

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE GOP AVV. NUNZIA CORINI
DEL TRIBUNALE DI CREMONA**

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 107/2024

promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

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

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona
Dal 11/05/1990 N°13
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it



Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

Pag. 1



QUESITO

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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, 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 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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 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 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 certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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

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

riferisca immediatamente al giudice circa 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.

* * * * *

FISSA

l'udienza ex art. 569 c.p.c. del 14 Marzo 2025 ore 10,30

per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti.

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

Rende noto che in tale udienza:

- potrà essere concesso un termine non superiore a centoventi giorni per l'eventuale integrazione della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c. che sia risultata lacunosa o incompleta;
- potranno essere fatte osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita e potranno essere depositate note alla relazione dell'esperto nominato dal Tribunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
- avrà luogo l'eventuale riconoscimento e/o contestazione da parte del debitore dei crediti vantati dai creditori intervenuti senza titolo esecutivo *ex art. 499 c.p.c.*;
- ove non sia possibile la separazione della quota in natura del bene indiviso spettante al debitore, potrà essere disposta la sua divisione in base a quanto disposto dagli artt. 600 e 601 cpc nonché dall'art. 181 disp. att. c.p.c.;

Evidenzia che:



- in base a quanto disposto dall'art. 495 c.p.c., prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569 c.p.c., il debitore può chiedere, a pena di inammissibilità e per una sola volta, di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese;
- in base a quanto disposto dall'art. 624-*bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, può sospendere l'esecuzione fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto o, nel caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo, fino a quindici giorni prima dell'incanto.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data giuramento:

in data 15/11/2024 è stato depositato il giuramento in forma telematica.

Accesso agli immobili:

- In data 18/11/2024 [REDACTED] mi mandò una mail indicandomi che in data 22/11/2024 avevano fissato un appuntamento con [REDACTED], in tal data partecipai all'incontro dove esegui la documentazione fotografica e la raccolta dei dati per redigere la perizia estimativa, mentre i rilievi li eseguii in data 28 Gennaio 2025.

Accesso in Comune:

- In data 31 Gennaio 2025 richiesi l'accesso agli atti tramite il portale del Comune di Cremona, mi hanno consegnato la documentazione concessoria in data 04 Marzo 2025. (*all.012: Planimetria dei locali*), nonché dei documenti necessari per poter allegare l'Estratto del PGT vigente (*all.011: Zonizzazione P.G.T.*).

Scaricamento dati catastali:

- in data 14/11/2024 visura catastale (*all. 001 e 002: Visure catastali Opifici*)
- in data 14/11/2024 visura storico catastale (*all. 003 e 004: visure storico catastali Opifici*)
- in data 22/01/2025 estratto di mappa (*all. 007: estratto di mappa evidenziato*);

- Ispezione Ipotecaria:

in data 22/01/2025 sono state effettuate le visure ipotecarie (*all.008: Visure Ipotecarie degli Opifici*).

Ricerca atto di provenienza:

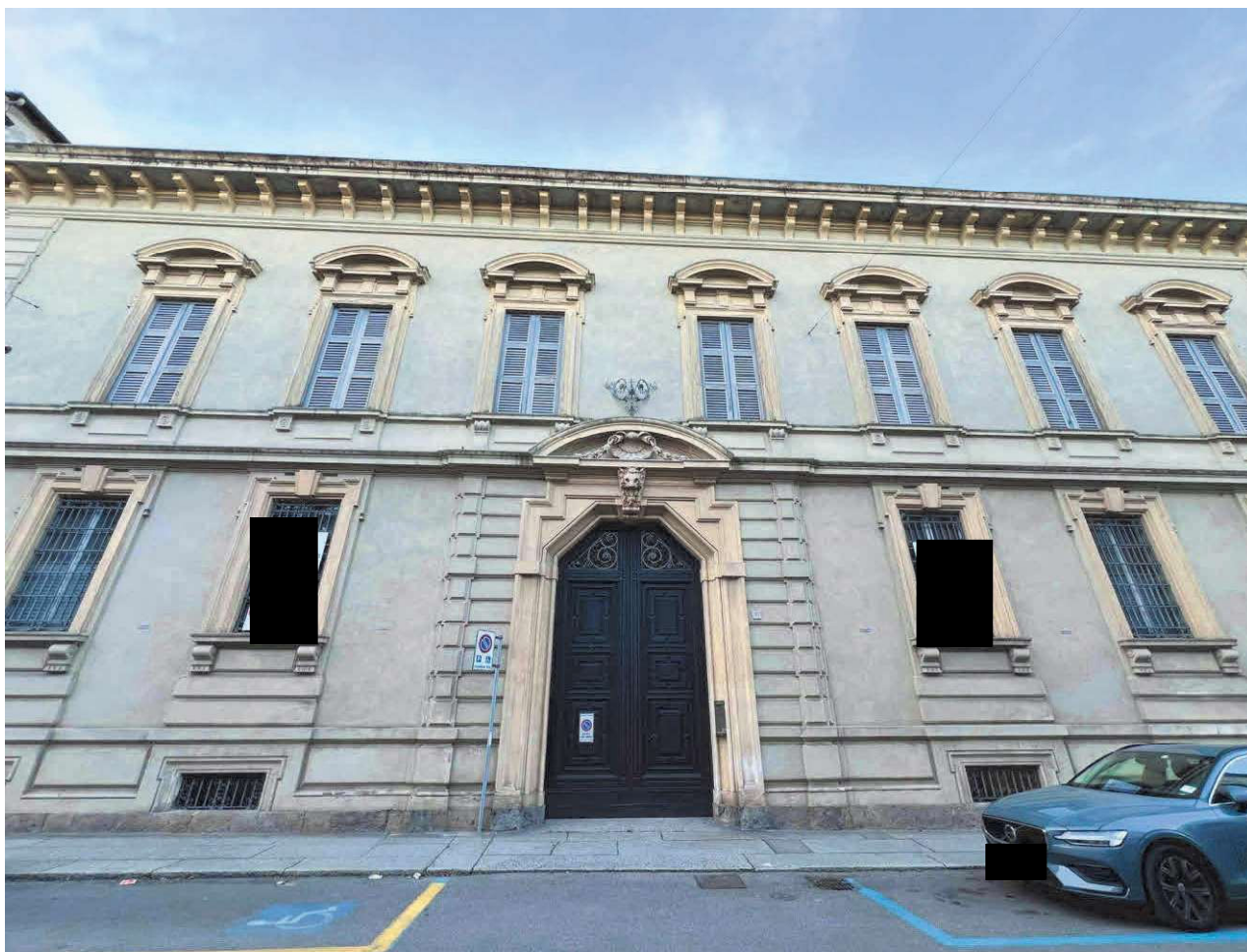
La copia degli atti di provenienza mi sono stati gentilmente forniti dal [REDACTED]

il giorno 28/01/2025; (*all. 009: Atti Notarili di compravendita*).



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: (all. 001 e 002: Visure catastali Opifici)



Bene e ubicazione:

- I beni da stimare fanno parte di un palazzo storico denominato [redacted] [redacted] nella zona centrale di Cremona, in Corso Garibaldi civico n°180 e sono destinate ad attività essendo catastalmente classificate in categoria D/1 Opifici. Faccio subito presente che tali immobili sono stati dichiarati di interesse artistico ed è stato sottoposto al vincolo di cui alla legge 1° Giugno 1939 n°1089 con decreto ministeriale

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

Pag. 7



11 Giugno 1966, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Cremona con nota 19 Agosto 1966 n°5557/3648 con tutte gli effetti di cui alla suddetta legge. Di conseguenza quando si andrà ad acquistare tale bene, rimane per il termine di legge condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni culturali a cui l'atto di compravendita sarà notificato. Gli immobili hanno accesso da un importante androne carraio e pedonale da Corso Garibaldi n°180 comune a tutte le unità immobiliari, oltre da un altro passo carraio e pedonale da Via Bartolomeo Gadio n°5. Entrando dal sopra menzionato androne troviamo le unità da periziare sia nella parte destra che nella parte sinistra, al piano terra e seminterrato. Al piano terra troviamo perlopiù le zone adibite ad uffici, con rispettivi servizi igienici, sala vendita e zone di rappresentanza essendo tale zona la più nobile con finiture di pregio, mentre nel seminterrato la maggior parte delle destinazioni sono magazzini. Gli immobili posseggono i millesimi delle parti comuni, quali Andito carraio, cortile con giardino e altri accessori così come descritto in modo approfondito negli atti di provenienza. *(all. 010: Documentazione Fotografica).*

Titolarità in base ai pubblici registri:

1. [REDACTED]
[REDACTED]

le unità immobiliari oggetto di perizia sono state acquistate in tre momenti storici diversi di seguito descritti:

Atto di compravendita [REDACTED], in data 15 Settembre 1976; n° 1901 di raccolta e n°4450 del repertorio;



Atto di compravendita [REDACTED], in data 15 Novembre 1980; n° 4174 di raccolta e n°9576 del repertorio;

Atto di compravendita [REDACTED], in data 20 Aprile 1995; n° 12483 di raccolta e n°33608 del repertorio;

(all.009: Atti Notarili di compravendita),

Descrizione: *(all. 013-14-15-16-17: Atti concessori)*

I beni da stimare fanno parte di un palazzo Nobile e storico denominato [REDACTED] [REDACTED] nella zona centrale di Cremona, in Corso Garibaldi civico n°180 e sono destinati ad attività essendo catastalmente classificate in categoria D/1 Opifici. Faccio subito presente che tali immobili sono stati dichiarati di interesse artistico ed è stato sottoposto al vincolo di cui alla legge 1° Giugno 1939 n°1089 con decreto ministeriale 11 Giugno 1966, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Cremona con nota 19 Agosto 1966 n°5557/3648 con tutte le conseguenze di cui alla suddetta legge. Di conseguenza quando si andrà ad acquistare tale bene, rimane per il termine di legge condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni culturali a cui l'atto di compravendita sarà notificato. Gli immobili hanno accesso da un importante androne carraio e pedonale comune a tutte le unità immobiliari. Entrando dal sopra menzionato androne troviamo le unità da periziare sia nella parte destra che nella parte sinistra, al piano terra e seminterrato. Al piano terra troviamo perlopiù le zone adibite ad uffici, con rispettivi servizi igienici, sala vendita e zone di rappresentanza essendo tale zona la più nobile con finiture di pregio, mentre nel seminterrato la maggior parte delle destinazioni sono magazzini. Il tutto in Corso Garibaldi n°180 a Cremona entrata principale. Gli immobili posseggono i millesimi delle parti comuni, quali Andito carraio, cortile con giardino così come descritto in modo approfondito negli atti di provenienza.



La tipologia e la conformazione edilizia in cui sono inseriti gli immobili nel tessuto urbano, si configurano in un Palazzo Storico Nobiliare con diverse destinazioni d'uso, uffici, residenziali e nel nostro caso produttive; con accesso privato dalla via pubblica Corso Garibaldi n°180 e dalla Via Bartolomeo Gadio al civico 5 attraverso altro portone carraio e cortile comune di cui al mapp. 420. Il Palazzo nel suo complesso è stato costruito, con strutture portanti verticali dallo spiccato del piano seminterrato sino all'ultimo piano in mattoni pieni vista l'epoca in cui è stato edificato ed anche comprovato da alcune zone dove manca l'intonaco e si vedono i mattoni, strutture portanti orizzontali sono costituite in alcune zone da solai in legno controsoffittati e decorati, mentre in altre zone sono realizzati con volte nelle varie tipologie. Gronde decorate con mensole a rilievo in cemento, copertura in coppi, canali e pluviali in rame. Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è **BUONO**.

Dotazione impianti e finiture: I gradini di ingresso alle due zone oggetto di stima, partendo dall'androne carraio pavimentato con beole antiche, sono in marmo mentre i pavimenti interni alle due unità immobiliari sono di vario tipo a seconda delle zone, facendo una descrizione generica supportata dalla documentazione fotografica; al piano terra troviamo pavimenti in legno, seminato veneziano, marmette di graniglia e ceramiche di vario tipo i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica; al piano seminterrato troviamo pavimenti in marmette di graniglia, piastrelle in gres del tipo industriale ed in alcune zone in battuto di cemento. Anche per i serramenti abbiamo tre tipologie; principalmente al piano terra nella parte più nobile che prospetta Corso Garibaldi, abbiamo serramenti "d'epoca" in legno a riquadri con vetro semplice e antine interne chiamate in gergo tecnico "scuri", tali finestre sono dotate di inferriate per questioni di sicurezza anch'esse sono d'epoca e molto belle; sempre nella zona piano terra, con alcune finestre che prospettano il cortile interno sono in legno, ma già col vetro-camera di



più recente manifattura; nella zona seminterrata adibita a magazzini abbiamo serramenti in alluminio e metallo. Anche in questo caso le porte interne hanno varie tipologie, la maggior parte sono porte di vecchia manifattura e sono di legno massiccio e alcune in legno tamburato color noce. Le pareti interne intonacate con malta cementizia e tinteggiate per la maggior parte in bianco, mentre in parecchie zone, le più signorili ci sono i soffitti decorati; apparecchi sanitari in ceramica compresa rubinetteria il tutto di sufficiente manifattura. Impianto di riscaldamento con teleriscaldamento per la parte destra dell'immobile, mentre la parte sinistra è riscaldata con caldaia posta nel seminterrato, diffusione del calore con ventil convettori; l'impianto di raffrescamento è unico per entrambe le zone parte destra e sinistra del fabbricato; impianto elettrico ad incasso e relative placche nella zona piano terra, nel seminterrato è misto, in parte realizzato ad incasso ed in parte canalizzato esternamente, gli immobili sono dotati anche di un montacarico per il trasporto della merce dal piano seminterrato al piano terra. Le imponenti porte di ingresso sono il legno massiccio di grande pregio e in sintonia con tutto il palazzo, Le facciate esterne, del corpo principale che prospettano Corso Garibaldi, di pregio architettonico, sono state restaurate intonacate con malta cementizia rispettando tutte le modanature, le cornici, le bugnature ed i marcapiani, mentre la facciata che prospetta il cortile ha alcune parti rifinite in stucco veneziano il tutto con colori tenui tortora. (all.010:

Documentazione fotografica)

Gli immobili sono costituiti da:

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 505 e 426 sub. 504 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 3.336,00;

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 506 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 1.420,00;



Si precisa che le suddette unità immobiliari godono dei millesimi delle parti comuni, quali il cortile mapp. 420; più tutte le pertinenze in quota millesimale come meglio descritte nei rogiti notarili. (*all.009: Atti notarili di compravendita*)

Necessità di interventi manutentivi urgenti: nessuno.

Certificazione energetica: Presente nel catasto energetico Regione Lombardia; che presenta i seguenti valori:

Mapp. 421 sub. 505

- Prestazione energetica globale (EP gl, nren: 70,32 kwh/m²anno)
- Classe energetica dell'edificio: classe G

Mapp. 421 sub. 506

- Prestazione energetica globale (EP gl, nren: 116,45 kwh/m²anno)
- Classe energetica dell'edificio: classe G

(*allegato 018: APE Attestati di Prestazioni Energetiche*).

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali: (*all. 001: 001 Visura catastale attuale urbano D1 Opificio FGL 79- 421/505;*)

(*002 Visura catastale attuale urbano D1 Opificio FGL 79- 421/506;*)

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 505 e 426 sub. 504 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 3.336,00;

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 506 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 1.420,00;

Si precisa che le suddette unità immobiliari godono dei millesimi delle parti comuni, quali il cortile mapp. 420; più tutte le pertinenze in quota millesimale come meglio descritte nei rogiti notarili. (*all.009: Atti notarili di compravendita*)



(Variazioni storiche (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l’Agenzia del Territorio ex Catasto (all. 001: *Visura catastale attuale urbano D1 Opificio FGL 79- 421/505;*) (all.002 *Visura catastale attuale urbano D1 Opificio FGL 79- 421/506;*) confrontata coi documenti reperiti con le visure ipotecarie (all. 008: *Visure ipotecarie opifici*) e comparati con il certificato notarile depositato negli atti di causa, si deduce che gli immobili pignorati non hanno avuto variazioni dopo il pignoramento.

precedenti proprietari nel ventennio sono stati (all. 003-004: *Visure catastali storiche opifici*)

1)- [REDACTED]

Antecedenti al ventennio i beni erano intestati a:

2)- [REDACTED]

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento: si precisa che le unità immobiliari Opifici più le pertinenze ed accessori, sono identificate nel NCEU Comune di Cremona:

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 505 e 426 sub. 504 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 3.336,00;

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 506 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 1.420,00;

Si precisa che le suddette unità immobiliari godono dei millesimi delle parti comuni, quali il cortile mapp. 420; più tutte le pertinenze in quota millesimale come meglio descritte nei rogiti notarili.; siti in Corso Garibaldi al civico n° 180 a Cremona sono correttamente individuate nell’atto di pignoramento.

Giudizio di regolarità / Docfa:

dopo aver esaminato i dati catastali (all. 001- 002: *Visure catastali attuali urbano Opifici*) comprese le schede di unità immobiliare e confrontati con la situazione attuale degli immobili; non



si riscontrano variazioni e/o difformità sulla scheda dell'abitazione, di conseguenza dichiaro il giudizio di regolarità docfa. (all. 005-006: Schede catastali Opifici).

Confini globali in senso orario: (all.007: Estratto mappa evidenziato + elaborato planimetrico)

Gli immobili confinano:

Piano Interrato:

- Nord prima con mapp. 421 parte per salto uscente con mapp. 416;
- Est a paramento esterno di muro di fabbricato qui compreso con Corso Garibaldi;
- Sud mapp. 508 a mezzaria di muro di fabbricato comune;
- Ovest con terrapieno mapp. 419 e 420.

Piano Terra:

- Nord prima con mapp. 421 parte per salto uscente con mapp. 416;
- Est a paramento esterno di muro di fabbricato qui compreso con Corso Garibaldi;
- Sud mapp. 508 a mezzaria di muro di fabbricato comune;
- Ovest con cortile comune mapp. 420 con muro di fabbricato qui compreso.

REGOLARITA' URBANISTICA

(all. 013-14-15-16-17: Atti concessori)

Faccio presente che il [REDACTED] è stato edificato ante 1967; nei due sopralluoghi effettuati ho riscontrato che sono stati realizzati dei soppalchi in metallo e legno per aumentare le superfici da utilizzare, sono state realizzate tramezzature in legno per una

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



diversa distribuzione degli spazi interni, ma tali opere sono amovibili di conseguenza se dopo la verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Cremona, non sia stato rilasciato un titolo abilitativo tali opere andranno rimosse, riportando i locali interessati allo stato originale dell'impianto architettonico, di conseguenza; dopo l'esamina dei progetti depositati al Comune di Cremona; ho trovato che una tramezza per creare un atrio nella zona laboratorio è stata concessa; così pure la pratica per rifacimento impianti e installazione di un montacarichi è stata concessa; mentre per quanto riguarda i soppalchi e le tramezzature nella parte più nobile non si sono trovate pratiche di conseguenza, come precedentemente preannunciato saranno da rimuovere e dopo tale rimozione; si potrà dichiarare la conformità urbanistica degli immobili pignorati.

Titoli urbanistici: *(all. 013-14-15-16-17: Atti concessori)*

1960.29.01 Licenza N16 +Tavola Ripostiglio;

1995.04.22 Comunicazione rifacimento impiantistica;

1997.03.26 Concessione per modifica ingresso e cambio destinazione;

2001.09.20 DIA Restauro Facciate e Tetto;

2005.08.18 Permesso di Costruire Ripasso della copertura e sostituzione delle lattonerie;

Abitabilità e agibilità: Non trovata.

Abusi: una volta rimossi i soppalchi e alcune pareti in legno nessun abuso *(all.012: Planimetria dei locali)*

Sanabilità e costi: Costi per la rimozione dei soppalchi e delle tramezzature in legno € 19.200,00 (€.diciannovemiladuecento/00); cifra scaturita dal seguente calcolo: 30 giorni lavorativi per due operai ore 8 al giorno uguale a 16 ore al giorno per un costo orario di 40,00 €.



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: il metodo di valutazione da me utilizzato è quello della “Stima Analitica” comparativo con altri immobili della zona e con simili caratteristiche costruttive estrinseche ed intrinseche; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili all’immobile oggetto di stima, sull’individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi come riferimento.

Valore di mercato attribuito: Dei fabbricati e più genericamente degli immobili possono essere valutati in diversi modi, con calcoli analitici, empirici, con metodologia “Standard europei di valutazione immobiliare” oppure lo standard per la valutazione immobiliare di TECNOBORSA, ma che il più delle volte non sono adatti alla valutazione dei nostri immobili in quanto facenti parte di una realtà locale, non di grandi città o addirittura di città metropolitane come Milano, Roma, Torino ecc., qui però siamo comunque nella città di Cremona capoluogo di Provincia e in un contesto di tutto rispetto e di **buona** qualità, anche se comunque questo tipo di fabbricati hanno una cerchia abbastanza ristretta di potenziali acquirenti. Nello specifico la formulazione del presente giudizio di stima è consistito nel comparare il bene da stimare con campionario di beni analoghi, della stessa zona e con un valore ormai noto in quanto veramente realizzato ottenuto da mie indagini, archivi personali e da realizzazioni fatte direttamente con l’immobiliare di cui sono Consigliere Delegato, progettista ecc. ecc. in comuni limitrofi al bene pignorato di conseguenza ho sottomano e sono sul pezzo per esperienza diretta per quanto riguarda i costi di costruzione, ristrutturazione di immobili, delle urbanizzazioni e di tutte le componentistiche per la consegna dell’opera finita. Altri parametri



di cui però bisogna tener conto sono, l'accessibilità, aree scoperte già usufruibili a giardino e cortili, se vicino a servizi primari, scuole, bus, stazione ferroviaria ecc. ecc. anche la zonizzazione urbanistica ha la sua importanza, questi immobili sono inseriti nel PGT del Comune di Cremona "Nuclei di antica formazione: centro storico" (*allegato 011: Zonizzazione P.G.T.*). Pertanto il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione (che in questo specifico caso è **BUONO**), la posizione rispetto al centro del Comune e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente come sopra descritto e anche alla presenza di industrie inquinanti o allevamenti troppo vicini. La città di Cremona conta circa 71.000 abitanti in questo caso faccio a meno di elencare i servizi di cui è dotata Cremona in quanto sono palesi essendo una città ed il Capoluogo di Provincia. Cremona dista da Crema 43 km, dista da Milano 90 Km, dista da Brescia 55 Km, dista da Bergamo 100 Km. La consistenza analitica degli immobili, oggetto di rilievo e di stima, è determinata dalla superficie commerciale lorda (compreso le murature) così come rappresentata dalle planimetrie rese dai rilievi eseguiti. Divido le superfici in tre zone, Piano Terra la parte più nobile, entrando dal passo carraio a sinistra; Piano Terra la parte meno nobile entrando dal passo carraio a destra ed infine tutta la parte seminterrata. (*all. 012: Planimetria dei locali*):

Il tutto si riassume nel seguente calcolo:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM.	COEFF.	SUP.RAGG.
Piano Terra parte più nobile	Terra	Uffici- sala vendita-Locale spedizioni ecc.	270,41 mq.	100%	270,41 mq.



Piano Terra					
Parte meno nobile	Terra	Laboratori	195,60 mq.	70%	136,92 mq.
Seminterrato	S-1	Magazzini	475,67 mq.	40%	190,26 mq.
CONSISTENZA TOTALE MQ.					597,59 mq.

Il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione, la posizione rispetto al centro cittadino e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente, le strutture ed i servizi della Città di Cremona. La stima seguente viene effettuata e calcolata sulle superfici commerciali precedentemente contabilizzate. Premesso che i prezzi del mercato immobiliare degli uffici, per la città di Cremona rilevato dall'Osservatorio immobiliare e da mie indagini di mercato reale, hanno un valore medio di € **975,00** al mq. per l'immobile in oggetto, ma visti l'età, lo stato di manutenzione in cui si trova, la destinazione d'uso catastale e la destinazione d'uso reale e le zone più nobili. Il valore a superficie ragguagliata unitaria dell'immobile, allo stato in cui si trova nell'anno corrente è pari a **1.150,00** €/mq che moltiplicato per la superficie ragguagliata di mq. **597,59 mq.** di cui sopra e compreso i millesimi di proprietà delle pertinenze abbiamo un valore globale di stima di € **687.228,50** (€ **seicentoottantasettemiladuecentoventotto/50**). Detraendo la spesa di € **19.200,00** (€ **diciannovemiladuecento/00**); cifra scaturita dal seguente calcolo: 30 giorni lavorativi per due operai per ore 8 al giorno uguale a 16 ore al giorno per un costo orario di **40,00** €; per lo smantellamento dei soppalchi e la demolizione delle pareti in legno per riportare l'immobile



alla sua originalità architettonica, ottengo un valore di stima di € 668.028,50 (€ seicentosessantotto milazeroventotto/50).

Valore mutui:

1) contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in c.c. con garanzia ipotecaria ai sensi del D. Lgs. 1.9.93 n. 385 artt. 38 e segg. stipulato con [REDACTED] [REDACTED] in data 7.11.2013 a rogito [REDACTED] iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Crema e Cremona repertorio 55754/ raccolta 17562 registrato a Cremona il 7.11.2013 al n. 5420 serie 1T con cui l'allora [REDACTED] ha concesso un finanziamento mediante apertura di conto corrente n. 3961/21 intestato alla società finanziata sino alla concorrenza di € 450.000,00 (€ quattrocentocinquantamila/00) con ipoteca di €. 765.000,00 (€. settecentosessantacinquemila/00) di durata 1 anni 6 mesi a favore [REDACTED]. Il predetto finanziamento è garantito da ipoteca volontaria Reg. Gen. 7856/ Reg. Part. 1238 iscritta presso la Conservatoria di Cremona in data 8.11.2013 concessa dalla società finanziata sugli immobili di sua esclusiva proprietà siti in "Comune di Cremona, Corso Garibaldi n. 180.

• Foglio 79, mapp. 421/503 – 426/503, Corso Giuseppe Garibaldi 180, piano T-1, Cat. D1, Z.C. 1, R.C. Euro 7.618,50;

• Foglio 79, mapp. 421/10, Corso Giuseppe Garibaldi 180, piano S1-T, Cat. C2, Classe 3, Z.C. Euro 1.839,41".

ed oggi così censiti:

- Fig. 79 part. 426 sub 504 graffato a part. 421 sub 505 nat. D/1
- Fig. 79 part. 421 sub 506 nat. D/1



2) contratto di finanziamento a medio termine mediante apertura di credito in c.c. con garanzia ipotecaria ai sensi del D. Lgs. 1.9.93 n. 385 artt. 38 e segg. stipulato con [REDACTED] in data 11.4.2016 a rogito [REDACTED] scritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Crema e Cremona repertorio 61533/ raccolta 21405 registrato a Cremona il 12.4.2016 al n. 4217 serie 1T con cui l'Istituto ha concesso un finanziamento mediante apertura di conto corrente n. 4380/50 intestato alla società finanziata sino alla concorrenza di € 160.000,00 (€ centosessantamila/00) con ipoteca di €. 272.000,00 (€ duecentosettantaduemila/00) di durata 1 anni 6 mesi 1 giorno, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Il predetto finanziamento è garantito da ipoteca volontaria Reg. Gen. 5560/Reg. Part. 4079 iscritta presso la Conservatoria di Cremona in data 27.6.2016 concessa dalla società finanziata sugli immobili di sua esclusiva proprietà siti in "Comune di Cremona, Corso Garibaldi n. 180.

- Foglio 79, mapp. 421/503 – 426/503, Corso Giuseppe Garibaldi 180, piano T-1, Cat. D1, Z.C. 1, R.C. Euro 7.618,50;

- Foglio 79, mapp. 421/10, Corso Giuseppe Garibaldi 180, piano S1-T, Cat. C2, Classe 3, Z.C. Euro 1.839,41".

ed oggi così censiti

- Fg. 79 part. 426 sub 504 graffato a part. 421 sub 505 nat. D/1
- Fg. 79 part. 421 sub 506 nat. D/1

Confronto con trasferimenti pregressi:

i prezzi definiti negli ultimi rogiti di provenienza a rogito del [REDACTED]

il primo del 15 Settembre 1996 è di Lire 29.500,00 (£. Ventinovemilionicinquecentomilalire/00); al cambio attuale in euro sono € 15.240,00



(quindicimiladuecentoquaranta/00); il secondo rogito sempre del [REDACTED] del 10 Novembre 1980 è di Lire 10.000.000 (£. Diecimilioni/00); al cambio attuale in euro sono € 5.164,57 (€ cinquemilacentosessantaquattro/57); il terzo rogito sempre del [REDACTED] del 20 Aprile 1995 è di Lire 450.000.000 (£. quattrocentocinquantamilioni/00); al cambio attuale in euro sono € 232.405.60 (€ duecentotrentaduemilaquattrocentocinque/60); per un totale complessivo di € 252.810,17 (€ duecentocinquantaduemilaottocentodieci/17); mentre attualmente gli immobili sono complessivamente valutati € 668.028,50 (€ seicentosessantottomilazeroventotto/50). Il sensibile aumento di valore rispetto alla compravendita, è sicuramente dovuto dal fatto che gli immobili sono stati acquistati con la valuta in Lire e parecchi anni fa di conseguenza hanno avuto una discreta rivalutazione.

Giudizio di vendibilità:

all'immobile si dà un giudizio di vendibilità “**abbastanza difficile**” dato dalle dimensioni di grande taglio, il fatto che è protetto dalla sovrintendenza e dalla destinazione d'uso che è diversa dalla residenziale, ma commerciale e di conseguenza chi lo acquista per trasformarlo nella propria dimora dovrebbe fare dei cambi destinazione d'uso, intraprendendo un percorso di pratiche burocratiche, che in questo momento sono difficili da descrivere e quantificare.

Forme di pubblicità:

ordinaria, su siti internet, volantinaggio, affissione di cartelli in loco sulla proprietà, affidare incarico alle agenzie immobiliari specializzate, inserzione sui giornali locali e di settore.

STATO DI POSSESSO

Debitore: libero

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.): no

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro titolo: no.

Occupazione sine titolo: no.

Opponibilità: no nessun contratto di affitto (*all. 020: Ricerca contratti affitto*)

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Si vedi rogito notarile.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna (*allegato 009: atti di compravendita*) e (*allegato 007: estratto di mappa evidenziato+elaborato planimetrico*)

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: Si.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Eventuali espropriazioni in corso: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Nessun onere arretrato tutti pagati. (*allegato 019: Documentazione Condominiale*) tutta la documentazione condominiale mi è stata gentilmente fornita [REDACTED]



Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.): no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni: (all. 008-022 *Visure ipotecarie opifici*) dopo aver analizzato il Certificato Notarile allegato agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie sugli immobili censiti:

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 505 e 426 sub. 504 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 3.336,00;

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 506 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 1.420,00;

siti in Corso Garibaldi n°180 a Cremona.

Reperendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

- a) Iscrizione del 05/07/2010 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 6296 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48001/11502 del 01/07/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati;
- b) Iscrizione del 08/11/2013 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 7850; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55754/17562 del 07/11/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Nota disponibile in formato elettronico;
- c) Iscrizione del 12/04/2016 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3201; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61533/21405 del 11/04/2016; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito nota disponibile in formato elettronico.



d) Trascrizione del 17/01/2024 - Registro Particolare 276 Registro Generale 377; Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 3039 del 04/12/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili nota disponibile in formato elettronico; presenza di graffiati.

e) Trascrizione del 27/06/2024 - Registro Particolare 4079 Registro Generale 5560; Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 1475 del 23/05/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili nota disponibile in formato elettronico; presenza graffiati.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

a) Iscrizione del 05/07/2010 - Registro Particolare 1372 Registro Generale 6296 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 48001/11502 del 01/07/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati;

b) Iscrizione del 08/11/2013 - Registro Particolare 1238 Registro Generale 7850; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55754/17562 del 07/11/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito Nota disponibile in formato elettronico;

c) Iscrizione del 12/04/2016 - Registro Particolare 466 Registro Generale 3201; Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 61533/21405 del 11/04/2016; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito nota disponibile in formato elettronico.

d) Trascrizione del 17/01/2024 - Registro Particolare 276 Registro Generale 377; Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 3039 del 04/12/2023 atto



esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili nota disponibile in formato elettronico; presenza di graffati.

e) Trascrizione del 27/06/2024 - Registro Particolare 4079 Registro Generale 5560; Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Cremona Repertorio 1475 del 23/05/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili nota disponibile in formato elettronico; presenza graffati.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: i beni pignorati non possono essere suddivisi in lotti.

Composizione e valore: il lotto “unico” costituito due opifici + accessori:

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 505 e 426 sub. 504 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 3.336,00;

Opificio f. 79- mappali 421 sub. 506 – Zona Cens.1- D/1 - R.C. Euro 1.420,00;

siti in Corso Garibaldi al civico n° 180 a Cremona. Il valore stimato del lotto in oggetto è pari a € 668.028,50 (€ seicentosessantottomilazeroventotto/50).

COMODA DIVISIBILITA'

Separazione della parte del debitore: no.

Giudizio: immobili non divisibili.

Comoda divisibilità e ipotesi di divisione: gli immobili non possono essere divisi.

Stima della quota: no.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Faccio presente che tali immobili sono stati dichiarati di interesse artistico ed è stato sottoposto al vincolo di cui alla legge 1° Giugno 1939 n°1089.

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini



Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Sig. Giudice nel miglior modo possibile, resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o illustrazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Antonio Pini



Trigolo lì, 03 Febbraio 2025

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona
Dal 11/05/1990 N°13
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Via Roma 71 Trigolo (CR)
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini

Pag. 26

