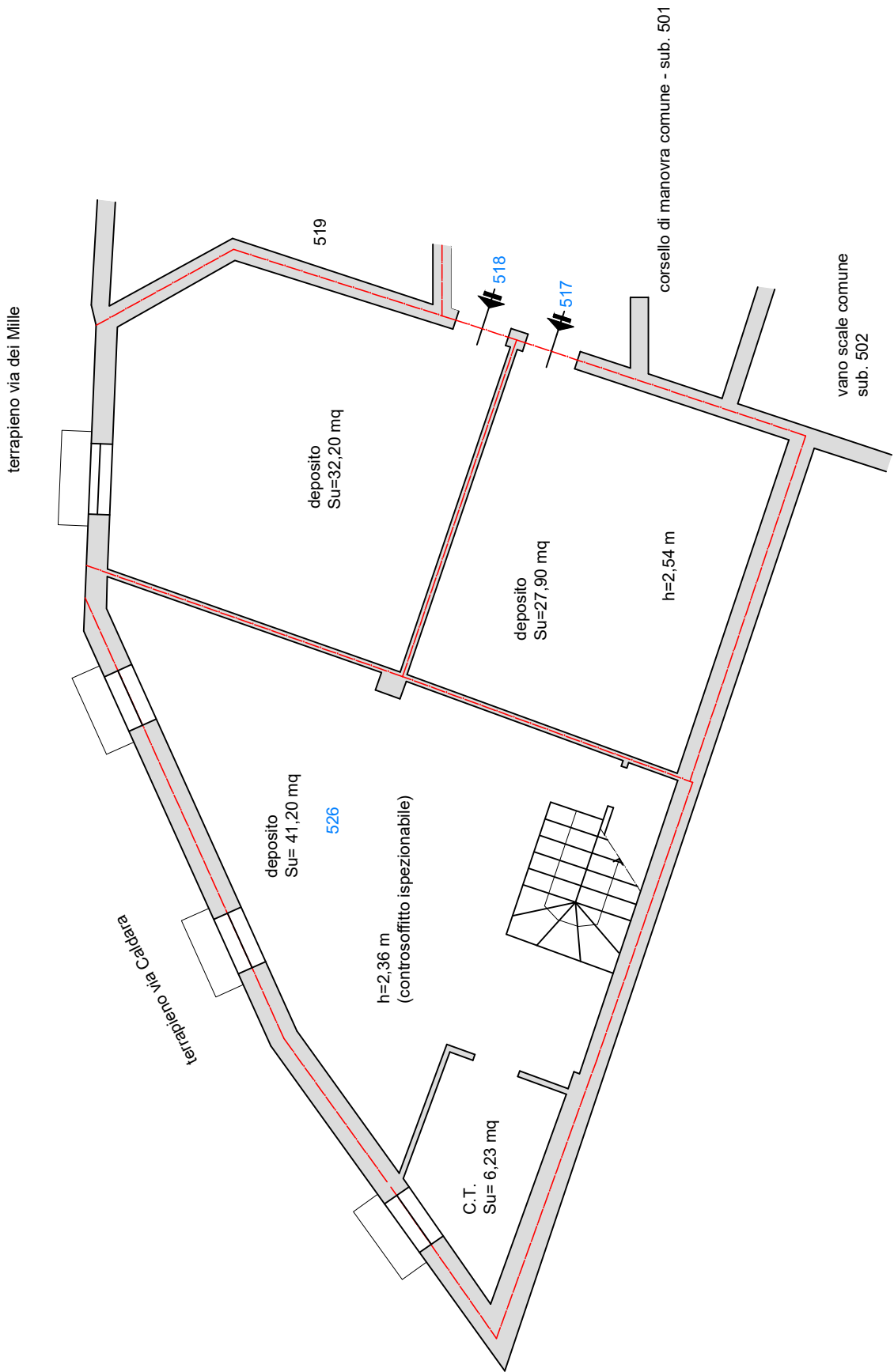


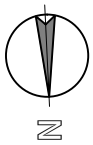
rampa di accesso comune

PIANO INTERRATO
scala 1:100

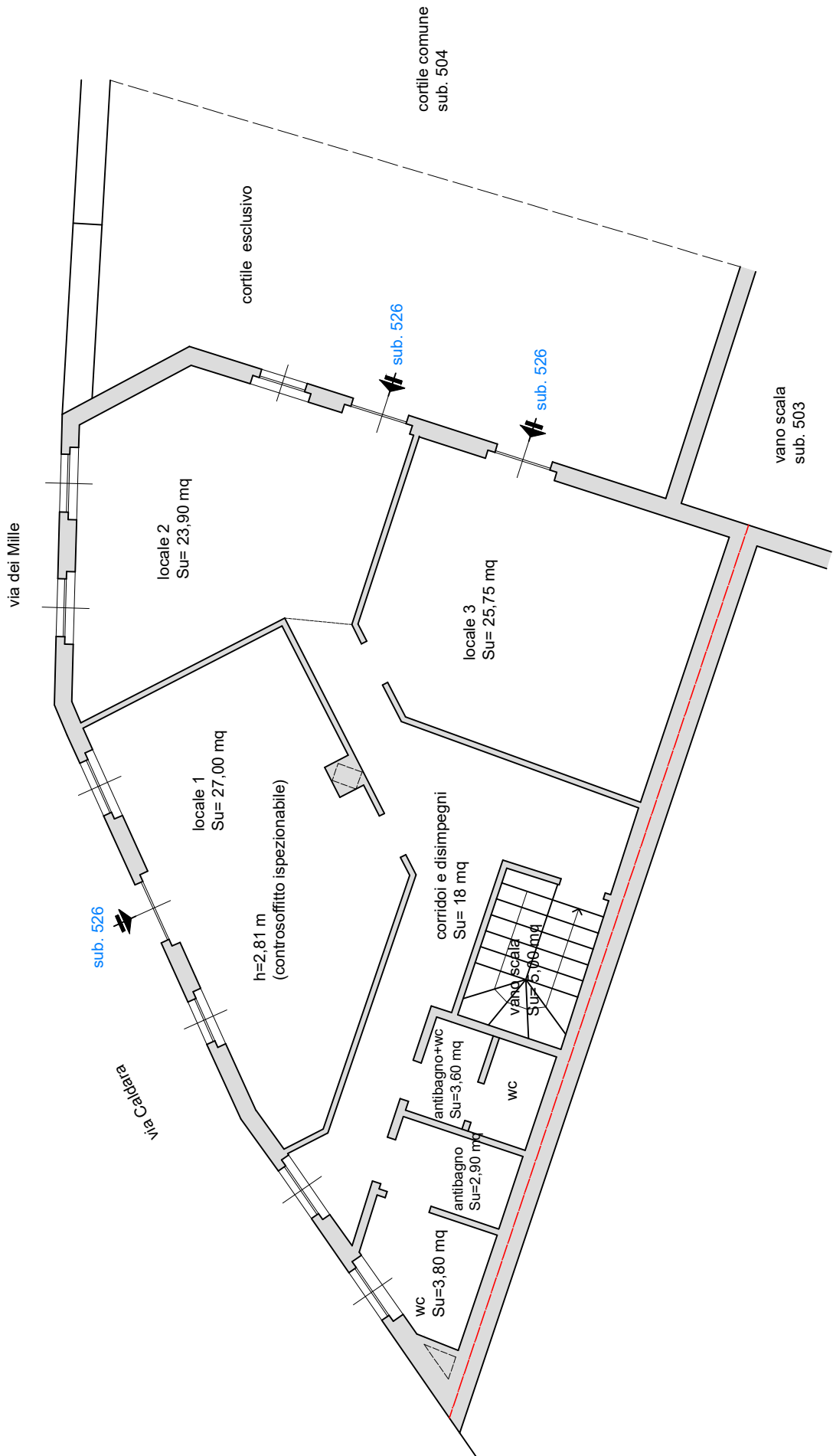


ZONA DEPOSITI - CANTINE

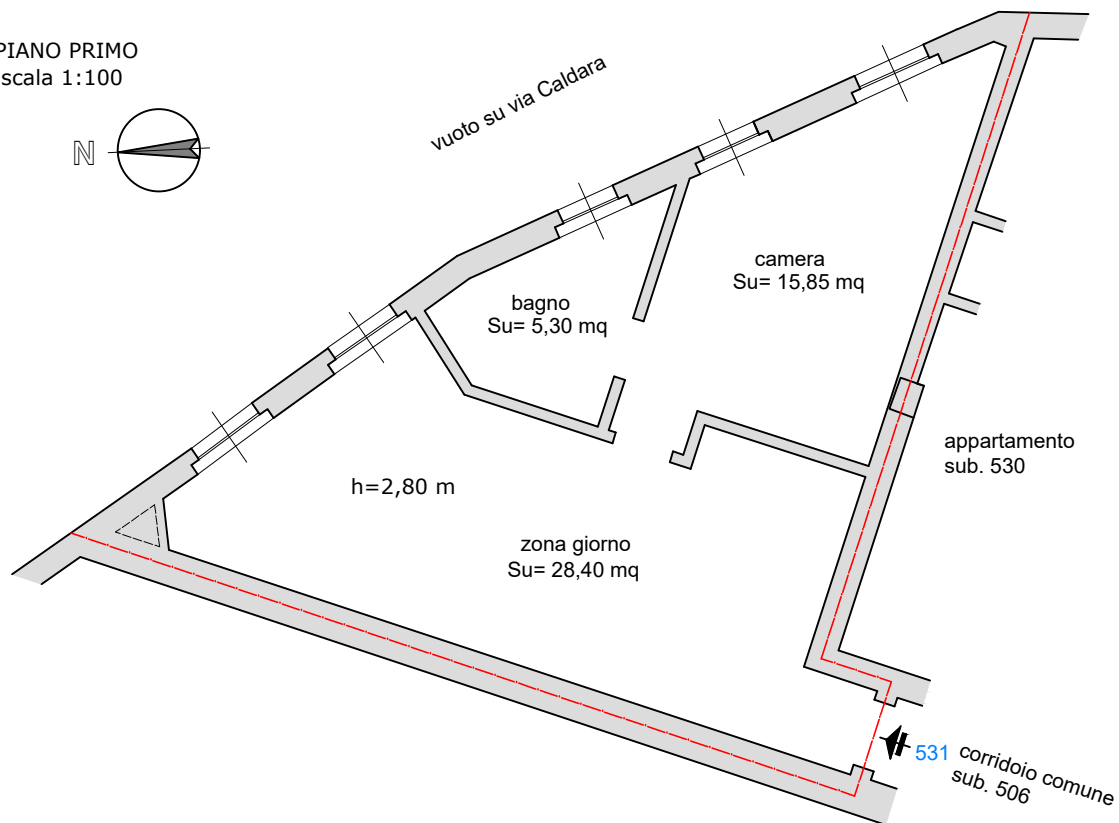
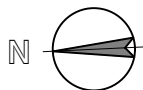




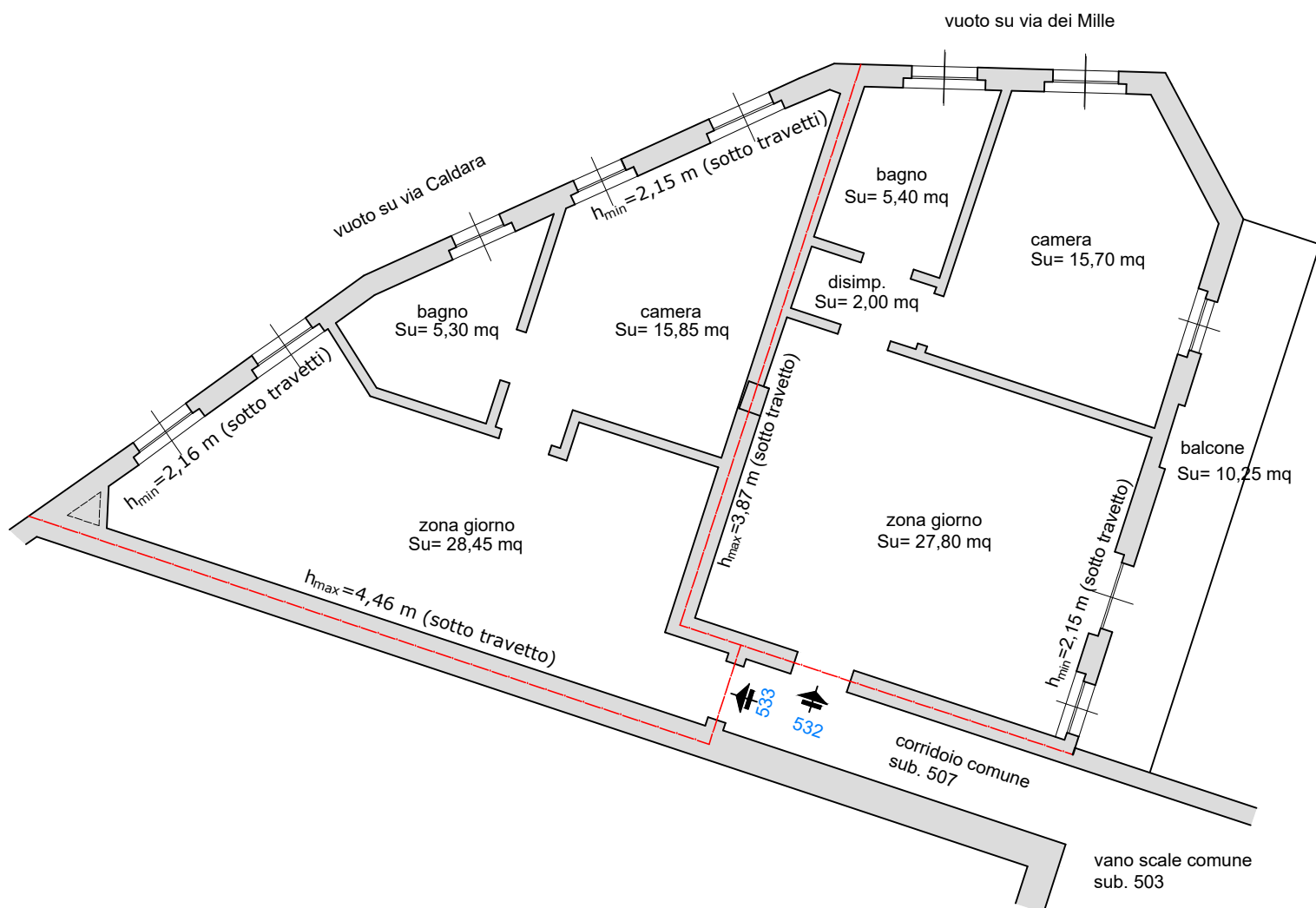
PIANO TERRA
scala 1:100



PIANO PRIMO
scala 1:100



PIANO SECONDO
scala 1:100



3. VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.1. Titoli abilitativi di costruzione e/o di ristrutturazione totale

LOTTE da 01 a 10

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del comune di Soresina (CR), si sono esaminati i titoli abilitativi archiviati in forza dei quali gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati e/o ristrutturati.

Titolo abilitativo di edificazione: Costruzione ante legge 1150/1942. Il fabbricato infatti è ricompreso nel PGT nel nucleo di antica formazione.

Titoli abilitativi successivi all'edificazione:

- Ristrutturazione edilizia con Delibera di Consiglio comunale del 23/06/2003 n. 26 avente valore di titolo abilitativo”.
- Piano di recupero “Convenzione disciplinante il piano esecutivo di iniziativa privata” –stipulata il 21/11/2003 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cremona il 03/12/2003 R.G. 12624 e R.P. 7830;
- Permesso di Costruire n. 04/2003 del 21/11/2003 (**pratica edilizia n. 222/2002**);
- Ordinanza n. 1/2004 del Sindaco di Soresina del 04/02/2004 n. prot. 1947;
- Permesso di Costruire di Variante al PdC n. 04/2003 del 09/02/2004 prot. n. 2037 del 06/02/2004 (pratica edilizia 18/2004);
- DIA per variante del 30/12/2005 prot. n. 20306 (pratica edilizia 201/2005).

Certificato di Abitabilità/Agibilità:

Agibilità per “silenzio-assenso” a seguito di domanda presentata il 09/02/2006 prot. n. 2229, trascorsi 60 giorni dalla ricezione

Inquadramento urbanistico

Si rappresenta che gli immobili sono inseriti nel P.G.T. del comune di Soresina (CR), nella zona “NAF – Nuclei di Antica Formazione”, esterno però al perimetro del NAF di elevato interesse storico- culturale.

Stralcio dalle Norme Tecniche di Attuazione

“

TITOLO 4 LE MODALITÀ DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO SUI TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE E URBANI CONSOLIDATI

Articolo 20. Le categorie di trasformazione sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sui Tessuti Urbani Consolidati (TUC) – IC

1. Il PdR-I introduce sei categorie di trasformazione dei tessuti di antica formazione e dei tessuti urbani consolidati. La relazione e la presente normativa specificano, in relazione alle caratteristiche dei differenti tessuti individuati, le modalità di trasformazione ammissibili e ne declinano le regole.
2. Le categorie di trasformazione diffuse che possono essere attuate nei tessuti dei NAF e dei TUC (ove ammesse e come esplicitato nei successivi articoli in relazione alla specifica tipologia di tessuto) e non trovano una perimetrazione nella Carta del PdR-I, sono:
 - a. Completamento edilizio: sono le trasformazioni che implicano interventi in adiacenza e su edifici esistenti volti al raggiungimento delle volumetrie edificabili;
 - b. Densificazione: le trasformazioni che implicano la possibilità di incrementare la volumetria dei tessuti edilizi esistenti;
 - c. Densificazione complessa/sostituzione: trasformazioni complesse che possono prevedere la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei tessuti esistenti.
3. Le categorie di trasformazione speciale, ovvero quelle trasformazioni possono essere attuate solo negli ambiti dei tessuti omogenei dei NAF e dei TUC perimetrati ed indicati con apposito segno grafico nella Carta del PdR-I, sono:
 - a. Recupero: sono tutte quelle aree che possono essere oggetto di piani di recupero;
 - b. Completamento urbanistico: sono tutti quegli ambiti di completamento e/o nuova edificazione individuati nella Carta del PdR-I che coinvolgono superfici e lotti di dimensioni e/o una localizzazione rilevante rispetto ai nuclei urbani in cui si localizzano e per i quali è necessario individuare indirizzi specifici;
 - c. Riqualficazione: trasformazioni attuabili solo negli ambiti individuati nella Carta del PdR-I e che insistono su aree che sono considerate strategiche per il miglioramento della qualità urbana dei comuni delle Terre dei Navigli e per le quali sono indicati degli indirizzi specifici, contenuti in una scheda orientativa per l'attuazione della trasformazione (Allegato 1_ Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei Antica formazione e Tessuti Urbani Consolidati).
4. Le trasformazioni sui tessuti esistenti sul territorio comunale sono realizzate mediante interventi che fanno riferimento alle attività edilizie sull'edificato esistente definiti dall'articolo 27 della Lr 12/2005 e s.m.i., nel rispetto delle previsioni della presente normativa dettate per ciascuno specifico tessuto e ambito territoriale.
5. Gli interventi edilizi finalizzati all'adeguamento ai fini normativi e per adeguamenti tecnologici, igienici ed energetico -- ambientali e gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria, restauro) sono sempre ammessi in tutti i tessuti dei Nuclei di Antica Formazione compresi nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico--culturale.
6. Gli interventi volti al mantenimento dell'esistente (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo) sono sempre ammessi in tutti i tessuti dei Tessuti Urbani Consolidati e nei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione esterni al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico--culturale.



7. Ai fini del mantenimento e del miglioramento della qualità urbana, le trasformazioni che implicano quali strumenti attuativi Piani Attuativi e/o Programmi integrati di intervento devono assumere quali criteri per la definizione dei contenuti progettuali gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 -- Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

8. Come esplicitato negli articoli successivi gli interventi sui tessuti dei Nuclei di Antica Formazione dovranno assumere quali criteri per la definizione dei contenuti progettuali gli indirizzi per i NAF contenuti nell'Appendice 1 -- Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

9. Tutti gli interventi edilizi (a partire dalla manutenzione straordinaria) su edifici (e/o lotti liberi) i cui lotti di pertinenza confinano con il PLIS--TdN dovranno seguire gli indirizzi contenuti nelle Linee Guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP--I) ai fini della valorizzazione del paesaggio e del loro corretto inserimento paesaggistico. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo tutti gli interventi edilizi dovranno essere integrati da una relazione di compatibilità paesaggistico--territoriale che dovrà esplicitare:

a. la coerenza delle scelte progettuali agli indirizzi delle Linee guida e dell'Abaco degli interventi (allegato del DdP--I) ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica dei margini del PLIS;

b. gli interventi mitigativi previsti ai fini di un corretto inserimento paesaggistico;

c. nei casi di interventi che prevedano come strumenti attuativi i PII, PA e titolo abilitativo convenzionato la relazione dovrà anche esplicitare ed illustrare le proposte di intervento in attuazione di servizi di qualità eventualmente previsti.

L'UGT o l'UTC provvederà a formulare un parere di compatibilità paesaggistica della proposta pervenuta entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa da parte del proponente.

Articolo 21. Le trasformazioni diffuse: il completamento edilizio -- IC

1. Per completamento edilizio si intendono le trasformazioni che implicano interventi di completamento del sedime interessato in adiacenza e su edifici esistenti e di nuova edificazione volti al raggiungimento delle volumetrie massime edificabili indicate per ciascuna tipologia di tessuto omogeneo (la tabella all'articolo 43 della Normativa del PDR--I riporta le volumetrie massime espresse in indici assoluti e/o in percentuali di incremento volumetrico).

2. Il completamento edilizio è consentito tramite titolo abilitativo diretto.

3. Alle trasformazioni di completamento edilizio si applica l'indice di edificazione ammissibile nella tipologia di tessuto del TUC in cui è localizzata la trasformazione.

4. Attraverso le trasformazioni di completamento edilizio non sono ammissibili mutamenti delle destinazioni d'uso che caratterizzano l'ambito del TUC oggetto della trasformazione.

5. Le trasformazioni di completamento edilizio non possono interessare interventi insistenti su lotti con una superficie maggiore di 4.000 mq.

Articolo 22. Le trasformazioni diffuse: la densificazione -- IC

1. Attraverso le trasformazioni di densificazione è possibile incrementare la volumetria dei tessuti edilizi esistenti. Le volumetrie massime edificabili sono indicate per ciascuna tipologia di tessuto omogeneo nella tabella all'articolo 43 della Normativa del PDR--I (volumetrie massime espresse in indici assoluti e/o in percentuali di incremento volumetrico). Le trasformazioni di densificazione comprendono:

a. interventi su edifici esistenti e/o in adiacenza ad essi (ovvero i completamenti edilizi) che insistono su lotti superiori a 4.000 mq;

b. interventi sui tessuti ed edifici esistenti che prevedono anche interventi di nuova edificazione su porzioni di suoli non edificati. Gli interventi di trasformazione edilizia devono insistere su un singolo lotto.

2. Le trasformazioni di densificazione sono consentite tramite titolo abilitativo convenzionato.

3. Attraverso le trasformazioni di densificazione non sono ammissibili mutamenti delle destinazioni d'uso che caratterizzano l'ambito del NAF e/o del TUC oggetto della trasformazione.

4. Le trasformazioni di densificazione, da attuarsi tramite titolo abilitativo convenzionato, dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante (ove un abitante corrisponde a 150 mc di volume incrementato rispetto a volume esistente attraverso l'intervento di densificazione). Questa indicazione costituisce un riferimento generale. Ai fini della quantificazione delle superfici da destinarsi a servizi si rimanda alla normativa del PdS--IC.

5. Attraverso accordi convenzionali è possibile ridurre la quota di aree a standard da cedere in funzione della qualità degli interventi previsti.

6. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche.

Articolo 23. Le trasformazioni diffuse: la densificazione complessa/sostituzione -- IC

1. La densificazione complessa/sostituzione è una trasformazione che può anche prevedere la parziale o totale demolizione e ricostruzione dei tessuti esistenti.

Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione devono rispettare gli indirizzi di seguito definiti per ciascun ambito del NAF e/o del TUC e gli indirizzi prescrittivi dei regimi di tutela e vincolo contenute nelle presenti Normativa del PdR--I e altre prevalenti.

2. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione possono prevedere interventi che insistono su un singolo lotto e/o su più lotti contigui.

3. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione devono essere attuate tramite piano attuativo comunale o programma integrato di intervento.

4. Per ciascun ambito omogeneo del TUC sono indicati gli indici di edificazione ammissibile nei tessuti in cui si localizza l'intervento. La definizione dell'indice di edificazione (possibilità edificatoria ammissibile) è da stabilirsi in relazione ai singoli interventi in fase attuativa in relazione alle caratteristiche dell'intervento (realizzazione di servizi di qualità).

5. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche. Questa indicazione costituisce un riferimento generale. Ai fini della quantificazione delle superfici da destinarsi a servizi si rimanda alla normativa del PdS--IC.

6. Attraverso accordi convenzionali è possibile ridurre la quota di aree a standard da cedere in funzione della qualità degli interventi previsti.

7. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione possono anche prevedere modifiche delle destinazioni d'uso. Sono ammissibili usi e destinazioni coerenti con il contesto del tessuto omogeneo del TUC in cui si localizza la trasformazione. Le destinazioni coerenti ed ammissibili nei tessuti dei NAF e dei TUC sono esplicitate nell'Allegato della Normativa Generale al DdP--I e nei successivi articoli della presente Normativa del PdR--I.

Articolo 24. Le trasformazioni speciali: il recupero -- IC

1. Negli ambiti di recupero, individuati con apposito segno grafico sulla Carta del PdR--I, sono attivabili i piani di recupero dei tessuti urbani. I piani di recupero possono anche individuare perimetrazioni parziali o diffusi dalla perimetrazione degli ambiti di recupero, ma devono essere compresi in questi. I piani di recupero possono essere attivati sempre all'interno dei perimetri dei NAF di elevato interesse storico culturale, in coerenza con gli indirizzi volti alla tutela dei valori storici, architettonici e culturali definiti dalla presente normativa.

2. In generale le trasformazioni di recupero possono essere attuate con Piani attuativi comunali o con programmi integrati di intervento.

3. Negli ambiti perimetrati nella Carta del PdR--I quali ambiti di trasformazione speciale -- ambiti di recupero fino alla approvazione del piano di attuativo o del programma integrato di intervento sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e di consolidamento statico.

4. In tali ambiti possono essere attivati interventi con agevolazioni quali sconti dei costi di costruzione se finalizzati al recupero dei tessuti ed edifici esistenti. Tali interventi per ottenere le agevolazioni sui costi di costruzione dovranno prevedere:

a. mix funzionali (con la possibilità di localizzare esercizi commerciali di vicinato, uffici e altre funzioni del terziario e residenza)

b. adeguate quote di edilizia convenzionata



5. Le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche. Questa indicazione costituisce un riferimento generale. Ai fini della quantificazione delle superfici da destinarsi a servizi si rimanda alla normativa del PdS--IC.

Articolo 25. Le trasformazioni speciali: completamento urbanistico – IC

1. Le trasformazioni di completamento urbanistico sono individuate nella Carta del PdR--I con apposito segno grafico. Per tali trasformazioni il PdR--I indica le destinazioni d'uso ammissibili che corrispondono alle destinazioni d'uso ammissibili per la tipologia di tessuto omogeneo indicato nella Carta del PdR--I.
2. Gli indici di edificabilità e gli indirizzi di carattere morfologico insediativo sono esplicitati in relazione alle tipologie di tessuto omogeneo (la tabella all'articolo 43 della Normativa del PDR--I riporta le volumetrie massime espresse in indici assoluti e/o in percentuali di incremento volumetrico).
3. Le trasformazioni di completamento urbanistico dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche. Questa indicazione costituisce un riferimento generale. Ai fini della quantificazione delle superfici da destinarsi a servizi si rimanda alla normativa del PdS--IC.
4. Tali trasformazioni possono essere attuate solo tramite piano attuativo comunale.

Articolo 26. Le trasformazioni speciali: riqualificazione – IC

1. La presente normativa contiene specifici indirizzi e criteri per ciascuna area di riqualificazione, individuata con apposito segno grafico nella Carta del PdR--I e contraddistinta da un codice identificativo.
2. Tali indicazioni sono riportate nell'Appendice 1 -- Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati) alla Normativa del PdR--I. Per ciascun ambito di riqualificazione sono indicati: il codice di riferimento, la volumetria insediabile o il tipo di trasformazione ammessa, le destinazioni ammissibili, le modalità attuative e le necessarie indicazioni per l'attuazione dei servizi e, ove necessario, le prescrizioni insediative e morfologiche. Tali indicazioni costituiscono un riferimento prescrittivo per la fase attuativa del PdR--I.
3. La modalità attuativa delle trasformazioni di riqualificazione è esplicitata nell'Appendice 1 -- Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati). Tale indicazione è prescrittiva.
4. La modifica dei contenuti delle schede degli ambiti di riqualificazione non costituisce variante al PGT--I.
5. Le trasformazioni di riqualificazione dovranno prevedere la cessione di un minimo di superficie da destinarsi a servizi per attrezzature pubbliche pari a 18 mq per abitante. Ove non sia possibile realizzare i servizi per carenza di superficie o ove l'AC ritenga maggiormente utile è possibile prevedere la monetizzazione della quota dei servizi per attrezzature pubbliche. Questa indicazione costituisce un riferimento generale. Ai fini della quantificazione delle superfici da destinarsi a servizi si rimanda alla normativa del PdS--IC.
6. Negli ambiti perimetrati nella Carta del PdR--I quali ambiti di trasformazione speciale – ambiti di riqualificazione fino alla approvazione del Piano di attuativo o del Programma integrato di intervento, per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi di restauro e consolidamento statico.

Articolo 27. Le modalità di attuazione delle trasformazioni -- IC

1. Nella tabella sotto riportata sono esplicitate le condizioni e gli strumenti attuativi in relazione a ciascuna categoria di trasformazione.

	Trasformazioni diffuse			Trasformazioni speciali		
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/ Sostituzione	Recupero	Completamento urbanistico	Riqualificazione
Titolo abilitativo diretto	Condizioni: sotto densità massima e/o percentuale di incremento massimo indicata per singolo tessuto e per lotti sotto i 4.000 mq	Non ammessa questa modalità attuativa				
Titolo abilitativo convenzionato	non necessario	Condizioni: sotto densità massima e/o percentuale di incremento massimo indicata per singolo tessuto e applicabile al singolo lotto				Come esplicitato in scheda di singolo ambito
Piano attuativo / PI	non necessario	non necessario	Condizioni: sotto densità massima indicata per singolo tessuto e applicabile a più lotti	Condizioni: sotto densità massima indicata per singolo tessuto	Condizioni: sotto densità massima indicata per singolo tessuto	Come esplicitato in scheda di singolo ambito

NOTA ALLA LETTURA: quando le celle sono colorate in grigio indicano che la modalità attuativa (indicata in riga) non è ammissibile per attuare la categoria di trasformazione (indicata in colonna)

TITOLO 5 I NUCLEI E I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE

Articolo 28. I Nuclei di Antica Formazione – C

1. Il PdR--I individua:
 - a. gli ambiti omogenei dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione
 - b. gli ambiti omogenei dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione rurale
2. la Carta del PdR--I individua inoltre i confini del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-- culturale
3. L'Amministrazione Comunale, e/o in forma congiunta ed integrata, i comuni delle Terre dei Navigli si doteranno di uno strumento di linee guida contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi da effettuare sull'edilizia storica e le relative pertinenze sia per interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione che per interventi esterni ai Nuclei di Antica Formazione.
4. Nell'Appendice 1 -- Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati). sono individuati gli indirizzi per gli interventi nei sui tessuti omogenei dei NAF.
5. Le linee guida di cui al comma 3 del presente articolo, una volta approvate, costituiranno riferimento attuativo del presente PGT--I e sostituiranno gli indirizzi contenuti nell'allegato 1 della Normativa del PdR--I.

Articolo 29. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione -- C

1. Nei tessuti dei NAF sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, densificazione complessa/sostituzione, e, ove previste, di recupero e di riqualificazione. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno adeguarsi agli indirizzi di seguito individuati per i tessuti dei NAF.
2. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse che coinvolgono parti di NAF compresi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico--culturale dovranno adeguarsi alle indicazioni relative alla modalità di intervento individuate e ammesse rispetto ai singoli edifici come di seguito indicato.



3. Tutte le proposte di trasformazioni dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione, anche esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico culturale, dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione. In particolare, dovranno esplicitare:

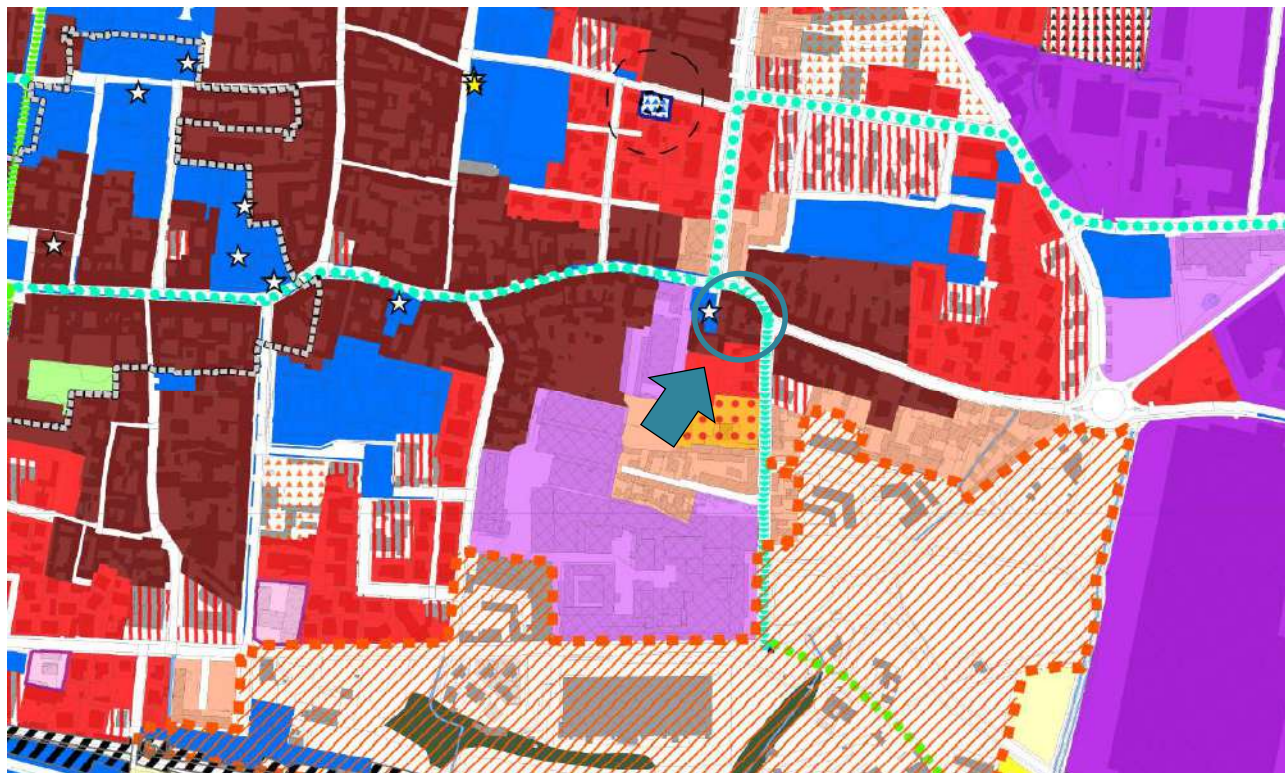
- a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta
- b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione
- c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie...).

4. Gli interventi nell'ambito dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico--architettonici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini delle procedure autorizzative costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 -- Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).

5. La destinazione d'uso prevalente nei Nuclei di Antica Formazione è quella di residenza e attività con essa compatibili.

6. Nei tessuti dei NAF sono ammessi esercizi commerciali con una Superficie di Vendita fino a 400 mq.

7. Ove siano previsti interventi che prevedano l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti e/o l'apertura di nuove attività questi dovranno essere attuati tramite titolo abilitativo convenzionato. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri.



LEGENDA

<p>AMBITI DEL SISTEMA NATURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> AMBITO DEL NUCLEO RESIDENZIALE (CORSO AEREO) AREE DELLA RETE ECOLOGICA (RIFUGI DI BIODIVERSITÀ E DELLE TERRE DEI NAVIGLI) AREE VERDI (FRONTEGGI VERDI E STRADINE) AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE PAESAGGISTICO DELLA PIANURA DEL NORD-OVEST E VALLE DEI RIVOLI <p>INDIRIZZI PER IL SISTEMA NATURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> CORRIDOIO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (LIMITE A) DI INTERESSE CANTONALE <p>AMBITI DEL SISTEMA RURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> AREE AGRICOLE AREE AGRICOLE DI SPERIMENTAZIONE CON I TESSUTI URBANI AREE VERDI (FRONTEGGI VERDI) AREE VERDI (FRONTEGGI VERDI) <p>INDIRIZZI PER IL SISTEMA RURALE</p> <ul style="list-style-type: none"> AMBITO DI TUTELA DEI BENI AGROLOGICI 	<p>AMBITI DEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DELLE TERRE DEI NAVIGLI (PLUS-TDN)</p> <ul style="list-style-type: none"> AMBITO DI GIARDINO PARCO PAESAGGISTICO (AMBIENTE) AMBITO AGRICOLO DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBITO AGRICOLO DI INTERESSE PAESAGGISTICO AREE AGRICOLE (NOI, PUL. TERRE) AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (CANTONALE) DEL TESSUTO AMBITO DI BARRICAIA (AMBIENTE) AMBITO DI BANCHE (E) CANTONALI <p>AMBITI DEI NUCLEI E TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> TESSUTO DI NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE TESSUTO DI NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (RISERVA) <p>INDIRIZZI PER GLI AMBITI DEI NUCLEI E TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE DI ELEVATO INTERESSE STORICO CULTURALE AREE COLTIVE DI INTERESSE AREE AGRICOLE E AMBITO DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO AREE AGRICOLE 	<p>AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</p> <p>TESSUTI RESIDENZIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENZIALE RESIDENZIALE (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) <p>TESSUTI PRODUTTIVI</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) RESIDENZIALE (RISERVA) (RISERVA) <p>ALTRI TESSUTI E AMBITI</p> <ul style="list-style-type: none"> AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) 	<p>AMBITI DELLE TRASFORMAZIONI SPECIALI</p> <ul style="list-style-type: none"> AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO <p>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</p> <ul style="list-style-type: none"> AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AMBITO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) <p>SALVAGUARDIE</p> <ul style="list-style-type: none"> AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO (RISERVA) 	<p>BASE CARTOGRAFICA</p> <ul style="list-style-type: none"> CORTINE COMUNALI PERIMETRO STRADA PERIMETRO CANTONALE (RISERVA)
--	--	--	--	--

LE VOCI DI LEGGENDA RIPETERE AD ELEMENTI CHE NON TROVANO LOCALIZZAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE SONO COMunque RIPORTATE POICHE' RIGUARDANO ELEMENTI PRESENTI NELLE TERRE DEI NAVIGLI

Estratto dalla tavola Piano delle Regole Integrato PdR-I del PGT vigente



3.2. Verifica regolarità edilizio-urbanistica

Alcune criticità sotto riportate riguardano in generale tutto il complesso analizzato e non solo il singolo subalterno. La scrivente riporta perciò un elenco che ricomprende la situazione per tutti i lotti di vendita individuati.

Rispetto ai titoli edilizi depositati, lo stato dei luoghi risulta difforme riguardo ai seguenti aspetti:

- 1) Il piano interrato presenta un'altezza netta interna di 2,75 m nella porzione a Sud, in corrispondenza della stecca di autorimesse dal sub. 508 al sub. 512 e relativo antistante spazio di manovra (sub. 501), in luogo dei 2,50 m previsti da progetto per tutto il piano. Inoltre planimetricamente le dimensioni delle singole autorimesse e, di conseguenza le varie superfici, sono difformi in eccesso o in difetto: il blocco autorimesse dal sub. 513 al sub. 516 sono più piccole, così come il box di cui al sub. 522 risulta più stretto e lungo. I sub. 521 e 519 hanno invece superficie maggiore. La stecca di garage dal sub. 508 al sub. 512 oltre ad avere differenti superfici in eccesso o in difetto, presenta uno spigolo arrotondato in corrispondenza del sub. 512 in luogo dell'angolo a 90°, setti interni in calcestruzzo armato in corrispondenza dei divisori tra le autorimesse.
- 2) L'unità commerciale di cui al sub. 526 è stata adattata ad un uso direzionale: sono state posate in opera divisorie interne in cartongesso a piano terra per la suddivisione dell'unico ambiente destinato a bar in tre stanze separate; è stato installato, su entrambi i livelli, un controsoffitto modulare del tipo a "quadrotti", tipico di ambienti ad uso ufficio, con conseguente ribassamento delle altezze previste. La porzione di unità immobiliare destinata a scala interna, blocco servizi al piano terra e centrale termica a piano interrato, presenta lievi difformità in merito alla disposizione delle partizioni interne in laterizio.
- 3) L'altezza netta interna dell'appartamento del piano primo sub. 531 da rilievo è stata misurata in 2,80 m, con solaio di interpiano in latero-cemento. Il progetto definiva un solaio in legno ed un'altezza sotto assito di 2,98 m. Anche gli appartamenti del piano secondo, con tetto a padiglione e struttura in legno, presentano altezze interne diverse: in progetto veniva indicata un'altezza minima di 2,80 m sotto travetto lungo il perimetro esterno, dallo stato dei luoghi invece si rileva un'altezza di 2,15 m ed una massima di 4,46 m.
- 4) Diversa distribuzione interna degli spazi nei bilocali di cui ai sub. 531 del piano primo e del sub. 533 del piano secondo: non è stato costruito l'antibagno tra la zona giorno e la camera da letto, ma l'accesso al servizio igienico avviene direttamente dalla camera da letto, la quale risulta quindi più grande di 1,00 mq circa.

Per maggiori dettagli in merito alla quantificazione delle dimensioni e/o superfici diverse, si consiglia di confrontare l'elaborato grafico di rilievo presente in relazione con quelli di cui all'Allegato 05 derivanti dall'accesso atti.

Per le difformità riscontrate è ammissibile la sanatoria ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i..

Il rilascio del titolo di sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una sanzione pari a € 1.032 circa, oltre al pagamento dei diritti di segreteria (€ 200 in vigore al momento della stesura della perizia) e delle spese tecniche di istruttoria della pratica.

Si osserva che le difformità riguardano oltre le singole proprietà private, anche alcune parti comuni condominiali.

Nel deprezzamento relativo alla determinazione del valore in vendita forzata delle varie unità immobiliari è stato indicato un importo di massima considerando che ogni singolo futuro acquirente poi si faccia carico, in modo autonomo ed indipendente, della sanatoria che riguarda gli immobili a lui assegnati.

Per il sub. 526 il PGT consente, e quindi è possibile, un cambio d'uso da "commerciale" a "residenziale" o "direzionale". L'ipotetica trasformazione è onerosa.

In Allegato 3, si riportano le tabelle valide nel 2024 per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, conto ecologico e servizi per il cambio d'uso (inteso come nuova costruzione) dell'immobile da "commerciale" a "direzionale" o da "commerciale" a "residenziale", qualora il potenziale aggiudicatario fosse interessato ad approfondire tale aspetto.



La scrivente consiglia al potenziale aggiudicatario di approfondire con un professionista di fiducia, l'analisi tecnico-economica e la sanatoria delle criticità riscontrate.

4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

4.1. Premesse

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita forzata o coattiva, inteso come valore che costituirà il prezzo a base d'asta.

Nel caso in esame, trattandosi della determinazione del valore in una procedura giudiziaria, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte.

Dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (ed. gennaio 2018)" si legge:

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

- 1. l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue:*
 - i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore),*
 - ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso;*
 - iii) le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;*
- 2. Il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...). Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;*
- 3. la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;*
- 4. esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;*
- 5. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;*
- 6. il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.*

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere



compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

"Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 - Appendice A.1.4) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato.

La necessità di effettuare la valutazione può sorgere quando il venditore è costretto a vendere, ha necessità "disperata" di vendere oppure si impone uno stretto limite temporale per qualsiasi altro motivo. Questa situazione si verifica, per esempio, quando il lasso di tempo entro il quale si deve vendere l'immobile è troppo breve perché l'attività di promozione commerciale possa consentire le migliori offerte. I potenziali acquirenti, in generale, possono ridurre le somme offerte rispetto a quanto avrebbero altrimenti proposto se sanno che il venditore è costretto a vendere. L'esatta natura dei vincoli presenti determina la situazione in cui si effettua l'ipotetico trasferimento; senza tali vincoli si avrebbe semplicemente il valore di mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso il valutatore non deve effettuare la valutazione sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto."

Per la determinazione analitica del valore di libero mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 dell'immobile oggetto di perizia, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali, viene applicato il criterio di valutazione secondo il "metodo del confronto" **Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato)**.

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

4.2. Osservazione del mercato immobiliare, scelta comparabili e assunzioni

LOTTI 01 - 02 - 03:

I comparabili ricercati sono unità immobiliari, tipologia bilocali inseriti in piccoli contesti condominiali, nel centro abitato di Soresina (CR), compravendute negli ultimi 24 mesi.

Sono stati scartati due comparabili (A e D): il primo per dimensioni piccole (Foglio 20, mapp. 262, sub. 508, via Giusti n. 1, atto Notaio Allegri Fiorella del 31/10/2023, R.G. 10054 e R.P. 7114 del 14/11/2023); il secondo in quanto nell'atto era assente la planimetria catastale per poter estrapolare i dati da inserire nel calcolo dell'MCA (Foglio 18, Mapp. 3, sub. 558, via Zucchi Falcina



n. 22, atto Notaio Andrea Confalonieri in Pandino del 19/06/2024 R.G. 5403 e R. P. 3957 del 21/06/2024.

Dalla ricerca sono stati reperiti i seguenti immobili:

Comparabile **B**: compravendita immobiliare del 12/07/2024 notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR) di cui al Repertorio 79777 – Raccolta 33929, trascrizione R.P. 4575/2024: Soresina (CR) – via Caldara n. 16. Casa di civile abitazione posta al piano primo e composta da balcone, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, antibagno ed una camera, il tutto corrispondente al Foglio 20, mapp. 437 sub. 503; vani 4, categoria A/2, classe 2, piano T-1, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 206,58, con superficie catastale di mq. 84, totale escluse aree scoperte mq. 82, anno di costruzione ante 1967. Nessun titolo successivo di manutenzione o ristrutturazione. No agibilità. Prezzo di alienazione: € 27.000

Comparabile **C**: compravendita immobiliare del 13/09/2024 notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR) di cui al Repertorio 80022 – Raccolta 34144, trascrizione R.P. 5744/2024: Soresina (CR) – via Caldara n. 1. appartamento posto al piano primo composto da un vano con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone, con annesso pertinenziale vano ad uso cantina-ripostiglio posto al piano interrato., il tutto corrispondente al Foglio 20, mapp. 572 sub. 513; vani 3, categoria A/2, classe 5, piano S1-1, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 263,39, con superficie catastale di mq. 41, totale escluse aree scoperte mq. 41, anno di costruzione ante 1967. DIA e PdC anni 2003. 2004 e 2005. No agibilità. Prezzo di alienazione: € 35.000

Comparabile **E**: compravendita immobiliare del 16/02/2024 notaio Fiorella Allegri di Soresina (CR) di cui al Repertorio 19183 – Raccolta 149887, trascrizione R.P. 1360/2024: Soresina (CR) – via Zucchi Falcina n. 22. appartamento posto al piano terra composto da cucina-soggiorno, due camere, disimpegno, bagno portico e area esterna esclusiva, autorimessa posta al piano interrato, il tutto corrispondente al Foglio 18, mapp. 3 sub. 559; vani 4, categoria A/2, classe 6, piano PT, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 413,17, con superficie catastale di mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 86, Autorimessa mapp. 3 sub. 542, via Filodrammatici n. 19, piano sottoterra, cat. C/6 consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, Rendita Euro 32,54. Anno di costruzione ante 1967. Ristrutturazione complesso 2005-2006. presenza agibilità. Prezzo di alienazione: € 102.000

LOTTO 04:

Per il negozio sono stati rintracciati i seguenti atti:

Comparabile **A**: compravendita immobiliare del 26/09/2023 notaio Giampiero Pondrano Altavilla di Asola (MN) di cui al Repertorio 12477 – Raccolta 8696, trascrizione R.P. 6078/2023: Soresina (CR) – via G. Verdi n. 16. Locale commerciale posto al piano terra, con accesso pedonale e carraio da via Robbiani n. 23, costituito da un locale mescita, una saletta, un locale per somministrazione, dispensa, cucina, disimpegno, sala da pranzo, spogliatoio e bagno, il tutto corrispondente al Foglio 18, mapp. 239 sub. 501 e 241 sub. 503 graffati; categoria C/1, classe 4, piano PT, consistenza 135 mq, sup. catastale 185 mq, Rendita Euro 1066,74. Anno di costruzione ante 1967. Titoli edilizi del 1986, 1999, 2002, 2006, 2010. presenza agibilità. Prezzo di alienazione: € 100.000

Comparabile **B**: compravendita immobiliare del 18/07/2023 notaio Alberto Piantelli di Crema (CR) di cui al Repertorio 9702 – Raccolta 7431 trascrizione R.P. 4948/2023: Soresina (CR) – Piazza Garibaldi 9, via Genala 33. unità ad uso commerciale ai piani terra, primo, secondo e terzo, con scale di collegamento tra il piano primo e il piano secondo, composta: al piano terra, da sala bar, wc, altro locale e porzione di cortile esclusivo; al piano primo, da ripostiglio, balcone, bagno con antibagno, corridoio e due locali deposito; al piano secondo, da locale soffitta, oltre a due locali ripostiglio; al piano terzo, da soffitte raggiungibili da una botola di cui al Foglio 18 mapp. 198 sub. 501, P. T., 1, 2, 3, cat. C/1, classe 3, consistenza 142 mq, sup. catastale 128 mq, Rendita Euro 960,71+ unità ad uso commerciale ai piani interrato e terra, composta da locali cantina al piano interrato e da due vani al piano terra, con scala d'accesso di cui al Foglio 18 mapp. 198 sub. 1, P. T., S1, cat. C/1, classe 4, consistenza 71 mq, sup. catastale 85 mq, Rendita Euro 561,03. Anno di costruzione ante 1967. Titoli edilizi del 1990, 1993, 1997, 2009, 2012, 2018. Prezzo di alienazione: € 100.000.



LOTTI 05 – 06 – 07 – 08 – 09- 10:

Per le autorimesse sono stati rintracciati i seguenti atti:

Comparabile **A**: compravendita immobiliare del 16/02/2024 notaio Fiorella Allegri di Soresina (CR) di cui al Repertorio 19183 – Raccolta 149887, trascrizione R.P. 1360/2024: Soresina (CR) – via Zucchi Falcina n. 22. appartamento posto al piano terra composto da cucina-soggiorno, due camere, disimpegno, bagno portico e area esterna esclusiva, autorimessa posta al piano interrato, il tutto corrispondente al Foglio 18, mapp. 3 sub. 559; vani 4, categoria A/2, classe 6, piano PT, (Abitazione di tipo civile), Rendita Euro 413,17, con superficie catastale di mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 86, Autorimessa mapp. 3 sub. 542, via Filodrammatici n. 19, piano sottoterra, cat. C/6 consistenza 18 mq, sup. catastale 20 mq, Rendita Euro 32,54. Anno di costruzione ante 1967. Ristrutturazione complesso 2005-2006. presenza agibilità. Prezzo di alienazione: € 102.000

Comparabile **B**: compravendita immobiliare del 27/06/2023 notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR) di cui al Repertorio 77618 – Raccolta 32137 trascrizione R.P. 4219/2023: Soresina (CR) – via Matteotti. Locale adibito ad uso autorimessa identificato con n. "5" posto al piano terra. Autorimessa Foglio 18 mapp. 1236 sub. 5, viale Matteotti, piano terra, cat. C/6 consistenza 14 mq, sup. catastale 14 mq, Rendita Euro 25,31. Anno di costruzione 1994. Prezzo di alienazione: € 10.000

Di seguito è riportata la geolocalizzazione dei comparabili utilizzati nella stima degli immobili.



Comune di Soresina (CR)

Si rimanda all'Allegato 3 la lettura dei dettagli per singolo lotto della verifica analitica secondo il Metodo del Confronto per il calcolo del valore di **libero mercato** e la successiva determinazione del valore di **vendita forzata o coattiva (Prezzo a base d'asta)**.

Si precisa comunque quanto segue.

Per il Lotto 4 nel calcolo del valore di vendita forzata, nella voce "rimozione pareti cartongesso P.T." si detrae una cifra presumibile, di massima ed indicativa per le demolizioni necessarie a riportare il locale commerciale a piano terra come unico spazio *open-space* di cui ai titoli edilizi di ristrutturazione.

Il sub. 526 è stato stimato come unità commerciale, così come è inquadrato sia dal punto di vista catastale, sia dal punto di vista urbanistico.

Il PGT consente tuttavia per la zona interessata altre destinazioni d'uso (residenziale, direzionale). In Allegato 3 dopo la parte dedicata al dettaglio delle stime, si riportano le tabelle valide nel 2024 per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, conto ecologico e servizi per



un'ipotetica trasformazione con cambio d'uso (inteso come nuova costruzione) dell'immobile da "commerciale" a "direzionale" o da "commerciale" a "residenziale", qualora il potenziale aggiudicatario fosse interessato ad approfondire tale argomento con un professionista di sua fiducia.

Per tutti i lotti, nella determinazione del valore di vendita forzata, nella voce di deprezzamento relativa alla sistemazione delle irregolarità, l'importo indicato si intende di massima e presumibile. Essendo stati aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali dei tecnici con il decreto Bersani-Visco D.L. 223/2006, l'indicazione di tale spesa è da ritenersi puramente indicativa. Si invita pertanto l'aggiudicatario ad approfondire con un proprio professionista di fiducia la quota parte relativa ad "onorario e spese tecniche di istruttoria pratica".

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

Gli attuali valori degli immobili (MVEU_Market value of the existing use) rappresentano il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva con i valori di mercato e di vendita forzata (prezzo a base d'asta) determinati e l'incidenza €/mq per ciascun lotto.

	categoria catastale	numero subalterno	Sup. comm. [mq]	Valore di mercato	incidenza [€/mq]	Valore vendita forzata	incidenza [€/mq]
LOTTO 1	A/2+C/2	531+518	70	43.000 €	614,29	35.000 €	500,00
	C/6	522	16	9.000 €	562,50	7.000 €	437,50
	TOTALE			52.000 €		42.000 €	
LOTTO 2	A/2+C/2	533+517	69	43.000 €	623,19	35.000 €	507,25
	C/6	514	18	10.000 €	555,56	8.000 €	444,44
	TOTALE			53.000 €		43.000 €	
LOTTO 3	A/2	532	66	41.000 €	621,21	34.000 €	515,15
	C/6+C/6	516+519	13+25	20.000 €	526,32	16.000 €	421,05
	TOTALE			61.000 €		50.000 €	
LOTTO 4	C/1	526	149	104.000 €	697,99	85.000 €	570,47
	C/6+C/6	513+521	16+19	19.000 €	542,86	15.000 €	394,74
	TOTALE			123.000 €		100.000 €	
LOTTO 5	C/6	515	15	8.000 €	533,33	4.000 €	266,67
LOTTO 6	C/6	508	25	13.000 €	520,00	9.000 €	360,00
LOTTO 7	C/6	509	18	10.000 €	555,56	6.000 €	333,33
LOTTO 8	C/6	510	21	11.000 €	523,81	7.000 €	333,33
LOTTO 9	C/6	511	21	11.000 €	523,81	7.000 €	333,33
LOTTO 10	C/6	512	18	10.000 €	555,56	6.000 €	333,33

Note estimative:

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m²], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post D.L. 83/2015, convertito con modificazioni in Legge n. 132/2015:

si precisa che i valore di mercato degli immobili oggetto di stima, stabiliti dalla scrivente con procedimento pluriparametrico, da considerarsi a corpo e non a misura, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 c.p.c., comma II, come modificato dall'art. 13 del D.L. 27/06/2015 n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 06/08/2015 n. 132 e solo e soltanto per tale fine, in relazione alle superficie commerciale sopra riportate, determinano i valore espressi in **€ al metro quadro nelle condizioni di vendita forzata e nelle condizioni di libero mercato.**



5. VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA E DELL'INTERO BENE IN CASO DI REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

Queste caratteristiche comportano la valutazione dell'intero, senza procedere alla suddivisione per quote.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta propone la formazione di n. **10 lotti di vendita**, in quanto, sul totale di 18 unità immobiliari pignorate, n. 3 unità sono a destinazione residenziale, n.1 a commerciale, le rimanenti 14 sono unità accessorie a quelle principali, ovvero autorimesse e depositi/cantine. Nella formazione dei lotti si sono accorpate ad ogni unità principale due unità "complementari". Inoltre, siccome il complesso condominiale è formato da una seconda palazzina con n. 6 unità abitative non oggetto di procedura, attualmente prive di autorimesse, si propone di dare la possibilità anche ai proprietari di questi appartamenti di comprare il garage pertinenziale, formando n. 6 lotti composti da un box ciascuno.

Si allega la planimetria con l'indicazione della suddivisione nei lotti proposti.

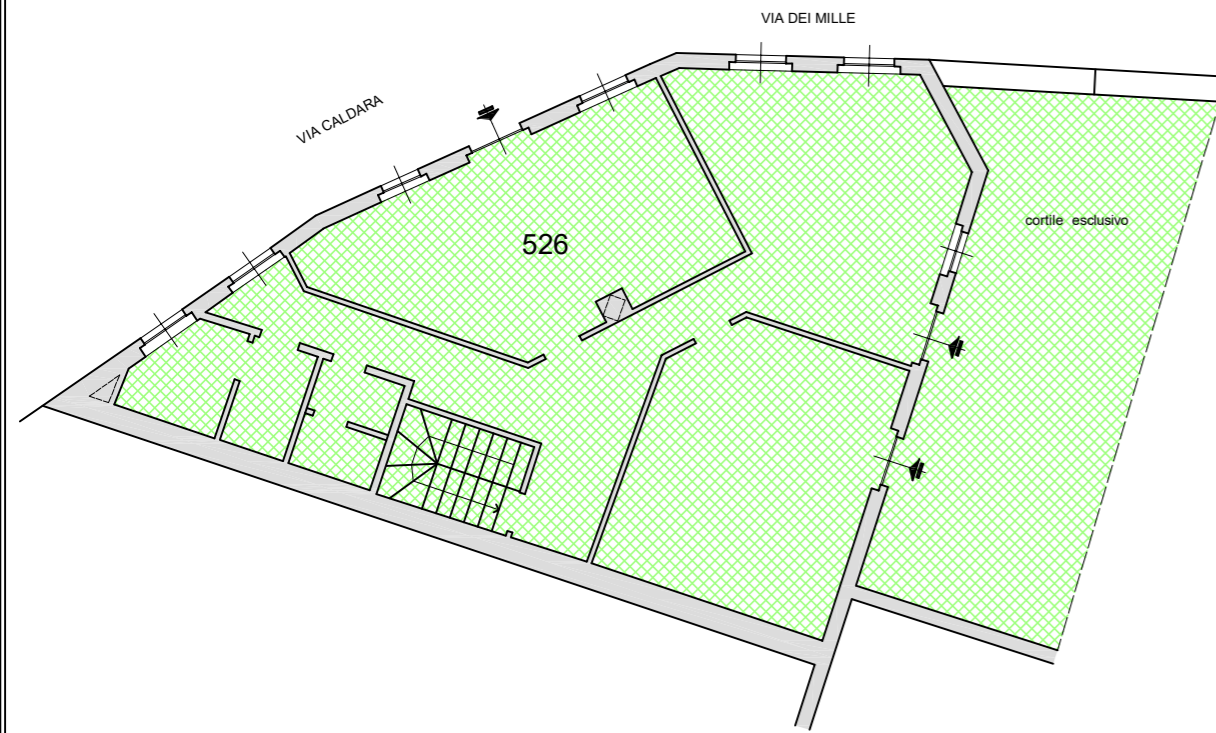
Nel successivo §8.1 è riportato l'elenco degli identificativi catastali attuali per ciascun lotto di vendita proposto.



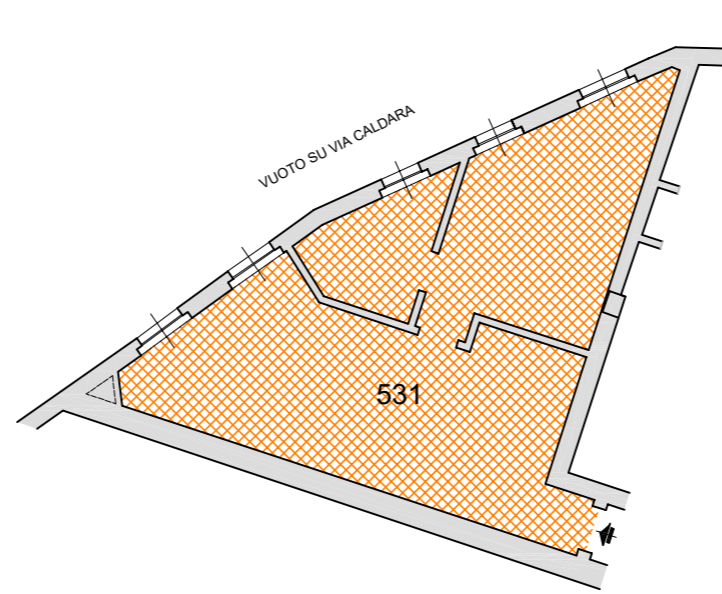
TAVOLA GRAFICA INDIVIDUAZIONE LOTTI
Comune di Soresina (CR): Foglio 20 Mappale 821



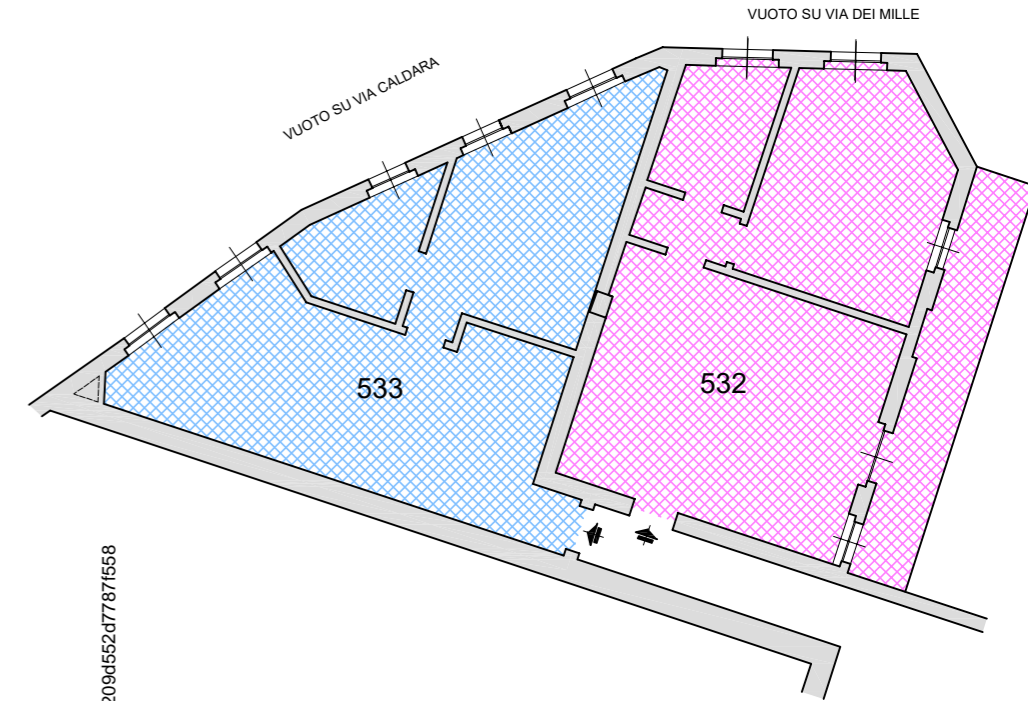
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



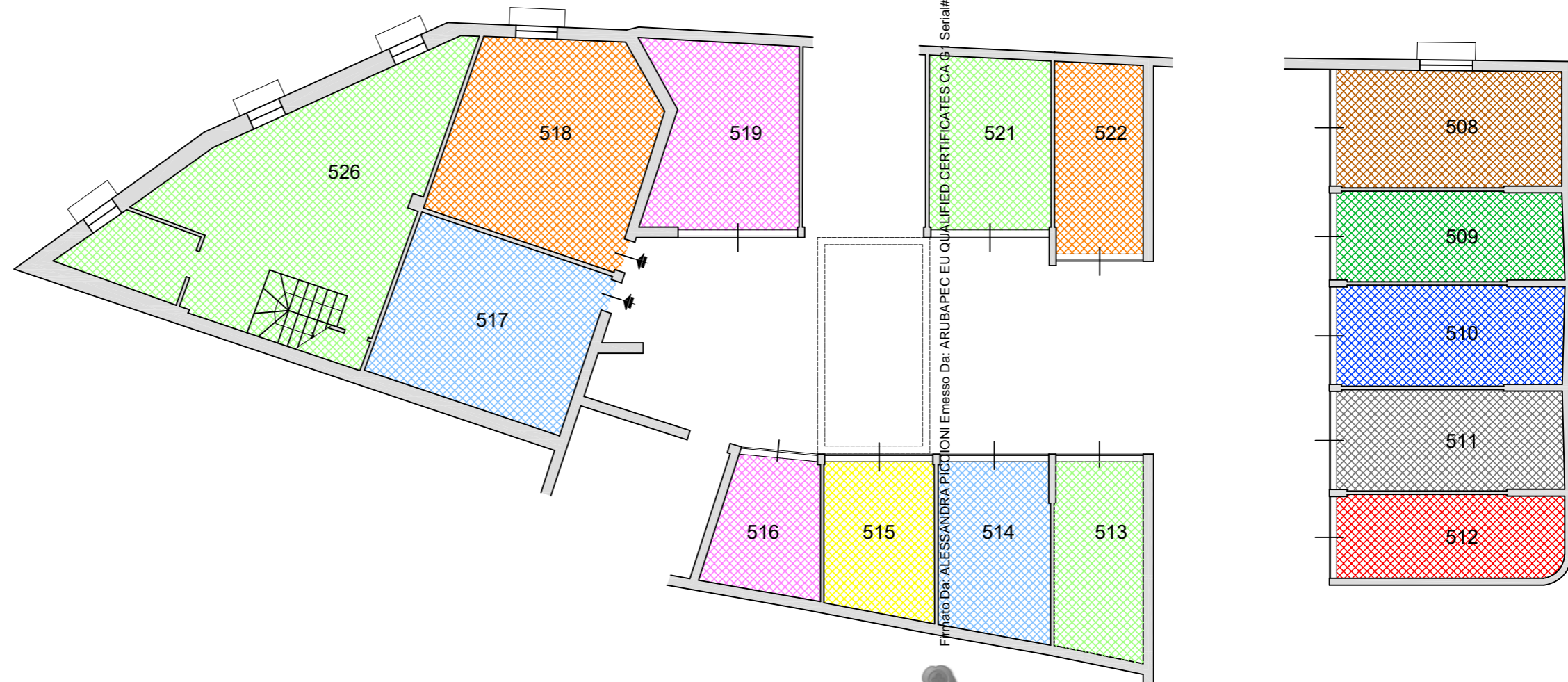
PIANO SECONDO



LEGENDA

- 1 LOTTO 1: A/2 sub. 531
+ C/2 sub. 518 + C/6 sub. 522
- 2 LOTTO 2: A/2 sub. 533
+ C/2 sub. 517 + C/6 sub. 514
- 3 LOTTO 3: A/2 sub. 532
+ C/6 sub. 516 + C/6 sub. 519
- 4 LOTTO 4: C/1 sub. 526
+ C/6 sub. 521 + C/6 sub. 513
- 5 LOTTO 5: C/6 sub. 515
- 6 LOTTO 6: C/6 sub. 508
- 7 LOTTO 7: C/6 sub. 509
- 8 LOTTO 8: C/6 sub. 510
- 9 LOTTO 9: C/6 sub. 511
- 10 LOTTO 10: C/6 sub. 512

PIANO INTERRATO



7. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Attraverso una visura al catasto energetico di Regione Lombardia, la scrivente ha verificato che gli immobili pignorati fossero provvisti di Attestato di Certificazione Energetica.

Sono stati rintracciati n. 2 attestati in corso di validità per i mapp. 531 e 526, ed altri n. 2 sono stati predisposti per la presente procedura. Si rammenta che i locali ad uso deposito, categoria catastale C/2 e le autorimesse categoria catastale C/6 sono esonerate dalla redazione ed allegazione dell'attestato.

LOTTO 01

Foglio 20 Mapp. 821 sub. 531 – bilocale piano primo:

APE n. 1909800003017 del 02/02/2017 EP_{gl,nren} = 224,52 kWh/m²a (Classe en. G).

LOTTO 02

Mapp. 821 sub. 533 – bilocale piano secondo:

APE n. 1909800017724 del 04/10/2024 EP_{gl,nren} = 243,95 kWh/m²a (Classe en. E).

LOTTO 03

Mapp. 821 sub. 532 – bilocale piano secondo:

APE n. 1909800017624 del 04/10/2024 EP_{gl,nren} = 265,25 kWh/m²a (Classe en. F).

LOTTO 04

Mapp. 821 sub. 526 – negozio piano terra:

APE n. 1909800007622 del 02/05/2022 EP_{gl,nren} = 575,59 kWh/m²a (Classe en. E).

Per quanto concerne gli appartamenti di cui ai sub. 532 e 533, siccome la scrivente durante il sopralluogo non ha visionato il libretto di impianto nel primo caso (sub. 532) e da quanto indicato dal codice impianto per il secondo (sub. 533) il controllo avrebbe dovuto essere effettuato entro luglio 2024 ma non è stato eseguito, in base a quanto disposto al § 12.8 del D.D.u.o. n. 18546 del 18/12/2019 di Regione Lombardia, la validità temporale massima degli Attestati è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica.

Qualora non fossero eseguite tali operazioni, gli Attestati di Prestazione Energetica decadono il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica.

Si invitano pertanto i responsabili degli impianti termici installati, attualmente i conduttori/affittuari, a provvedere in tal senso.

8. VERIFICA RISPONDENZA CATASTALE

8.1. Identificativi catastali attuali della proprietà

E' stata visionata la seguente documentazione:

- Estratto di mappa;
- Schede catastali (planimetrie);
- Elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
- Visure storica ed attuale di ogni unità immobiliare al catasto fabbricati.

(Fonte documentazione visionata: *SISTER Servizi catastali e di pubblicità immobiliare*)

LOTTO 01

- Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **531** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, dati di superficie 63 m², R.C. euro 187,22, via dei Mille, piano 1.
- Deposito: Foglio 20, particella 821 sub. **518** – cat. C/2, classe 3, consistenza 32 m², R.C. euro 29,75, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 35 m².



- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **522** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².

LOTTO 02

- Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **533** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, dati di superficie 63 m², R.C. euro 187,22, via dei Mille, piano 2.
- Deposito: Foglio 20, particella 821 sub. **517** – cat. C/2, classe 3, consistenza 27 m², R.C. euro 25,10, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 32 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **514** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 17 m².

LOTTO 03

- Abitazione: Foglio 20, particella 821 sub. **532** – cat. A/2, classe 4, consistenza vani 3, dati di superficie totale 64 m², escluse aree scoperte 60 m² R.C. euro 224,66, via dei Mille, piano 2.
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **516** – cat. C/6, classe 5, consistenza 16 m², R.C. euro 28,92, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 19 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **519** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 21 m².

LOTTO 04

- Negozio-bottega: Foglio 20, particella 821 sub. **526** – cat. C/1, classe 5, consistenza 126 m², R.C. euro 1158,38, via dei Mille, piano T, dati di superficie 169 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **513** – cat. C/6, classe 5, consistenza 19 m², R.C. euro 34,34, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 23 m².
- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **521** – cat. C/6, classe 5, consistenza 17 m², R.C. euro 30,73, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 19 m².

LOTTO 05

- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **515** – cat. C/6, classe 5, consistenza 16 m², R.C. euro 28,92, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 16 m².

LOTTO 06

- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **508** – cat. C/6, classe 5, consistenza 31 m², R.C. euro 56,04, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 35 m².

LOTTO 07

- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **509** – cat. C/6, classe 5, consistenza 29 m², R.C. euro 52,42, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 31 m².

LOTTO 08

- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **510** – cat. C/6, classe 5, consistenza 18 m², R.C. euro 32,54, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².

LOTTO 09

- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **511** – cat. C/6, classe 5, consistenza 18 m², R.C. euro 32,54, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 20 m².

LOTTO 10

- Autorimessa: Foglio 20, particella 821 sub. **512** – cat. C/6, classe 5, consistenza 13 m², R.C. euro 23,50, via dei Mille, piano S1, dati di superficie 16 m².

8.2. Giudizio di regolarità catastale

Si riscontrano le seguenti difformità tra le planimetrie depositate in atti e lo stato dei luoghi.

- In tutte le schede relative alle autorimesse è indicata l'altezza di 3,00 m, diversa da quella misurata in loco. Analogamente a quanto riscontrato sulle difformità urbanistiche, si rilevano incongruenze sulle superfici per quanto riguarda i sub. 519, 522, 508, 509, 512, 516, 515, 514, 513, dovuti a dimensioni in lunghezza o larghezza diverse o diversa sagoma in pianta.



- Il sub. 526, ad uso negozio, riporta a piano terra un unico ambiente, in luogo delle partizioni rilevate, l'assenza dell'allineamento della zona bagni con il vano scale interno, sostituito con un "salto" in profondità di 35 cm circa tra le due zone. Al piano interrato non è definita la centrale termica e il vano scale risulta "a vista" e non chiuso da pareti perimetrali, come indicato in planimetria.
- Le altezze dei bilocali di cui ai sub. 532 e 533 al piano secondo misurano 2,15 m di altezza minima e 4,46 m di altezza massima, mentre le schede riportano un'altezza costante di 2,75 m. La parete Sud della camera da letto del sub. 532 presenta un'inclinazione in pianta leggermente diversa dallo stato realizzato.

Come già suggerito al §3.2 la scrivente invita il potenziale aggiudicatario ad approfondire con un proprio tecnico di fiducia anche l'aspetto di regolarizzazione catastale a conclusione dell'iter di sanatoria urbanistica.

9. VERIFICA PRESENZA DI RIFIUTI

Dai sopralluoghi effettuati non si rileva la presenza di rifiuti urbani, speciali, pericolosi ivi stoccati, per i quali si debba quantificare un costo per lo smaltimento all'interno delle proprietà pignorate.

10. STATO DI POSSESSO

LOTTO 01 e LOTTO 02

Alla data del sopralluogo gli immobili di via dei Mille n.1 in Soresina (CR) di cui ai sub. **531** e **522**, sub. **533** e **514** risultano occupati da soggetto terzo in forza di contratto di locazione, con data certa, stipulato il 31/07/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia delle Entrate il 04/08/2023 al n. 003572 serie 3T, quindi anteriormente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024.

In sintesi i dati rilevati:

- *Tipo di contratto:* Contratto di locazione ad uso abitativo, Legge 431/1998 (n. 3572 serie 3T)
- *Durata del contratto:* dal 01/08/2023 al 31/07/2027 (4 anni + rinnovo per altri 4 anni).
- *Corrispettivo annuo:* € 10.800,00 (ovvero € 900,00 mensile)

Si è verificato se il canone di locazione fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Essendo i contratti di locazione atti non pubblici, la scrivente non ha avuto possibilità di visionare contratti d'affitto analoghi per immobili simili.

Per il calcolo del "giusto valore" si fa riferimento alla banca dati OMI del 2023 (anno di stipula) e del 2024 (ultimo dato disponibile) sulle locazioni, considerando sia i valori MINIMI che quelli MASSIMI. I valori indicati sono riferiti alle superfici LORDE.

1° SEMESTRE 2023 – Zona B1: Centrale/intero territorio urbano

Abitazioni Civili con stato conservativo: normale

Valori Locazione MIN: 2,3 €/mqxmese MAX: 3,1 €/mqxmese

Box

Valori Locazione MIN: 2,3 €/mqxmese MAX: 3,1 €/mqxmese



1° SEMESTRE 2024 – Zona B1: Centrale/intero territorio urbano

Abitazioni Civili con stato conservativo: normale

Valori Locazione MIN: 2,4 €/mqxmese MAX: 3,4 €/mqxmese

Box

Valori Locazione MIN: 2,8 €/mqxmese MAX: 3,7 €/mqxmese

Calcolo superficie lorda:

Abitazione (sub. 531) + Abitazione (sub. 533) = 61+61 = 122 mq

Autorimessa (sub. 522) + Autorimessa (sub. 514) = 16+18 = 34 mq

Valori locazione (OMI 2023) canone mensile MIN = 2,3 x 122 + 2,3 x 34 = 358,8 €

Valori locazione (OMI 2023) canone mensile MAX = 3,1 x 122 + 3,1 x 34 = 483,6 €

Valori locazione (OMI 2024) canone mensile MIN = 2,4 x 122 + 2,8 x 34 = 388 €

Valori locazione (OMI 2024) canone mensile MAX = 3,4 x 122 + 3,7 x 34 = 540,6 €

€ 900,00 > $\frac{2}{3}$ x € 483,6 = € 322,40

€ 900,00 > $\frac{2}{3}$ x € 540,6 = € 360,40

Il contratto di locazione risulta **OPPONIBILE** alla procedura in quanto il canone mensile di € 900,00 stabilito risulta essere **CONGRUO** perché non inferiore di 1/3 rispetto ai valori calcolati per l'anno 2023 e per l'anno 2024, considerando i valori massimi.

LOTTO 03

Alla data del sopralluogo gli immobili di via dei Mille n.1 in Soresina (CR) di cui ai sub. **532 e 519** risultano occupati da soggetto terzo in forza di contratto di locazione, con data certa, stipulato il 04/09/2023, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia delle Entrate il 29/09/2023 al n. 004311 serie 3T, quindi anteriormente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024.

In sintesi i dati rilevati:

- *Tipo di contratto:* Contratto di locazione ad uso abitativo, Legge 431/1998 (n. 4311 serie 3T)
- *Durata del contratto:* dal 04/09/2023 al 03/09/2027 (4 anni + rinnovo per altri 4 anni).
- *Corrispettivo annuo:* € 5.400,00 (ovvero € 450,00 mensile)

Si è verificato se il canone di locazione fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Essendo i contratti di locazione atti non pubblici, la scrivente non ha avuto possibilità di visionare contratti d'affitto analoghi per immobili simili.

Per il calcolo del "giusto valore" si fa riferimento alla banca dati OMI del 2023 (anno di stipula) e del 2024 (ultimo dato disponibile) sulle locazioni, considerando sia i valori MINIMI che quelli MASSIMI. I valori indicati sono riferiti alle superfici LORDE.

1° SEMESTRE 2023 – Zona B1: Centrale/intero territorio urbano

Abitazioni Civili con stato conservativo: normale

Valori Locazione MIN: 2,3 €/mqxmese MAX: 3,1 €/mqxmese

Box

Valori Locazione MIN: 2,3 €/mqxmese MAX: 3,1 €/mqxmese

1° SEMESTRE 2024 – Zona B1: Centrale/intero territorio urbano

Abitazioni Civili con stato conservativo: normale

Valori Locazione MIN: 2,4 €/mqxmese MAX: 3,4 €/mqxmese



Box

Valori Locazione MIN: 2,8 €/mqxmese MAX: 3,7 €/mqxmese

Calcolo superficie lorda:

Abitazione (sub. 532) = 63 mq

Autorimessa (sub. 519) = 25 mq

Valori locazione (OMI 2023) canone mensile MIN = $2,3 \times 63 + 2,3 \times 25 = 202,40 \text{ €}$

Valori locazione (OMI 2023) canone mensile MAX = $3,1 \times 63 + 3,1 \times 25 = 272,80 \text{ €}$

Valori locazione (OMI 2024) canone mensile MIN = $2,4 \times 63 + 2,8 \times 25 = 221,20 \text{ €}$

Valori locazione (OMI 2024) canone mensile MAX = $3,4 \times 63 + 3,7 \times 25 = 306,70 \text{ €}$

$\text{€ } 450,00 > \frac{2}{3} \times \text{€ } 272,80 = \text{€ } 181,87$

$\text{€ } 450,00 > \frac{2}{3} \times \text{€ } 306,70 = \text{€ } 204,47$

Il contratto di locazione risulta **OPPONIBILE** alla procedura in quanto il canone mensile di € 450,00 stabilito risulta essere **CONGRUO** perché non inferiore di 1/3 rispetto ai valori calcolati per l'anno 2023 e per l'anno 2024, considerando i valori massimi.

LOTTI dal 04 al 10

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

11. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

11.1. Inquadramento della titolarità

LOTTI da 01 a 10

Provenienza

Notaio Brunelli Mario di Brescia (BS), trascritto a Cremona il 08/03/2006 ai n. 2419 di R.G. e n. 1356 di R.P.

11.2. Nel ventennio

LOTTI da 01 a 10

Anteriormente al 2006:

con i mapp. 336 sub. 1 graffato al 810 sub. 1 graffato al 821 sub 4 e 821 sub. 3 del Foglio 20 del Catasto Fabbricati;

- in forza dell'atto di AFFRANCAZIONE da livello stipulato in data 13/09/2002 n. 116176/8120 di rep. Notaio Fiorella Allegri, registrato a Soresina il 19/09/2002 n. 704 serie 1V e trascritto a

entrambe del Foglio 20 del Catasto Fabbricati.



12. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

12.1. Opponibili all'acquirente

LOTTE da 01 a 10

Nell'atto di acquisto e dall'ispezione ipotecaria non emergono specifici vincoli o servitù. Essendo le unità immobiliari in esame all'interno di un complesso condominiale, nelle aree scoperte di proprietà comune, nonché nelle murature perimetrali, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi servienti per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di rimessione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

Servitù: //

Vincoli di natura condominiale:

Seppur non ancora costituito il Condominio, né nominato un Amministratore, nell'atto di acquisto vengono menzionate le parti comuni a tutte le unità immobiliari: "...Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile e a risultanza degli elaborati e planimetrie catastali..."

Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: //

Convenzioni edilizie: gli immobili fanno parte di un Piano di Recupero convenzionato come da convenzione stipulata con il Comune di Soresina in data 21/11/2003 n. 5428 di Rep. Del Segretario Comunale di Soresina, registrata a Soresina il 27/11/2003 n. 1006 Serie 1, trascritta a Cremona il 03/12/2003 n. 12624/7830. La durata del piano di recupero e della relativa convenzione era fissata in 5 anni dalla data di approvazione del piano di recupero stesso (Delibera di Consiglio comunale del 23/06/2003 n. 26). CONVENZIONE SCADUTA

Sugli immobili pignorati non esistono altre formalità, vincoli ed oneri, quali gravi vincoli edilizi ed urbanistici, domande giudiziali, sequestri penali ed amministrativi, convenzioni urbanistiche in corso di validità, acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (art. 31 comma 3, DPR 380/2001).

12.2. Non opponibili all'acquirente

LOTTE da 01 a 10

Si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato anche nella Relazione Notarile ipotecaria ventennale del 22/03/2024 Notaio Giovanni Posio di Brescia (BS):

- ISCRIZIONE del 21/11/2023 – Registro Particolare 1464 Registro Generale 10342 Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 6050 del 17/10/2023 COSTITUZIONE DI

Pubblico Ufficiale: UNEP - Tribunale di Cremona Repertorio 288 del 09/02/2024 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In data 28/08/2024 è stata verificata l'assenza di pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Assunzioni:

Nel reperimento di comparabili del segmento di mercato indagato, la stima del più probabile valore di mercato è stata condotta secondo quanto illustrato nel § 4.2 del Rapporto di Valutazione.



Condizioni limitative

Si precisa che il seguente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), esso dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento. Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile

L'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di mercato locale che si colloca tra le fasi del ciclo immobiliare “di recessione” (*Falling Market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili nel breve periodo e quella di “di ripresa” (*Improving Market*), stante anche la situazione di incertezza economico-sociale riscontrata negli ultimi anni.

Dalla ricerca condotta si è riscontrata nell'ultimo periodo una buona dinamicità del mercato immobiliare residenziale (numero di compravendite), anche se le quotazioni, rispetto a periodi precedenti sono leggermente in calo (leggera svalutazione degli immobili).

Per gli immobili oggetto di procedura si ravvisa una vendibilità buona sia per i lotti riguardanti le singole autorimesse, sia per i lotti relativi agli appartamenti di piccolo taglio, da poter eventualmente mettere a reddito.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale stagnazione del settore immobiliare nella zona, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea, infine, che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzate, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi i creditori.

14. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta Ing. Alessandra Piccioni, in qualità di esperto ausiliario del giudice, incaricato dal Tribunale di Cremona in data 05/04/2024, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona, n. 1046 dell'Albo professionale, iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Cremona al n. 732 dal 16/05/2017, in applicazione agli Standard Europei di Valutazione (EVS 2016), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alla norma UNI 11612/2015, con la presente

DICHIARA

- di aver agito in assenza di ingannevolezza e fraudolenza;
- di aver agito in assenza di conflitto di interesse;
- di aver utilizzato e fatto affidamento su conclusioni fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che ha agito in assenza di interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;



- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dalla scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015.

Date:
Sopralluoghi: 03/09/2024, 24/09/2024
Stima – valutazione: 10/10/2024 – 02/11/2024
Rapporto valutazione: 15/11/2024

L'esperto stimatore
Ing. Alessandra Piccioni
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- Allegato 01 – Documentazione fotografica delle aree esterne ed interne dei beni immobili.
- Allegato 02 – Documentazione catastale (visura per soggetto e storica, planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni).
- Allegato 03 – Stima degli immobili e tabelle calcolo oneri.
- Allegato 04 – Ispezione ipotecaria.
- Allegato 05 – Documentazione edilizio-urbanistica.
- Allegato 06 – Atto di provenienza.
- Allegato 07 – Attestati di Prestazione Energetica.
- Allegato 08 – Visura camerale della società pignorata
- Allegato 09 – Contratti di locazione
- Allegato 10 – Ricevute di invio copia alle parti

