



The European Group of Valuers' Associations



TRIBUNALE DI CREMONA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 71/2022 R.G.E.



Contro



RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Comune di CREMA (CR)



SOMMARIO

QUESITO	3
LOTTO UNICO	4
ELENCO ALLEGATI.....	4
SCHEDE SINTETICA.....	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
RELAZIONE DI STIMA.....	8
IDENTIFICAZIONE.....	8
BENE E UBICAZIONE	8
DATI CATASTALI ATTO DI PIGNORAMENTO	9
DATI CATASTALI ATTUALI.....	9
STATO DI POSSESSO	11
DIRITTO.....	11
TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI	11
LOCAZIONE (anche art. 2923 co 3 C.C.)	11
CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)	11
DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
CONTESTO URBANO DI INSERIMENTO IMMOBILE	13
CONTESTO URBANISTICO.....	13
MILLESIMI DI PROPRIETA' E BENI COMUNI	13
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE	13
NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	14
CONSISTENZA IMMOBILE	15
REGOLARITA' CATASTALE.....	15
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	15
AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE	15
DATI URBANISTICI.....	16
ABITABILITA' ED AGIBILITA'	16
OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'	17
DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI	17
CENSI, LIVELLI, USI CIVICI	17
SPESE CONDOMINIALI	17
FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17
ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	18
PRESENZA DI RIFIUTI	18
COSTI NECESSARI ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	19
PRESTAZIONE ENERGETICA.....	21
VALORE	21
METODO DI VALUTAZIONE	21
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	22
SCHEDE VALUTAZIONE SISTEMA DEL COSTO	23
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA)	24
QUOTE INDIVISE	25
COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	25
FORMAZIONE DI LOTTI.....	25
PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO.....	26
FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	27
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	28
FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE	28
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.....	28
LIMITI ED ASSUNZIONI	28
OSSERVAZIONI VARIE.....	29



QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione,

Vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura;

Preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.;

Visto l'art. 569 c.p.c.;

Visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.;

=====OMISSIS=====

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, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 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:*
 - a. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b. 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, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 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;

Depositati 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.

=====OMISSIS=====



LOTTO UNICO



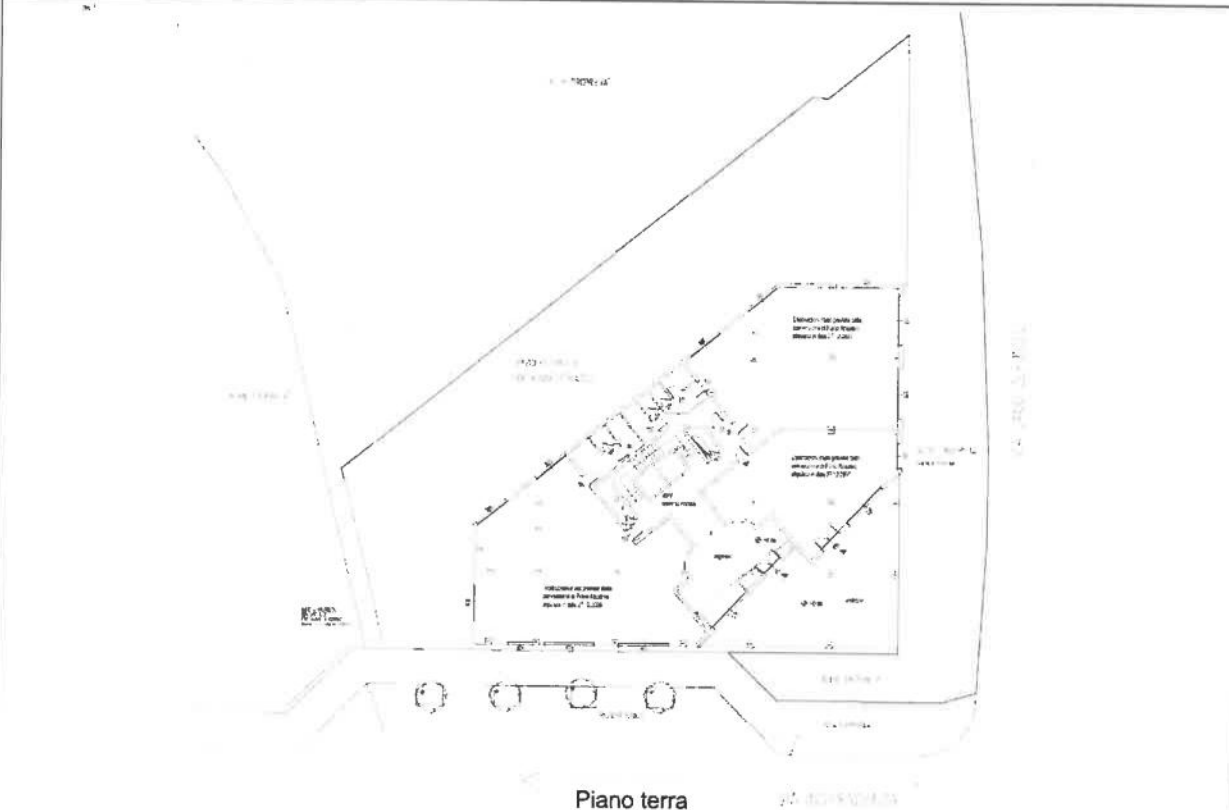


ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo	n. pagine
1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI	8
2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI	9
3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CONTROLLO RIFIUTI	3
4	VISURA CATASTALE AGGIORNATA	11
5	ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE	2
6	ESTRATTO MAPPA CATASTALE	1
7	ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE	21
8	ATTO DI PROVENIENZA	5
9	CERTIFICATO AGENZIA ENTRATE LOCAZIONI	1
10	TITOLI E CONCESSIONI EDILIZIE	26
11	PLANIMETRIA FABBRICATO AUTORIZZATO E RILEVATO	8
12	ATTESTAZIONE INVIO COPIA ALLE PARTI	1
	Tot. Pag. allegate	96
	Tot. Foto	74



SCHEDA SINTETICA

DESCRIZIONE GENERALE -		LOTTO UNICO	
Comune	CREMA	Ubicazione	VIA INDIPENDANZA n. Civ. Mancante
			
 <p style="text-align: center;">Piano terra</p>			
Contesto:	Zona residenziale di recente formazione in espansione del centro urbano di Crema, posizionata su strada interna principale, con fabbricato posizionato all'ingresso di complesso residenziale recente all'incrocio con altra via perpendicolare.		
Tipologia:	Fabbricato pluripiano con destinazione d'uso a "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO" in corso di costruzione con quattro piani fuori terra ed un piano interrato uso parcheggio, con spazi a cortile al piano terra.		
N° Locali:	Allo stato attuale il fabbricato è alla struttura con abbozzo dei tavolati divisori e con alcuni serramenti sparsi ai vari piani e disarcionati/demoliti inutilizzabili, con solo accenno degli impianti interni, non risulta possibile determinare il numero dei locali.		
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE			
Stato Conservativo	PESSIMO	Arredamento	NO



Riscaldamento	ASSENTE		
Raffrescamento	NO	Antifurto	NO
Pavimenti	FABBRICATO AL RISTICO PRIVO DI PAVIMENTI		
Serramenti	IN NUMERO PARZIALE AI VARI PIANI IN ALLUMINIO VERNICIATO E VETRO MA DISARCIONATI/SMONTATI/ROTTI ED INUTILIZZABILI		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI			
Dati Catastali Pignoramento	Foglio 21 - Particella 999 Sub 501 – cat F/3;		
Dati Catastali Attuali Aggiornati	Foglio 21 - Particella 999 Sub 501 – cat F/3 – Piani S1 – T – 1 – 2 – 3 - 4		
Dichiarazione corrispondenza dati Catastali	I dati catastali indicati nel pignoramento sono corrispondenti ai dati catastali rilevati in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.		
Confini in corpo unico	NORD: Foglio 21 particella 1012 proprietà di terzi; Oltre Via Lago Gerundo; EST: Foglio 21 particella 1013 proprietà di terzi; Foglio 21 particella 658 pista ciclabile esistente; SUD: Foglio 21 particella 820 proprietà di terzi OVEST: Foglio 21 particella 1012 proprietà di terzi;		
Diritto oggetto di espropriazione	PIENA PROPETA'		
Possesso	Dal Proprietario debitore		Occupazione Libero
Locazione	NO	Quote indivise	NO
Diritti di terzi	NO	Censi / Livelli / Usi civici	NO
Regolarità catastale	SI	Regolarità urbanistica	SI
Regolarità edilizia	SI	Abitabilità / Agibilità	SI
Opere Abusive	NO	Certificazione impianti	NO
Presenza rifiuti	SI	Presenza AMIANTO	NO
Irregolarità riscontrati /Abusi	NESSUNO, FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE		
VENDITA			
Superficie commerciale	Mq 3580.50	Valore di mercato	€ 859.000,00
Vendibilità	Bassa	Proposta Valore vendita forzata	€ 773.000,00
Motivo	Fabbricato pluripiano con destinazione d'uso a "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO" in corso di costruzione; Fabbricato privo di interesse commerciale		
A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)			
Registrato il	--/--/----	Codice Identificativo	-----
Valido sino al	--/--/----	Classe energetica	---
Indice EPh	Fabbricato escluso dall'obbligo di allegazione		



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

-) In data 30/06/2022 il Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] nominava il Sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al [REDACTED] iscritto all'Albo Nazionale C.T.U. Tribunale di Cremona [REDACTED], in possesso di Certificazione R.E.V. (Recognised European Valuer) n. REV-IT /CNGeGL / 2021/47, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.
-) Il sottoscritto prestava giuramento di rito al fine dell'accettazione dell'incarico in data 06/07/2022;
-) Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, ed in data 28/07/2022 effettuava il sopralluogo presso il fabbricato, a seguito di comunicazione da parte dell'IVG di Crema, Custode, dell'avvenuta presa in carico del fabbricato oggetto di valutazione.
- Durante il sopralluogo effettuava il rilievo e le misurazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali;
-) In data 29/08/2022 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'AGE Agenzia delle Entrate di Cremona per verificare la presenza di contratti di affitto o locazione insistenti sul fabbricato e riceveva certificazione in data 02/09/2022;
-) In data 07/07/2022 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di CREMA Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione ed in data 31/08/2022, presa visione delle pratiche, riceveva copia delle pratiche reperite presso l'archivio comunale;
-) Esperiva in via telematica, in data 01/07/2022, in data 12/05/2025 ed in data 09/06/2025, la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estraeva visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate presso lo stesso ufficio;
-) In data 07/07/2022 esperiva in via telematica l'accesso all'Ufficio provinciale di Lodi Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED] copia delle trascrizioni esistenti sempre a [REDACTED] per la ricostruzione dell'ultimo ventennio della proprietà;
-) In data 27/10/2022, a seguito di contatti con Amministrazione Comunale di Crema, depositava istanza di richiesta istruzioni al proseguo delle operazioni peritali;
-) In data 08/11/2022 il G.E. disponeva la sospensione temporanea delle operazioni peritali e fissava udienza per il 28/11/2022 con le parti;
-) in data 12/01/202 il G.E. disponeva la sospensione del procedimento per 24 mesi;
-) In data 27/01/2025 il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali.
-) In data 05/06/2025 il sottoscritto Esperto procedeva ad ulteriore sopralluogo di verifica dei luoghi;
- La valutazione è stata redatta in data 16/06/2025.**



RELAZIONE DI STIMA IDENTIFICAZIONE

BENE E UBICAZIONE



L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare è ubicata nel Comune di CREMA in VIA INDIPENDENZA angolo VIA LAGO GERUNDO.

L'accesso pedonale principale avviene, alla data della presente, dalla pista ciclabile di via Indipendenza in attraversamento di area urbana di proprietà del Comune di Crema.

L'accesso carrabile, per il collegamento del piano interrato ad uso box autorimessa, avviene, sempre alla data della presente, in attraversamento di area urbana libera di proprietà del comune di Crema.

In entrambi i casi, non sussiste servitù attiva di sovrappasso per le aree di proprietà del Comune di Crema ed attualmente non avviene nessun passaggio in quanto il fabbricato risulta abbandonato e non utilizzato dalla proprietà.

Il fabbricato ha affaccio diretto verso la via INDIPENDENZA, la VIA LAGO GERUNDO e verso proprietà confinanti di terzi.

Allo stato attuale il fabbricato ha destinazione d'uso di "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO" su tutta l'estensione dello stesso.



DATI CATASTALI ATTO DI PIGNORAMENTO

Identificazione contenuta nell'Atto di Pignoramento **Catasto Fabbricati**, in CREMA (CR)

Unità intero fabbricato:

Foglio 21 Particella 999 sub 501 – cat F/3;

CONFINI:

Unità intero fabbricato, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Foglio 21 particella 1012 proprietà di terzi;

Oltre Via Lago Gerundo;

EST: Foglio 21 particella 1013 proprietà di terzi;

Foglio 21 particella 658 pista ciclabile esistente;

SUD: Foglio 21 particella 820 proprietà di terzi

OVEST: Foglio 21 particella 1012 proprietà di terzi;

DATI CATASTALI ATTUALI

Identificazione catastale attuale aggiornata **Catasto Fabbricati**, in CREMA (CR)

Unità intero fabbricato:

Foglio 21 Particella 999 sub 501 – cat F/3;

CONFINI:

Unità intero fabbricato, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Foglio 21 particella 1012 proprietà di terzi;

Oltre Via Lago Gerundo;

EST: Foglio 21 particella 1013 proprietà di terzi;

Foglio 21 particella 658 pista ciclabile esistente;

SUD: Foglio 21 particella 820 proprietà di terzi

OVEST: Foglio 21 particella 1012 proprietà di terzi;

CRONISTORIA CATASTALE:

La porzione pignorata, intero fabbricato, deriva da:

-) FRAZIONAMENTO del 17/07/2019 Pratica n. CR0031024 in atti dal 18/07/2019 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 10585.1/2019);

-) COSTITUZIONE del 23/11/2016 Pratica n. CR0057509 in atti dal 24/11/2016 COSTITUZIONE (n. 277.1/2016)

La porzione pignorata, area su cui sorge il fabbricato (Foglio 21 particella 999) deriva da:

-) FRAZIONAMENTO del 12/07/2019 Pratica n. CR0030528 in atti dal 12/07/2019 presentato il 12/07/2019 (n. 30528.1/2019);

-) Tipo Mappale del 23/11/2016 Pratica n. CR0057410 in atti dal 23/11/2016 presentato il 23/11/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.57410.1/2016);

-) FRAZIONAMENTO del 19/12/2000 Pratica n. 69689 in atti dal 19/12/2000 (n. 69689.1/2000);

-) FRAZIONAMENTO in atti dal 21/04/1993 (n. 4980.5/1993);

-) FRAZIONAMENTO in atti dal 22/11/1988 (n. 19.1/1986);

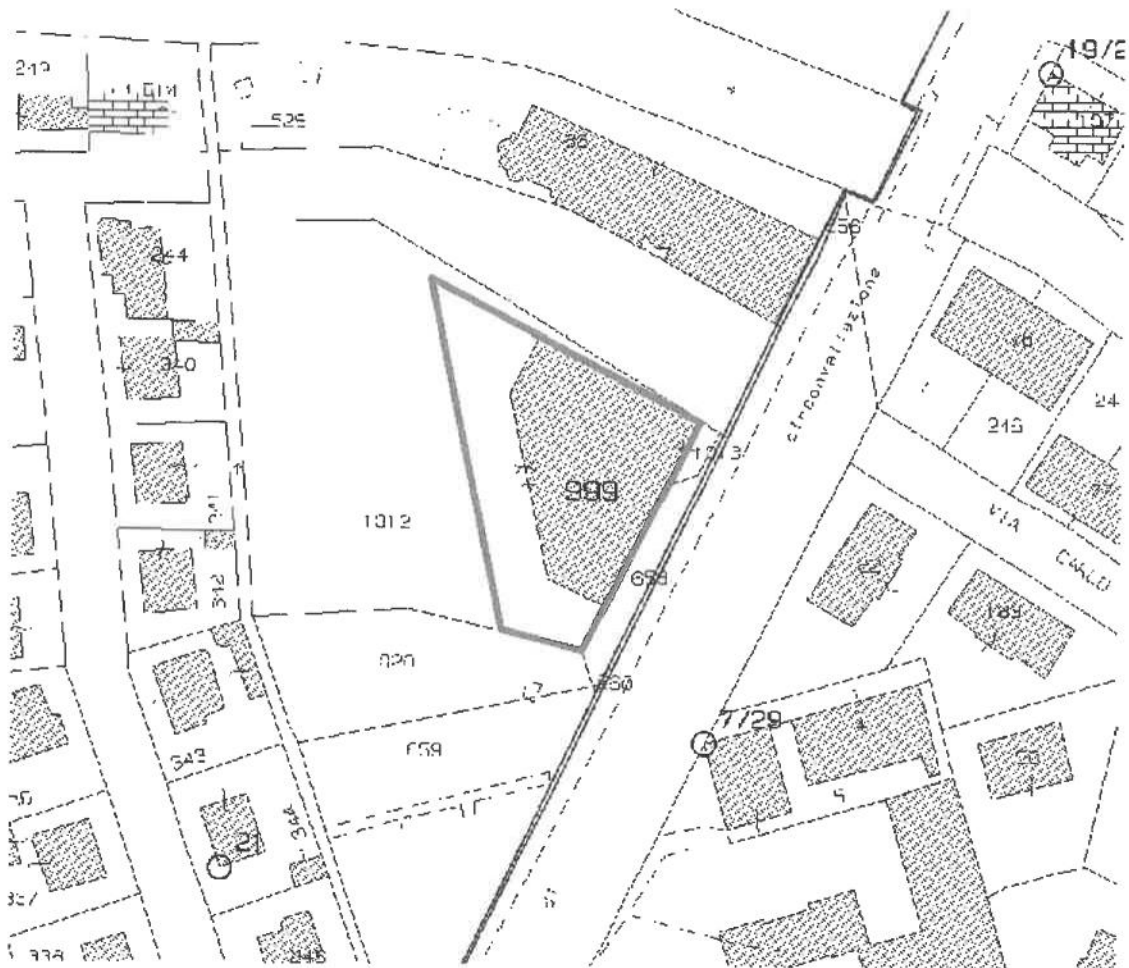
-) FRAZIONAMENTO in atti dal 05/11/1988 (n. 1627.F01/1980);

-) FRAZIONAMENTO del 29/05/1979 in atti dal 01/06/1983 (n. 13382);

-) FRAZIONAMENTO del 08/11/1974 in atti dal 12/02/1979 (n. 6576);

-) Impianto meccanografico del 03/10/1975;





STATO DI POSSESSO

DIRITTO

L'immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare n° 71-2022 è in piena proprietà [redacted] ed attualmente il fabbricato è VUOTO ed in stato di abbandono, da considerare LIBERO e nella disponibilità del Proprietario Esecutato.

TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

L'immobile è in piena proprietà di [redacted] ed è pervenuto alla stessa per: Compravendita, avvenuta con atto, a rogito Notaio [redacted] Notaio in Pandino, in data 22/02/2017, atto n° 25126 di repertorio e n° 14190 di raccolta, registrato a Cremona il 22/02/2017 al n. 2025 serie 1T e trascritto a Lodi in data 23/02/2017 ai n° 3169/2020, allegato alla presente.

LOCAZIONE (anche art. 2923 co 3 C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE** (alla data del sopralluogo è risultata VUOTA), così come certificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona ufficio di Crema con certificato annotato sul REGISTRO UFFICIALE, con numero 64240 in data 01/09/2022, allegato.

(In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione, ove non già in possesso del Custode, inoltre deve verificare se i contratti di locazione/affitto siano trascritti (e se gli ultranovennali) e se eventuali provvedimenti di assegnazione della casa familiare siano registrati/trascritti.)

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**.

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue:



Il fabbricato pluripiano ha un accesso pedonale principale dalla pista ciclabile di via Indipendenza in attraversamento di area urbana di proprietà del Comune di Crema.

L'accesso carrabile, per il collegamento del piano interrato ad uso box autorimessa, avviene, sempre alla data della presente, in attraversamento di area urbana libera di proprietà del comune di Crema.

L'inizio della costruzione del fabbricato pluripiano risale al Settembre del 2006, come da Permesso di Costruire agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ma al momento del sopralluogo la costruzione risulta ancora non completata.

Il fabbricato pluripiano è così costituito:

Un piano interrato da adibire ad autorimessa e locali

tecnici;

Cinque piani fuori terra con locali a destinazione per attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e/o generale.

Al piano terra è presente una zona di ingresso con il vano scala ed i vani ascensori, tre grandi locali e servizi igienici al rustico.

Al primo, secondo e terzo piano fuori terra sono presenti una zona ingresso con il vano scala e i vani ascensori, cinque locali con servizi igienici al rustico per ogni piano.

Al quarto piano, a cui si accede solo con il vano scala, è presente uno spazio al rustico e un lastrico solare praticabile.

Sul fronte sud ed ovest del fabbricato al piano terra è presente un spazio libero esterno al rustico ad uso di terrazzo ed in uso diretto delle unità immobiliari presenti al piano terra.

L'edificio è caratterizzato da una struttura portante in calcestruzzo armato per il piano interrato, per i piani fuori terra da una struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento.



Sul fronte nord (Via Lago Gerundo) ed est (Via Indipendenza) è presente un cappotto di isolamento applicato sulla facciata esterna ed un rivestimento metallico non ancora ultimati;

Mentre sul fronte sud e ovest è presente la sola finitura esterna in intonaco al rustico.

I muri interni di divisione tra le diverse unità immobiliari e i tavolati interni sono in muratura al rustico, il vano scala e ascensore è in calcestruzzo armato, i solai intermedi sono realizzati in Predalles con sovrastante massetto ripartitore in c.l.s.

La copertura è piana rivestita con guaina di impermeabilizzazione.

Sono presenti solo parte dei serramenti esterni in alluminio con vetri doppi sui fronti nord ed est tranne al piano terra.

I locali al rustico hanno un'altezza interna pari a:

- piano interrato: in parte a circa 3,05 m e in parte a circa 2,65 m;
- piano terra: circa 3,60 m;
- piano primo, secondo, terzo: circa 3,15 m;
- piano quarto: circa 2,90 m

A livello impiantistico non sono presenti impianti, ad eccezione di alcune cassette dell'impianto elettrico, alcuni collegamenti dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto di scarico fognario.

Le opere edili ed impiantistiche del fabbricato non risultano al momento del sopralluogo completate.

In particolare le principali opere mancanti, sono:

Esterno:

Tinteggiatura delle facciate esterne e opere di lattoneria, infissi esterni, parapetti di balconi e terrazze, pavimenti di balconi, terrazze e portici, recinzioni di delimitazione verso spazi pubblici e privati.

Interni piano interrato:

Divisori dei locali tecnici, pavimentazione, intonacatura e tinteggiatura delle pareti, serramenti per aperture laterali, porte e ingressi ai corselli, opere antincendio e di compartimentazione, opere in ferro per grigliati a protezione delle aperture di aerazione;

Interni unità immobiliari al piano terra, piano primo, secondo e terzo:

Intonaci superfici verticali e orizzontali, sottofondi, pavimenti, zoccolature e rivestimenti, controsoffitti e contro pareti dove necessarie, serramenti esterni ed interni, tinteggiatura dei locali, parapetti e pavimenti dei balconi/terrazze, opere in pietra per soglie, davanzali;

Piano quarto:

Intonaci superfici verticali e orizzontali, sottofondi, pavimenti, serramenti esterni, tinteggiatura;

Impianti per l'intero edificio:

Impianto elettrico, citofonico, telefonico, illuminazione, trasmissione dati, allarme e antintrusione;

Impianti antincendio;

Impianto di riscaldamento e condizionamento;

Impianto idrico-sanitario, sanitari e rubinetteria;

Impianti ascensori;

Impianti scarichi fognari.

Interventi di adeguamento dell'intero fabbricato alle



normative vigenti in merito al contenimento energetico, strutturale, sismica, antincendio;

Interventi di manutenzione straordinaria delle opere già realizzate;

Collaudi/certificazioni delle strutture e di tutti gli impianti. Realizzazione della rete di raccolta delle acque meteoriche;

Realizzazione dell'allaccio alla rete fognaria delle acque nere;

Realizzazione delle reti dei sotto servizi e rete telecomunicazioni (cablaggio digitale terrestre, linee di fonia, fibre ottiche videosorveglianza) con posa di tubazioni corrugate, pozzetti in calcestruzzo di cemento, chiusini;

Il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Piano Attuativo denominato "Lago Gerundo" per la realizzazione di struttura di interesse pubblico sulle aree poste in Via Lago Gerundo angolo Via Indipendenza Fog. 21, mapp. 819" approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 365 in data 12.12.2005;
- Convenzione Urbanistica trascritta in data 04.01.2006 Registro Particolare 85 Registro Generale 171 con atto del Notaio Dottoressa Antonella Ferrigno del 27.12.2005 repertorio n. 4758/1311;



- Permesso di Costruire n. 127-2006 del 12/05/2006 protocollo generale n. 6596 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Permesso di Costruire n. 128-2006 del 11/08/2006 protocollo generale n. 6667 per nuova costruzione di edificio pluripiano;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 17729 del 27/07/2007 P. E. n. 420/2007 per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 128-2006 del 11/08/2006 protocollo generale n. 6667;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19571 del 26/07/2010 P. E. n. 346/2010 per variante in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 17729 del 27/07/2007 ed al Permesso di Costruire n. 128-2006 del 11/08/2006 protocollo generale n. 6667;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 12148 del 08/03/2017, P.E. n. 115/2017, per manutenzione straordinaria messa in sicurezza cantiere;
- Approvazione variante al piano attuativo (verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 20 del 12/03/2019), P.E. n. 42/2018, approvato con delibera della giunta comunale n. 365 del 12/12/2005 e convenzionato in data 27/12/2005.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova NON presenta le caratteristiche per richiedere il certificato di AGIBILITA' e non è possibile ottenere le certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

CONTESTO URBANO DI INSERIMENTO IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente procedura, è fabbricato pluripiano con destinazione d'uso di "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO" su tutta la sua estensione, inserito in contesto residenziale periferico del centro abitato di Crema.

All'intorno del fabbricato vi sono alcune attività commerciali di piccola e media dimensione di vendita ma la prevalenza è il residenziale anche intensivo con fabbricati di diversi piani fuori terra.

Per la destinazione d'uso prevista, il fabbricato è conforme alle previsioni urbanistiche della zona e si inserisce a copertura dei servizi che potrebbero servire alla comunità decentrata della città.

CONTESTO URBANISTICO

Come precedentemente citato, la zona urbanistica è residenziale e servizi connessi con l'uso pubblico.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio, la zona di ubicazione è prettamente residenziale con tutte le limitazioni del caso imposte per l'eventuale sviluppo di attività commerciali di vicinato e non moleste.

Destinazione di uso principale – "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO"

Nella zona non è possibile realizzare attività produttive, ma sono ammesse:

Destinazioni complementari e compatibili con il residenziale.

MILLESIMI DI PROPRIETA' E BENI COMUNI

Trattandosi di fabbricato non costituente condominio non insisto quote millesimali di proprietà;

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE



Il fabbricato, in generale, si trova in pessime condizioni di manutenzione generale per la parte interna, e per la manutenzione esterna degli spazi privati esclusivi.

Oltre alla pulizia mancante in quanto vuoto ed abbandonato, il fabbricato è stato occupato per molto tempo da senzatetto ed extra comunitari, internamente sono molto evidenti i segni causati dall'infiltrazione di acqua dalle aperture esistenti non protette.

Mancando gran parte della copertura al piano quarto, anche il solaio di copertura presenta evidenti segni di infiltrazione dell'acqua meteorica a tutto il solaio di copertura del piano quarto.

L'intero fabbricato si presenta al rustico con opere edili da completare, da realizzare o sostituire.

Gli impianti per l'intero edificio risultano ancora da

realizzare e la parte realizzata alla data del sopralluogo non è conforme.





Anche a livello dei solai intermedi si presentano segni di infiltrazione di acqua ai solai a causa della mancanza di parte dei serramenti ed anche per la presenza di tubazioni di raccolta acque meteoriche rotte.

Anche lo strato di impermeabilizzazione del solaio di copertura del piano terzo versa in condizioni pessime con risvolti alla muratura in gran parte staccato con presenza di evidenti fessure di infiltrazione di acqua meteorica.

Esternamente le pareti di facciata si presentano in avanzato stato di degrado e parte dell'intonaco esistente al piano quarto è staccato.

In generale, il fabbricato risente della sua condizione di abbandono ed il degrado naturale della struttura è molto evidente.

Come segnalato vi è anche il pericolo di accesso all'immobile non autorizzato ed i provvedimenti già adottati possono risultare insufficienti.



NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

In generale l'unità immobiliare necessita di integrale e massivo intervento di messa in sicurezza della copertura del fabbricato al piano quarto con ricostruzione della copertura in guaina impermeabile, opera non indispensabile data la condizione generale del fabbricato, ma ipotizzabile nel breve periodo.



Considerata comunque la condizione generale, è necessario intervenire sulle chiusure esterne per rendere il fabbricato impenetrabile ed inutilizzabile da senza tetto ed extra comunitari.

CONSISTENZA IMMOBILE

L'intero immobile con la destinazione d'uso attualmente consentita, si sviluppa su una superficie totale utilizzabile al lordo delle strutture e per destinazione rilevata:

SUPERFICIE PIANO INTERRATO USO AUTORIMESSA MQ 1320,00;
SUPERFICIE PIANO INTERRATO USO LOCALI TECNICI MQ 162,00
SUPERFICIE PIANO TERRA MQ 669,00;
SUPERFICIE PIANO TERRA PORTICO INGRESSO MQ 115,00;
SUPERFICIE PIANO TERRA TERRAZZO MQ 692,00;
SUPERFICIE PIANO PRIMO MQ 655,00;
SUPERFICIE PIANO PRIMO BALCONI MQ 55,00;
SUPERFICIE PIANO SECONDO MQ 680,00;
SUPERFICIE PIANO SECONDO BALCONI MQ 34,00;
SUPERFICIE PIANO TERZO MQ 689,00;
SUPERFICIE LOCALI PIANO QUARTO MQ 221,00.

REGOLARITA' CATASTALE

La situazione catastale riportata negli atti, compreso l'atto di trasferimento della proprietà del 22/02/2017 è regolare con la situazione ante vendita, mentre allo stato attuale essendo l'immobile in corso di costruzione e classificato F/3, non esiste planimetria catastale ma solo elaborato planimetrico di identificazione del fabbricato e dell'area, comunque alla data odierna la situazione catastale è conforme.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato, in generale, è di recente costruzione, inizio dei lavori dell'anno 2006 su area libera.

Il bene oggetto dell'esecuzione è stato edificato in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Piano Attuativo denominato "Lago Gerundo" per la realizzazione di struttura di interesse pubblico sulle aree poste in Via Lago Gerundo angolo Via Indipendenza Fog. 21, mapp. 819" approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 365 in data 12.12.2005;
- Convenzione Urbanistica trascritta in data 04.01.2006 Registro Particolare 85 Registro Generale 171 con atto del Notaio [redacted] del 27.12.2005 repertorio n. 4758/1311;
- Permesso di Costruire n. 127-2006 del 12/05/2006 protocollo generale n. 6596 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Permesso di Costruire n. 128-2006 del 11/08/2006 protocollo generale n. 6667 per nuova costruzione di edificio pluripiano;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 17729 del 27/07/2007 P. E. n. 420/2007 per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 128-2006 del 11/08/2006 protocollo generale n. 6667;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19571 del 26/07/2010 P. E. n. 346/2010 per variante in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 17729 del 27/07/2007 ed al Permesso di Costruire n. 128-2006 del 11/08/2006 protocollo generale n. 6667;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 12148 del 08/03/2017, P.E. n. 115/2017, per manutenzione straordinaria messa in sicurezza cantiere;
- Approvazione variante al piano attuativo (verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 20 del 12/03/2019), P.E. n. 42/2018, approvato con delibera della giunta comunale n. 365 del 12/12/2005 e convenzionato in data 27/12/2005.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova NON presenta le caratteristiche per richiedere il certificato di AGIBILITA' e non è possibile ottenere le certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

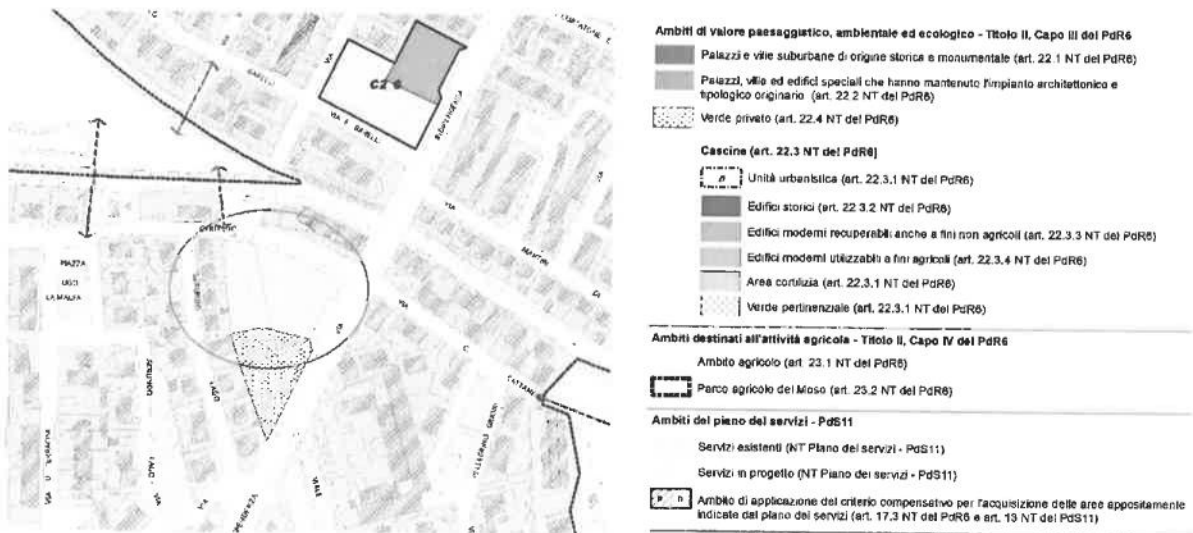


DATI URBANISTICI

La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di CREMA

- 1) PGT VIGENTE, approvato con delibera C.C. n° 55 in data 16/06/2011, Pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 51 del 21/12/2011;
- 2) PGT VARIANTE 1 DICEMBRE 2015 adottato con delibera C.C. n. 61 del 23/07/2015, approvato con delibera C.C. n° 92 in data 17/12/2015 e 93 in data 18/12/2015, Pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 10 del 09/03/2016.

STRALCIO PGT VARIANTE 1 DICEMBRE 2015



ABITABILITA' ED AGIBILITA'

L'immobile in oggetto, nelle condizioni in cui si trova, così come rilevato nell'anno 2022 ed in data 05/06/2025 per sopralluogo di verifica;

Considerato che il fabbricato allo stato di rilievo è alla struttura privo di finiture ed impianti, quindi non funzionante;

Si considera **SPROVVISTO** del certificato di **AGIBILITA'** e **MANCANTE** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90)

(Da considerare che l'abitabilità/agibilità dell'immobile è in vigore dal 1934, introdotta con il regio decreto 1265/1934, con il rilascio della licenza d'uso da parte del Podestà.

Nel corso del tempo, il processo di attestazione dell'agibilità ha seguito diverse evoluzioni, rispecchiando i cambiamenti normativi e le esigenze nel settore edilizio.

Prima del 30 giugno 2003, ci si basava sul testo unico in materia sanitaria, il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, che ha introdotto l'autorizzazione di abitabilità con una finalità principalmente sanitaria e non edilizia.

Successivamente, la normativa è stata modificata attraverso diverse leggi:

La legge Ponte (L. 765/1967) ha introdotto la distinzione tra agibilità e abitabilità, in cui la prima indicava gli immobili non residenziali e la seconda gli immobili adibiti a scopo abitativo;

La legge 46/1990 si concentrava sulla conformità degli impianti, condizionando il rilascio del certificato di agibilità al deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti o al collaudo degli stessi;

Il D.P.R. 425/1994 ha introdotto l'obbligo, per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni significative, di allegare ulteriore documentazione alla domanda di abitabilità.

Successivamente, con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), non si è più mantenuta alcuna distinzione tra agibilità ed abitabilità e si sono uniti i concetti nel certificato di agibilità.

Il rilascio dell'agibilità avveniva entro 30 giorni dalla presentazione della domanda all'ufficio comunale, dopo un esame della documentazione e un eventuale controllo dell'immobile. In caso di mancato rilascio entro i termini senza richiesta da parte del comune, la certificazione era considerata implicitamente concessa con il principio del silenzio assenso, entro 30 giorni se era presente il parere dell'azienda sanitaria locale e entro 60 giorni in caso di autodichiarazione.

Con il D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), non è più il comune a rilasciare l'agibilità, infatti la pratica è stata semplificata grazie all'introduzione della segnalazione certificata di agibilità, un'autocertificazione inviata al comune dall'interessato della pratica tramite lo sportello telematico SUAP/SUE, entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori.

In linea di principio, pertanto, il **certificato di agibilità per vecchi immobili costruiti prima del 1934 non è obbligatorio**, a meno di regolamenti, anche a livello locale, che ne impongano l'obbligo.

Per gli edifici costruiti tra il 1934 e il 1967 (ante '67), è invece necessario avere un documento comunale che attesti il rispetto dei criteri igienico-sanitari. In caso di compravendita, è essenziale garantire l'assenza di interventi che abbiano peggiorato le condizioni igienico-sanitarie originali e fornire un documento che indichi l'anno di costruzione.

Gli edifici costruiti dopo il 1967 e prima del 2001, invece, devono obbligatoriamente possedere sia il certificato di abitabilità che il certificato di agibilità.

Nel caso in cui questo documento venga smarrito nel tempo, l'unica soluzione è consultare gli archivi pubblici del comune in cui si trova l'immobile e richiedere una nuova creazione attraverso la visura degli atti abilitativi.)

OPERE ABUSIVE ED EVENTUALE SANABILITA'

DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI

Dal sopralluogo è stata rilevata l'assenza di opere difformi rispetto a quanto autorizzato con le varie pratiche reperite presso l'amministrazione comunale.

Va segnalato che le opere previste nella Approvazione variante al piano attuativo (verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 20 del 12/03/2019), P.E. n. 42/2018 e convenzionato con atto a Rogito del Notaio [redacted] in data 22/10/2019 rep.n. 29216/17291, registrato a Cremona il 24/10/2019 al n. 12618 serie 1T e trascritto a Lodi il 24/12/2019 ai n. 17486/11172 e 17487/11173, alla data del 25/07/2022 dichiarata decaduta con deliberazione della Giunta Comunale n. 186 del 25/07/2022, non sono state eseguite e quindi non sussistono opere edilizie da regolarizzare.

ASSUNZIONI

Le condizioni di sanabilità e la quantificazione degli importi delle oblazioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione del provvedimento edilizio in sanatoria per:

- incremento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;
- aggiornamenti del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 48 LR 12/2005;
- possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione alla definizione dei parametri ed elementi stereometrici per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione alle potenzialità edificatorie, asservimento di posti auto con atto di vincolo e/o monetizzazione degli stessi, etc.

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Sul bene in oggetto non si riscontrano gravami di sorta derivanti da censi, livelli ed usi civici.

Sulla questione dei Censi, il fabbricato risulta libero e non vincolato a nessuna categoria, ma in piena proprietà dell'esecutato.

Di conseguenza non risultano elencabili eventuali livelli di sorta da corrispondere per l'utilizzo del fondo, stante la proprietà esclusiva dello stesso in capo agli esegutati.

Analizzando la natura degli Usi Civici:

Per diritti civici (o usi civici in senso lato) si intendono tutti quei diritti caratterizzati da aspetti privatistici e pubblicistici che vengono a fondersi. Primo tra tutti gli elementi pubblicistici è proprio quello della spettanza del diritto ad una specifica collettività (i c.d. cives) di un determinato Comune, alla quale spetta l'esercizio del diritto, non uti singuli, bensì uti cives. Le terre gravate da diritti civici in senso lato sono definite, all'art. 3, comma 1, L. n. 116 del 2017, "beni collettivi".

I diritti d'uso civico in senso stretto (o usi civici in senso proprio) sono particolari diritti reali di godimento su cosa altrui, spettanti alla collettività su terre private, oppure anche su terre demaniali o del patrimonio indisponibile. Da un punto di vista funzionale, l'uso civico garantisce alla popolazione cui esso appartiene di svolgere talune attività su un dato fondo (es. attività di pascolo, caccia, pesca, estrazione mineraria, semina, raccolta di legna, funghi o altre risorse naturali), al fine di trarne utilità. Tali diritti, dunque, possono gravare tanto su terre private (anche dette allodiali) che su terre pubbliche, come affermato a più riprese dalla Suprema Corte e dalla Consulta – da ultimo con Cass. Civ., Sez. Uni., n. 12570 del 2023 e con Corte Cost. n. 119 del 2023.

Le terre gravate da diritto d'uso civico in senso stretto sono indicate all'art. 3, comma 1, lettera d), L. n. 168 del 2017: "terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati".

Risulta che il bene oggetto di stima e più complessivamente il territorio del Comune di Crema siano esclusi e/o abbiano "Istruttoria chiusa senza demanio civico", così come riportato nell'elencazione pubblicata dalla Regione Lombardia.

Nella provincia di Cremona insistono solo un comune con nessuna pratica preesistente (Montodine) in cui non risultano avviate o intraprese indagini sul demanio civico o l'uso civico e poi altri due comuni (Stagno Lombardo e Volongo) che alla data del Novembre 1997 si trovano con istruttoria aperta.

Tutti gli altri comuni della Provincia hanno istruttoria chiusa senza demanio civico.

In conclusione il bene è di esclusiva proprietà dei debitori pignorati.

SPESE CONDOMINIALI

FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile sopra descritto risulta **LIBERO DA VINCOLI CONDOMINIALI**, alla data del sopralluogo è risultato libero, vuoto e privo di arredamento, senza allacciamenti per energia elettrica e gas.



Nel merito il fabbricato nel suo intero, considerando anche l'estensione e la conformazione multipiano, non configura condominio essendo di unico proprietario ed essendo ancora in corso di costruzione.

ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'immobile sopra descritto risulta **LIBERO DA VINCOLI CONDOMINIALI**

PRESENZA DI RIFIUTI



Per l'immobile oggetto di valutazione, nonostante lo stesso sia libero, vuoto e privo di arredamento, senza allacciamenti per energia elettrica e gas, si segnala la **PRESENZA** di rifiuti urbani ed assimilabili e consistenti in:

- Scarpe ed abbigliamento vario, codice CER 200110 per circa 2 Mc pari a 0,900 ton.;

- Materassi, contenitori in plastica, codice CER 200307, ingombranti, per circa 2 mc di materiale e 0,900 ton.;

- Bottiglie vuote e lattine metalliche codice CER 170202 circa 1,5 ton.;

- Residui organici di varia natura codice CER 020304 circa 2,5 ton.

[Il peso specifico dei rifiuti urbani, espresso in kg/m³, varia a seconda della tipologia dei rifiuti e del grado di compattazione. In generale, si aggira tra 300 kg/m³ per i rifiuti secchi e 500-600 kg/m³ per i rifiuti umidi.

-) Rifiuti secchi (es. carta, plastica, vetro), hanno un peso specifico inferiore, circa 300 kg/m³, a causa del loro contenuto di aria e della forma irregolare dei materiali.

-) Rifiuti umidi (es. scarti alimentari, ortaggi), hanno un peso specifico maggiore, in quanto contengono più acqua, e possono raggiungere i 500-600 kg/m³.

-) Rifiuti compattati, se i rifiuti vengono compattati, ad esempio in un cassonetto o in una discarica, il peso specifico può aumentare ulteriormente, ma la variazione dipende dal tipo di compattazione e dalla tipologia dei materiali.

-) Rifiuti assimilabili a quelli urbani, alcuni tipi di rifiuti, come quelli provenienti da attività commerciali o industriali, possono avere un peso specifico simile ai rifiuti urbani (circa 300 kg/m³)

- Sono inoltre presenti anche rifiuti pericolosi, quali alcune decine di Batterie auto e Moto codice CER 160601, per una quantità di 40 pezzi.

- Sono state identificate numerose Batterie stilo per piccoli elettrodomestici, considerate rifiuti urbani pericolosi codice CER 160604 all'incirca 200 batterie stilo circa 0.1 ton.

Oltre a quanto segnalato vi sono anche macerie di origine edile sparse a tutti i piani e consistenti in blocchi di

laterizio, pannelli in legno, residui di tubi in plastica compreso di pezzi speciali e guaina bitumata impermeabilizzante proveniente dalla copertura del piano quarto e rovinosamente caduta sul lastrico solare, considerata rifiuto pericoloso.

- Per le macerie edili vi sono circa 9 mc di materiale sparso da considerare come rifiuto misto da demolizione, (CER 170904/170107), all'incirca pari ad 11 ton di macerie varie;





valutati i sormonti vari il peso approssimativo è di circa 9 kg al mq per un totale di kg 2160.

- Per la guaina della copertura si considera il rifiuto CER 170301 e considerato che si tratta di una superficie di mq 240 circa posata in doppio strato con spessore singolo strato di mm 4,



- Oltre vi sono anche numerosi carrelli utilizzati nei centri commerciali classificabili codice CER 160117 - 170405 - 191202 all'incirca per un peso di kg 300 totali.



COSTI NECESSARI ALLO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

A seguito della presenza di rifiuti abbandonati all'interno del fabbricato, sentita ditta operante nel settore e sul territorio è possibile stabilire che i costi approssimativi necessari per la raccolta, il carico, il trasporto e lo smaltimenti dei rifiuti classificati sia pari ad €

11.300,00 esclusa IVA di legge al momento dell'esecuzione delle operazioni.
Il costo sopra segnalato non viene tolto dal valore del fabbricato.

COSTO SMALTIMENTO RIFIUTI					
NOTE	COD. CER	DESCRIZIONE	€/TON	QUANTITA'	IMPORTO
	200110	ABBIGLIAMENTO	€ 50,00	0,90	€ 45,00
	200307	INGOMBRANTI	€ 420,00	0,90	€ 378,00
	020304	ORGANICO NON IDONEO AL CONSUMO	€ 325,00	2,50	€ 812,50
	170202	VETRO E BOTTIGLIE	€ 15,00	1,50	€ 22,50
(*)	160601	BATTERIE AL PIOMBO AUTO-MOTO	€ -	0,00	€ -
	160604	PILE E BATTERIE	€ 2.800,00	0,10	€ 280,00
A	170904	MACERIE E MATERIALE INERTE DA DEMOLIZIONE EDILIZIA	€ 55,00	11,00	€ 605,00
	170405	METALLI-CARRELLI LATTINE	€ -	0,00	€ -
(*)-A	170301	MATERIALE BITUMINOSO - CATRAMATO	€ 1.100,00	2,16	€ 2.376,00
			€/VIAGGIO		
	TRASPORTO CON AUTOMEZZO AUTORIZZATO		€ 400,00	8,00	€ 3.200,00
			€/ORA		
	FACCHINAGGIO PER ABBASSAMENTO MATERIALI AL PIANO DI CARICO, 4 Operai per tre giorni		€ 30,00	96,00	€ 2.880,00
			€/CAD		
A	PER QUESTA CATEGORIA DI RIFIUTI E' NECESSARIO PROVVEDERE ALL'ANALISI		€ 350,00	2,00	€ 700,00
			TOTALE		€ 11.299,00
(*) RIFIUTO PERICOLOSO DAI COSTI SOPRA ESPOSTI RIMANE ESCLUSO: IVA di legge al momento dell'intervento;					

La quantificazione dei costi è stata effettuata chiedendo ad un operatore della zona di formulare la quotazione unitaria dei costi, come da allegati



I: Richiesta di quotazione smaltimento rifiuti vari in costo unitario per materiale

3 messaggi

16 giugno 2025 alle ore 15:36

Buongiorno [redacted] a seguito della telefonata intercorsa questa mattina e delle indicazioni ricevute, le invio quanto richiesto.

A disposizione.

Grazie

Saluti

Dichiarazione di carattere informale e indicativo

Il presente documento è stato redatto su richiesta di [redacted] in riferimento all'incarico conferito dal Tribunale di Cremona nell'ambito della procedura esecutiva [redacted] relativa all'immobile sito in Crema.

Esso è finalizzato a rispondere al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, concernente la verifica della presenza di rifiuti e la loro classificazione (urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi), nonché la quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

Si precisa che questo documento non costituisce un preventivo formale e ufficiale, ma è fornito a titolo informale e indicativo su esplicita richiesta [redacted]

I dati in esso contenuti possono essere soggetti a modifiche e variazioni e rappresentano una mera stima, finalizzata esclusivamente alla stesura di un atto sottoposto alla disciplina della polizia giudiziaria.

Le informazioni riportate nel presente documento in carta semplice non costituiscono fonte di diritto e possono essere utilizzate esclusivamente per gli usi consentiti dalla legge vigente.

Di seguito si riporta l'elenco dei codici CER/EER la cui quotazione di smaltimento è espressa in €/Ton:

- CER 200110 (abbigliamento) 50,00 €/ton
- CER 200307 (ingombranti) 420,00 €/ton
- CER 020304 (organico non idoneo al consumo) 325,00 €/ton
- CER 170202 (vetro - bottiglie) 15,00 €/ton
- CER 160601* (batterie al piombo auto-moto) 0,00 €/ton
- CER 160604 (pile e batterie) 2800,00 €/ton
- CER 170904 (macerie e materiale inerte da demolizione edilizia) 55,00 €/ton
- CER 170405 (metalli - carrelli - lattine) 0,00 €/ton
- CER 170301* (materiale bituminoso - catramato) 1100,00 €/ton

- TRASPORTO con automezzo autorizzato 400,00 €/viaggio

SPECIFICAZIONI

Si precisa che per lo smaltimento dei CER 170904 e 170301, la classificazione del rifiuto è soggetta ad analisi di valutazione e accertamento del costo di 350,00 €/CER.

Nel presente documento non sono riportati i costi di movimentazione manuale del materiale e facchinaggio, in quanto, conformemente alle indicazioni fornite dal geom. Tedoldi, la relativa valutazione sarà effettuata direttamente da lui.



ASSUNZIONI

Si precisa che la quantificazione dei rifiuti è stata effettuata a vista ed in considerazione dell'estensione del fabbricato su più piani. Con riferimento ai rifiuti pericolosi, gli stessi sono esclusivamente confinati al piano quarto e terzo del fabbricato ed in questo caso aumentano i costi di facchinaggio.

Anche la guaina bituminosa rovinosamente caduta sul lastrico solare, essendo la stessa al piano quarto comporta un notevole sforzo relativo all'abbassamento al piano di carico del materiale, considerando anche il fatto che non risulta accessibile con mezzi meccanici.

Anche la classificazione dei rifiuti risulta essere eseguita sulla scorta di un elenco di Codici CER reso pubblico, ma alcuni materiali devono comunque essere separati ed hanno classificazione specifica in riferimento al loro sistema di smaltimento ed il costo verrà aggiornato al momento dell'eventuale intervento.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'intero immobile Lotto Unico

Considerato che l'immobile è fabbricato in corso di costruzione e censito al catasto in F/3, è da considerarsi **ESCLUSO** dall'obbligo di attestazione energetica ai sensi del punto 3.2 lettera d) del D.D.U.O. del 12 gennaio 2017, n.176 della Regione Lombardia recante "Aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti n. 6480/2015 e n. 224/2016» pubblicato sul bollettino serie ordinaria n.4 del 24 gennaio 2017, e del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", allegato 1, appendice A lettera g) trattandosi di fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
- b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo). L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
- e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
- f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
 - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
 - agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

Per le lettere da f) a l), resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi di quanto disposto al paragrafo 2.2, dell'Allegato 1 del decreto requisiti minimi, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori.

VALORE

METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto non è possibile trovare dei beni comparabili da utilizzare per la formazione del più probabile valore di mercato.

Alla data della presente l'immobile ha come funzione d'uso principale "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO", quindi una funzione poco appetibile sul mercato immobiliare.

Considerato che nell'anno 2019 era stata ottenuta una variante al piano attuativo denominato "Lago Gerundo" approvato con Delibera di Giunta Comunale in data 12/12/2005, e che detta variante è scaduta senza che sia stata attuata e come dichiarato dall'amministrazione comunale di Crema con Delibera di Giunta Comunale n. 186 in data 12/12/2005;

Considerato che si tratta comunque di immobile ad uso di ufficio e funzioni similari, per la valutazione del bene si fa riferimento al costo di costruzione di detti immobili ed al rapporto dello stesso con la condizione rilevata del fabbricato, utilizzando il sistema del valore di costo di ricostruzione deprezzato.



Da ricerche effettuate ed analizzate, risulta che il costo di costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche, ultimato in tutte le sue opere oscilla tra i 1500,00 €/Mq ed i 2100,00 €/Mq. Considerato l'insieme delle condizioni descritte e la tipologia costruttiva utilizzata si ritiene che il costo di costruzione dell'immobile da utilizzare sia di € 1500,00 per Mq di costruzione commerciale. Sempre con riferimento al fabbricato rilevato ed alle condizioni dello stesso, parametrato la tipologia costruttiva utilizzata e le norme intervenute negli ultimi 20 anni in riferimento alle condizioni statiche ed al loro metodo di calcolo, considerato anche che alcune parti necessitano anche di elevate opere di bonifica per la risoluzione delle problematiche relative alla mancanza di impermeabilizzazione dei solai, andrà considerato un abbattimento del valore complessivo con un'incidenza del 20% sul totale considerato come tutto ultimato e funzionante, per gli adeguamenti e le manutenzioni necessarie alla struttura esistente.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;
Valutata l'ubicazione dell'immobile in zona PERIFERICA del centro urbano di CREMA, comunque in una zona ad elevato traffico cittadino;
L'ubicazione del fabbricato, in contesto residenziale di impianto recente dove si trovano alcuni dei servizi indispensabili, negozi e pubblici esercizi;
La presenza di area a parcheggio comunale esterna sulla via principale;
La zona di ubicazione è poco servita di parcheggi pubblici;
La presenza di servizi commerciali, anche di media e grande distribuzione nelle vicinanze del fabbricato;
Considerate le condizioni di manutenzione esistente del fabbricato oramai abbandonato da diversi anni e privo di qualsiasi manutenzione;
Constatato che non vi sono immobili comparabili nel territorio per caratteristiche e funzioni e gli unici che risulta possibile considerare sono edifici con destinazione direzionale per uffici privati;
Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare;
Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, alla data del 16/06/2025, data della presente valutazione, in:

€ 859.000,00 (euro OTTOCENTOCINQUANTANOVEMILA/00)

Per un valore medio al mq di superficie commerciale di **€ 239.91 (€DUECENTOTRENTANOVE/91).**



SCHEDA VALUTAZIONE SISTEMA DEL COSTO

OPERA	COSTO ELEMENTO	INCIDENZA %	INCIDENZA ELEMENTO
SCAVI E REINTERRI	€ 53.707,50	1,00%	€ 15,00
OPERE IN C.A.	€ 1.047.296,25	19,50%	€ 292,50
ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONI	€ 161.122,50	3,00%	€ 45,00
MURATURE E TAVOLATI	€ 590.782,50	11,00%	€ 165,00
INTONACI	€ 537.075,00	10,00%	€ 150,00
CANNE E FOGNATURE	€ 161.122,50	3,00%	€ 45,00
SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ 590.782,50	11,00%	€ 165,00
OPERE IN FERRO	€ 161.122,50	3,00%	€ 45,00
SERRAMENTI	€ 778.758,75	14,50%	€ 217,50
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	€ 349.098,75	6,50%	€ 97,50
IMPIANTO IDROSANITARIO	€ 349.098,75	6,50%	€ 97,50
IMPIANTO ELETTRICO	€ 375.952,50	7,00%	€ 105,00
IMPIANTO ASCENSORI	€ 161.122,50	3,00%	€ 45,00
IMPIANTO ANTINCENDIO	€ 53.707,50	1,00%	€ 15,00
TOTALI	€ 5.370.750,00	100,00%	
COSTO MEDIO A MQ DI FABBRICATO			€ 1.500,00
VALORE TOTALE STIMATO A COSTO			€ 5.370.750,00
INDICI MERCANTILI			
SUPERFICIE PRINCIPALE			1,00
BALCONI E TERRAZZI			0,10
PORTICI			0,30
INTERRATO		AUTORIMESSA	0,50
		LOCALI TECNICI	0,30
PIANO QUARTO		LOCALI RUSTICI	0,30
SUPERFICI RILEVATE			
SUP. PIANO INTERRATO	AUTORIMESSA	MQ	1320,00
	LOCALI TECNICI	MQ	162,00
PIANO TERRA	PRINCIPALE	MQ	669,00
	PORTICO	MQ	115,00
	TERRAZZO	MQ	692,00
PIANO PRIMO	PRINCIPALE	MQ	655,00
	BALCONI	MQ	55,00
PIANO SECONDO	PRINCIPALE	MQ	680,00
	BALCONI	MQ	34,00
PIANO TERZO	PRINCIPALE	MQ	689,00
PIANO QUARTO	RUSTICI	MQ	221,00
SUPERFICI COMMERCIALI			
SUP. PIANO INTERRATO	AUTORIMESSA	MQ	660,00
	LOCALI TECNICI	MQ	48,60
PIANO TERRA	PRINCIPALE	MQ	669,00
	PORTICO	MQ	34,50
	TERRAZZO	MQ	69,20
PIANO PRIMO	PRINCIPALE	MQ	655,00
	BALCONI	MQ	5,50
PIANO SECONDO	PRINCIPALE	MQ	680,00
	BALCONI	MQ	3,40
PIANO TERZO	PRINCIPALE	MQ	689,00
PIANO QUARTO	RUSTICI	MQ	66,30
	TOTALE	MQ	3580,50



CALCOLO VALORE FABBRICATO			
OPERE ESEGUITE	COSTO ELEMENTO	INCIDENZA %	INCIDENZA ELEMENTO
SCAVI E REINTERRI	€ 53.707,50	1,00%	€ 15,00
OPERE IN C.A.	€ 1.047.296,25	19,50%	€ 292,50
ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONI	€ 161.122,50	3,00%	€ 45,00
MURATURE E TAVOLATI	€ 590.782,50	11,00%	€ 165,00
INTONACI	€ -	0,00%	€ -
CANNE E FOGNATURE	€ -	0,00%	€ -
SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	€ -	0,00%	€ -
OPERE IN FERRO	€ -	0,00%	€ -
SERRAMENTI	€ 80.561,25	1,50%	€ 22,50
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	€ -	0,00%	€ -
IMPIANTO IDROSANITARIO	€ -	0,00%	€ -
IMPIANTO ELETTRICO	€ -	0,00%	€ -
IMPIANTO ASCENSORI	€ -	0,00%	€ -
IMPIANTO ANTINCENDIO	€ -	0,00%	€ -
TOTALI		36,00%	
VALORE DI MERCATO STIMATO ESISTENTE		€	1.933.470,00
COSTO MEDIO A MQ DI FABBRICATO		€	540,00
DETRAZIONI E DEPREZZAMENTI			
COSTI DA SOSTENERE			
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA PARTE ESISTENTE ALLE NORME VIGENTI IN % SUL VALORE TOTALE STIMATO A COSTO (€ 5.370.075,00)			
	-4%	-€	214.830,00
ABBATTIMENTO VALORE PER MANCANZA DI AREA ESTERNA E PER MANCANZA DI ACCESSO CARRAIO AL PIANO INTERRATO USO PARCHEGGIO IN % SUL VALORE TOTALE STIMATO A COSTO (€ 5.370.075,00)			
	-5%	-€	268.537,50
ABBATTIMENTO VALORE PER ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE, SPESE TECNICHE PER PROGETTO E D.L E PER PROFITTO PROMOTORE IN % SUL VALORE TOTALE STIMATO A COSTO (€ 5.370.075,00)			
	-3%	-€	161.122,50
ABBATTIMENTO VALORE PER DEPREZZAMENTO PER OBSOLESCENZA FUNZIONALE E DEPERIMENTO FISICO STRUTTURA, IN % SUL VALORE TOTALE STIMATO A COSTO (€ 5.370.075,00)			
	-8%	-€	429.660,00
VALORE DI MERCATO ESISTENTE		€	859.000,00
COSTO MEDIO A MQ DI FABBRICATO		€	239,91

VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA)

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;



- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (*).

(*) Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	riduzione %	Totale
COMMERCIALE	€ 859.000,00	10%	€ 773.100,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 773.000,00

Valore che rende comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

QUOTE INDIVISE

L'immobile è in piena proprietà di [redacted] ed è pervenuto alla stessa per: Compravendita, avvenuta con atto, a rogito Notaio [redacted] in data 22/02/2017, atto n° 25126 di repertorio e n° 14190 di raccolta, registrato a Cremona il 22/02/2017 al n. 2025 serie 1T e trascritto a Lodi in data 23/02/2017 ai n° 3169/2020, allegato alla presente. Nel caso in esame il bene andrà venduto per intero.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono in piena proprietà di [redacted]. Nel caso in esame il bene andrà venduto per intero.

FORMAZIONE DI LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
-) I beni di cui trattasi sono fabbricato multipiano in corso di costruzione e con destinazione d'uso di "SERVIZI ED ATTIVITA' D'INTERESSE PUBBLICO";
-) la presenza di portico e di terrazzo esclusivo al piano terra di proprietà;
-) La presenza di piano interrato ad uso di parcheggio;
-) L'impossibilità di avere un accesso diretto da spazi pubblici se non in attraversamento di aree private di proprietà di terzi, ora di proprietà del Comune di Crema;



-) La condizione del mercato immobiliare e la tipologia stessa della funzione dell'immobile così come prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Crema;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti dal fabbricato esistente nelle condizioni attuali;
Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico.
L'immobile sopra descritto e valutato, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua destinazione, **NON PUÒ ESSERE FRAZIONATO E VENDUTO PER LOTTI**, ma mantenuto nel suo intero.

GIUDIZIO:

L'unità immobiliare non consente la divisione in lotti.

PROVENIENZA E PASSAGGI NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 16/06/2025 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

- [REDACTED]
1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/02/2017 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 3169**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25112/14190 del 22/02/2017 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE;
 2. **ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare 2112 Registro Generale 11823** Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 28888/17048 del 09/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CREMA(CR)
SOGGETTO DEBITORE;
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3117 del 23/10/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2019 - Registro Particolare 11172 Registro Generale 17486**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29216/17291 del 22/10/2019 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in CREMA(CR);
 4. **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2019 - Registro Particolare 11173 Registro Generale 17487**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 29216/17291 del 22/10/2019 ATTO TRA VIVI -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in CREMA(CR) SOGGETTO
CEDENTE;
 5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2022 - Registro Particolare 4124 Registro Generale 6263**
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 967 del
25/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili
siti in CREMA(CR)

EFFE DUE SRL

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2017 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 3169**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 25112/14190 del 22/02/2017 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMA(CR) SOGGETTO VENDITORE;
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2006 - Registro Particolare 85 Registro Generale 171** Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 4758/1311 del 27/12/2005 ATTO TRA VIVI -
CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in CREMA(CR);
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2001 - Registro Particolare 1700 Registro Generale 2801**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94207 del 14/02/2001 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE;

DELL'ACQUA ADRIANO e CARRERA PAOLA

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/02/2001 - Registro Particolare 1700 Registro Generale 2801**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94207 del 14/02/2001 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMA(CR) SOGGETTO VENDITORE;
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 03/04/1981 - Registro Particolare 2051 Registro Generale 2950** ATTO
TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO;
3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1993 - Registro Particolare 9246 Registro Generale 14141**
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78377 del 11/11/1993 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE
DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CREMA(CR);
4. **TRASCRIZIONE FAVORE del 24/04/1980 - Registro Particolare 2376 Registro Generale 3213** ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE;



FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 16/06/2025 è stata interessata dalle seguenti convenzioni con l'amministrazione comunale di Crema:

1. **TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2019 - Registro Particolare 11172 Registro Generale 17486**
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 29216/17291 del 22/10/2019 ATTO TRA VIVI
[redacted] Immobili siti in CREMA(CR);
2. **TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2006 - Registro Particolare 85 Registro Generale 171**
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 4758/1311 del 27/12/2005 ATTO TRA VIVI -
[redacted] Immobili siti in CREMA(CR);

Le sopracitate formalità vengono citate in quanto il bene era ricompreso in Piano attuativo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 2005/00365 del 12/12/2005 e convenzionato in data 27/12/2005 con atto [redacted] repertorio 4758/1311, registrato a Crema il 03/01/2006 al n. 23 serie 1T e trascritto a Lodi il 04/01/2006 ai n. 171/85, ed il piano prevedeva la realizzazione di UNA INFRASTRUTTURA DI INTERESSE PUBBLICO e ricompreso nel Piano Regolatore generale vigente all'epoca del convenzionamento in ZONA PER ATTREZZATURE E SERVIZI (SP F), in particolare come meglio definito nello strumento urbanistico in ZONE SP PER AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO DI INTERESSE LOCALE quali attrezzature sanitarie, farmacie, ambulatori ecc.

- Le aree esterne al fabbricato, così come convenzionato sono da ritenersi quali opere di urbanizzazione per l'erigendo fabbricato e dotazioni a standard per parcheggio e viabilità interna dell'intero piano come previsto dalla legge 122 del 24/03/1989 (Legge Tognoli);

- A seguito dell'acquisto fatto nel 2017, [redacted] presentato al Comune di Crema in data 29/01/2019 al protocollo n. 4123 una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);

- La variante sopra citata ha generato una convenzione, in data 22/10/2019, con le seguenti finalità:

1. risolvere una situazione critica di un immobile in stato di abbandono e degrado che crea disagi e preoccupazione per la popolazione della zona interessata;

2. dotare, il Comune di un tratto di pista ciclopedonale nella zona interessata; ottenere gratuitamente, da parte della Società Attuatrice, la fornitura degli arredi per l'asilo comunale, come da Capitolato agli atti del comune;

3. garantire la sostenibilità economica e finanziaria del progetto attraverso un ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile e la modificazione delle destinazioni d'uso insediabili;

- A seguito di approvazione di Variante al Piano Attuativo denominato "Lago Gerundo" in variante al Piano di Governo del Territorio, con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 12/03/2019 [redacted] ed il Comune di Crema veniva stipulato atto di convezione per l'attuazione del piano, con contestuale cessione gratuita di area (Foglio 21 mappale 1012, Via Lago Gerundo n. CM, piano T, area urbana di mq. 2.357 e Foglio 21 mappale 1013, Via Indipendenza n. CM, piano T, area urbana di mq. 34) in esecuzione degli obblighi derivanti dalla convenzione, atto a rogito [redacted] in data 22/10/2019, repertorio n. 29216/17291, registrato a Cremona il 24/10/2019 al n. 12618 serie 1t e trascritto a Lodi il 24/10/2019 ai n. 17483/11172 e 17487/11173;

- Per la cessione delle aree sopra menzionate, era stato ottenuto lo svincolo delle aree da parte del Creditore procedente, al fine di garantire la libertà delle stesse da pesi e vincoli;

- [redacted] non ha dato esecuzione al piano ed alla convezione stipulata;

- Il Comune di Crema, come risulta da comunicazione PE/2019/00708/PDC del 28/07/2020 protocollata agli atti del Comune ed inviata via Pec alla società attuatrice, ha diffidato la stessa ad adempiere agli impegni pattuiti previsti dalla convezione sopra citata;

- La convenzione di cui sopra è da ritenersi decaduta, come comunicato dal Comune di Crema, e risolta per il non rispetto dei termini riportati nella convenzione stessa, comportando la retrocessione da parte del Comune di Crema alla Società [redacted] delle aree precedentemente cedute dalla società stessa;

- Con nota del 20/06/2022 PEC n. 30.846 la società ha trasmesso la bozza di atto di retrocessione di aree;

- In data 25/07/2022 con delibera della Giunta Comunale n. 186, il Comune di Crema ha approvato lo schema di atto di retrocessione delle aree identificate in mappa catastale Foglio 21 mappale 1012, Via Lago Gerundo n. CM, piano T, area urbana di mq. 2.357 e Foglio 21 mappale 1013, Via Indipendenza n. CM, piano T, area urbana di mq. 34, cedute gratuitamente con la convezione;

Dalla descrizione di cui sopra ne risulta che il bene attualmente valutato risulta minorato dell'area ad uso di parcheggio ed accesso diretto al complesso, ma nello stesso tempo pende l'opportunità del ritorno dell'area in possesso dell'esecutato e la ricomposizione dell'intero complesso edificatorio.



FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2019 - Registro Particolare 2112 Registro Generale 11823 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 28888/17048 del 09/07/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CREMA(CR) SOGGETTO DEBITORE;
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2022 - Registro Particolare 4124 Registro Generale 6263 Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 967 del 25/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMA(CR);

FORMALITÀ CHE NON SARANNO CANCELLATE

NESSUNA

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di CREMONA in data 30/06/2022;

[REDACTED]
Iscritto all'Albo Nazionale CTU, Tribunale di Cre [REDACTED]
In possesso della CERTIFICAZIONE REV riconosciuta [REDACTED] con decorrenza 01 Dicembre 2016 e validità rinnovata sino al 30/11/2026, certificato n. REV-IT / CNGeGL / 2021/47
In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), degli Standard Europei di Valutazione 2020, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



LIMITI ED ASSUNZIONI

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione è riferita alla **DATA DEL LA PRESENTE** e si intende sempre a corpo e non a misura.

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo 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, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.



*Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi e nessuna contezza della presentazione delle dichiarazioni di conformità per la richiesta del certificato di abitabilità dell'immobile;
La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di 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.*

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L. 10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

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 e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estratta in copia dagli archivi dell'agenzia.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, indagini in relazione all'idoneità statico-sismica dei beni, indagini riguardo l'isolamento acustico, idoneità e rispondenza degli impianti, o relative alla prevenzione incendi, o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Le planimetrie allegate sono un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina per la relazione ed in scala 1:100 ma su base ricostruita su elaborati forniti dalle amministrazioni le cui dimensioni veritiere sono da verificare.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

OSSERVAZIONI VARIE

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), 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.

In merito al giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile, l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare, che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, 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, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta ai quesiti posti, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento

