

|  |                                                                                               |                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto<br>Tel 051-623 83 80<br>e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com | LOTTO 4                   |
|  | <b>TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA</b>                                                         |                           |
|  | <b>IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORDATARIE</b>                                            |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI GRUPPO</b>                                                      |                           |
|  | <b>18/2025 PRINK S.P.A. e 19/2025 AQA S.R.L.</b>                                              |                           |
|  | *                                                                                             |                           |
|  | <b>GIUDICE DELEGATO: Dott. PASQUALE LICCARDO</b>                                              |                           |
|  | <b>CURATORI: Dott. PASQUALE ASTERITI</b>                                                      |                           |
|  | <b>Dott. PIETRO STEFANETTI</b>                                                                | <b>LOTTO 4</b>            |
|  | <b>STIMATRICE. Arch. PATRIZIA BERGONZONI</b>                                                  |                           |
|  | ***                                                                                           |                           |
|  | La scrivente arch. Patrizia Bergonzoni è stata incaricata dai curatori dott.                  |                           |
|  | <b>Pasquale ASTERITI e dott. Pietro STEFANETTI</b> di eseguire una stima                      |                           |
|  | referita ai beni immobili facenti parte del compendio immobiliare della                       | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | <i>liquidazione giudiziale</i> in epigrafe.                                                   |                           |
|  | Premesso che le società <b>PRINK S.P.A.</b> e <b>AQA S.R.L.</b> , sono proprietarie di        |                           |
|  | alcune unità immobiliari site in comune di <b>Castelnuovo Belbo, Udine</b>                    |                           |
|  | <b>(PRINK S.P.A) e Casaletto Vaprio (AQA S.R.L.)</b> ; la scrivente al fine della             |                           |
|  | stima di detti beni immobili, in ottemperanza all’incarico ricevuto ha                        |                           |
|  | provveduto ad ispezionarli a mezzo di sopralluoghi (di seguito meglio                         |                           |
|  | descritti) e a dividerli per lotti con relazioni di stima separate, oltre a ricerche          |                           |
|  | presso le PP.AA. preposte e presso gli archivi catastali ecc. ,il tutto al fine di            |                           |
|  | adempiere al mandato ricevuto ed ai quesiti posti, nonché ad effettuare                       |                           |
|  | debite ricerche di mercato, idonee al caso, atte ad individuare il più probabile              |                           |
|  | valore venale-commerciale dei beni appresi alla procedura di cui si tratta.                   |                           |
|  | Quesito:                                                                                      |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                                |                           |

**1)** Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*),

**2)** accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**3)** effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altra proprietà;

**4)** elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con

specifica indicazione se le formalità sono state eseguite primo o dopo  
il pignoramento;

**5)** acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la  
corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai  
certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui  
all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso  
di mancato rilascio di detta documentazione da parte  
dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare  
l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento  
urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione  
alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno  
di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o  
modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia,  
descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta  
planimetrica descrittiva degli abusi riscontrati, la loro tipologia e dire  
se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato  
disposto dagli artt.46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e  
40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi  
costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**6)** predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del  
D.lvo 19.08.2005 n.192 (come modificato dll'art.13 D.lvo 03.03.2011  
n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa  
competente, salvo che l'immobile sia esente ex art.9, ovvero già  
dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.

**7)** descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,  
interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda;

**8)** accertare, se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal curatore e/o  
l'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino  
contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati in data  
anteriore alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di  
scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale  
inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

**9)** indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,  
storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare  
l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi  
(oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le  
spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura  
(oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed  
affidenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**10)** rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla  
certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di  
superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali  
oneri di affrancazione o riscatto;

**11)** determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e  
compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle  
fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto  
dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con  
specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente  
consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni

sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla *liquidazione giudiziale*, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento.

Incarico che l'esperto dichiarava di accettare nell'aprile 2025.

**Assunzioni preliminari:**

Ed inoltre:

**NON** risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa, all'interno di tutto il compendio immobiliare dei vari beni oggetto di stima (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistenti, non oggetto di *liquidazione giudiziale*), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, l'esistenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: *amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.*), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato nelle perizie di stima.

\*

**BENI DI PROPRIETÀ "PRINK S.p.a."**

**LOTTO 1:**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano a uso commerciale posto in **Comune di Udine (UD)**, Viale Ungheria n.119, costituita da un negozio con ampie vetrine posto al piano terra e uno scantinato al piano interrato, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del

|  |                                                                                    |                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                  | 6 di 34                   |
|  | predetto Comune come segue:                                                        |                           |
|  | Foglio 41                                                                          |                           |
|  | Particella 246, Sub. 1, Viale Ungheria n.121, piano S1-T, Cl.6, mq.130,            |                           |
|  | superficie catastale totale mq 155, rendita euro 2.77 2,86;                        |                           |
|  | <b>LOTTO 2:</b>                                                                    |                           |
|  | Piena ed esclusiva proprietà di fabbricato storico da cielo a terra                |                           |
|  | posto nel Comune di <b>Castelnuovo Belbo</b> , Piazza Municipio n.ri 2 - 2A,       |                           |
|  | disposto su tre livelli oltre ad un piano interrato e un sottotetto non abitabile, |                           |
|  | oltre ad un negozio al piano terra il tutto distinto al Catasto Fabbricati del     |                           |
|  | predetto Comune come segue :                                                       |                           |
|  | Foglio 7,                                                                          |                           |
|  | particella 204, Sub.7, PIAZZA MUNICIPIO n.2, piano P.SI-T-1-2, cat.A/3,            |                           |
|  | cl. U, vani 19, superficie catastale totale mq 531, superficie catastale totale    | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | escluse aree scoperte mq.485, rendita euro 529,93 8appartamento);                  |                           |
|  | particella 204, Sub. 8, PIAZZA MUNICIPIO n.2A, piano T, cat. C/l, cl.2,            |                           |
|  | mq.50, superficie catastale totale mq 62, rendita euro 617,17 (negozio).           |                           |
|  | *                                                                                  |                           |
|  | <b>BENI DI PROPRIETÀ “AQA S.r.l.”</b>                                              |                           |
|  | <b>LOTTO 3</b>                                                                     |                           |
|  | Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato urbano a uso               |                           |
|  | laboratorio/artigianale posto in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via              |                           |
|  | dell'Industria n.26 costituita da un'area a doppio volume adibita a                |                           |
|  | laboratorio/magazzino e una parte su due livelli adibita ad uffici (spogliatoi e   |                           |
|  | servizi), il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come         |                           |
|  | segue:                                                                             |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                     |                           |

|  |                                                                                               |                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                             | 7 di 34                   |
|  | Foglio 4                                                                                      |                           |
|  | Particella <b>317</b> , Sub. <b>508</b> , Via Dell'industria, piano T-l, Cat.C/3, Cl.U,       |                           |
|  | mq.438, superficie catastale totale mq.508, rendita euro 678,62, con                          |                           |
|  | particella <b>322</b> , graffata alla precedente particella.                                  |                           |
|  | *                                                                                             |                           |
|  | <b>LOTTO 4</b>                                                                                |                           |
|  | Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato urbano ad uso                         |                           |
|  | deposito/magazzino posto in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via                              |                           |
|  | dell'Industria n.-/, costituita da un unico vano al piano terra, con annessa                  |                           |
|  | area esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune                   |                           |
|  | come segue:                                                                                   |                           |
|  | Foglio 4                                                                                      |                           |
|  | Particella <b>317</b> , Sub. <b>513</b> , Via Dell'industria, piano T, Cat.C/2, Cl.U, mq.208, | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | superficie catastale totale mq.220, rendita euro268,56, con particella <b>371</b> ,           |                           |
|  | graffata alla precedente particella.                                                          |                           |
|  | *                                                                                             |                           |
|  | <b>LOTTO 4</b>                                                                                |                           |
|  | <b>Il primo accesso programmato</b> per adempiere al mandato ricevuto <b>è stato</b>          |                           |
|  | <b>eseguito il giorno 29 Luglio 2025</b> , dando corso agli accertamenti                      |                           |
|  | preliminari, visionando l'immobile (oggetto di locazione), presente al                        |                           |
|  | sopralluogo il dott. RUGGERI Mattia che ha permesso di visionare l'unità                      |                           |
|  | immobiliare ed annessi.                                                                       |                           |
|  | La scrivente visti i luoghi ed il materiale tecnico recuperato presso gli enti                |                           |
|  | preposti e/o fornito dal Liquidatore, ha esteso le operazioni peritali presso:                |                           |
|  | - L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine Ufficio                             |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                                |                           |

|  |                                                                                                                  |                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                                                | 8 di 34                   |
|  | Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune                                             |                           |
|  | di Casaletto Vaprio (CR);                                                                                        |                           |
|  | - Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Casaletto Vaprio (CR);                                                |                           |
|  | - Ricerca pratiche edilizie;                                                                                     |                           |
|  | - Agenzie immobiliari del territorio tramite annunci su internet, ecc;                                           |                           |
|  | - Agenzia del Territorio comune di Casaletto Vaprio (CR), (sezione                                               |                           |
|  | valori immobiliari); OMI e consultazione valori immobiliari                                                      |                           |
|  | dichiarati;                                                                                                      |                           |
|  | In merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, dalla                                        |                           |
|  | disamina dei documenti agli atti, la stimatrice espone quanto segue:                                             |                           |
|  | <b>PREMESSA</b>                                                                                                  |                           |
|  | Il bene oggetto di stima è stato preso in considerazione, specificando:                                          |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>consistenza e ubicazione immobile;</li> </ul>                             | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>identificazione catastale;</li> </ul>                                     |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>corrispondenza identificazione catastale;</li> </ul>                      |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>esistenza di parti comuni e servitù;</li> </ul>                           |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>confini;</li> </ul>                                                       |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>vincoli ed oneri;</li> </ul>                                              |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza);</li> </ul>   |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>provenienza del bene;</li> </ul>                                          |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene;</li> </ul> |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>atti pregiudizievoli;</li> </ul>                                          |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>regime fiscale;</li> </ul>                                                |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>indagine edilizia;</li> </ul>                                             |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>certificazione energetica;</li> </ul>                                     |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                                                   |                           |

|  |                                                                                     |                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                   | 9 di 34                   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• situazione occupazionale;</li> </ul>       |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• descrizione del bene;</li> </ul>           |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• conformità impianti;</li> </ul>            |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• consistenza superficiale;</li> </ul>       |                           |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• stima del bene.</li> </ul>                 |                           |
|  | Si precisa che nella presente perizia sono escluse le verifiche inerenti:           |                           |
|  | -il raffronto tra attuale confinamento del lotto in cui insiste il fabbricato;      |                           |
|  | -verifiche, in genere, inerenti le eventuali parti condominiali in cui              |                           |
|  | l'immobile oggetto di <i>stima</i> è ubicato;                                       |                           |
|  | - verifiche inerenti l'intero mappale 317 su cui l'immobile ricade;                 |                           |
|  | - analisi afferenti alle strutture dell'immobile/o del sottosuolo su cui il bene    |                           |
|  | insiste, tra cui fra l'altro verifiche di composizione fiso-chimica dei terreni,    |                           |
|  | eventuale presenza di resti archeologici interrati ecc.;                            | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | - nonché ogni eventuale indagine/accertamento non richiesto.                        |                           |
|  | Ed inoltre non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa             |                           |
|  | all'interno del compendio immobiliare mappale 317, in tutte le sue                  |                           |
|  | componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro e fuori terra, la           |                           |
|  | presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali a         |                           |
|  | solo titolo di esempio non esaustivo: <b>amianto e suoi derivati</b> ) inquinamento |                           |
|  | e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc, oltre a            |                           |
|  | quanto indicato in perizia.                                                         |                           |
|  | <u>Altresì si precisa:</u>                                                          |                           |
|  | -che la consistenza dell'immobile oggetto è stata determinata calcolando le         |                           |
|  | varie superfici, deducendole sia dagli elaborati grafici presenti in atti e         |                           |
|  | documentati, forniti dalla Pubblica Amministrazione, che a seguito di               |                           |
|  | LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4                                             |                           |

misurazioni sommarie, eseguite a campione, in loco, a mezzo del sopralluogo effettuato il 29 luglio 2025.

*Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e non a misura.*

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

- *fattori macroeconomici* quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori rilevanti nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e disoccupazione ecc.;

- *fattori locali* tra cui si annoverano la struttura e dinamica industriale/produttiva della località, l'organizzazione urbanistica;

- *fattori extraeconomici* con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano);

- *caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso* quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale, la

consistenza superficiaria.

Verifica sommaria della regolarità urbanistica/edilizia/catastale del bene

oggetto di pignoramento immobiliare.

A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è

provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione

del **LOTTO 4**.

Preliminarmente, si riscontra che il bene appreso è di piena proprietà per la

**quota 1/1.**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

##### **LOTTO 4**

Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato urbano da cielo

a terra ad uso deposito/magazzino senza permanenza fissa di persone, privo

di servizi igienici, posto in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Dell'Industria n. snc, costituita da un unico vano (privo di servizi) al piano

terra della superficie lorda di circa mq.209,00, con annessa area cortiliva

esterna esclusiva della superficie di circa mq.35,00,

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene oggetto di *stima* risulta intestato al Catasto Fabbricati del Comune di

Casaletto Vaprio (CR), alla società:

-**AQA S.R.L.** con sede a Casaletto Vaprio (CR), via| Dell'Industria snc,

codice fiscale e partita iva n.04999830963, iscritta al R.E.A. di Cremona -

Mantova - Pavia al n. CR – 171368 piena proprietaria.

- Bene censito al **Catasto Fabbricati** del comune sopraccitato al:

Foglio **4**

Particella **317**, Sub.**513**, Via Dell'Industria, piano T, Cat.C/2, Cl.U, mq.208,

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

superficie catastale mq.220, rendita euro268,56, con particella **371**, graffata alla precedente particella.

***Dati derivanti da Catasto Fabbricati Mappale 317 Sub.513***

-Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione nel classamento n.15936.1/2013, del 26/09/2013 - Pratica n.CR0077864 in atti dal 26/09/2013;

-Variazione n.16545.1/2012 del 26/09/2012 - Pratica n.CR0123212 in atti dal 26/09/2012, Divisione – diversa distribuzione degli spazi interni;

-Variazione nel Classamento del 24/10/2008 - Pratica n.CR0112411 in atti dal 24/10/2008 (n.9827.1/2008);

-Variazione relativa alla divisione - ultimazione di fabbricato del 24/10/2007 Pratica n.CR0120676 in atti dal 24/10/2007 (n.7171.1/2007);

- Costituzione del 18/10/2007 Pratica n.CR0118608 in atti dal 18/10/2007 (n.855.1/2007).

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**L'area di sedime del fabbricato è distinta al Catasto Terreni** del comune di Casaletto Vaprio al:

Foglio 4

Mapp. **317** Ente Urbano di ha 00 are 23 ca 00

***Dati derivanti da Catasto Terreni:***

-Tipo mappale del 12/10/2007 pratica CR0116209 in atti dal 12/10/2007 (n.116209.1/2007);

-Frazionamento del 12/10/2007 pratica CR0116209 in atti dal 12/10/2007 (n.116209.1/2007);

- Frazionamento del 18/12/2002 Pratica n.92582 in atti dal 18/12/2002 (n.3086.1/2002);

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

|  |                                                                                      |                           |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                    | 13 di 34                  |
|  | - Impianto meccanografico del 20/10/1977.                                            |                           |
|  | <b>CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                                  |                           |
|  | <b>ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI</b>                                                |                           |
|  | <i>Si precisa che nella visura storica per immobile non è indicato il civico del</i> |                           |
|  | <i>bene posto in via dell'Industria ed anche in sede di sopralluogo non è stato</i>  |                           |
|  | <i>rilevato.</i>                                                                     |                           |
|  | La planimetria catastale non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi      |                           |
|  | visionato dalla scrivente.                                                           |                           |
|  | <b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'</b>                                          |                           |
|  | Il bene in oggetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente    |                           |
|  | si trova con la consistenza e delimitazione che risultano dagli elementi             |                           |
|  | catastali sopra riportati.                                                           |                           |
|  | Comprende i connessi diritti, accessori e pertinenze, servitù (attive e passive)     | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e delle cose comuni    |                           |
|  | del fabbricato del quale il cespite in oggetto fa parte, così come elencate          |                           |
|  | dall'articolo 1117 c.c.                                                              |                           |
|  | E' comune al bene oggetto di stima la porzione di strada comune di accesso           |                           |
|  | alle unità immobiliari ed aree cortilive di proprietà in particolare area            |                           |
|  | identificata al Foglio 4 Particella 369 P.T.- BCNC alle U.I. U e MAPPALI-            |                           |
|  | 317/512- <b>317/513</b> -/317/514-368-370- <b>371</b> -372-373.                      |                           |
|  | <b>CONFINI</b>                                                                       |                           |
|  | Il bene oggetto di <i>stima</i> formante un unico corpo (Mappale 317/Sub.513         |                           |
|  | graffato Mapp.371) confina: a nord con il mappale 317/508, a sud mappale             |                           |
|  | 369, ad est con i mappali 368, 370 ed il mappale 317/512, ad ovest con il            |                           |
|  | mappale 372, 373 ed il mappale 317/514, salvo altri più precisi ed                   |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                       |                           |

|  |                                                                                           |                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                         | 14 di 34                  |
|  | aggiornati.                                                                               |                           |
|  | <b>VINCOLI ED ONERI</b>                                                                   |                           |
|  | Tutti quelli evidenziati nell'atto di <i>compravendita conseguente all'esercizio</i>      |                           |
|  | <i>finale del diritto di opzione relativo a contratto di locazione finanziaria</i>        |                           |
|  | dell'immobile a rogito del notaio Federico TASSINARI in data 11/11/2025                   |                           |
|  | rep.n.83707, racc.54405, registrato a Bologna il 17/11/2025 n.55551 e                     |                           |
|  | trascritto a Lodi il 17/11/2025 n.part.13750 e n.gen.20558;                               |                           |
|  | e nella precedente compravendita a rogito del notaio Giovanni Battista                    |                           |
|  | DONATI di Crema, in data 18 dicembre 2012, n.95575/27415, debitamente                     |                           |
|  | registrato e trascritto a Lodi in data 31/12/2012, n.gen.18580e n.part.11927,             |                           |
|  | ai quali si fa riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e      |                           |
|  | passive, obblighi di qualsiasi natura, in essi costituiti o richiamati e da               |                           |
|  | intendersi letteralmente trascritti e riportati .                                         | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | A detto immobile compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti               |                           |
|  | comuni dell'edificio, quali sono per legge, titolo o destinazione e della strada          |                           |
|  | di accesso al bene identificato catastalmente nell'elaborato planimetrico e               |                           |
|  | nell'accertamento della proprietà immobiliare urbana (elenco dei subalterni)              |                           |
|  | con la particella 369 del Foglio 4 BCNC (bene comune non censibile alle                   |                           |
|  | unità: 317/512 - <b>317/513</b> – 317/514 -368-370-371-372-373.                           |                           |
|  | <b><i>Si precisa</i></b> che per detto immobile la scrivente non è in possesso di nessuna |                           |
|  | informazione e che sarà il liquidatore a specificare l'esistenza o meno di                |                           |
|  | detto vincolo amministrativo.                                                             |                           |
|  | <b>PROPRIETA'</b>                                                                         |                           |
|  | Il bene oggetto di <i>stima</i> risulta di piena ed esclusiva proprietà della società -   |                           |
|  | <b>AQA S.R.L.</b> con sede a Casaletto Vaprio (CR), via  Dell'Industria snc,              |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                            |                           |

|  |                                                                                                                 |                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                                               | 15 di 34                  |
|  | codice fiscale e partita iva n. 04999830963, iscritta al R.E.A. di Cremona - Mantova - Pavia al n. CR – 171368. |                           |
|  | <b>PROVENIENZA DEL BENE</b>                                                                                     |                           |
|  | Il bene è pervenuto alla società <b>AQA S.R.L.</b> :                                                            |                           |
|  | in forza di atto del notaio Federico TASSINARI iscritto al collegio                                             |                           |
|  | notarile del distretto di Bologna, con residenza a Imola, in data                                               |                           |
|  | 11/11/2025 rep.83707, racc.54405, registrato a Bologna il                                                       |                           |
|  | 17/11/2025 n.55551 e trascritto a Lodi il 17/11/2025 n.part.13750 e                                             |                           |
|  | n.gen.20558; da parte di <b>ALBA LEASING S.p.A.”</b> con sede a                                                 |                           |
|  | Milano (MI), Via Sile n.18, iscritta presso il Registro delle Imprese                                           |                           |
|  | di Milano (MI) e codice Fiscale n.06707270960.                                                                  |                           |
|  | a quest'ultima è pervenuta:                                                                                     |                           |
|  | -in forza di atto a rogito del notaio Giovanni Battista DONATI di                                               | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | Crema, in data 18 dicembre 2012, rep.n.95575/27415, debitamente                                                 |                           |
|  | registrato e trascritto a Lodi in data 31/12/2012, n.gen.18580e                                                 |                           |
|  | n.part.11927 dalla società <b>IMMOBILIARE WANDA DI</b>                                                          |                           |
|  | <b>OGLIARI GIANBATTISTA E C: S.N.C.;</b>                                                                        |                           |
|  | -alla società <b>“IMMOBILIARE WANDA DI OGLIARI</b>                                                              |                           |
|  | <b>GIANBATTISTA E C: S.N.C.”</b> , era pervenuta                                                                |                           |
|  | -in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni                                                 |                           |
|  | Battista DONATI di Crema, in data 20 dicembre 2002,                                                             |                           |
|  | rep.n.75.283/16.484, registrato a Crema il 02 gennaio2003, al n.6                                               |                           |
|  | serie IT, Trascritto a Lodi il 03 gennaio2003 ai n.ri102/670, quindi                                            |                           |
|  | per atto di divisione dello stesso notaio Giovanni Battista DONATI                                              |                           |
|  | in data 20 dicembre 2002, rep.n.75.286/16.487, registrato a Crema il                                            |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                                                  |                           |

giorno 08 gennaio2003 al n.14/1, serie IV, trascritto a Lodi il 03  
gennaio2003 ai n.ri115/82.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- *Iscrizioni* : -/-

- *Trascrizioni*: -/-

### SITUAZIONE FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA, secondo la  
normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene, ed in base  
alle condizioni fiscali soggettive del futuro acquirente.

### SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa  
urbanistica del Comune di Casaleto Vaprio in specifico:

-il comune di Casaleto Vaprio è dotato di Piano di Governo del Territorio  
(**P.G.T.**), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 in data  
15.12.2009, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.  
49 in data 09.12.2010;

-altresì, il Comune di Casaleto Vaprio, con deliberazione del Consiglio  
Comunale n. 49 in data 28.10.2014 ha approvato la variante n.1 al Piano di  
Governo del Territorio, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione  
Lombardia n.06 in data 04.02.2015.

A causa di alcune correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati  
grafici costituenti il **P.G.T.**, l'Amministrazione comunale ha inteso  
revisionare alcuni elaborati per correzione degli errori materiali e rettifica ai  
sensi dell'art. 13 comma 4 bis della L.R.12/2005 e SMI.

Il **PGT** vigente è stato Deliberato dal Consiglio Comunale n.28 del

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

|  |                                                                                        |                           |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                      | 17 di 34                  |
|  | 20/10/2016 con data di esecuzione dal 06/11/2016.                                      |                           |
|  | *                                                                                      |                           |
|  | <b>L’immobile</b> in cui è posto il bene oggetto di stima è ubicato, in una zona       |                           |
|  | definita Ambito del Tessuto Urbano Consolidato, in particolare “AMBITO                 |                           |
|  | PRODUTTIVO CONSOLIDATO”.                                                               |                           |
|  | Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o       |                           |
|  | ad essi assimilabili e relative attrezzature (art.32 (Titolo III- Piano delle          |                           |
|  | Regole).                                                                               |                           |
|  | <i>La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da</i>    |                           |
|  | <i>parte di chi è interessato all’acquisto, prima dell’ASTA consultare e</i>           |                           |
|  | <i>verificare presso il comune di Casaletto Vaprio, la situazione urbanistico-</i>     |                           |
|  | <i>edilizia attuale dell’unità immobiliare oggetto di perizia di stima.</i>            |                           |
|  | <b><u>INDAGINE EDILIZIA</u></b>                                                        | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | (Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94 e                  |                           |
|  | successive modifiche ed integrazioni).                                                 |                           |
|  | Le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare             |                           |
|  | oggetto di relazione di stima sono iniziate in data <b><u>posteriore al 01</u></b>     |                           |
|  | <b><u>settembre 1967.</u></b>                                                          |                           |
|  | Il comune di Casaletto Vaprio, dopo specifica richiesta di accesso agli atti da        |                           |
|  | parte della scrivente in data 30/06/2025 ed integrata in data 31/07/2025, ha           |                           |
|  | predisposti ed inviato i precedenti edilizi riguardanti i titoli abilitativi           |                           |
|  | dell’immobile in specifico:                                                            |                           |
|  | <b>-Permesso di costruire n.46/2006 – Prot.n.1125 del 13/03/2007</b>                   |                           |
|  | riguardante la realizzazione di una costruzione di <i>edificio produttivo</i> in “zona |                           |
|  | <i>D2-industriale di espansione</i> ” in Via Dell’Industria;                           |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                         |                           |

**-D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.2523 del 19/06/2007 -**

**Pratica n.29/2007;** riguardante modifiche al progetto per la costruzione di

un nuovo edificio produttivo a destinazione generica;

**-D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.3968 del 24/09/2008 -**

**Pratica n.34/2008;** riguardante lavori interni al capannone 5-6 ;

**-D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.2408 del 20/06/2012 -**

**Pratica n.19/2012;** *intervento che prevede la divisione del Capannone n.6 di*

*progetto in 4 unità, con la realizzazione di una apertura di mt 3,50x2,50 per*

*il passaggio di muletti con il capannone n.4 ed il nuovo capannone n.6B;*

**-S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot.n.4397 del**

**21/11/2012 Pratica n.29/2012;** intervento consistente nella realizzazione

delle murature interne per la suddivisione del capannone in capannoncini più

piccoli, realizzati con blocchi in cls con retinatura a maglia con corree in c.a.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

realizzati di cm.25 e spostamento della porta interna di mt.2,50; oltre a

recinzione interna con muretto in c.a. e sovrastante rete plastificata al fine di

dividere il piazzale esterno;

**-RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

**PARZIALE (unità produttiva n.6/b) del 27 novembre 2012 prot.n.4478 (**

**(Comunicazione al Comune di Fine Lavori prot.4477del 27 novembre**

**2012 -fine lavori parziale in data 26/11/2012). Edificio produttivo a**

destinazione deposito senza permanenza di persone privo di servizi igienici

\*

A seguito della disamina della documentazione tecnica (precedenti edilizi), il

bene visionato, oggetto di stima risulta conforme allo stato legittimo.

In caso di vendita del bene oggetto di stima sarà a cura e spese del futuro

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

acquirente il ripristino del muro di confine con il capannone identificato al catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 317 Sub.508. Il tutto mediante pratica edilizia (CILA) nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Inoltre si precisa che:

-il rilievo eseguito di massima deve ritenersi di carattere *meramente informativo e non vincolante*, in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo stato di fatto del bene, con successiva restituzione grafica e comparazione, con gli elaborati legittimi, possa far emergere l'esistenza di altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che in caso di vendita del bene, l'effettiva regolarizzazione o sanabilità o meno del bene e gli eventuali sanzioni ed importi con relativi diritti di segreteria ecc. *se dovuti*, saranno determinabili, in concreto solo dall'Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto applicando un abbattimento a metro quadrato del 5%, causa il ripristino del muro di divisione mediante pratica edilizia, la regolarizzazione catastale, le competenze professionali, la mancanza di garanzia per vizi occulti ed il fine specifico che guida la stima.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Soggetto certificatore Michele FERRARA, accreditato all'elenco della

|  |                                                                                                     |                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                                   | 20 di 34                  |
|  | Regione Lombardia con il n.29868 ha inserito, nel sistema informativo di                            |                           |
|  | cui all'articolo 9, comma 3 bis della Legge Regionale 24/2006 e s.m.i., il file                     |                           |
|  | di interscambio dati ai fini dell'acquisizione dell'Attestato di Prestazione                        |                           |
|  | Energetica (APE) identificato con numero di protocollo 1902000003425, i                             |                           |
|  | cui dati catastali sono relativi all'unità immobiliare sita in Comune di                            |                           |
|  | Casaletto Vaprio, al Foglio 4 Mapp.317 Sub.513.                                                     |                           |
|  | Attestato di Prestazione Energetica "APE – Classe Energetica "D".                                   |                           |
|  | <b>SITUAZIONE OCCUPAZIONALE</b>                                                                     |                           |
|  | Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 29 luglio 2025 la                        |                           |
|  | porzione di fabbricato ad uso deposito/magazzino oltre ad area cortiliva di                         |                           |
|  | proprietà posta in Comune di Casaletto Vaprio(CR), via Dell'Industria snc,                          |                           |
|  | risulta nella disponibilità dei Curatori della procedura n.19/2025.                                 |                           |
|  | <b>DESCRIZIONE DEL BENE</b>                                                                         | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di                          |                           |
|  | Casaletto Vaprio <u>comune italiano</u> della <u>provincia di Cremona</u> , in Lombardia.           |                           |
|  | L'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima è inserita in un contesto                        |                           |
|  | urbano produttivo consolidato. Il comune di Casaletto Vaprio confina a nord                         |                           |
|  | con <u>Capralba</u> , a nord - ovest con <u>Quintano</u> , a ovest con <u>Trescore Cremasco</u> , a |                           |
|  | sud - ovest con <u>Cremosano</u> e a sud - est con <u>Campagnola Cremasca</u> . Il                  |                           |
|  | territorio del comune è pianeggiante, attraversato dai canali della <u>Roggia</u>                   |                           |
|  | <u>Oretta</u> e della <u>Roggia Alchina</u> , tutti e due nella parte orientale del paese.          |                           |
|  | Per quanto riguarda l'economia, l'agricoltura è l'attiva prevalentemente svolta                     |                           |
|  | mentre le industrie sono concentrate a est della stazione ferroviaria, lungo la                     |                           |
|  | Roggia Alchina,                                                                                     |                           |
|  | Zona discretamente servita da mezzi pubblici; nelle vicinanze della stazione                        |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                                      |                           |

ferroviaria posta a circa 700metri. Il complesso edilizio è poco distante dalla

strada provinciale SP.80 che collega il paese con i comuni limitrofi

I collegamenti stradali sono buoni anche per la vicinanza delle principali

strade extra-urbane per il comune di Crema distante circa 7 chilometri

tramite la strada provinciale SP2 e per il comune di Cremona che dista circa

50 chilometri tramite la strada provinciale ex strada Statale 415 Paullese e la

Strada Provinciale SP2e con la città di Milano che dista circa una quarantina

di chilometri, tramite la strada Provinciale ex strada Statale 415 Paullese o

tramite la SP14.

Il contesto in cui è situato il bene è caratterizzato da capannoni ad uso

industriale/produttivo ed in specifico la costruzione è stata oggetto di un

Piano di lottizzazione denominato “Oltre l’Alcina”.

Purtroppo negli ultimi anni detta zona composta da insediamenti produttivi è

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

stata in parte deprezzata causa l’andamento del mercato immobiliare per

detti manufatti infatti tra le attività economiche numericamente più

rappresentative del tessuto imprenditoriale cremonese si registra un segno

positivo su base annua per le costruzioni (+0,9%), le attività finanziarie ed

assicurative ,le attività professionali scientifiche e tecniche i servizi alle

imprese e i servizi alla persona, mentre sul fronte negativo spiccano

l’agricoltura, il commercio i pubblici esercizi, i servizi di informazione e

comunicazione le attività manifatturiere e le attività immobiliari.

L’edificio produttivo a destinazione generica (inizialmente), attuale

deposito/magazzino senza permanenza fissa di persone, presenta una

struttura prefabbricata con altezza fuori terra interna di circa ml.7,50 e sotto

trave 6,80, struttura in calcestruzzo armato ordinario e precompresso dalle

|  |                                                                                  |                           |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | <p>PATRIZIA BERGONZONI<br/>Architetto</p> <p>seguenti caratteristiche:</p>       | 22 di 34                  |
|  | -plinti per fondazione, pilastri e travi in cemento armato prefabbricato;        |                           |
|  | - struttura portante verticale: pilastri prefabbricati;                          |                           |
|  | -struttura portante orizzontale: travi in c.a. precompresso a trefoli aderenti e |                           |
|  | tegoli di copertura in c.a. precompresso;                                        |                           |
|  | -tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto        |                           |
|  | lavato;                                                                          |                           |
|  | - muratura di tamponamento interno in prismi di calcestruzzo;                    |                           |
|  | Internamente il capannone presenta una pavimentazione in battuto di              |                           |
|  | cemento;                                                                         |                           |
|  | -il portone di accesso con apertura del tipo i del tipo a libro.                 |                           |
|  | - finestra in alluminio anodizzato e vetro.                                      |                           |
|  | Gli impianti presenti sono quelli tipici relativi alla destinazione artigianale  | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | (impianto elettrico del tipo industriale con canaline esterne),                  |                           |
|  | Si accede direttamente al capannone da strada privata delimitata da              |                           |
|  | recinzione e cancello pedonale e carrabile comandato a distanza, su via          |                           |
|  | dell'Industria; la strada privata e l'area di proprietà presenta una             |                           |
|  | pavimentazione industriale da esterno asfaltata tipo soletta prefabbricata.      |                           |
|  | Si precisa che                                                                   |                           |
|  | Al piano terra di detto capannone è presente un collegamento interno con il      |                           |
|  | capannone limitrofo (identificato catastalmente con il Sub.508) utilizzato       |                           |
|  | dalla ditta AQA; come già evidenziato sarà a cura e spese del futuro             |                           |
|  | acquirente sia la chiusura del passaggio che la richiesta delle autorizzazioni   |                           |
|  | edilizie mediante pratiche comunali redatte da un tecnico professionista.        |                           |
|  | Inoltre non potendo visionare il coperto la scrivente non esclude che            |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                   |                           |

all'interno del compendio immobiliare mappale 317, in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro e fuori terra, la presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali a solo titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati) inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc, oltre a quanto indicato in perizia; *quindi sarà a totale cura e spese del futuro acquirente la verifica e l'eventuale smaltimento alla discarica autorizzata con ripristino parziale o totale del coperto se necessario.*

Si allega alla presente relazione documentazione fotografica così da farne parte integrante.

#### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato consegnato nessun documento e/o autorizzazione e non risultano all'attualità verificati gli impianti presenti e le certificazioni di conformità degli stessi, compreso il CPI, del bene oggetto di stima(se presente), pertanto in caso di vendita l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi ***interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento o totale rifacimento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza*** compreso il CPI (se necessario), sollevando ai sensi dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare e la stimatrice da ogni responsabilità al riguardo.

#### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con

|  |                                                                               |                           |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                             | 24 di 34                  |
|  | il vano scala.                                                                |                           |
|  | Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme          |                           |
|  | per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle  |                           |
|  | unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni      |                           |
|  | censuarie in esecuzione all’art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre       |                           |
|  | 1996 n°662. In particolare l’Allegato “C”: Norme tecniche per la              |                           |
|  | determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a           |                           |
|  | destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).                                       |                           |
|  | <b>1. FABBRICATO AD USO MAGAZZINO</b>                                         |                           |
|  | <b>Principio adottato</b>                                                     |                           |
|  | Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che       |                           |
|  | assume metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della       |                           |
|  | consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.                   | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |
|  | <b>Indicazioni di carattere generale</b>                                      |                           |
|  | La superficie commerciale di detto immobile con la tipologia in esame, è      |                           |
|  | stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari |                           |
|  | alla somma :                                                                  |                           |
|  | <b>Misurazione</b>                                                            |                           |
|  | La misurazione della superficie è effettuata:                                 |                           |
|  | <i>a) vani principali e accessori diretti</i>                                 |                           |
|  | La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla   |                           |
|  | mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune.       |                           |
|  | I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore |                           |
|  | massimo di 50 cm., nel tratto in comune, nella misura massima del 50%         |                           |
|  | ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.25.                    |                           |
|  | <b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4</b>                                |                           |

*b) pertinenze esclusive*

superficie scoperta nel caso specifico viene computata nella misura del 30% .

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

|          |     |           |        |
|----------|-----|-----------|--------|
| Deposito | P.T | circa mq. | 209,00 |
|----------|-----|-----------|--------|

|                   |      |           |       |
|-------------------|------|-----------|-------|
| Area in proprietà | P.T. | circa mq. | 35,00 |
|-------------------|------|-----------|-------|

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

|            |                     |                  |
|------------|---------------------|------------------|
| Superficie | Coeff. di destinaz. | Sup. commerciale |
|------------|---------------------|------------------|

|                  |     |               |           |
|------------------|-----|---------------|-----------|
| Locale magazzino | P.T | 209,00 x 1,00 | mq.209,00 |
|------------------|-----|---------------|-----------|

|                   |      |              |                  |
|-------------------|------|--------------|------------------|
| Area in proprietà | P.T. | 35,00 x 0,30 | <u>mq. 10,00</u> |
|-------------------|------|--------------|------------------|

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| <b>Superficie lorda commerciale</b> | mq. 219,00 |
|-------------------------------------|------------|

*La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le relative pertinenze comprensive dell'area esterna sono stimate a corpo e non a misura.*

**STIMA DEL BENE**

**- STIMA DEL BENE**

**-Aspetto economico:** si richiede alla stimatrice di determinare il valore

commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una

Liquidazione Giudiziale. Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più

probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente

pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in

vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel

quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con

prudenza.

**Criterio di stima adottato:**

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il

valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di

mercato") alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo

che più sottenda "l'oggettività" della stima.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha

applicato il ***criterio di stima sintetico-comparativo*** per confronto con prezzi

noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità

simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di

una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il

valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a

quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di

conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza

superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle

indagini di mercato; nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte

ad accertare l'andamento del mercato per immobili similari a quello da

valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

-La scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite anno 2020/2024 nel raggio di duecento/quattrocento metri (attraverso la consultazione del Portale Agenzia delle Entrate – OMI - valori immobiliari dichiarati),evidenziando alcuni valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il valore dichiarato, non si conosce il piano, la tipologia, la presenza o meno del locale ascensore, lo stato occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di conservazione in particolare:

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Valore dichiarato Euro 115.000,00 *(Euro/mq.500,00)*

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------|-----|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|--|---------------|--|-----|-----|-----|-----|--|
|           | PATRIZIA BERGONZONI<br>Architetto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 28 di 34                  |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | Altra indagine eseguita del più probabile valore di mercato del bene in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | oggetto è stata desunta per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilisti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | Il Valore di mercato del bene in oggetto è stato desunto per via indiretta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | di immobilisti .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | I valori unitari adottati costituiscono, l'espressione sintetica dell'immagine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | di mercato effettuata con operatori del settore immobiliare ed accedendo ad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | altre fonti informative indirette di cui è noto il sistema operativo, in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Arch. PATRIZIA BERGONZONI |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | specifico:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | interrogazione: <b>Anno 2025 - Semestre 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>Provincia:</b> Cremona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>-Comune:</b> Casaleto Vaprio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>Fascia/zona:</b> Centrale/intero territorio urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>Codice di zona:</b> B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>Microzona catastale -1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni Civili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <b>-Destinazione:</b> produttiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | <table><tr><td rowspan="3">Tipologia</td><td rowspan="3">Stato<br/>conservativo</td><td colspan="2">Valore<br/>Mercato</td><td rowspan="3">Superficie<br/>(L/N)</td><td colspan="2">Valori Locazione</td><td rowspan="3">Superficie<br/>(L/N)</td></tr><tr><td colspan="2">(€/mq)</td><td colspan="2">(€/mq x mese)</td></tr><tr><td>Min</td><td>Max</td><td>Min</td><td>Max</td></tr></table> | Tipologia                 | Stato<br>conservativo | Valore<br>Mercato |     | Superficie<br>(L/N) | Valori Locazione    |                  | Superficie<br>(L/N) | (€/mq)              |  | (€/mq x mese) |  | Min | Max | Min | Max |  |
| Tipologia | Stato<br>conservativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                       | Valore<br>Mercato |     |                     | Superficie<br>(L/N) | Valori Locazione |                     | Superficie<br>(L/N) |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                       | (€/mq)            |     |                     |                     | (€/mq x mese)    |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Min                       | Max                   | Min               | Max |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |
|           | LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |                       |                   |     |                     |                     |                  |                     |                     |  |               |  |     |     |     |     |  |

| Tipologia                | Stato<br>conservativo | Valore<br>Mercato<br>(€/mq) |     | Superficie<br>(L/N) | Valori Locazione<br>(€/mq x mese) |     | Superficie<br>(L/N) |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----|---------------------|-----------------------------------|-----|---------------------|
|                          |                       | Min                         | Max |                     | Min                               | Max |                     |
| Capannoni<br>industriali | NORMALE               | 250                         | 400 | L                   | 1,2                               | 1,8 |                     |

Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di compravendita per capannoni pari ad **Euro/mq.325,00.**

\*

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie immobiliari

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa.

In particolare:

I prezzi sotto-indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati a causa dell'attuale crisi economica del settore immobiliare come confermato dalle statistiche “idealista” per i capannoni, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita pari a circa il 5% -8%.

In particolare:

**C) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.**

**Bonetti immobiliare** - capannone in vendita Casaletto Vaprio - Via

dell'Industria

Superficie m.220 - Ufficio e Bagni ad uso ufficio, area cortiliva mq.700,00

Euro 190.000,00

Euro 190.000,00/250,00 mq. = Euro/mq.760,00

Euro/mq.760,00 (ridotto 5%)= **Euro/mq.722,00**

\*

**Agenzia STUDIO - CASA** - capannone in vendita Casaletto Vaprio - Via

dell'Industria s.n.c.

Mq.2.800,00 + 1000 area cortiliva

Euro 1.280.000,00

Euro 1.280.000,00/2.800 mq. = Euro/mq.457,00

Euro/mq.457,00 x 5%= **Euro/mq.434,00**

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**Il valore medio per metro quadrato è pari a circa Euro 578,00**

\*

RIASSUMENDO

I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più probabile valore di mercato del bene trattato.

Da quanto sopra evidenziato si determina una forbice molto ampia data probabilmente dalla tipologia, dall'uso, dalla superficie, dal tipo di conservazione e di ristrutturazione del bene, dalla vicinanza alle maggiori vie di trasporto su ruote ecc.

**La scrivente visti i valori desunti in zona (valore medio per detti tipi di manufatti edilizi è di circa Euro 450/550 a metro quadrato)**

**considerando inoltre che detto capannone non presenta né uffici né**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

**bagni e risulta allo stato attuale un C/2 deposito**, in linea generale in

considerazione di quanto sopra esposto la stimatrice giunge alla

quantificazione del valore del bene oggetto di liquidazione giudiziale,

tenendo in considerazione lo stato complessivo del bene, quali la forma,

l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime e dell'area

cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti,

tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo

stato di conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale (libero)..

Inoltre dall'esperienza di studio lo scrivente ritiene di considerare un valore

a metro quadrato pari a circa **Euro/mq.500(cinquecento/00)**.

ciò con le seguenti risultanze:

$\text{mq.219,00} \times \text{Euro/mq.500,00} = \text{Euro } 109.500,00$  valore arrotondato per

eccesso ad Euro 110.000,00 (centodieci mila/00).

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a**

**base d'asta è pari ad Euro 110.000,00 (centodieci mila/00).**

Inoltre si precisa che:

*-qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in*

*merito alla sanatoria ed accertamento di conformità se richiesti dal Comune*

*anche se non espressamente indicati in perizia, saranno sempre a carico del*

*futuro aggiudicatario.*

*-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della*

*consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento*

*hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di*

*mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto*

*quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non*

*riportate in perizia.*

*Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole la scrivente si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna lì 12 maggio 2026

La stimatrice

Arch. Patrizia Bergonzoni

**Allegati:**

**All.1)** Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fgl.4 Particella317 Sub.513, con Particella **371**, graffata alla precedente particella;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**All.2)** Planimetria catastale Catasto Fabbricati Fgl. 4 Particella317 Sub.513, con Particella **371**, graffata alla precedente particella;

**All.3)** Visura storica per immobile Catasto Terreni Fgl. 4 Particella 317;

**All.4)** Elaborati planimetrici prot.CR0118608 del 18/10/2007, prot. CR0004067 del 14/01/2011, prot.CR0123212 del 26/09/2012 e accertamento della proprietà urbana;

**All.5)** Estratto di mappa;

**All.6)** Il bene è pervenuto alla società AQA S.R.L. in forza di atto di compravendita del notaio Federico TASSINARI iscritto al collegio notarile del distretto di Bologna, con residenza a Imola, in data 11/11/2025 rep.83707, racc.54405, registrato a Bologna il 17/11/2025 n.55551 e

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

trascritto a Lodi il 17/11/2025 n.part.13750 e n.gen.20558

**All.7)** Compravendita immobiliare forza di atto a rogito del notaio Giovanni

Battista DONATI di Crema, in data 18 dicembre 2012, rep.n.95575/27415,

debitamente registrato e trascritto a Lodi in data 31/12/2012, n.gen.18580e

n.part.11927 dalla società IMMOBILIARE WANDA DI OGLIARI

GIANBATTISTA E C: S.N.C.;

**All.8)** PGT (Piano di Governo del Territorio);

**All.9)** Permesso di costruire n.46/2006 – Prot.n.1125 del 13/03/2007 e Atto

di Collaudo delle Opere in Conglomerato Cementizio;

**All.10)** D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.2523 del 19/06/2007 -

Pratica n.29/2007;

**All.11)** D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.3968 del 24/09/2008 -

Pratica n.34/2008;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

**All.12)** D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.2408 del 20/06/2012 -

Pratica n.19/2012;

**All.13)** S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot.n.4397 del

21/11/2012 Pratica n.29/2012;

**All.14)** RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE

(unità produttiva n.6/b) del 27 novembre 2012 prot.n.4478 (Comunicazione

al Comune di Fine Lavori prot.4477del 27 novembre 2012 -fine lavori

parziale in data 26/11/2012)

**All.15)** Rilievo sommario;

**All.16)** Certificazione Energetica

**All.17)** OMI consultazione valori immobiliari dichiarati- Agenzia delle

Entrate banca Dati delle Quotazioni immobiliari; Report agenzie

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4**

PATRIZIA BERGONZONI  
Architetto

34 di 34

immobiliari;

Documentazione fotografica;

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 4