

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 116/2024 R.G.E.

promossa da

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA
Con sede in Parma (PR), Via Università 1
C.F. 02113530345 P.IVA 02886650346

contro

e

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

LOTTO 1	Ostello Castello Mina della Scala, con annesso deposito e terreni (comune di Casteldidone - CR)	N. 1 UIU
---------	---	----------



SCHEDA IDENTIFICATIVA

LOTTO "1"

DIRITTO	<i>proprietà per 1/2 proprietà per 1/2</i>
BENE	<i>Ostello, deposito e terreni</i>
UBICAZIONE	<i>Castello Mina della Scala – Via Montale 2-10, Casteldidone (CR)</i>
CONTESTO	<i>Castello ottocentesco, complesso vincolato dalla regione</i>
STATO	<i>Ottimo stato di conservazione (ultima ristrutturazione 2015)</i>
LOTTI	<i>1 LOTTO</i>



INDICE

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

QUESITO

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

*INTESTAZIONE – DIRITTI REALI
BENE ED UBICAZIONE
FOTO SATELLITARE
PLANIMETRIA
DESCRIZIONE
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI*

STORIA CATASTALE

*DATI CATASTALI ATTUALI
VARIAZIONI STORICHE
OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO
GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCA
CONFINI*

REGOLARITA' URBANISTICA

*TITOLI URBANISTICI
ABITABILITA'
ABUSI
SANABILITA' E COSTI*

VALORE E VENDIBILITA'

*METODO DI VALUTAZIONE
VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI
CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:
GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI
FORME DI PUBBLICITA'*

STATO DI POSSESSO

ATTI DI PROVENIENZA

VINCOLI E ONERI

*ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:
SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE ANNUE:
CAUSE IN CORSO*

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

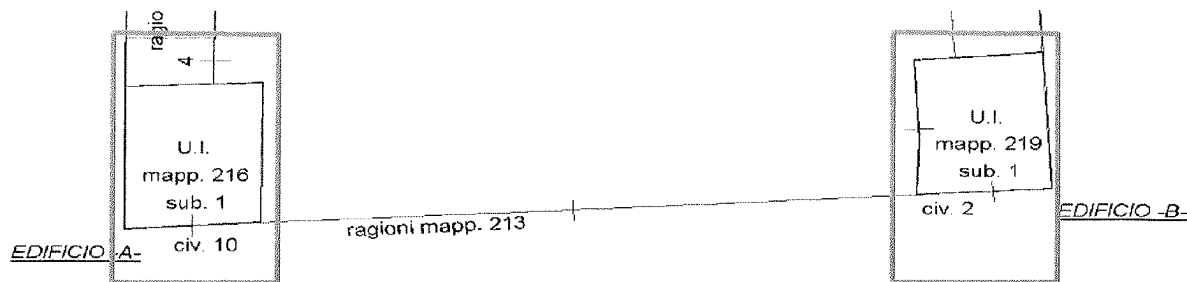
LOTTI

*OPPORTUNITA DI DIVISIONE IN LOTTI
COMPOSIZIONE E VALORE*

COMODA DIVISIBILITA'

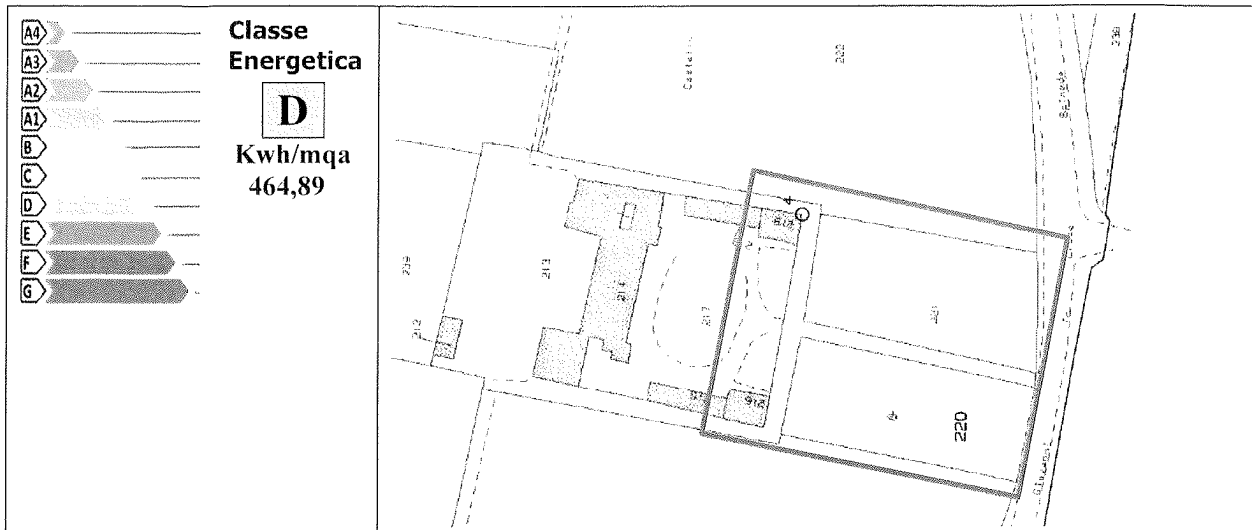
OSSERVAZIONI FINALI





SCHEDA DESCRITTIVA – EDIFICIO - TERRENI				
Comune	Casteldidone		Ubicazione	Via Montale 10
Tipologia	<i>OSTELLO</i>	N° Locali giorno	<i>2</i>	Piano <i>T-1-2</i>
Camere letto	<i>12</i>	Bagni	<i>11</i>	Balconi <i>NO</i>
Portico	<i>No</i>	Soffitta	<i>No</i>	Cantina/Depositi <i>SI</i>
Box	<i>NO</i>	Ripostiglio	<i>SI</i>	Ascensore <i>NO</i>
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE				
Stato Conservativo	<i>Discreto</i>		Arredamento	<i>SI</i>
Riscaldamento	<i>Autonoma</i>	Raffrescamento	<i>SI</i>	Antifurto <i>NO</i>
Videocitofono	<i>NO</i>	TV/antenna	<i>SI</i>	Fotovoltaico <i>NO</i>
Pavimenti	<i>Piastrelle</i>	Rivestimenti	<i>Piastrelle</i>	Serramenti <i>Legno</i>
CONFINI				
Confini	<p>EDIFICIO A Nord: prima con rag. Mappale 215/p, poi con cortile comune rag. Mappale 217; Est: cortile comune rag. Mappale 217; Sud: strada rag. Mappale 213; Ovest: strada rag. Mappale 213</p> <p>EDIFICIO B Nord: prima con cortile comune rag. Mappale 217, poi con rag. Mappale 218/p; Est: strada rag. Mappale 213; Sud: strada rag. Mappale 213; Ovest: cortile comune rag. Mappale 217</p> <p>Terreno mappale 220; Nord: strada rag. Mappale 213; Est: strada rag. Mappale 213; Sud: Strada Provinciale; Ovest: terreno rag. Mappale 211</p> <p>Terreno mappale 221: Nord: strada rag. Mappale 213; Est: terreno rag. Mappale 222; Sud: Strada Provinciale; Ovest: strada rag. Mappale 213</p>			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE				
Dati Catastali	<p>Ostello: Foglio 3 – mappale 216/1 e 219/1 – cat. D/2 - R. € 12.088,32 – Via Montale 2-10 Piano T-1-2</p> <p>Deposito: Foglio 3 – mappale 215/5 – cat C/2- cl 2 – Cons.. 28 mq - R. € 36,15 – Via Montale 1 Piano T</p> <p>Terreno: Foglio 3 – mappale 220 – Prato – Classe U - Superficie 2000 mq - R.D € 7,71 – R.A. € 6,71</p> <p>Terreno: Foglio 3 – mappale 221 – Prato – Classe U – Superficie 2230 mq - R.D € 8,59 – R.A. € 7,49</p>			
CERTIFICAZIONI				
Conformità catastale	<i>SI-Aggiornata</i>		Conformità urbanistica	<i>NO</i>
Abitabilità/agibilità	<i>SI</i>		Certificazione impianti	<i>SI</i>





Classe Energetica

D

**Kwh/mqa
464,89**

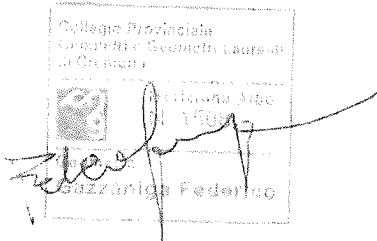



VENDITA

Superficie edifico commerciale	585,00 mq	Valore di mercato edificio	€ 626.207,00
Superficie terreni	4.230,00 mq	Valore mercato terreni	€ 27.287,40
		TOTALE	€ 653.494,00
		Valore in vendita forzata	€ 588.145,00
Occupazione/Loc	OCCUPATO	Vendibilità	SCARSA
ONERI CONDOMINIALI			
Spese annue	Nessuna	Spese arretrate	Nessuna



PERITO INCARICATO**Geom. Federico Gazzaniga**

Titolo	Geometra	Pr. Cremona
Studio Tecnico	Via Del Giordano n° 142 - Cremona	
Tel.	0372/22089	
e mail	federico.gazzaniga@geopec.it	geom.fgazzaniga@gmail.com

Ordine /Albo	Collegio dei Geometri Cremona	N° iscrizione 1508	
Albo CTU	Tribunale di Cremona	N° iscrizione 423	
Certificazione	Valutatore Immobiliare (UNI 11558:2014)	N° iscrizione ICK/SC002 VIPRO/0402- 2023	
Qualificazione	Recognised European Valuer	N° iscrizione REV-IT/CNGeGL/ 2023/9	

- Il valutatore dichiara:
- Di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili
- Di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto di valutazione.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 20/09/2024

Data del sopralluogo: 22/10/2024

Data della valutazione: Febbraio 2025

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Simona Fiori del Tribunale di Cremona, ha inviato tramite Pec al sottoscritto, GAZZANIGA Geom. FEDERICO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1508 con Studio Tecnico a Cremona in Via Del Giordano n. 142, la nomina di esperto valutatore ed il verbale di giuramento, il sottoscritto ha poi inviato il verbale di giuramento firmato digitalmente in data 20/09/2024 per accettazione dell'incarico avente il seguente quesito:

QUESITO

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 le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.*
- 2 a tener 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 l'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 dal 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 le visure catastali, 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 della 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.

DISPONE che il creditore procedente versi in favore dell'esperto stimatore un conto di euro 500,00 oltre accessori per consentirgli l'inizio delle operazioni di stima;

DISPONE che il creditore fondiario o, in mancanza, il creditore procedente provveda a versare fondo spese di euro 4.500,00 su assegno circolare intestato alla procedura da esibire al giudice dell'esecuzione all'udienza ex Art.569 c.p.c., pena l'estinzione della stessa (cfr. Cass. 26373/2008, Cass. 1064/2005)

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.



LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE - DIRITTI REALI

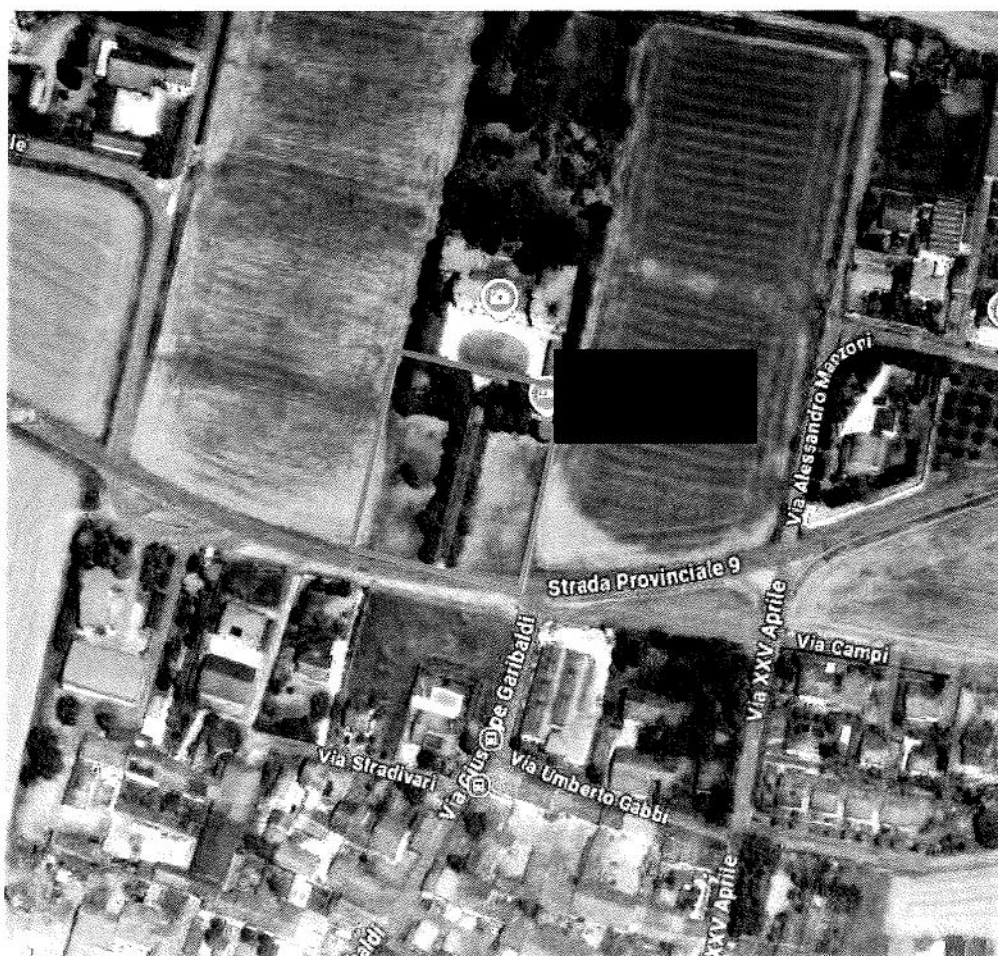
Proprietà per 1/2 nato a il

Proprietà per 1/2 nato in il

BENE ED UBICAZIONE

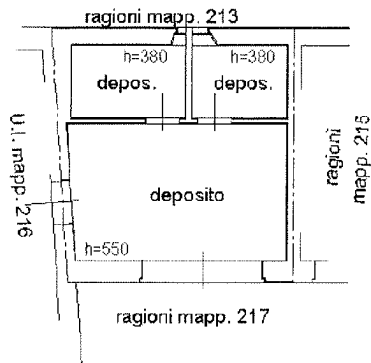
L'intero organismo edilizio del castello "Mina della Scala" è situato nel Comune di Casteldidone (CR), in Via Montale, ed è composto oltre che dal corpo principale del castello, escluso dal pignoramento, da due corpi di fabbrica laterali (questi oggetto del pignoramento) adibiti ad ostello disposto su tre piani, deposito al piano terra e dei relativi terreni

FOTO SATELLITARE



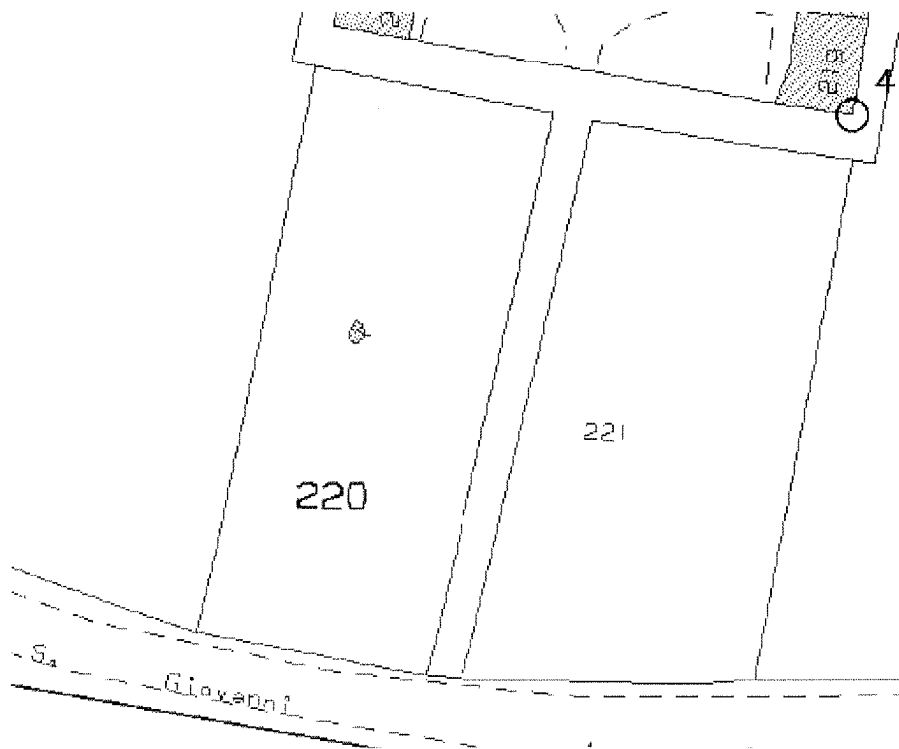
PLANIMETRIE

DEPOSITO FOGLIO 3 MAPPALE 215/5

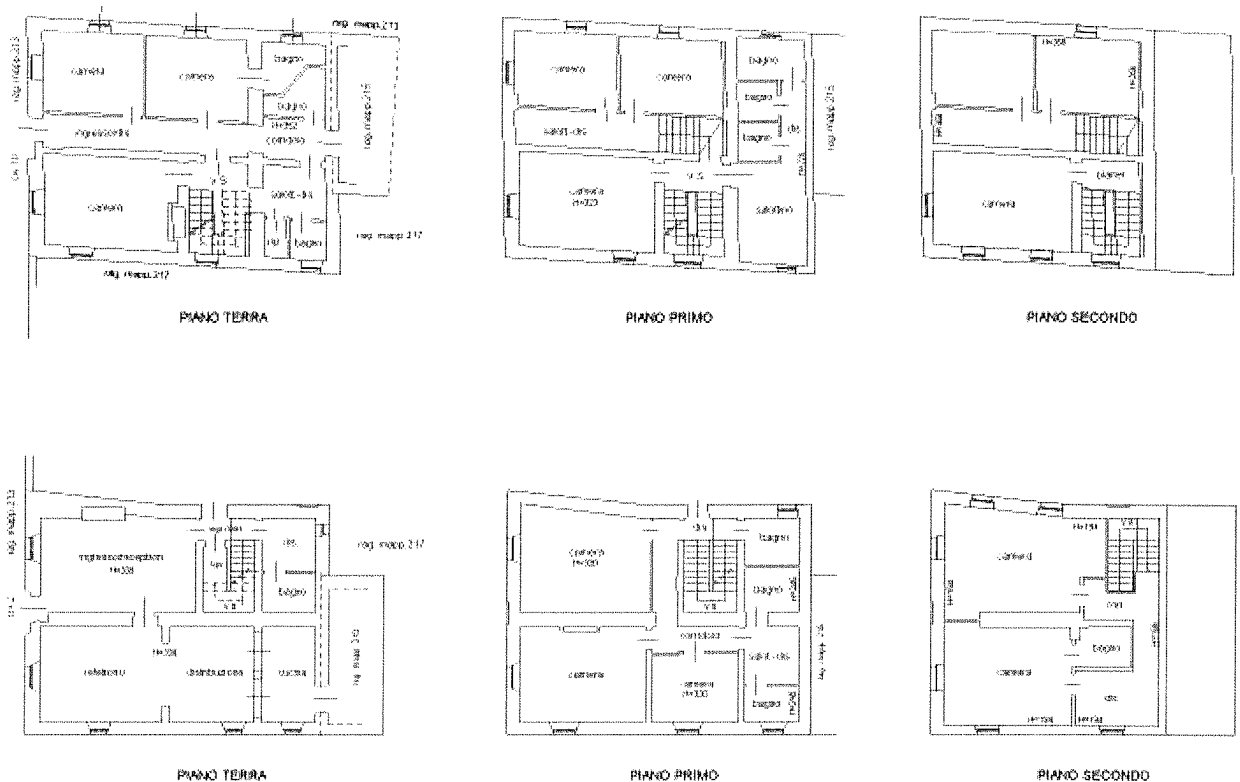


Piano terra

TERRENI FOGIO 3 MAPPALI 220 E 221



OSTELLO



DESCRIZIONE

I fabbricati in oggetto facenti parte del Castello "Mina della Scala" risalgono circa alla seconda metà dell'800 e dalla data di realizzazione fino al 1913 hanno assolto il ruolo di scuderie, stalle e rimesse, nei successivi anni sono stati utilizzati principalmente come residenze del giardiniere e dal personale di servizio del castello;

I due corpi di fabbrica oggetto di pignoramento, ristrutturati interamente negli anni 2010/2015 sono adibiti ad ostello, con ingresso /reception, saletta ristoro con angolo cucina, 12 camere letto, 11 bagni, disimpegni/corridoi.

Entrambi disposti su due tre piani fuori terra, stanze sono costituiti da strutture murarie in mattoni di tipo portante , con solai di piano e di copertura in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con pavimenti in parte in cotto, in parte in gress e alcune zone con parquet; i serramenti sono in legno con doppi vetri e ogni corpo di fabbrica è dotato di singolo impianto di riscaldamento con caldaia a gas e boiler d'accumulo acqua calda di lt 200,00

Annesso vi è deposito suddiviso in n° 3 ambienti

A corredo vi sono due appezzamenti di terreno in lato sud, della superficie di circa mq 2.000,00 cad, costeggianti la strada di accesso al castello, che sono adibiti a verde incolto , e in piccola



superficie utilizzati quali parcheggio auto degli ospiti. Urbanisticamente sono compresi in Zona A – TESSUTO URBANO STORICO pertinenza a Beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004 e s.m.i.);

NECESSITÀ' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è stato sottoposto recentemente ad un intervento di ristrutturazione completa, restauro e risanamento conservativo (anni 2010-2015), pertanto ad oggi non risulta necessario alcun intervento urgente.

STORIA CATASTALE

GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si è accertata la NON CORRISPONDENZA dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali depositate presso L'Agenzia del Territorio, pertanto si è proceduto a regolarizzare il tutto mediante la presentazione di nuovo docfa;

DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

Ostello: Foglio 3 – mappale 216/1 e 219/1 – categoria D/2 - R. € 12.088,32 – Via Montale 2-10 Piano T-1-2

Deposito: Foglio 3 – mappale 215/5 – cat C/2- cl 2 – Cons.. 28 mq - R. € 36,15 – Via Montale 1 Piano T

Terreno: Foglio 3 – mappale 220 – Prato – Classe U - Superficie 2000 mq - R.D € 7,71 – R.A. € 6,71

Terreno: Foglio 3 – mappale 221 – Prato – Classe U – Superficie 2230 mq - R.D € 8,59 – R.A. € 7,49

VARIAZIONI STORICHE

- TABELLA DI VARIAZIONE del 04/03/2015 Pratica n. CR0010142 in atti dal 04/03/2016 MOD 26 N 10140/2016 (n. 10140.1/2015)
- VARIAZIONE del 28/09/2015 Pratica n. CR0049620 in atti dal 28/09/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12847.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2016 Pratica n. CR0044309 in atti dal 15/09/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11048.1/2016)
- VARIAZIONE CATASTALE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI redatta dall'esperto valutatore in data 19/02/2025



OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nessuna osservazione

CONFINI

Confini Fabbricato A e deposito in un unico corpo

Nord: prima con rag. Mappale 215/p, poi con cortile comune rag. Mappale 217

Est: cortile comune rag. Mappale 217

Sud: strada rag. Mappale 213

Ovest: strada rag. Mappale 213

Confini Fabbricato B

Nord: prima con cortile comune rag. Mappale 217, poi con rag. Mappale 218/p

Est: strada rag. Mappale 213

Sud: strada rag. Mappale 213

Ovest: cortile comune rag. Mappale 217

Confini Terreno mappale 220

Nord: strada rag. Mappale 213

Est: strada rag. Mappale 213

Sud: Strada Provinciale

Ovest: terreno rag. Mappale 211

Confini Terreno mappale 221

Nord: strada rag. Mappale 213

Est: terreno rag. Mappale 222

Sud: Strada Provinciale

Ovest: strada rag. Mappale 213

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso l'archivio comunale del comune di Casteldidone (CR), è stata reperita la seguente documentazione:

- 05/01/1996 Decreto vincoli beni architettonici e paesaggistici della Regione Lombardia
- Permesso di Costruire n. 393 prot. 3170/10 per il restauro e risanamento conservativo per il recupero di rimesse da destinare ad ostello
- Permesso di Costruire in variante n. 410 prot. 320/14 del 11/02/2014
- inizio lavori del 03/03/2014
- autorizzazione allo scarico prot. 1625/15 del 22/06/2015
- Comunicazione di Eseguita Attività del 29/06/2015



ABITABILITA'/AGIBILITA'

A seguito di ricerca effettuata presso l'archivio comunale del comune di Casteldidone (CR), è stata reperita la seguente documentazione:

- Dichiarazione di Agibilità di edifici destinati ad attività economiche del 30/06/2015
- Certificato di Agibilità prot. 1775/15 del 29/09/2015

ABUSI

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici posti agli atti, ovvero:

- diverso andamento della tramezza divisoria del bagno del piano terra del corpo di ovest
- presenza di due finestre al piano terra e piano primo poste sul fronte est del corpo di est

SANABILITA' E COSTI

Gli abusi rilevati comportano la possibilità di essere regolarizzati con presentazione di pratica edilizia in sanatoria previa autorizzazione della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio; la sanzione di sanatoria corrisponde ad € 1.032,00

VALORE E VENDIBILITA'

Determinazione della SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e in particolare da "Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed. V Tecnoborsa-Roma, SIM (Sistema Italiano di Misurazione), DPR 138/98 all. "C" e "Il Consulente Immobiliare" Ed. IlSole24ore, ai fini del calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne - c) 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali d) 30% balconi e soffitte- e) 35% balconi coperti e terrazzi - f) 35% patii e porticati - g) 60% verande -h) 25% cantine -i) 15% giardini di appartamento - 10% giardini di ville e villini l) 50% autorimesse, m) 30% posto auto coperto

Area totale sedime edificato	Mq 252,00	100%	Mq 252,00
------------------------------	-----------	------	------------------

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Ostello	578,00	100%	Mq 578,00
Deposito esterno	28,00	25%	Mq 7,00
Totale Sup Commerciale edificato			Mq 585,00



METODO DI VALUTAZIONE EDIFICIO

PREMESSA:

*Dall'analisi di mercato effettuata, non si sono reperiti atti di compravendita (di epoca recente) di immobili consimili e/o appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject, e pertanto non si è potuto applicare il procedimento del **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili consimili offerti su libero mercato*

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Pertanto il criterio di stima adottato è quello del **METODO DEL COSTO (COAST APPROACH)**.

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati vengono utilizzate pubblicazioni tecniche di settore, quali: il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI -Tipografia del Genio Civile- "Prezzi -Tipologie Edilizie " Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei.- Tipografia del Genio Civile - e CNAPPC Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle desti nazioni delle aree di insedia mento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Tale metodo viene utilizzato in quanto il mercato non risulta sufficientemente ampio da fornire i dati relativi a una segmentazione di mercato specifica tale da potervi collocare l'immobile oggetto di stima.

Secondo il principio di sostituzione:

Un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza, per un immobile edificato, il compratore è disposto a pagare una somma massima pari al valore del terreno edificato e al costo di ricostruzione eventualmente diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente



STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione d'uso analizzata, viene determinato con il procedimento del METODO DEL COAST APPROACH con la seguente formula:

$$V = Va + Ct + Sp + p$$

Dove :

Va = valore dell'area

Ct = valore del costo deprezzato;

$Ct = C \times (1 - t/n)$ dove:

C = costo dell'impianto, struttura, finiture;

t = vetustà dell'impianto, struttura, finiture;

n = vita utile dell'impianto, struttura finiture.

Sp = Spese tecniche, Oneri Concessori ed urbanistici, oneri finanziari

P= Profitto del promotore immobiliare

- **VALORE DELL'AREA** Da indagine territoriale non si è reperito alcun atto di compravendita di terreno edificabile. L'unico dato reperibile è desunto da tabella riportante i valori delle arre edificabili ai fini IMU del comune di Casteldidone risalente all'anno 2017 ma tutt'ora valide in quanto riconfermate
- **COSTO DI COSTRUZIONE DELL'OPERA:** Relativamente ai costi di Opere di Nuova costruzione: utilizzando le quotazioni tratte dalle pubblicazioni tecniche di settore: in particolare "Prezzi -Tipologie Edilizie "Autore: Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, Ed. Dei - Tipografia del Genio Civile – e CNAPPC Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori. Tenuto conto della tipologia edilizia riconducibile ad immobile residenziale **si ritiene appropriato assumere un costo unitario di Nuova costruzione pari a € /mq 1.150,48**
Applicando uno sconto contrattuale pari al 5% si ottiene un ammontare d'appalto pari ad un importo di **€ 1.092,95 € /mq**

COEFFICIENTE DI VETUSTA'/DEPREZZAMENTO

Edificio interamente ristrutturato a compimento dell'anno 2014.

t= vetustà dell'edificio post ristrutturazione pari anni 10

n= Vita utile delle strutture e impianti regolarmente mantenuti (in via prudenziale)= anni 40

SPESE ACCESSORIE: TECNICHE = Utilizzando le aliquote per gli Onorari dei geometri **pari al 8 %** del costo a nuovo di costruzione

ONERI COMUNALI PRESUNTI

Urb I e II = aliquota per nuova costruzione € € 17,30 (edifici adibiti ad industria alberghiera)

Superficie utile mq 585,00 x 80% = MQ 468,00

Oneri = Mq 468,00 x € 17,30 = **€ 8.096,00**

Costo di Costruzione D.M. 10/77 n° 801 calcolato in € 502,39—Classe X (maggiorazione 45%) = € 728,46

Contributo Costo di costruzione = € 340.919,28 x 18% = **€ 61.365,00**

Totale € 69.461,00



ONERI FINANZIARI = Calcolati sul costo di trasformazione (opere edili, impiantistiche e spese tecniche per un totale di € 690.525,75) ovvero pari al **3,25%** ovvero pari alla somma tra l'indice EURIRS a 5 anni (2,54%) e lo spread (0,71%) al 06/03/2025, ipotizzando di utilizzare capitale proprio al 40% (equity), pertanto LTV pari al 60%- Vengono calcolati con riferimento alla tempistica di intervento (**anni 1**)

PROFITTO/UTILE DEL PROMOTORE = Si assume un valore pari al **0%** del costo di costruzione in quanto trattasi di intervento non a fini speculativi

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

VALORE AREA NUDA	Mq 252,00 x € 50,00	€ 12.600,00
-------------------------	---------------------	-------------

COSTO DI COSTRUZIONE DELL'OPERA	Mq 585,00 x € 1.092,95	€ 639.375,75
--	------------------------	--------------

DEPREZZAMENTO PER VETUSTA STRUTTURALE	€ 639.375,75 X 10/40	€ 479.531,00
--	----------------------	--------------

Spese Tecniche	€ 639.375,75 x 8%	€ 51.150,00
Oneri Comunali presunti	Vedasi calcolo	€ 69.461,00
Oneri finanziari	€ 690.525,75 x 60% x 3.25%	€ 13.465,25
Utile del promotore	0	0

€ 626.207,00

METODO DI VALUTAZIONE TERRENI

Criteri di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Il criterio di stima adottato è quello del METODO DEL VALORE DI MERCATO PER CONFRONTO DIRETTO. Nella sua formulazione classica quest'ultimo procedimento consiste dapprima nella ricerca di una serie di dati storici (se reperibili e attendibili), riferiti a beni analoghi a quello da stimare, verificatisi sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, si evince una Zona A – TESSUTO URBANO STORICO pertinenza a Beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004 e s.m.i.); Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si possono collocare i beni oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione agricola (in quanto detti terreni risultano in edificabili per effetto del vincolo storico artistico del castello) che presenta un attendibile dinamismo sia negli scambi che rispetto all'appetibilità commerciale riscontrabile in generale nell'ambito del Territorio comunale.

Segue l'inserimento del bene nella posizione della serie che presenta con il medesimo maggiori analogie, in modo da determinare direttamente il valore di stima incognito.

Pertanto, verificato lo stato dei luoghi, la forma e la dimensione dei singoli appezzamenti di terreno, le caratteristiche ambientali, il valore agricolo del suolo attestante la potenziale fertilità, nonché l'accessibilità, le modalità di irrigazione e la presenza o meno di canaline irrigue, considerato ogni fattore positivo e negativo rilevato, tenuto conto altresì della posizione e



dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, e soprattutto della situazione attuale di mercato del settore agricolo che si discosta, a volte, in modo significativo, dai valori agricoli medi (dedotti sia dalla Pronunciamento dell'Agenzia delle Entrate del 19/01/2023 (ultima pubblicazione) che dal Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia aggiornato al 2024) , e delle servitù attive e passive, in base ad indagini di mercato effettuate dal sottoscritto (poco documentabili in quanto, essendo il mercato totalmente fermo, non sono stati reperiti Atti di compravendita sia in zona che in ambiti consimili e/o Regioni Agrarie similari), si ritiene equo valutare, i terreni in questione, nel modo seguente:

I Valori medi delle regioni agrarie n° 7, desunti dalla ultima rilevazione dell'agenzia delle entrate pubblicata per l'anno 2023



Ufficio provinciale di CREMONA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31-03-2023
Ora: 10:19:33

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. - del 23/01/2023

Pubblicazione sul BUR
n. 8 del 22-02-2023

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 7 CASALASCO Comuni di: CALVATONE, CASALMAGGIORE, CASTELDIDONE, DRIZZONA, GESSOLA, MARTIGNANA DI PO, PIADENA, SOLOROLO DEL RE E TITTI, SAN GIORGIO DI CROCE, SAN MARTINO DEL LAGO, SCANDOLARA RAGARA, SOLOROLO RANIERIO, SPINEDA, TORNATA, TORRICELLA DEL PIZZO, VOLTIDO, PIADENA DRIZZONA				Valore Agricolo (Euro/ Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
	Valore Agricolo (Euro/ Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive				
BOSCO CEDUO		33400						
BOSCO MISTO		33400						
FRUTTETO IRRIGUO		61300						
INGOLTO PRODUTTIVO		6200						
ORTO		31700						
ORTO IRRIGUO		31200						
PIOPPETO		33400						
PRATO		41500						
PRATO IRRIGUO		49300						
PRATO IRRIGUO ARBORATO		49300						
PRATO MARCITO								
SEMINATIVO		49300						
SEMINATIVO ARBORATO		33100						
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO		25400						
SEMINATIVO IRRIGUO		55600	SI	SI				
VIGNETO		29000						
VIVARO		60400						

Tabelle con i valori medi dei terreni agricoli approvati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cremona e pubblicati sul BURL -



VALORI MEDI DEI TERRENI AGRICOLI PER REGIONE AGRARIA riferiti all'anno 2023 e valevoli per l'anno 2024 (Fonte: Commissione provinciale espropri - Valori in euro per mq)								
N.°	Tipo di coltura	Regione agraria						
		N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5	N. 6	N. 7
1	Seminativo	5,14	5,42	5,00	5,00	4,95	4,95	4,93
2	Seminativo arborato	-	3,59	-	3,76	3,60	4,31	5,31
3	Seminativo irriguo	5,71	6,02	5,55	5,55	5,50	5,58	5,56
4	Seminativo irriguo arborato	6,75	5,44	4,90	5,15	5,45	5,34	5,64
5	Prato	4,57	4,82	4,44	4,44	4,40	4,40	4,38
6	Prato irriguo	5,14	5,42	5,00	5,00	-	4,95	4,93
7	Prato a marcita	4,40	4,04	3,78	3,99	4,22	3,95	-
8	Prato irriguo arborato	5,17	4,82	4,37	4,43	-	4,32	4,95
9	Orto	-	-	-	-	-	-	5,17
10	Orto irriguo	-	7,65	7,18	6,56	7,00	6,50	8,12
11	Frutteto	-	-	-	5,31	-	-	-
12	Frutteto irriguo	9,37	-	10,14	7,04	7,04	7,00	6,38
13	Vigneto	-	-	-	-	5,21	5,20	5,90
14	Incolto produttivo	0,64	0,59	0,60	0,45	0,53	0,63	0,62
15	Pioppeto	4,00	4,21	3,89	3,89	3,85	3,85	3,84
16	Bosco ceduo	4,00	4,21	3,89	3,89	3,85	3,85	3,84
17	Bosco misto	4,00	4,21	3,89	3,89	3,85	3,85	3,84
18	Colture florovivaistiche - Vivaio	6,36	6,00	5,60	5,75	5,91	5,92	6,04

DATI PUBBLICATI SUL BURL - SERIE AVVISI E CONCORSI - N. 7 DEL 14/2/2024

Pertanto, i valori rilevati da entrambe le pubblicazioni risultano essere pressochè coincidenti: e si ritiene opportuno applicare quelli valevoli per l'anno 2024-2025, come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Sup (Ha)	€/Ha	Valore
3	220	Prato	0.20.00	43.800,00	€ 8.760,00
3	221	Prato	0.22.30	43.800,00	€ 18.527,40

Sommano € 27.287,40

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento un presunto valore di mercato globale arrotondato pari ad

TOTALE € 653.494,00

Valore in vendita forzata decurtazione (-10%) = € 588.145,00



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica della UIU è stato da me redatto in data 06/02/2025 codice 1902300000125 del 06/02/2035 da cui si evince una classe energetica "D" con indice pari 464,89 Kwh/mq.anno

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

Nessun dato rilevato ne rilevabile

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "scarso" in quanto i fattori positivi risultano:

- Immobile inserito in un contesto di prestigio storico artistico;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;

- difficile collocamento di immobili con caratteristiche e destinazioni d'uso consimili;

FORME DI PUBBLICITA'

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'Indice di Prestazione energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del soggetto da contattare;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali;
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it";

STATO DI POSSESSO

(debitore-locazione –comodato-assegnazione al coniuge-affitto azienda –altro: --sine titolo-opponibilità)

Le UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo sono risultate utilizzate ed occupate come segue: l'edificio A di cui al mappale 216 sub 1 (piano terra) è utilizzato dalla proprietà quale residenza, mentre i piani superiori sono adibiti ad ostello gestiti da

edificio B di cui al mappale e 219 sub 1 adibito per intero ad ostello gestito da

; Si precisa che non è stato reperito alcun contratto

di locazione tra la proprietà e la ditta utilizzatrice, ove il Sig

risulta comunque il

titolare

ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- agli esecutati e , la quota pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili a Casteldidone foglio 3 mappale 215 sub.1, mappale 219 (che hanno dato origine agli immobili particella 216 subalterno 1 graffate particella 219 subalterno 1 e particella 215 subalterno 5), Casteldidone foglio 3 particella 220 particella 221, è pervenuta per successione in morte di nata il a c.f. , deceduta il



registrata il _____ al numero di repertorio _____ trascritta il _____
ai nn. _____ devoluta per legge ai figli.
- risulta trascritta in data _____ ai nn. _____ ; accettazione tacita dell'eredità in morte di
nata il _____ a _____ c.f. _____ a parte
degli eredi sig.ri _____ e _____ nascente da atto Tribunale civile e
penale di _____
- a _____ la quota a 1/2 di proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è
pervenuta per successione in morte di _____ nata il _____
_____ deceduta il _____, numero di repertorio
ufficio del registro di _____, trascritta il _____ ai nn. _____ devoluta per
testamento del _____ notaio _____ trascritto il _____
_____ la figlia.
- risulta trascritta in data _____ ai nn. _____ accettazione tacita dell'eredità in morte di
nata il _____
da parte dell'erede sig.ra _____ nascente da atto notaio _____ sede _____

Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del _____ numero di repertorio _____
notaio _____ ai nbn. _____ favore di _____
Regione Lombardia, contro _____

_____ avente ad oggetto l'immobile in Casteldidone foglio 3 mappale 216
subalterno 1 graffate foglio 3 mappale 219 subalterno 1.

VINCOLI E ONERI

usufrutto, uso, abitazione---servitù: ---convenzioni edilizie:---vincoli storico-artistici:---contratti incidenti sull'attitudine edificatoria---altri vincoli o oneri---rapporti con eventuali ipoteche – spese condominiali ordinarie – cause in corso

Il Castello Mina della Scala è vincolato ai sensi della ex legge n. 1089 del 01/06/1939 ora al d.lgs
n. 490 del 29/10/1999 titolo I

CAUSE IN CORSO

Nessun dato rilevato.



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli---elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dall'ispezione effettuata non si sono reperiti dati ulteriori a quanto già citato nella certificazione notarile;

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allegano:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B – Documentazione Catastale

ALLEGATO C – Documentazione Urbanistica

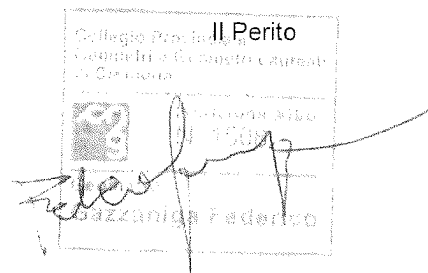
ALLEGATO D – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO E Attestato di Prestazione energetica

ALLEGATO F – Certificato residenza e stato di famiglia storico

ALLEGATO G – CDU

Cremona li 13/03/2025



Collegio Periti Indipendenti
Giuristi e Geometri e Autenti-
ci di Cremona

Il Perito

Cremona, 13/03/2025

Gazzaniga Federico

