LOTTO 2
Pozzaglio ed Uniti (CR)
Composto da 2 sub-lotti

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 25/2024.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE.

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS 2020), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (art- 568 c.p.c. valore vendita coattiva).

Giudice Delegato: **Dott.ssa Simonetta Bruno.**

Curatore fallimentare: **Dott. Stefano Sbardolini.**
Dottore Commercialista – Revisore Legale.
Vicolo della Stazione 11, 25122 Brescia.
Office: +39 030.2400295.
E-mail: mail@studiobarbi.it Sito web: https://studiobarbi.aponet.it

Trattasi di complesso immobiliare in Pozzaglio ed Uniti (CR), [redacted] composto da capannone industriale/artigianale suddiviso in tre unità distinte ed area urbana (**Sub lotto 2A**), oltre a porzione di fabbricato residenziale, composto da tre unità abitative ed un deposito (**Sub lotto 2B**).







Data dell'incarico: 15.05.2024. Data della valutazione: 06.08.2024.

Esperto incaricato.
Matteo Negri
viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (BS)
+ 39. 030.7402172 (6) geom.matteonegri@gmail.com
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/03
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

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

SUB-LOTTO 2A - CAPANNONE

Descrizione sintetica.
Trattasi di complesso artigianale, parte in esercizio, composto da unico fabbricato in linea, suddiviso in tre unità distinte, per un totale di circa 1.950 m² di superficie coperta.
Completa la proprietà la corte esterna comune attualmente impiegata a spazio manovra, parcheggi, area carico-scarico e stoccaggio di circa 1.000 m², oltre ad una piccola area urbana (mappale 264) di circa 40 m². Le tre unità risultano singolarmente composte da capannone/deposito e servizi igienici.
Le condizioni generali globali di manutenzione si possono definire scarse.

Localizzazione: Pozzaglio ed Uniti – Provincia di Cremona, via [redacted]
L'accesso avviene per servitù di passo sulle aree di cui al mappale 53/502 parte, 54/501 e 141/501.

Quota ed identificativi catastali.
Proprietà esclusiva [1/1].
Catasto Fabbricati di cui al Foglio **6**
mappale **90**, ai subalterni:
- **504** categoria C/2 di m² 441 _ deposito;
- **505** categoria D/1 _ capannone artigianale;
- **506** categoria D/1 _ capannone artigianale;
- mappale **264** cat. F/1 di m² 40 _ area urbana.

Beni comuni.
Catasto Fabbricati di cui al Foglio **6**, mappale **90**, subalterno:
- **503** categoria BCNC ai subb. 504, 505 e 506 _ corte comune.

Provenienza
Relativamente al mappale 90.
Atto di **compravendita** in data 31 dicembre 2001, n. 75122/18626 di rep., Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 17 gennaio 2002 ai n.ri 469/341.
Relativamente al mappale 264.
Atto di **compravendita** in data 20 luglio 2001, n. 74393/18288 di rep., Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837.

Riassunto dei valori stimati
Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami

- 504 categoria C/2	: € 60.000
- 505 categoria D/1	: € 105.000
- 506 categoria D/1	: € 75.000
- 264 cat. F/1	: € 1.000
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	
- **504** categoria C/2	: **€ 40.000**
- **505** categoria D/1	: **€ 65.000**
- **506** categoria D/1	: **€ 45.000**
- **264** cat. F/1	: **€ 625**
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	**: ~ 75 €/m²**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Overbuilt market*) che ne limita la commerciabilità nel breve periodo.
Lo scarso stato conservativo/manutentivo dei cespiti e le condizioni generali di degrado, potrebbero condizionare e limitare la valorizzazione dei beni in caso di alienazione coattiva, a discapito dei creditori.

Conformità		
Catastale:		
- **504** categoria C/2	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
- **505** categoria D/1	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
- **506** categoria D/1	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
- **264** cat. F/1	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
Urbanistico – edilizia:		
- **504** categoria C/2	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
- **505** categoria D/1	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
- **506** categoria D/1	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --
- **264** cat. F/1	☐No ☒ Si	se No vedi pagina --

Con riferimento alle verifiche di cui sopra, vedasi osservazioni e condizioni limitative esplicitate a pag. 26 e 29, che potrebbero condizionarne l'esito.

Stato di possesso		
Immobile occupato alla data del sopralluogo		
- **504** categoria C/2	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 32-33
- **505** categoria D/1	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 32-33
- **506** categoria D/1	☒No ☐ Si	se Si vedi pagina --
- **264** cat. F/1	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 32

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 35-36

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 37-38

Assunzioni limitative:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 42
Condizioni limitative:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 42
Circostanze esterne o evidenze che possono influire sul valore del bene:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 42-43
Rispetto dei fattori ESG	☒No ☐ Si	se Si vedi pagina …
Note informative per futuro acquirente	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 43-44

Si precisa che l'individuazione dei dati catastali e dei gravami (opponibili e non) derivano dalla relazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del Notaio Paolo Cherubini in Desenzano del Garda (BS).

SUB-LOTTO 2B - ABITAZIONI

Descrizione sintetica.
Trattasi di tre unità residenziali, due delle quali attualmente locate, oltre ad un deposito, in particolare:
- appartamento al piano primo con soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e due camere (sub. 514);
- appartamento al piano primo con soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera (sub. 515);
- appartamento su due livelli fronte strada con pranzo/cucina e soggiorno al piano terra, bagno, due camere, ripostiglio, disimpegno ed un balcone al piano primo (sub. 516); completa la proprietà un ripostiglio piano terra accessibile dall'esterno;
- deposito al piano primo (sub. 518).

Competono le quote di proprietà degli spazi comuni, quali: aree, corte interna, portico, scala con ballatoio.
Le condizioni generali globali di manutenzione si possono definire scarse.

Localizzazione: Pozzaglio – Provincia di Cremona, via [redacted]

Quota ed identificativi catastali.
Proprietà esclusiva [1/1].
Catasto Fabbricati di cui al foglio **6**, mappale **51**, subalterni:
- **514** categoria A/3, vani 3,5;
- **515** categoria A/3, vani 2,5;
- **516** graffato al mappale **52/506,** categoria A/2 vani 6,5;
- **518** categoria C/2, m^2 50.

Beni comuni.
Catasto Fabbricati di cui al Foglio **6**, in particolare:
* mappale **51**, subalterni:
- **509** categoria BCNC (area comune) al mapp. 516 graffato al mappale 52/506 e altra proprietà;
- **510** categoria BCNC (portico comune) al mapp. 51 subb. 514,515 e altra proprietà;
- **511** categoria BCNC (scala e ballatoio) al mapp. 51 subb. 514,515 e 518 (ex 513 parte);
* mappale **53**, subalterno:
- **502** categoria BCNC (corte comune) al mapp. 51 subb. 514, 515 e 518 (ex 513 parte) e altra proprietà;
* mappale **54**, subalterno:
- **501** categoria BCNC (area comune) al mapp. 51 subb. 514, 515, 516 graffato al mappale 52/506, 518 (ex 513 parte) e altra proprietà;
* mappale **141** subalterno:
- **501** categoria BCNC (corte comune) al mapp. 51 subb. 514, 515, 518 (ex 513 parte) e altra proprietà.

Si precisa che dall'atto Notaio Dr. Treccani del 24/01/2007 di cui al rep. 130983/37452, si evince che:
- parte dei mappali 53, 54 e 141 sono gravati da servitù di transito carraio e pedonale a favore delle entità di cui al mappale 90 (Sub lotto 2A);
- il mappale 51/510 e 53/502 sono gravati da servitù perpetua di passaggio e sosta (parcheggio) a favore di altra proprietà.

Provenienze:
Atto di **compravendita** in data 20 luglio 2001, n. 74393/18288 di rep., Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837.

Riassunto dei valori stimati.
Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami
- 514 categoria A/3 : € 30.000
- 515 categoria A/3 : € 20.000

- 516 graffato al mappale 52/506	: € 50.000
- 518 categoria C/2	: € 10.000
Più probabile valore di mercato con assunzione (prezzo base d'asta)	
- **514** categoria A/3	: **€ 20.000**
- **515** categoria A/3	: **€ 15.000**
- **516** graffato al mappale **52/506**	: **€ 37.000**
- **518** categoria C/2	: **€ 8.000**
Incidenza più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (coattiva)	**: ~ 270 €/m²**

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: si rileva una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Overbuilt market*) che ne limita la commerciabilità nel breve periodo.
Lo scarso stato conservativo/manutentivo dei cespiti e le condizioni generali di degrado, potrebbero condizionare e limitare la valorizzazione dei beni in caso di alienazione coattiva, a discapito dei creditori.

Conformità		
Catastale		
- **514** categoria A/3	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 26
- **515** categoria A/3	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 26
- **516** graffato al mappale **52/506** categoria A/2	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 26
- **518** categoria C/2	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 26
Urbanistico – edilizia		
- **514** categoria A/3	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 29
- **515** categoria A/3	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 29
- **516** graffato al mappale **52/506** categoria A/2	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 29
- **518** categoria C/2	☒No ☐ Si	se No vedi pagina 29

Stato di possesso		
Immobile occupato alla data del sopralluogo		
- **514** categoria A/3	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 32-34
- **515** categoria A/3	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 32-34
- **516** graffato al mappale **52/506** categoria A/2	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina --
- **518** categoria C/2	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina --

Formalità e vincoli opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 35-36

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 37-38

Assunzioni limitative:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 42
Condizioni limitative:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 42
Circostanze esterne o evidenze che possono influire sul valore del bene:	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 42-43
Rispetto dei fattori ESG	☒No ☐ Si	se Si vedi pagina …
Note informative per futuro acquirente	☐No ☒ Si	se Si vedi pagina 43-44

Si precisa che l'individuazione dei dati catastali e dei gravami opponibili e non, di ogni singolo sub-lotto, derivano dalla relazione notarile ipo-catastale ventennale a firma del Notaio Paolo Cherubini in Desenzano del Garda (BS).

Sommario

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI. 7
- Analisi del segmento di mercato. 7
- Descrizione sintetica dell'intero patrimonio immobiliare. 10
B. VERIFICA CATASTALE. 25
C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA. 28
D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE. 31
E. STATO DI POSSESSO. 32
F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI. 35
- Opponibili all'acquirente 35
- Non opponibili all'acquirente. 37
G. VALORE DEL BENE. 39
H. OSSERVAZIONI FINALI. 42
I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA. 45
J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI. 46
K. ALLEGATI. 47

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

- Analisi del segmento di mercato[1].

Localizzazione[2]: l'intero asset immobiliare è posto nel comune di Pozzaglio ed Uniti (CR), [redacted] a nord rispetto al centro abitato, lungo la [redacted]

☐ Centrale : ☐ Centro storico.
☐ Urbana : ☐ Centrale. ☐ Semicentrale. ☐ Periferica.
☒ Extra urbana: ☐ Agricola. ☒ Artigianale (sub lotto 2A) ☒ Residenziale (sub lotto 2B).

Il contesto urbano circostante è di tipo agricolo caratterizzato dalla presenza di aziende agricole.

Inquadramento urbano (Location map) [3] Fonte Google Maps



Legenda quale perimetrazione di massima dei beni oggetto di procedura concorsuale.
Sub lotto 2A _ **unità artigianali ed area urbana**.
Sub lotto 2B _ **unità residenziali e deposito P1.**

[1]Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottoinsiemi più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare; si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.
[2]Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di Interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc .(Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).
[3]Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

Destinazione urbanistica del lotto.
☐ Commerciale.
☒ Residenziale: Sub lotto 2B.
☐ Direzionale.
☒ Artigianale: Sub lotto 2A.
☐ Terziario.
☐ Agricolo.
☐ Sportiva.
☐ Turistico – ricettivo.

Tipologia immobiliare.[4]
SUB LOTTO 2A.
☒ Fabbricato: ☐ nuovo[5]; ☐ ristrutturato[6]; ☐ seminuovo[7]; ☒ usato[8]; ☐ da ristrutturare[9].
SUB LOTTO 2B.
☒ Fabbricato: ☐ nuovo; ☐ ristrutturato; ☐ seminuovo; ☒ usato; ☐ da ristrutturare.

Tipologia edilizia dei fabbricati[10].
SUB LOTTO 2A.
☐ Singolo.
☒ In linea.
☐ In corte.
☐ In condominio.
SUB LOTTO 2B.
☐ Singolo.
☐ In linea.
☒ In corte.
☐ In condominio.

Dimensione[11] del lotto:
SUB LOTTO 2A.
☐ Piccola _ con sup. < 500 m².
☒ Media _ con sup. da 500 m² a 1.000 m².
☐ Grande _ con sup. > 1.000 m².
SUB LOTTO 2B.
☐ Piccola _ con sup. < 50 m².
☒ Media _ con sup. da 50 m² a 100 m².E
☐ Grande _ con sup. > 100 m².

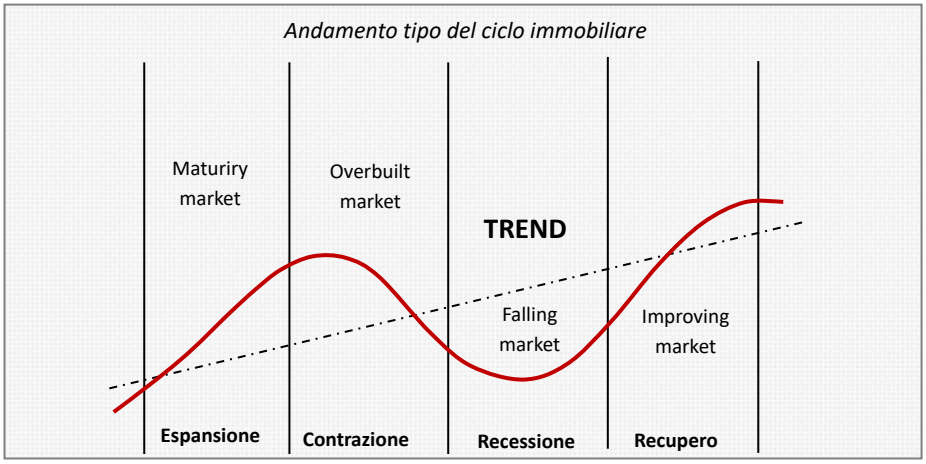
Caratteri della domanda e dell'offerta.[12]
Lato acquirente ☒ Società / Privato
Lato venditore ☒ Tribunale

[4]Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.
[5] Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.
[6] Ristrutturato: immobile che ha subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturazione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.
[7] Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato, ma in ottimo stato di manutenzione.
[8] Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.
[9] Da ristrutturare: fabbricato in condizioni di manutenzione non ottimali, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, per il quale occorre prevedere interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la piena funzionalità.
[10]Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.
[11]Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale.
[12]Caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.

Forma di mercato[13]
☐ Concorrenza monopolistica[14].
☐ Concorrenza monopolistica ristretta[15].
☐ Oligopolio[16].
☒ Altro: vendita coattiva od espropriativa (forzosa) a mezzo di asta pubblica, in presenza di un unico venditore (Tribunale) e diversi possibili acquirenti (aggiudicatari).

Filtering[17]
☐ Assente.
☒ Down _ il contesto, nel suo insieme, è caratterizzato da un elevato stato di degrado.
☐ Up.

Fase del mercato immobiliare[18]
☐ Espansione[19].
☒ Contrazione[20].
☐ Recessione[21].
☐ Recupero[22].



[13] *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*
[14] *Concorrenza monopolistica: la forma di mercato è caratterizzata da numerosi offerenti e da numerosi compratori e il prodotto è differenziato. La concorrenza monopolistica caratterizza in modo particolare il mercato dell'usato. Il prodotto immobiliare offerto è differenziato per: localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Questa forma di mercato assomiglia alla concorrenza perfetta, l'unica differenza è la non omogeneità del prodotto, il che fa assumere al bene nella formazione del prezzo sia le caratteristiche del monopolio, sia della libera concorrenza. Il venditore può esercitare potere discrezionale sul prezzo legato alla naturale disomogeneità degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.*
[15] *Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopolistica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.*
[16] *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da un discreto numero di compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*
[17] *Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering indica quindi l'influenza nulla (assente), positiva (up) o negativa (down) della situazione economica sociale e in particolare descrive il variare di specifiche dinamiche insediative della popolazione in una determinata zona dell'abitato.*
[18] Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato. Le fasi del mercato immobiliari sono generalmente la fase di espansione, di contrazione, di recessione e di recupero.
[19] Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.
[20] Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.
[21] Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono
[22] Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

- Descrizione sintetica dell'intero patrimonio immobiliare.

Inquadramento.[23]
Trattasi di fabbricati di vecchia formazione, posti in zona periferica tra il comune di Robecco D'Oglio e Pozzaglio, in un contesto a prevalente vocazione agricola.
Buona l'accessibilità rispetto alla S.S. 45bis "Gardesana Occidentale".
L'intero complesso si compone di fatto di due distinti edifici, il tutto come di seguito esplicitato.
- **Sub lotto 2A,** quale **capannone artigianale**, posto all'interno di una corte chiusa, suddiviso in tre distinte unità immobiliari ed un'area urbana. Attualmente il bene viene in parte utilizzato da una ditta di autoricambi. Da informazioni assunte l'immobile venne utilizzato in passato come deposito di granaglie e poi riconvertito come laboratorio di cartotecnica.
- **Sub lotto 2B**, quale **porzione di fabbricato residenziale** fronte strada, indipendente, sviluppato su due livelli, oltre ad un deposito e due residenze al piano primo attualmente locate.
L'intero contesto è caratterizzato da una condizione globale e generale di forte degrado, che ne limita il valore.

SUB LOTTO 2A
Il cespite è un fabbricato artigianale realizzato in epoca remota, in scarse condizioni manutentive, costituito da struttura portante in c.a. e c.a.p., con copertura curvilinea parte in ferro e parte in latero cemento.
I tamponamenti perimetrali e di spina sono presumibilmente in muratura e cls armato, mentre le pavimentazioni in calcestruzzo.
I locali tecnici, tra cui i servizi igienici, gli impianti e le finiture sono datati e necessitano di un ripristino (capex).
Preso atto della vetustà e dell'assenza di interventi significati di ristrutturazione, **si ipotizza che l'intero manto di copertura sia costituito da lastre in cemento amianto (*eternit*).**
In fase di sopralluogo la proprietà si contraddistingue, negativamente, per la presenza di grandi quantità di rottami stoccati in forma sparsa, sia negli ambienti interni, sia esternamente sulle parti comuni.
Non si escludono eventuali infiltrazioni nel terreno di sostanze quali olii, combustibili, etc.
L'edificio ha una superficie coperta complessiva di circa 1.950 m², unitamente ad un'area esterna pertinenziale di circa 1.000 m² (mapp. 90 - sub. 503) ed una piccola aera urbana di circa 40 m² (mappale 264), quale porzione di cortile attualmente utilizzata come stoccaggio.

A seguire si descrivono le singole porzioni che costituiscono il sub-lotto in esame.
* **Deposito** con servizi igienici (sub 504) di circa 480 m², posto in lato nord, suddiviso in due sotto-reparti, aventi altezze differenti, il tutto attualmente utilizzato come stoccaggio per attività di autoricambi. Le finiture e le condizioni manutentive, esterne ed interne, sono mediocri. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.



[23] *Caratteristiche generali dell'immobile in esame: raccoglie le informazioni di carattere generale del bene ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di valutazione o se trattasi di valutazione dell'intero fabbricato delle caratteristiche generali dello stesso. A titolo indicativo, per gli edifici, riportare la tipologia della struttura, delle murature, degli eventuali isolamenti, degli infissi, delle finiture, etc.*

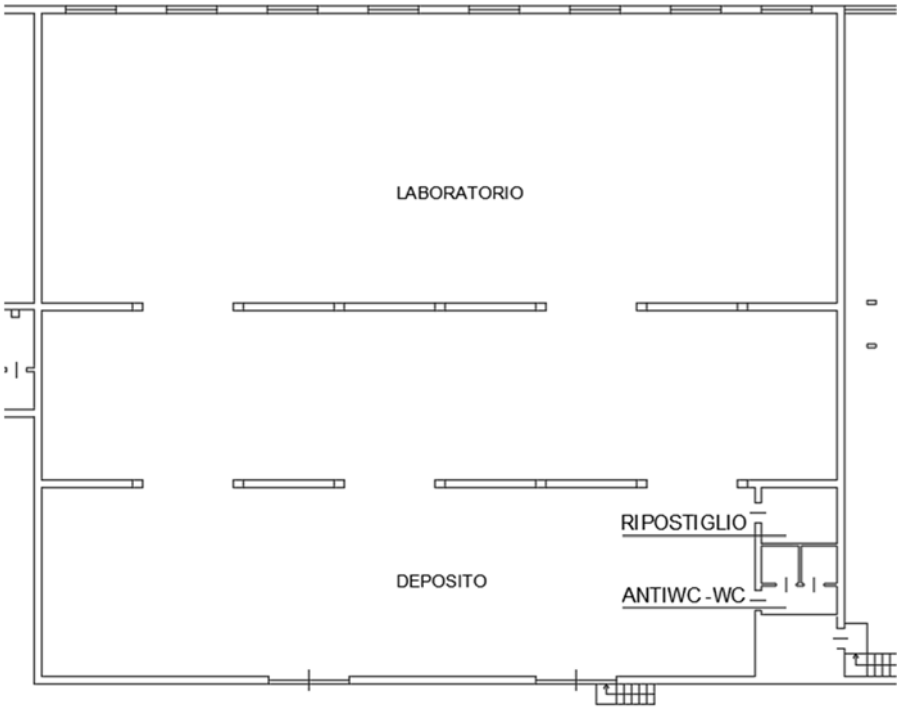








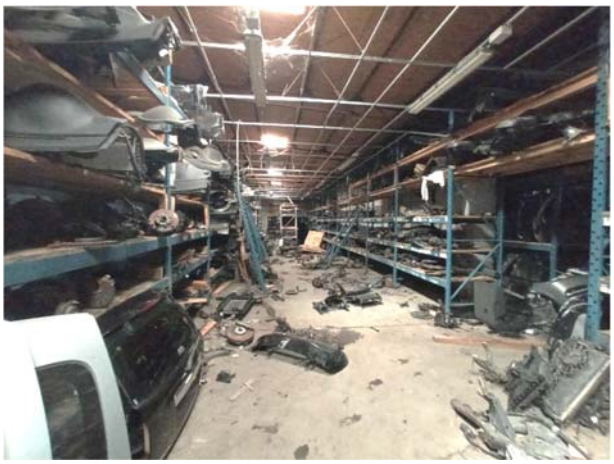

* **Capannone artigianale** collocato in posizione centrale, comprensivo di ripostiglio, disimpegno e servizi igienici (sub 505), per complessivi 850 m² circa. L'edificio è suddiviso in tre sotto-reparti aventi altezze differenti; la quota del pavimento è rialzata rispetto al piazzale esterno di circa 1 ml. Il fabbricato è attualmente utilizzato come stoccaggio per attività di autoricambi. Le finiture e le condizioni manutentive, esterne ed interne, sono mediocri. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi







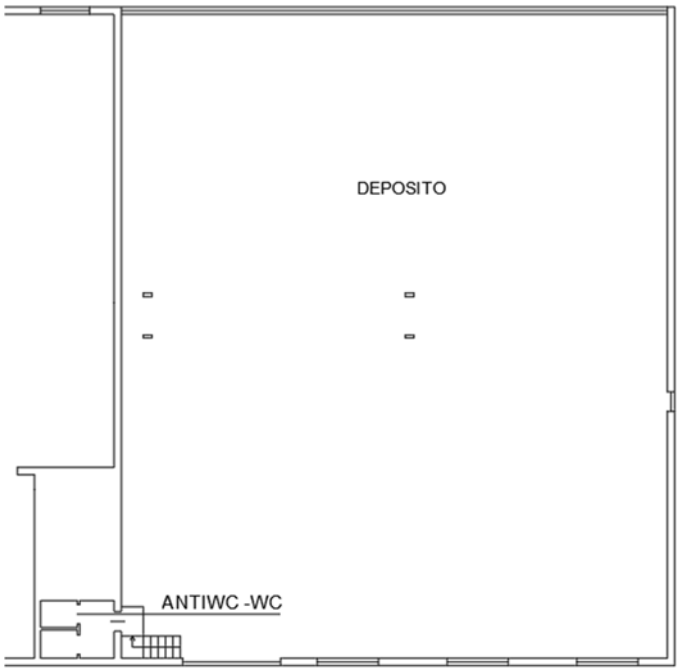








* **Capannone artigianale** *open space* con servizi igienici (sub 506) per complessivi 620 m² circa. L'immobile, posto in lato sud, avente altezze differenti, attualmente non viene utilizzato. Le finiture e le condizioni manutentive, esterne ed interne, sono mediocri. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi












* * *

SUB LOTTO 2B.

Il cespite in esame si compone di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, posta ad ovest rispetto al complesso artigianale precedentemente descritto.

L'edificio è stato realizzato in epoca remota, la cui struttura è presumibilmente costituita da murature portanti in laterizio, orizzontamenti in latero cemento e copertura lignea.

In fase di sopralluogo la proprietà si contraddistingue, negativamente, per una condizione di degrado generale che ne limita il valore.

Esterni lato strada

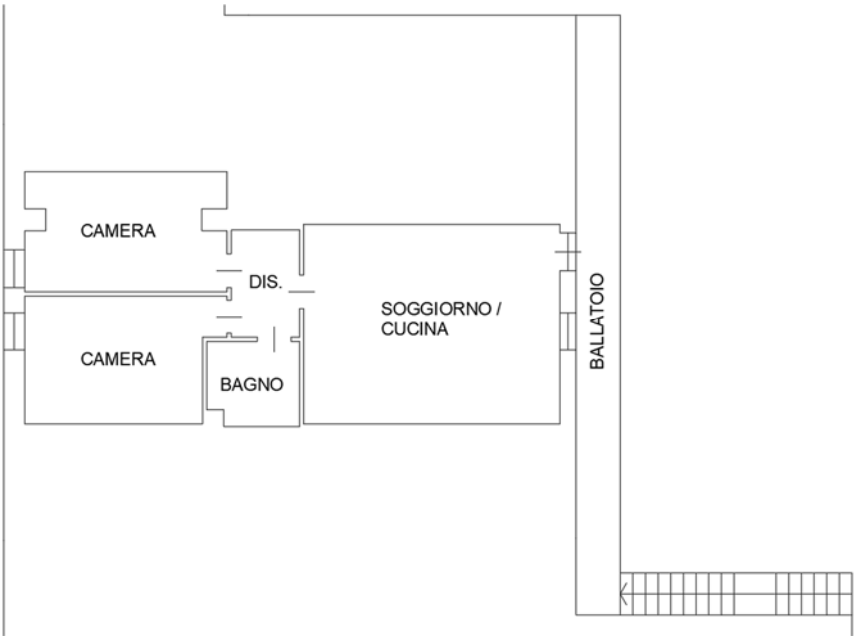



Esterni da corte interna comune (map. 53/502)






A seguire si descrivono le singole porzioni che costituiscono il sub-lotto in esame.
* **Appartamento** al piano primo (sub. 514), attualmente locato, avente ingresso da ballatoio comune posto all'interno della proprietà. L'abitazione è composta da pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, due camere da letto ed un bagno privo di finestra. Le finiture e le condizioni manutentive, esterne ed interne, sono mediocri. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.
PIANO PRIMO





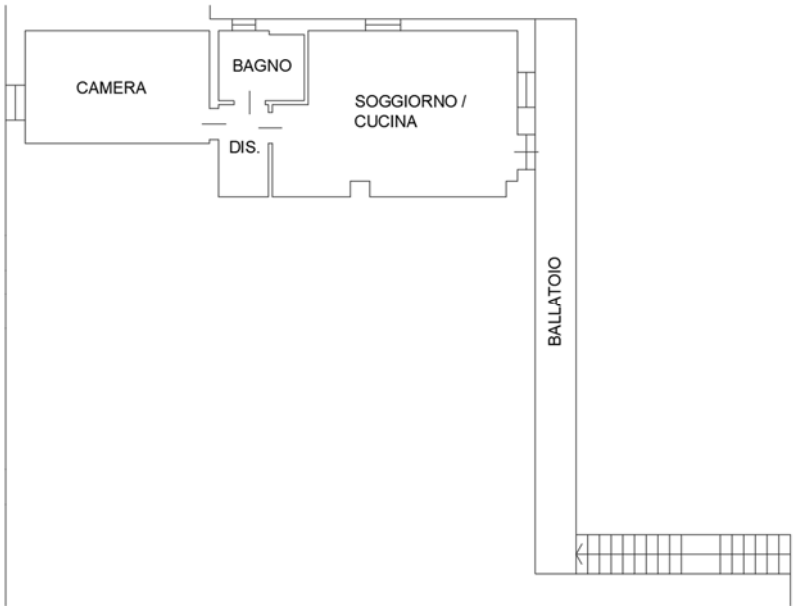







* **Appartamento** al piano primo (sub. 515), attualmente locato, avente ingresso da ballatoio comune posto all'interno della proprietà. L'abitazione è composta da pranzo con angolo cottura a vista, disimpegno, una camera da letto e bagno. Le finiture e le condizioni manutentive, esterne ed interne, sono mediocri. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

PIANO PRIMO.











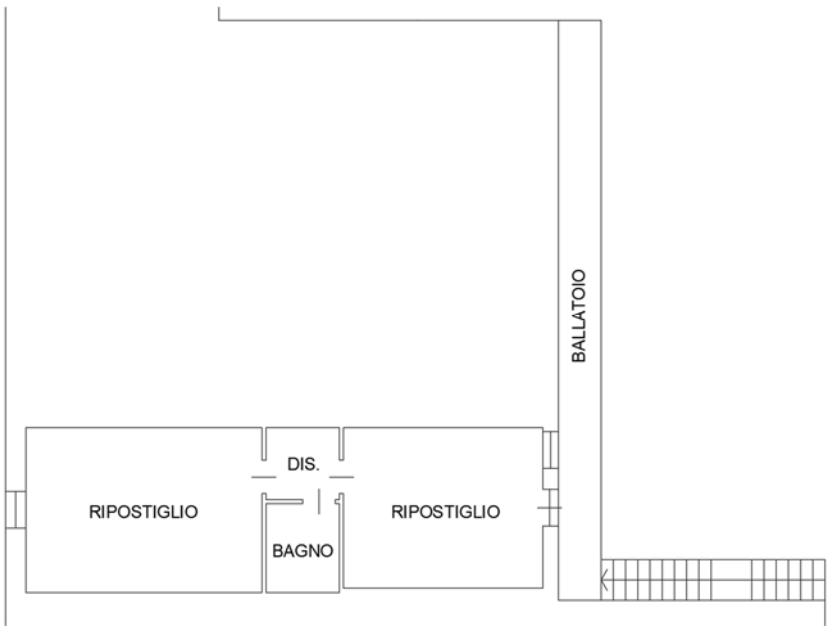






* **Deposito** al piano primo (sub. 518), attualmente non utilizzato, avente ingresso da ballatoio comune posto all'interno della proprietà. L'unità in esame, presumibilmente in passato adibita ad appartamento, è composta da due vani, oltre a servizio igienico privo di areazione naturale. Le finiture e le condizioni manutentive, esterne ed interne, sono mediocri. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

PIANO PRIMO







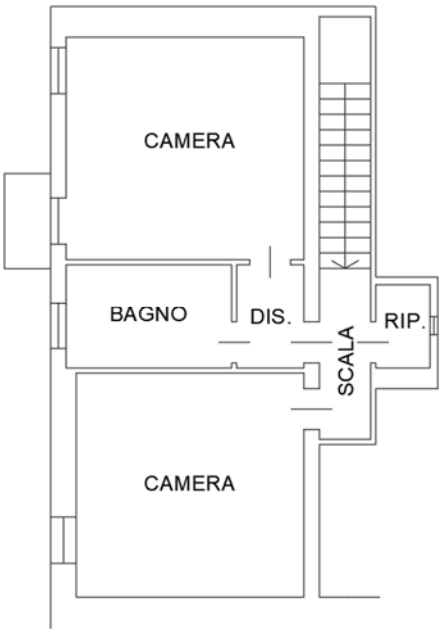



*__Abitazione__ attualmente non utilizzata (map. 51/516 graffato al mappale 52/506), avente ingresso pedonale direttamente dal civico [redacted] L'unità si sviluppa su due livelli ed è costituita al piano terra da ingresso/pranzo con angolo cottura a vista e locale soggiorno. Sempre al piano terra si individua un vano tecnico (map.52/506) accessibile dall'esterno, attraverso la corte (53/502) ed un portico (51/510) entrambi non di proprietà del suddetto bene. Al piano primo si individua il vano scala/corridoio, un ripostiglio, due camere da letto, di cui una con balcone, il disimpegno ed un servizio igienico. All'interno di qualche vano si colloca dell'arredo di scarso/nullo valore economico. A seguire si riporta un estratto planimetrico di massima ed un elaborato fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO




















CRITERI E MODALITA' DI RILEVAZIONE.

Rilievo delle consistenze del lotto:
- ☐ Interno ed esterno.
- ☒ Solo interno, con rilevazioni di massima "a campione".
- ☐ Solo esterno.
- ☐ Diretto in loco.
- ☐ Desunto graficamente (indicare la fonte_____).

Criterio di misurazione[24] (Tecnoborsa):
- ☒ Superficie Esterna Lorda (SEL)[25].
- ☐ Superficie Interna Lorda (SIL)[26].
- ☐ Superficie Interna Netta (SIN)[27].

Calcolo delle superfici (di massima) delle proprietà individuate.

SUB LOTTO 2A, di cui al Foglio 6, mappale 90:

Tipologia edilizia ed identificativo	~SEL		i.m.	Comm.	
Deposito di cui al sub. 504	480	m²	100%	480	m²
Capannone di cui al sub. 505	850	m²	100%	850	m²
Capannone di cui al sub. 506	620	m²	100%	620	m²

			Sommano circa	**1.950**	**m²**

Compete l'area esterna di cui al sub. 503 (corte comune) e mappale 264 (area urbana)

SUB LOTTO 2B, di cui al Foglio 6, mappale 51:

Tipologia edilizia ed identificativo	~SEL	i.m.	Comm.
Abitazione P1, di cui al sub. 514	77 m²	100%	77 m²
Abitazione P1, di cui al sub. 515	56 m²	100%	56 m²
Abitazione PT+ P1, di cui al sub. 516 = 52/506			
Abitazione PT e P1	125 m²	100%	125 m²
Scala e ripostiglio PT	18 m²	50%	9 m²
Balcone P1	5 m²	20%	1 m²
Deposito P1, di cui al sub. 518	59 m²	75%	47 m²

		Sommano circa	**315 m²**

Ai fini prudenziali non si considerano le consistenze metriche sulle parti comuni; Il valore stimato contempla la loro quota.

ASSUNZIONI.

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

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle sagome e dei profili plano-altimetrici dell'edificio, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Data sopralluoghi/ispezioni[28] (gg/mm/aa): 07.06.2024 e 12.06.2024

Tipo di attività in loco: sopralluogo per rilievi di massima e verifica a "campione" delle consistenze superficiarie. Ispezioni di tipo visivo, relative al solo stato conservativo e manutentivo dei cespiti.

[24]Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

[25]Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.2).

[26]Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

[27]Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 19;4.3).

[28]Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

Presenti alle attività: collaboratore di fiducia.

Caratteristiche quantitative e qualitative dei fabbricati[29]

SUB LOTTO 2A.

Impianti in dotazione:

Servizi igienici/spogliatoi	☒ Presente	☐ Assente		
Riscaldamento	☐ Presente	☒ Assente		
Idrico – sanitario per wc	☒ Presente	☐ Assente		
Elettrico	☒ Presente	☐ Assente		
Climatizzazione	☐ Presente	☒ Assente		
Allarme	☐ Presente	☒ Assente		
Domotica	☐ Presente	☒ Assente		
Fotovoltaico	☐ Presente	☒ Assente		
Rete antincendio	☐ Presente	☒ Assente		
Montacarichi	☐ Presente	☒ Assente		
Carroponte	☐ Presente	☒ Assente		
Mensole carroponte	☐ Presente	☒ Assente		
☒ Finiture dell'immobile[30]	☒ Minimo[31]	☐ Medio[32]	☐ Massimo[33]	
☒ Manutenzione fabbricato[34]	☒ Minimo[35]	☐ Medio[36]	☐ Massimo[37]	
☒ Luminosità dell'immobile[38]	☒ Minimo[39]	☐ Medio[40]	☐ Massimo[41]	

Attestato di prestazione energetica (APE)[42]

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened), non si riscontra alcun attestato di prestazione energetica.

SUB LOTTO 2B.

Impianti in dotazione:

Servizi igienici	☒ Presente	☐ Assente
Riscaldamento	☒ Presente	☐ Assente
Solare termico per ACS	☐ Presente	☒ Assente
Idrico - sanitario	☒ Presente	☐ Assente
Elettrico	☒ Presente	☐ Assente
Videocitofono	☐ Presente	☒ Assente
Climatizzazione	☐ Presente	☒ Assente
Allarme	☐ Presente	☒ Assente
Domotica	☐ Presente	☒ Assente

[29] *Caratteristiche quantitative e qualitative: indicare e analizzare TUTTE le caratteristiche immobiliari che determinano variazioni positive o negative dei prezzi e/o dei canoni di locazione.*

[30] *Finiture dell'immobile: gli elementi che rendono le costruzioni edilizie utilizzabili e funzionali, riguardo alla qualità dei materiali e alla modalità di posa in opera. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3*

[31] *Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.*

[32] *Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.*

[33] *Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.*

[34] *Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[35] *Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.*

[36] *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).*

[37] *Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.*

[38] *Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).*

[39] *Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne*

[40] *Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.*

[41] *Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.*

[42] *Attestato di prestazione energetica o certificazione (APE / ACE): l'esperto dovrà verificare se l'immobile sia dotato o meno di attestato di prestazione energetica, attraverso indagini comunali, catasto energetico, atti di proprietà, contratti di affitto, etc. Nel caso in cui la certificazione sia esistente, allegare copia conforme; nel caso la certificazione non esistesse, il tecnico incaricato dovrà predisporre regolare attestato energetico.*

Fotovoltaico		☐ Presente	☒ Assente	
Ascensore		☐ Presente	☒ Assente	
☒ Finiture dell'immobile	interne	☒ Minimo	☐ Medio	☐ Massimo
	esterne	☒ Minimo	☐ Medio	☐ Massimo
☒ Manutenzione fabbricato		☒ Minimo	☐ Medio	☐ Massimo
☒ Luminosità dell'immobile		☐ Minimo	☒ Medio	☐ Massimo

Attestato di prestazione energetica (APE)

Dalle ricerche effettuate presso il catasto energetico della Regione Lombardia (Cened), si riscontra la presenza dei seguenti attestati di prestazione energetica:

* Sub. 516 _ codice identificativo 1907700000711, attestato scaduto in data 01/04/2021.
* Sub. 515 _ codice identificativo 1907700000413, attestato scaduto in data 31/01/2023.
* Sub. 514 _ codice identificativo 1907700000313, attestato scaduto in data 31/01/2023.

Confini allo stato attuale dei luoghi[43]:

UNICO LOTTO

☒ Nord: mappale 269-51 (parte)-52 (parte)-300

☒ Est: mappale 297 di altra proprietà.

☒ Sud: mappale 55-142-288

☒ Ovest: strada [redacted]

IMPORTANTE.

Per quanto attiene agli immobili in esame, non si ha conoscenza dell'esistenza di dichiarazioni/schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza e funzionamento degli stessi.

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

Non si può garantire il rispetto delle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi normativi in materia di contenimento di consumo energetico, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e verifiche anche invasive.

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

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

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

Eventuali oneri di sgombero, riordino e pulizia dei vari luoghi, compresa l'incidenza sulle parti comuni, sarà onere del futuro acquirente.

Preso atto della possibile presenza di amianto in copertura (eternit), delle condizioni di insalubrità e di degrado generale del compendio (vedasi report fotografico alla data del sopralluogo), **lo scrivente invita i potenziali interessati all'acquisto, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio professionista di fiducia, tutte le problematiche esposte nell'elaborato peritale.**

[43]Confini: in tema di vendita immobiliare è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto, sia esso un appartamento, una porzione di fabbricato, un fondo. A questo proposito gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle c.d. coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene. È consigliato individuare i confini (almeno tre) attraverso gli identificativi catastali alla data della liquidazione giudiziale e se variati anche rispetto allo stato attuale.

B. VERIFICA CATASTALE.

Dati catastali (da relazione notarile)[44]

SUB-LOTTO 2A

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **6**, mappale **90**, subalterni:
- **504**, Via [redacted] p. T, cat. C/2, cl. 1, m^2 441, s.c. m^2 476, R.C. Euro 409,96;
- **505**, Via [redacted] p. T, cat. D/1, R.C. Euro 2.538,00;
- **506**, Via [redacted] p. T, cat. D/1, R.C. Euro 1.863,00;

Catasto Fabbricati di cui al Foglio **6**, mappale **264,** Via [redacted] p. T, cat. F1, m^2 40.
Ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte.

** Precisazioni catastali:
- le sopra descritte unità immobiliari derivano dalla variazione per divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni dei mappali n.ri 90 sub. 501 e 90 sub. 502 del fg. 6 di C.F. avvenuta con denuncia in data 11 luglio 2005 Pratica n. CR0048106 (n. 8717.1/2005);
- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è distinta al fg. 6 di C.T. con il mappale n. 90 ente urbano di ha. 0.29.65;
- l'unità immobiliare distinta con il mappale n. 264 del fg. 6 di C.F. trova evidenza nella denuncia di variazione per divisione e fusione del 9 febbraio 2000 n. A00300.1/2000.

SUB-LOTTO 2B

Catasto Fabbricati di cui al foglio **6**, mappale **51**, subalterni:
- **514**, Via [redacted] p. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 3,5, s.c. m^2 73, R.C. Euro 169,91;
- **515**, Via [redacted] p. 1, cat. A/3, cl. 4, vani 2,5, s.c. m^2 58, R.C. Euro 121,37;
- **516**, graffato al **52** sub. **506**, Via [redacted] p. T-1, cat. A/2, cl. 1, vani 6,5, s.c. m^2 158, R.C. Euro 268,56;
- **518**, Via [redacted] p. 1, cat. C/2, cl. 1, m^2 50, s.c. m^2 58, R.C. Euro 46,48.

Ivi comprese le relative quote di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte.

** Precisazioni catastali:
- le unità immobiliari distinte con i mappali n.ri 51 sub. 514, 51 sub. 515 e 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro) del fg. 6 di C.F. derivano dalla variazione per ampliamento - demolizione parziale - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione dei mappali n.ri 51 sub. 503, 51 sub. 504, 51 sub. 505, 51 sub. 506, 51 sub. 507 - 52 sub. 503 (graffati tra loro), 52 sub. 504, 54, 141 e 265 del fg. 6 di C.F. di cui alla denuncia in data 21 novembre 2003 Pratica n. CR0092514 (n. 7945.1/2003), in forza della quale sono stati anche esattamente censiti e individuati i beni comuni non censibili del complesso immobiliare come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni alla medesima allegati;
- l'unità immobiliare distinta con il mappale n.ri 51 sub. 518 del fg. 6 di C.F. deriva dalla variazione per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni del mappale n. 51 sub. 513 del fg. 6 di C.F. come da denuncia in data 8 ottobre 2004 Pratica n. CR0070938 (n. 9427.1/2004), il quale a propria volta deriva dalla sopra citata denuncia di variazione in data 21 novembre 2003 Pratica n. CR0092514 (n. 7945.1/2003);
- l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le sopra descritte unità immobiliari è distinta al fg. 6 di C.T. con gli enti urbani di cui al mappale 51 di ha. 0.08.82 e mappale 52 di ha. 0.01.06.

Si rimanda alla relazione notarile ventennale del 23/05/2024 a firma del Notaio Paolo Cherubini (Cfr. **All. 02).**

Indicare la documentazione visionata.
☒ Estratto di mappa.
☒ Visure storiche catasto fabbricati.

[44] Dati catastali: l'identificazione catastale deve avvenire solo ed esclusivamente attraverso il corretto inserimento degli identificativi catastali degli immobili censiti, desumibili presso le singole Agenzie delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio). La rappresentazione catastale del bene immobile avviene generalmente attraverso l'individuazione della sezione (Catasto Fabbricati o Catasto Terreni), del Comune, del foglio di mappa, della particella e subalterno oppure mediante la Partita Tavolare, Corpo tavolare, Comune Censuario,etc.

☒ Elaborati di subalternazione con elenco immobili.
☒ Planimetrie catastali.

Fonte documentazione visionata:
- Agenzia Entrate (Ex Agenzia Territorio) di Cremona _ Servizi catastali e di pubblicità immobiliare.

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 16.05.2024.

Giudizio di regolarità catastale fabbricati[45]
SUB-LOTTO 2A.
☒ Situazione catastale conforme alle unità di cui al **mappale 90**, subalterno:
- **504** categoria C/2: sostanziale conformità della rappresentazione grafica della planimetria catastale, rispetto allo stato di fatto dei luoghi;
- **505** categoria D/1: sostanziale conformità della rappresentazione grafica della planimetria catastale, rispetto allo stato di fatto dei luoghi;
- **506** categoria D/1: sostanziale conformità della rappresentazione grafica della planimetria catastale, rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Osservazioni
Con esplicito riferimento alle unità immobiliari di cui al mappale 90, si precisa che non è stato possibile rilevare con cura e dettaglio lo stato di fatto dei luoghi (interno ed esterno).
Alcune aree sono state inibite all'accesso per la presenza di elevata quantità di materiale stoccato derivante dall'attività di autoricambi.
Per suddetti motivi non è possibile esprimere con piena efficacia la conformità catastale.
☐ Situazione catastale NON conforme, per gravi difformità, in particolare:/
☒ NON definibile
- **264** cat. F/1: impossibilità di verifica per presenza materiale stoccato.

SUB-LOTTO 2B.
☐ Situazione catastale conforme: si attesta la regolare rappresentazione grafica della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
☒ Situazione catastale NON conforme alle unità di cui al **mappale 51**, subalterno:
- **514** categoria A/3: modifiche al distributivo interno e apertura di facciata;
- **515** categoria A/3: modifiche al distributivo interno;
- **516** graffato al mappale **52/506** categoria A/2: modifiche al distributivo interno e apertura di facciata;
- **518** categoria C/2: modifiche al distributivo interno e apertura di facciata.

☐ NON definibile per irreperibilità della documentazione:/
Si precisa infine che l'elaborato planimetrico di subalternazione aggiornato, ex post variazione mappale 51/513, che di fatto ha generato il subalterno 518, non è presente in banca dati.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare le aree esterne, le sagome, il corretto inserimento dei fabbricati nella mappa, eventuali confini, etc. poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Eventuali gravi difformità catastali[46] _ **Non attinente.**
Nel caso di presenza di difformità e situazione catastale non conforme, specificare se trattasi di:
☐ difformità tra il titolo e la nota[47].

[45]Giudizio di regolarità catastale: individuare eventuali difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, ad esempio: fabbricato interamente non accatastato al C.F., vani non indicati nella planimetria, diversa distribuzione di fatto dei vani, etc. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di liquidazione giudiziale, l'esperto stimatore deve effettuare una sovrapposizione delle foto satellitari (ortofoto), reperibili anche sul web, con le mappe catastali.
[46]Eventuali difformità catastali: verificare se i dati indicati nella trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale sono diversi da quelli indicati alla data della liquidazione giudiziale medesima.
[47]Difformità tra il titolo e la nota: esempio nel caso in cui il titolo individui il bene oggetto di liquidazione giudiziale e la nota di trascrizione della sentenza riporti i dati catastali anche parzialmente errati.

☐ titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene[48].
☐ soppressione del mappale oggetto di liquidazione giudiziale per fusione o accorpamento[49].
☐ fusione del mappale oggetto di liquidazione giudiziale con altro non colpito.
☐ fabbricato edificato parzialmente su terreno non oggetto di liquidazione giudiziale.
☐ fabbricati in corso di ristrutturazione[50].
☐ liquidazione giudiziale parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico[51].

Nel caso di fabbricati rurali[52] insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente.**

Due diligence catastale[53].
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015).
L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica con un importo sommario come di seguito riportato.
SUB LOTTO 2A: non definibile per le motivazioni esposte a pag. 26.
SUB LOTTO 2B: € 2.000/00 (diconsi euro duemila/00).
Gli oneri di cui sopra sono compresi di rilievi strumentali in loco e restituzione grafica.
Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA e Contributo Integrativo Cassa Previdenziale, nonché eventuali oneri accessori quali diritti catastali; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.
La sistemazione della pratica catastale è di fatto condizionata e subordinata anche al ripristino dello stato di fatto e/o all'ottenimento di titolo abilitativo in sanatoria (vedasi due diligence edilizia).

NOTE.
La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata telematicamente presso l'Agenzia del Territorio di Cremona; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

[48] *Titolo e nota conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene: esempio quando la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale è formalmente valida, ma non produce effetti poiché l'immobile indicato non esiste.*
[49] *Soppressione del mappale soggetto a liquidazione giudiziale per fusione o accorpamento: esempio quando un'ipoteca di remota iscrizione e la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale indicano i dati catastali originali senza verificare eventuali successive variazioni, oppure quando il bene un tempo era censito al Catasto dei terreni e successivamente trasferito a quello dei fabbricati.*
[50] *Fabbricati in corso di ristrutturazione: esempio quando la liquidazione giudiziale colpisce un immobile nel quale sono in corso lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto con dati catastali non ancora aggiornati; la conseguenza è che non esisterà corrispondenza tra la descrizione contenuta nell'atto e lo stato di fatto.*
[51] *Liquidazione giudiziale parziale di un immobile strutturalmente e funzionalmente unico: esempio quando la liquidazione giudiziale colpisce una porzione di immobile che, seppur in possesso di un suo identificativo, è funzionalmente e giuridicamente legata ad altri subalterni come un'unità indivisibile.*
[52] *Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali si indichi in casi di assenza ai requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati.*
[53] *Due diligence catastale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Nel caso di accertata irregolarità catastale specificare i costi necessari a sostenersi, da parte del futuro aggiudicatario, ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

C. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

Anno di costruzione o di ristrutturazione totale.
☒ Fabbricato anteriore rispetto al 01.09.1967[54] _ fonte dell'informazione da atti di provenienza.
☐ Fabbricato successivo rispetto al 01.09.1967.

Provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR).

SUB LOTTO 2A.
Provvedimenti autorizzativi.
* DIA n. 73/02, Prot. n. 4667 del 25/11/2002 per manutenzione straordinaria atta al rifacimento della copertura e all'adeguamento igienico sanitario. Nota _ I lavori di cui alla DIA in oggetto sono stati dichiarati non ultimati nei termini di validità del titolo abilitativo originario (vedasi comunicazione prot. 5503 del 24/12/2005).
* Permesso di costruire n. 54/03, richiesta Prot. n. 3869 del 14/10/2003 per demolizione con ampliamento capannone. Nota _ Della suddetta pratica si rileva diniego da parte del Comune mediante comunicazione di cui al Prot. n. 4143 del 05/11/2003.
* Permesso di costruire in sanatoria n. 26/04, Prot. n. 3334 del 16/07/2004 per opere difformi alla DIA Prot. n. 4667 del 25/11/2002.
Certificati di agibilità.
* Richiesta certificato di agibilità prot. 4148 del 19.09.2005, integrata con documentazione prot. n. 5206 del 30/11/2005. Nota _ Dall'accesso agli atti non vi è riscontro del rilascio del certificato di agibilità a conclusione del procedimento. Sempre con comunicazione del 24/12/2005, di cui al prot. 5503, si evince che i lavori non sono stati ultimati per la parte impiantistica che quella edilizia, tra cui l'apertura di setti areo-illuminanti sulla copertura, necessari all'ottenimento del rapporto del 10% della sup. interna.

SUB LOTTO 2B.
Provvedimenti autorizzativi.
*DIA Prot. n. 2186 del 29/05/2002 per manutenzione straordinaria _ rif. subalterno 516.
* Concessione edilizia 51/02, Prot. 841 del 27/02/2003 pratica 40/02, per ristrutturazione fabbricato ad uso commerciale piano terra e formazione di due alloggi al piano primo _ rif. subalterni 514 e 515.
* DIA n. 74/04, Prot. n. 4522 del 08/10/2004 per manutenzione straordinaria con modifica parziale prospetti _ rif. subalterno 518.
Certificati abitabilità / agibilità.
* Certificato di agibilità Prot. n. 3808 del 21/08/2004 _ rif. subalterno 516.
* Certificato di agibilità Prot. n. 3475 per ristrutturazione fabbricato ad uso commerciale piano terra e formazione di due alloggi al piano primo _ rif. subalterni nn. 514 e 515 (CE n. 51/02).

PARTI COMUNI.
Provvedimenti autorizzativi.
* Concessione edilizia n. 68/02, Prot. n. 345 del 27/01/2003, per costruzione nuovo porticato _ rif. subalterno 510.
* Permesso di costruire n. 65/04, Prot. n. 4498 del 06/10/2004, per demolizione pesa e realizzazione tratti di recinzione su parte comune Nota _Si precisa che suddette opere non sono state eseguite.
Certificati abitabilità / agibilità.
* Certificato di agibilità Prot. n. 3476 relativa al nuovo porticato comune (CE n. 68/02).

[54]Fabbricato anteriore rispetto al 01/09/1967: nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dichiari l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: eventuali schede planimetriche catastali; eventuali estratti aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Indicare infine ove necessario se l'immobile risale in epoca antecedente al 31/10/1942.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Pozzaglio ed Uniti (CR).

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 25/06/2024.
Destinazione d'uso dell'immobile.[55]
Alla data della valutazione la destinazione d'uso esistente
☒ È compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto.
☒ Non è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con quella censita in catasto – limitatamente al mappale 51/518.

Verifica regolarità urbanistico - edilizia[56]
SUB-LOTTO 2A.
☒ si attesta la sostanziale regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
Osservazioni
Con esplicito riferimento alle unità immobiliari di cui al mappale 90, si precisa che non è stato possibile rilevare con cura e dettaglio lo stato di fatto dei luoghi (interno ed esterno).
Alcune aree sono state inibite all'accesso per la presenza di elevata quantità di materiale stoccato derivante dall'attività di autoricambi.
Per suddetti motivi non è possibile esprimere con piena efficacia la conformità edilizia.
☐ non si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali[57]:
☐ NON definibile per irreperibilità della documentazione: /

SUB-LOTTO 2B.
☐ si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali (piante) rispetto allo stato di fatto dei luoghi.
☒ NON si attesta la regolare rappresentazione grafica degli elaborati progettuali.[58]
A titolo indicativo e non esaustivo si rileva quanto segue:
- Residenza di cui al sub. 514 al P1: modeste difformità al distributivo interno ed aperture.
- Residenza di cui al sub. 515 al P1: modeste difformità al distributivo interno ed aperture.
- Residenza di cui al sub. 516 al PT e P1: modeste difformità al distributivo interno ed aperture.
- Locale accessorio di cui al sub. 518 al P1: realizzazione di compartimentazioni interne, modifica delle aperture, oltre alla realizzazione di probabile controsoffittatura interna.
☐ NON definibile per irreperibilità della documentazione:/

NOTE.
Considerata la tipologia delle difformità riscontrate e la natura del compendio immobiliare oggetto di alienazione, lo scrivente invita i potenziali interessati all'acquisto, ancor prima della presentazione dell'offerta, a verificare, tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche esposte nell'elaborato peritale.
In ogni caso è fondamentale confrontarsi con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzaglio ed Uniti per:
- concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni e/o ripristini dello stato di fatto dei luoghi;
-valutare il futuro impiego (destinazione) dei fabbricati produttivi/artigianali, nonché le eventuali autorizzazioni ed opere necessarie a rendere prontamente utilizzabili e fruibili gli ambienti di lavoro.

[55]Destinazione d'uso dell'immobile: specificare se la destinazione d'uso esistente è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché quella espressa dal titolo assentito e con quella censita in catasto.
[56]Verifica regolarità urbanistico - edilizia: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile nel suo stato di fatto rispetto alla normativa urbanistico-edilizia (nazionale, regionale e comunale) ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati.
[57]Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.
[58]Immobile non conforme ai titoli abilitativi: nell'ipotesi in cui l'esperto rilevi la presenza di gravi opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze formando un'opportuna motivazione.

Nel caso di fabbricati rurali[59] insistenti sui terreni, si verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità ai sensi della L. 557/93 e smi: **Non attinente**.

Due Diligence urbanistica - edilizia[60].
Quantificazione dei costi da decurtare dal valore di stima (D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su GU il 27.06.2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20.08.2015).
Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate e/o la messa in pristino dello stato di fatto dei luoghi in caso di insanabilità, si quantifica un importo sommario ed indicativo pari a:
- SUB LOTTO 2A: € 8.000/00 (diconsi euro ottomila/00).
- SUB LOTTO 2B: € 5.000/00 (diconsi euro cinquemila/00).
Suddette voci di spesa comprendono in sintesi l'oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria.
Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA, Contributo Integrativo Cassa Previdenziale ed eventuali oneri accessori quali bolli, diritti comunali, etc.; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.

NOTE.
La verifica urbanistica ed edilizia dei sub-lotti oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-altimetrico in loco, il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche edilizie.
La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzaglio ed Uniti; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.
Il valutatore non assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

[59]Fabbricati rurali: nel caso di fabbricati rurali, in assenza ai requisiti di ruralità, si verifichi le condizioni di regolarità edilizia richieste per gli immobili urbani.
[60]Due diligence urbanistico - edilizia: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento. Specificare i costi per la rimessa in pristino e/o per l'eventuale sanatoria edilizia (comprensiva di oblazione).

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE.

Inquadramento della titolarità[61].

SUB LOTTO 2A.
Relativamente al mappale 90.
***** Atto di **compravendita** del 31 dicembre 2001, n. 75122/18626 di rep., Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 17 gennaio 2002 ai n.ri 469/341.
Da suddetto atto si evince quanto segue:
"Accesso: pedonale e carraio da via [redacted] *transitando sulle porzioni di area distinti ai mappali 53/parte, 54/parte e 141/parte di proprietà della società* [redacted] *gravate da:*
- servitù passiva di transito pedonale e carraio a favore delle unità immobiliari qui compravendute;
- servitù passiva di tutti i servizi tecnologici necessari all'utilizzo degli immobili qui compravenduti".
Ancora:
"Le unità immobiliari vengono vendute e acquistate nel loro attuale stato di fatto e di diritto, a corpo e non a misura, con i loro accessi, infissi, diritti, pertinenze e servitù attive che passive di ogni specie, come pervenute al venditore in forza dell'atto di acquisto del 25/02/2000 nr. 71664/17222 di repertorio Notaio Omissis".
Relativamente la mappale 264.
Atto di **compravendita** del 20 luglio 2001, n. 74393/18288 di rep., Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837.

SUB LOTTO 2B.
Relativamente al mappale 51.
Atto di **compravendita** del 20 luglio 2001, n. 74393/18288 di rep., Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837.
Da suddetto atto si evince quanto segue:
"Gli immobili in oggetto hanno accesso da via [redacted] *e dalla corte interna in lato est, transitando sulle porzioni di aree distinte ai mappali 53/parte, 54/parte e 141 parte.*
Inoltre, queste ultime porzioni di area vengono gravate dalla corrispondente servitù passiva di transito carraio e pedonale anche a favore delle unità immobiliari destinate ai mappali 90.
Infine, gli stessi mappali 53/parte, 54/parte e 141 parte vengono gravati da servitù di tutti i servizi tecnologici necessari per l'utilizzo sia delle unità immobiliari oggetto di cessione, sia delle unità immobiliari distinte ai mappali 90."

LIMITI ED ASSUNZIONI.
Si precisa per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione notarile ventennale del 23/05/2024 a firma del Notaio Paolo Cherubini (Cfr. **All. 02**).

[61] *Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è prevenuto al soggetto proprietario.*

E. STATO DI POSSESSO.

Indicare se alla data della valutazione il lotto oggetto di stima risulta:

SUB LOTTO 2A.
Relativamente al mappale 90 sub. 505 e 504:
☐ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☒ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo[62];
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura[63].
Relativamente al mappale 264:
☐ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☐ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☒ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo
(dagli stessi soggetti che conducono le unità di cui ai sub. 504 e 505);
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.
Relativamente al mappale 90 sub. 506:
☒ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☐ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

SUB LOTTO 2B.
Relativamente al mappale 51 sub. 514:
☐ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☒ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.
Relativamente al mappale 51 sub. 515:
☐ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☒ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.
Relativamente al mappale 51 sub. 516 graffato al mappale **52/506:**
☒ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☐ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.
Relativamente al mappale 51 sub. 518:
☒ libero: il compendio immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
☐ occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
☐ occupato da soggetti terzi in assenza di titolo;
☐ occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

[62]Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).
[63]Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

Data verifica stato di possesso.
Indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia:
- indagini prot. 45628 e data 14/06/2024.
- indagini prot. 218882 e data 02/08/2024.

Dalle informazioni assunte direttamente dal Curatore (Cfr. All. **03**) e dall'Agenzia delle Entrate, si desume che le unità immobiliari in esame risultano occupate in forza dei contratti di seguito esplicitati.

SUB LOTTO 2A.
Relativamente al mappale 90 sub. 505 e 504.
☒ A che titolo è occupato il bene: contratto locazione.
☒ Tipo di contratto: uso commerciale soggetto ad IVA.
☒ Estremi registrazione: contratto n. 3730 serie 3T del 05/10/2018 Ufficio Territoriale di Chiari.
☒ Oggetto del contratto: due depositi magazzini oltre a cortile antistante alla parte locata.
In merito all'ultimo passaggio non si fa menzione alla corte di cui al mappale 264.
☒ €/anno: 14.400 + aggiornamento ISTAT nella misura del 100%.
☒ Congruità del canone di locazione: si, tenuto conto anche dello stato conservativo dei beni.
☒ Rata: € 1.200 mensili.
☒ Durata in anni: 6+6.
☒ Scadenza contratto: 30/09/2024.
☐ Cauzione a garanzia: /
☒ Ammissibilità sublocazione parziale: no.
☒ Ammissibilità mutamento di destinazione: no.
☒ Clausole particolari.
- Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.
- La zona antistante l'ingresso del capannone potrà essere utilizzata dalla parte conduttrice per il solo transito pedonale e/o carraio; è fatto divieto quindi di sostare con mezzi e/o cose nella suddetta zona.
Note _ contratto registrato:
☒ Antecedente (*ex ante*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale (27/02/2024).
☐ Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

SUB LOTTO 2B.
Relativamente al mappale 51 sub. 514.
☒ A che titolo è occupato il bene: contratto locazione.
☒ Tipo di contratto: uso abitativo per un solo nucleo familiare.
☒ Estremi registrazione: contratto n. 2226 serie 3 del 14/03/2013 Ufficio Territoriale di Brescia 2.
☒ Oggetto del contratto: unità immobiliare uso abitativo, posta al P1, composta da angolo cottura, due camere e un bagno.
☒ €/anno: 4.200 + aggiornamento ISTAT nella misura del 75%.
☒ Congruità del canone di locazione: si, tenuto conto anche dello stato conservativo del bene.
☒ Rata: € 350 mensili.
☒ Durata in anni: uno, con rinnovo automatico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta entro mesi 6 dalla scadenza.
☒ Scadenza contratto: 28/02/2026.
☒ Cauzione a garanzia: € 700.
☒ Ammissibilità sublocazione o comodato anche parziale: no.
Note _ contratto registrato:
☒ Antecedente (*ex ante*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale (27/02/2024).
☐ Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

Relativamente al mappale 51 sub. 515.
☒ A che titolo è occupato il bene: contratto locazione.
☒ Tipo di contratto: uso abitativo per due persone.
☒ Estremi registrazione: contratto n. 4678 serie 3T del 17/12/2020 Ufficio Territoriale di Chiari.
☒ Oggetto del contratto: unità immobiliare uso abitativo, posta al P1, composta da due vani più servizi.
☒ €/anno: 3.000 + aggiornamento ISTAT nella misura del 75%.
☒ Congruità del canone di locazione: si, tenuto conto anche dello stato conservativo del bene.
☒ Rata: € 250 mensili.
☒ Durata in anni: uno, con rinnovo automatico nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi disdetta entro mesi 6 dalla scadenza.
☒ Scadenza contratto: 16/12/2025.
☒ Cauzione a garanzia: € 500.
☒ Ammissibilità sublocazione o comodato anche parziale: no.
Note _ contratto registrato:
☒ Antecedente (*ex ante*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale (27/02/2024).
☐ Successiva (*ex post*) rispetto alla sentenza per liquidazione giudiziale.

Altri casi particolari.
☒ No
☐ Se si, specificare

F. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.

- Opponibili all'acquirente[64]

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:
☐ non si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibili all'acquirente,
☒ sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio redatta dal Notaio Paolo Cherubini (**Cfr. All. 02**) si rilevano formalità, vincoli o oneri opponibile all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

Diritti reali[65]
La liquidazione giudiziale colpisce indistintamente diritti reali (su cosa propria, su cosa altrui e di godimento).
☐ No
☐ Se si, specificare se:
- ☐ usufrutto;
- ☐ nuda proprietà;
- ☐ quota;
- ☐ superficie;
- ☐ enfiteusi;
- ☐ uso;
- ☐ abitazione;
- ☐ assegnazione;
- ☐ fondo patrimoniale.

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Altre forme di diritti e pesi.
☐ No
☐ Se si, specificare se
- ☐ diritti a favore di terzi;
- ☐ diritti demaniali;
- ☐ diritti di superficie;
- ☐ prelazione;
- ☐ censo;
- ☐ livello;
- ☐ uso civico.

Indicare se vi è stata affrancazione ☐ No ☐ Se si, cosa:

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Servitù.
☐ No
☐ Se si, specificare se
- ☐ attive:
- ☐ passive (visiva):

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

[64]Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: indicare eventuali condizioni limitanti esistenti sull'immobile alla data della trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale ed all'attualità che continueranno a gravare sul bene oggetto di alienazione e che resteranno in carico all'aggiudicatario. Tra questi si segnalano in linea di principio: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, etc.
[65]Diritti reali: l'esperto deve precisare quali siano i diritti reali gravanti sul bene oggetto di alienazione (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.). L'esperto deve infine precisare se il diritto reale indicato nella trascrizione della sentenza corrisponda a quello riportato nell'atto di provenienza.

Dalla relazione notarile si apprende quanto di seguito esplicitato.
"A tenore degli atti di compravendita in data 20 luglio 2001 n. 74393/18288 di rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona con formalità 1 agosto 2001 n.ri 7439/4837, e in data 31 dicembre 2001 n. 75122/18626 di rep. Notaio Piergiuseppe Ricca, trascritto a Cremona il 17 gennaio 2002 ai n.ri 469/341, cui si fa riferimento anche in ordine a tutti i patti e obblighi portati dagli stessi e dagli ulteriori atti in essi richiamati, l'accesso agli originari mappali n.ri 90 sub. 501 e 90 sub. 502 e agli originari mappali n.ri 51 sub. 503, 51 sub. 504, 51 sub. 505, 51 sub. 506, 51 sub. 507 - 52 sub. 503 (graffati tra loro), 52 sub. 504, 54, 141 264 e 265 tutti del fg. 6 di C.F. avveniva dalla Via Brescia e dalla corte interna in lato est del complesso immobiliare transitando sulle porzioni di area distinte con i mappali n.ri 53/parte, 54/parte e 141/parte (individuanti corte e passaggi comuni), gravate pertanto queste ultime da servitù passiva di transito carraio e pedonale oltre a servitù passiva di tutti i servizi tecnologici necessari per l'utilizzo delle unità immobiliari dianzi elencate.

Con atto di compravendita in data 24 gennaio 2007 n. 130983/37452 di rep. Notaio Franco Treccani, trascritto a Cremona il 17 febbraio 2007 ai n.ri 1991/1055, la società "Omissis S.R.L." costituiva una servitù perpetua di passaggio e sosta (parcheggio) a favore delle unità immobiliari oggetto di trasferimento individuate con i mappali n.ri 51 sub. 512, 51 sub. 517 e 52 sub. 505 del fg. 6 di C.F. e a carico dei mappali n.ri 51 sub. 510 (bene comune non censibile, portico, comune ai mappali n.ri 51 subalterni 512, 513, 514 e 515) e 53 sub. 502 (bene comune non censibile, corte, comune ai mappali n.ri 51 subalterni 512, 513, 514 e 515) del fg. 6 di C.F.".

Gravi vincoli edilizi ed urbanistici trascritti.
☐ No
☐ Se si, specificare se
- ☐ storico - artistico – architettonici;
- ☐ paesaggistico-ambientale (D.gls 42/2004);
- ☐ archeologici;
- ☐ urbanistici;
- ☐ amministrativi;
- ☐ incidenti sulla attitudine edificatoria;
- ☐ vincoli di pertinenzialità.

☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Domande giudiziarie.
☐ No.
☐ Se si, specificare.
☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Sequestri penali ed amministrativi:
☐ No
☐ Se si, specificare
☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Convenzioni urbanistiche in corso di validità:
☐ No.
☐ Se si, specificare.
☒ Altro_ le suddette ispezioni sono state affidate direttamente a soggetto specializzato.

Acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:
☒ No.
☐ Se si, specificare.
☐ Altro.

- **Non opponibili all'acquirente.**[66]

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
☐ non si rilevano formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
☒ sulla base delle risultanze della relazione ipo-catastale estesa al ventennio (**Cfr. All. 02**) si rilevano formalità pregiudizievoli, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il tutto come di seguito esplicitato.

☒ Iscrizioni Trascrizioni sugli immobili

Ipoteca volontaria.
Iscritta a Cremona il 24 marzo 2010 ai n.ri 2697/587, per la complessiva somma di Euro 367.500,00 (trecentosessantasettemilacinquecento virgola zero zero) a favore di '[redacted]', con sede a [redacted], Codice fiscale [redacted] contro '[redacted]', con sede a [redacted] Codice Fiscale [redacted] a garanzia di mutuo ipotecario di Euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) in linea capitale, gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 90 sub. 504, 90 sub. 505 e 90 sub. 506 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti.

Ipoteca giudiziale.
Iscritta a Cremona il 13 luglio 2012 ai n.ri 5589/853, per la complessiva somma di Euro 70.000,00 (settantamila) a favore di '[redacted]', con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] contro '[redacted]', con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted], a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 60.731,71 (sessantamilasettecentotrentuno virgola settantuno), gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 90 sub. 504, 90 sub. 505, 90 sub. 506, 51 sub. 514, 51 sub. 518 e 264 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti;

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione.
Iscritta a Cremona il 7 luglio 2022 ai n.ri 6521/1044, per la complessiva somma di Euro 1.558.617,40 (unmilionecinquecentocinquantottomilaseicentodiciassette virgola quattro) a favore di '[redacted]**,** con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] contro '[redacted]**,** con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 779.308,70 (settecentosettantanovemilatrecentootto virgola settanta), gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro), 51 sub. 515, 51 sub. 514, 51 sub. 518, 90 sub. 504, 90 sub. 505, 90 sub. 506 e 264 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti.

Ipoteca giudiziale.
Iscritta a Cremona il 10 ottobre 2023 ai n.ri 8841/1221, per la complessiva somma di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero) a favore di '[redacted] con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] contro '[redacted]', con sede a [redacted], Codice Fiscale [redacted] a garanzia di un debito in linea capitale di Euro 248.475,06 (duecentoquarantottomilaquattrocentosettantacinque virgola zero sei), gravante la piena proprietà dei mappali n.ri 90 sub. 504, 90 sub. 505, 90 sub. 506, 51 sub. 515, 51 sub. 516 - 52 sub. 506 (graffati tra loro), 264, 51 sub. 514 e 51 sub. 518 del fg. 6 di C.F. di Pozzaglio ed Uniti.

<u>Alla data della stesura della perizia di stima risulta in fase di trascrizione anche la sentenza di liquidazione giudiziale.</u>

[66]Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. A titolo indicativo riportare le eventuali iscrizioni ipotecarie, altre trascrizioni pregiudizievoli, le difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), le difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta allo specifico quesito e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura), etc.

Difformità catastali cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:
☐ No.
☒ Si (vedi paragrafo "storia catastale").

Difformità urbanistico - edilizie cui costo della regolarizzazione sarà detratto dal prezzo a base d'asta:
☐ No.
☒ Si (vedi paragrafo "regolarità urbanistico - edilizia").

G. VALORE DEL BENE.

Trattandosi di una procedura giudiziaria-concorsuale, il valore sarà determinato secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76), tenendo presente che parte delle condizioni previste nella esplicitazione del "*valore di mercato*", NON potranno essere correttamente soddisfatte.
Il presente rapporto di valutazione è infatti finalizzato esclusivamente alla determinazione del più probabile valore di mercato con assunzioni, ovvero in condizioni di vendita coattiva, inteso come valore che costituirà quello che comunemente viene definito "*prezzo base d'asta*".
Nel rapporto di valutazione si devono esaminare le sostanziali differenze che sussistono tra una vendita in libero mercato rispetto ad un'alienazione espropriativa, il tutto come di seguito riportato.
1) Il venditore è sostituito dallo Stato, per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso venditore sia consenziente ed agisca alle normali condizioni di mercato; l'autorità giudiziaria infatti, può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione *"... sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto…"*
2) La valutazione dell'immobile è svolta dal perito (ausiliario del Giudice) in una data antecedente rispetto a quella del bando di vendita, dell'asta e dello stesso trasferimento.
3) Si potrebbe manifestare una certa "incertezza temporale" sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore e/o altro utilizzatore.
4) La pubblicità (marketing) degli immobili sottoposti a vendita coattiva non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato.
5) Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore anzi, spesso è orientato (fortemente) a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile, anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali.
6) Difficoltà di accesso al credito per eventuali finanziamenti (mutui/leasing/etc.), dovuta essenzialmente allo stretto intervallo temporale che intercorre tra la data della prima visita ed i termini di presentazione delle offerte stabiliti nel bando di vendita.
7) Scarsa possibilità di visionare il bene con la dovuta attenzione da parte del potenziale e futuro acquirente.
Nello specifico caso, il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui probabilmente avverrà la vendita.

Determinazione analitica del valore di mercato[67]ai sensi della norma UNI 11612/2015.
Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione[68].
Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il seguente criterio di valutazione:
SUB LOTTO 2A E 2B.
Metodo del confronto[69]
☒Market Comparison Approach (MCA)[70]
☐MCA + Sistema di Stima[71]
☐Sistema di ripartizione[72]
Metodo finanziario.[73]

[67]Il più probabile valore di mercato : il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".
[68]Il valutatore deve specificare il metodo (o i metodi) di valutazione adottati per la determinazione analitica del valore di mercato.
[69]Metodo del confronto: il metodo del confronto o metodica del confronto di mercato si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo noto, rilevati ai fini della valutazione.
[70]Il market comparison approach (MCA): il MCA rientra nelle stime pluriparametriche più diffuse ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima (subject) e altri beni simili (comparabili) per caratteristiche tecniche economiche e per segmento di mercato.
[71]Sistema di stima: il sistema di stima è una formalizzazione matematica del MCA che permette di risolvere il problema della stima del valore di mercato anche in presenza di elementi di confronto qualitativi inestimabili (panoramicità, inquinamento, affacci, etc.).
[72]Sistema di ripartizione: il sistema di ripartizione è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono.

☐Capitalizzazione diretta[74]
☐Capitalizzazione finanziaria[75]
☐Analisi del flusso di cassa scontato[76]
Altro
Metodo dei costi.
☐Costo di costruzione o sostituzione eventualmente deprezzato[77]

Si puntualizza che l'analisi estimativa ANALITICA[78]è riportata come "allegato 1"; a seguire si riassumono solo i valori derivanti dal processo valutativo.

Riassunto dell'analisi estimativa del più probabile valore di mercato.
SUB LOTTO 2A – CAPANNONI/DEPOSITI ARTIGINALI.
Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami
- 504 categoria C/2 : € 60.000
- 505 categoria D/1 : € 105.000
- 506 categoria D/1 : € 75.000
- 264 cat. F/1 : € 1.000

SUB LOTTO 2B – ABITAZIONI E DEPOSITO.
Più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, libera da gravami
- 514 categoria A/3 : € 30.000
- 515 categoria A/3 : € 20.000
- 516 graffato al mappale 52/506 : € 50.000
- 518 categoria C/2 : € 10.000

Riassunto del valore di vendita forzata o coattiva (prezzo base d'asta).[79]
Il più probabile valore di mercato, in condizioni di vendita forzata (od espropriativa) di cui all'art. 568 cpc, viene quantificato come di seguito riassunto.
SUB LOTTO 2A – CAPANNONI/DEPOSITI ARTIGINALI.
- **504** categoria C/2 : **€ 40.000**
- **505** categoria D/1 : **€ 65.000**
- **506** categoria D/1 : **€ 45.000**
- **264** cat. F/1 : **€ 625**

Note estimative
Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m^2], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **~ 75 €/m².**

[73]Metodo finanziario: il metodo finanziario o metodica di stima della capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure atte ad analizzare le capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel suo valore capitale.
[74]Capitalizzazione diretta: la capitalizzazione diretta (directcapitalization) converte in modo diretto e istantaneo il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione calcolato analiticamente.
[75]Il metodo della capitalizzazione finanziaria: la capitalizzazione finanziaria (yieldcapitalization) applica il calcolo finanziario alla serie dei redditi annuali netti e del valore di rivendita al termine del periodo di disponibilità dell'immobile da stimare.
[76]Analisi del flusso di cassa scontato: l'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analisys – DCFA) si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile. Il flusso di cassa è costituito da costi e ricavi dell'immobile da valutare.
[77]Metodo dei costi: il metodo dei costi (costapproach) determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.
[78]Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima, stime sintetiche o stime monoprametriche in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.
[79]Sulla scorta del valore di mercato di cui al punto precedente, procedere al calcolo del valore in condizioni di vendita forzata o coattiva, tenendo conto degli oneri opponibili all'acquirente, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita in libero mercato e l'alienazione forzata del bene. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi: svalutazione dei prezzi di mercato tra data stima e data di disponibilità del bene, deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra data stima e data disponibilità, svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo e vizi occulti sull'usato, spese per pulizia/trasloco dei locali abbandonati, spese legali per sfratto quando l'immobile risulta occupato alla data di assegnazione, etc.

SUB LOTTO 2B – ABITAZIONI E DEPOSITO.

- **514** categoria A/3 : **€ 20.000**
- **515** categoria A/3 : **€ 15.000**
- **516** graffato al mappale **52/506** : **€ 37.000**
- **518** categoria C/2 : **€ 8.000**

Note estimative

Determinazione dell'incidenza del valore per metro quadrato [€/m^2], rispetto al valore di vendita forzata, il tutto come disposto dall'art. 568 c.p.c., post d.l 83/2015, convertito con modificazioni in l. n. 132/2015: l'incidenza del valore per metro quadrato, del compendio immobiliare in esame, riferito al valore di mercato in condizioni di vendita coattiva viene quantificato in **~ 270 €/m².**

Analisi estimativa dell'eventuale valore della quota: non attinente.

Verifica del migliore e più conveniente uso[80]*(HBU_ Highest and Best Use).*
L'attuale valore dell'immobile (*MVEU _ Market value of the existing use*) rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:
☒ Si.
☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa).

Indicare se è possibile alienare i beni in uno o più lotti[81]: **la stima è stata effettuata con la possibilità di alienare l'intero cespite come unico lotto o, diversamente, anche sulla base delle specifiche esigenze della Procedura, come singoli sub lotti differenziati.**

[80]Migliore e più conveniente uso: il miglior e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use) rappresenta la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Per la verifica del più conveniente e miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbanistiche del bene ammesse. Nel caso in cui si verifichi che esistono uno o più destinazioni diverse dall'uso corrente, il valore di mercato è posto pari al valore atteso ovvero alla media ponderata dei possibili valori.
[81]Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

H. OSSERVAZIONI FINALI.

Assunzioni.[82]
Su espressa disposizione del curatore, si precisa che le ricerche ed ispezioni ipo-catastali estese al ventennio, finalizzate all'identificazione di eventuali gravami ed oneri opponibili e non alla procedura, sono state affidate a soggetto specializzato.
Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Condizioni limitative.[83]
Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini commerciali ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere "depurato" da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.
Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.
Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla *privacy.*

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità.
L'espeto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di contrazione del ciclo immobiliare (*Overbuilt market*), che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.
I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali, sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato *stock* di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.
Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

Eventuali circostanze esterne o evenienze che possano influire sul valore del bene e sul grado di certezza della valutazione.
NEL BREVE TERMINE.
Le circostanze che possono attualmente incidere sul valore di mercato dei cespiti sono le seguenti:
A) condizioni intrinseche:
- mediocre stato conservativo dei cespiti;
- condizioni generali di degrado del contesto;
- presenza di amianto (eternit) in copertura;
- quantità di materiale stoccato nelle unità produttive ed all'interno della corte comune;
- eventuali infiltrazioni nel terreno dovute all'attività di autoricambio (es. olii, combustibili, etc.).

B) condizioni generali estrinseche:
- stock di beni immobili simili attualmente in vendita;
- incertezza macro-economica generale internazionale, dovuta anche all'instabilità geo-politica;
- elevata inflazione;
- livello dei tassi di interesse (operazioni finanziarie *corporate*), necessari all'accesso al credito;

[82]Assunzioni: le assunzioni sono proposizioni ritenute essere vere per certi fini. Le assunzioni comprendono fatti, condizioni o situazioni che influiscono sull'oggetto o sull'approccio della valutazione. Sono proposizioni che, una volta dichiarate, devono essere accettate al fine di comprendere la valutazione. Le assunzioni alla base di una valutazione devono essere motivate.
[83]Condizioni limitanti: le condizioni limitanti sono limiti imposti alla valutazione richiesti generalmente dalla committenza, dal valutatore e dalla normativa.

La reiterazione nel tempo di queste criticità potrebbero determinare una riduzione del potere di acquisto ed una potenziale diminuzione del livello della domanda, con conseguente contrazione del settore immobiliare.

NEL MEDIO LUNGO PERIODO.

Il cespite in esame, in termini di valore di sostenibilità a lungo termine (LTSV[84]), potrebbe risultare penalizzato per la mancata rispondenza ai **fattori ESG**, in particolare:

- il *driver* ambiente (E _ *Environmental*): ricomprende le azioni e le politiche per gestire le questioni ambientali, come l'uso razionale delle risorse, l'efficienza energetica e la riduzione delle emissioni di gas serra, la gestione circolare dei materiali, la tutela della biodiversità e la riduzione verso l'esposizione dei rischi naturali, in particolare di resilienza sismica;
- il *driver* sociale (*S _ Social*): include di fatto temi come la diversità e l'inclusione, la parità di genere, la qualità dell'ambiente di lavoro, la sicurezza dei prodotti, i diritti umani e le relazioni con le comunità.
- il *driver* di governance (*G _ Governance*): riguarda più astrattamente i principi di etica, trasparenza, responsabilità, gestione dei rischi, etc.

NOTA INFORMATIVA: CONDIZIONI GENERALI PER L'ACQUISTO DI BENI NELLE PROCEDURE COATTIVE.

1. In riferimento ai fabbricati inseriti nel compendio immobiliare in esame, non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti-funzionanti gli impianti.
2. Non si può garantire il rispetto, per ciascun fabbricato, alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.
3. Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione, in quanto gli stessi non sono da considerarsi di pertinenza e strettamente funzionali all'immobile.
4. L'onere di rimessa in pristino delle eventuali superfetazioni non legittimate, le spese per pulizia, riordino e l'eventuale rimpossesso del bene saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.
5. Si puntualizza che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito; per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.. Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare eventualmente delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.
6. I beni vengono venduti con la regola del "*visto e piaciuto*", senza possibilità di contestazione successiva all'aggiudicazione e/o all'acquisto.
7. Le alienazioni coattive non sono sottoposte alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se nascosti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo.
8. Nelle vendite giudiziarie, esecutive e concorsuali in genere, non è possibile dare garanzia sulla qualità e sullo stato del prodotto; questo significa che potrebbero essere venduti anche beni non funzionanti o difettati; ove è possibile, è l'interessato eventualmente a dover verificare le caratteristiche del prodotto.
9. L'eventuale due diligence catastale ed edilizia espressa in perizia deve intendersi indicativa e non

[84] Long Term Sustainable Value _ Valore economico determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'asset, in considerazione: (a) delle caratteristiche endogene ed esogene del bene; (b) delle performance attese nel lungo periodo valutate in base alla qualità costruttiva, all'efficienza energetica e alla resilienza strutturale dell'immobile; (c) dei rischi direttamente connessi ai fattori ambientali, sociali e di governance, inclusa la probabilità di subire eventi di carattere idrogeologico e sismico; (d) delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e degli eventuali usi alternativi; (e) del possibile decremento del valore all'esito della stima dei costi di gestione, di manutenzione e di adeguamento."

probatoria; quanto riportato nel presente documento NON trova applicazione per l'eventuale conformità/regolarizzazione ai fini dell'ottenimento degli incentivi fiscali.
10. Eventuali approfondimenti urbanistici circa anche la presenza di eventuali capacità edificatorie residue, saranno a carico del futuro aggiudicatario.

Indicazioni generali sul valore di stima attribuito.
Il valore di stima attribuito all'asset immobiliare in esame viene determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro aggiudicatario sia rappresentato da un imprenditore che necessita di grandi spazi operativi e/o fondo di investimenti.
Si puntualizza che, in base ad eventuali e specifici obiettivi imprenditoriali, il valore del lotto potrebbe avere, nel merito, anche valori diversi dal valore attribuito dallo scrivente, in quanto potrebbe essere esaminato dallo stesso aggiudicatario come "*valore di investimento*".
Gli obiettivi del futuro acquirente infatti possono essere diversificati, legati alle proprie strategie e dal proprio sistema organizzativo del processo aziendale, ovvero dalla forma e dalla dimensione dell'impresa, dal settore di intervento, dall'esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell'impresa medesima, dall'espansione in nuovi mercati e settori, etc.
Per le motivazioni sopraesposte il risultato della stima è da intendersi limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed è astrattamente legato al principio dell'ordinarietà.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

Il sottoscritto geom. **Matteo Negri**, esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

DICHIARA

☒ di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
☒ di non aver agito in conflitto di interesse;
☒ di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
☒ di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
☒ di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
☒ che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
☒ che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
☒ di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
☒ di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
☒ di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
☒ di aver ispezionato di persona la proprietà;
☒ che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

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

Data della valutazione: 06.08.2024.

F.to
Il valutatore
Matteo Negri

RICS
RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER
UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

Qualifiche dell'esperto incaricato:
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267/1997.
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010.
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa.
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3.
Valutatore immobiliare MRICS n. 6969074/2021.

J. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI.

- IVSC: International Valutation Standards. IVSC, 2007.
- EVS: European Valutation Standards. TEGoVA, 2020.
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.
- Standard professionali di valutazione _ RICS 2017.
- Norma UNI 11558 requisiti di conoscenza, abilità e competenza del Valutatore immobiliare.
- Simonotti. M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Simonotti. M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.
- Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone.
- Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL.
- Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche.

K. ALLEGATI.

Documentazione.[85]

1. Analisi estimativa analitica.
2. Ispezioni ipo-catastali svolte da soggetto qualificato:
   Relazione notarile.
   Ultimi atti di provenienza.
3. Verifica stato occupazionale.
4. Copia ultimi provvedimenti autorizzativi e relativi estratti tavole progetto.
5. Copia certificati di agibilità/abitabilità.
6. Schede catastali.
7. Elaborati planimetrici.
8. Estratto di mappa.
9. Visure catastali.

[85] *Documentazione: la documentazione allegata è parte integrante del rapporto di valutazione medesimo ed è in funzione della tipologia dell'immobile oggetto di stima.*

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO I.
ANALISI ESTIMATIVA

ESAME DEL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO ED IMMOBILIARE DEL COMUNE IN ESAME.

Fonte informazioni _ portale Borsino immobiliare.

1- ANALISI MACRODATI: INFORMAZIONI SOCIO-ECONOMICHE.

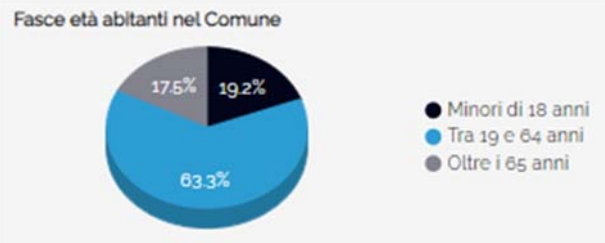
- Dati sociali.

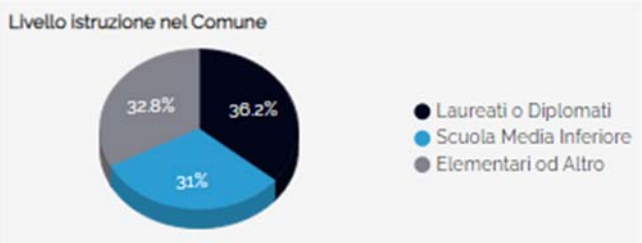
Numero abitanti 2023	1.443
Numero abitanti 2018	1.457
Andamento demografico 2018-2023	Leggera contrazione (0%)

- Famiglie.

Numero Famiglie	614
Dimensione nuclei familiari	Medio grandi (2,4 componenti)

- Anzianità ed istruzione.

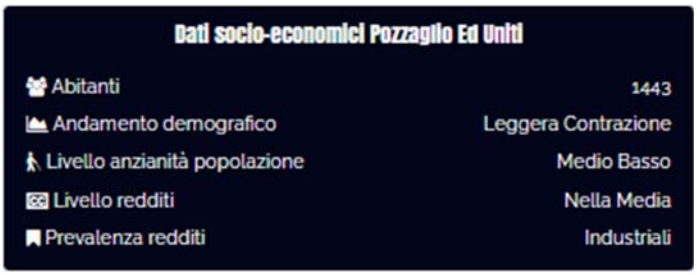




- Redditi e occupazione.

Tipo & Livello redditi	
Prevalenza redditi	Misti
Livello redditi	Nella media
ℹ Il livello redditi incide in modo significativo sulle aspettative medie da parte della popolazione residente: sulle qualità costruttive degli edifici e del grado di finitura delle singole unità immobiliari.	
Reddito medio annuo	17.124 €/annuo
Incidenza redditi pensioni	Medio bassa (35% del totale redditi)
Tipo & Livello redditi	
Livello pendolarismo	Medio alto (34% della popolazione)
Livello occupazione	
Livello disoccupazione	Media
Percentuale disoccupati	9,8% della popolazione

- SUMMARY.



2- ANALISI MACRODATI: INFORMAZIONI TERRITORIO E URBANIZZAZIONE.

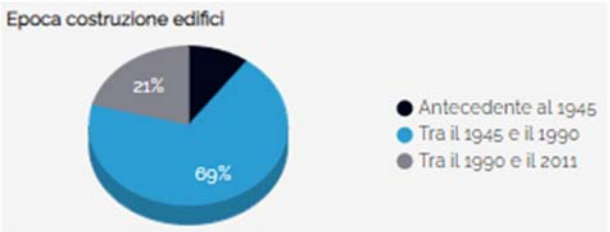
- Territorio comunale.

Ubicazione comune	Area di cintura
Estensione territoriale	Medio piccola (20,4 kmq)
Altezza media	Pianura (50 mt. slm)
Rischio sismico	Superiore alla media
Zona climatica	E

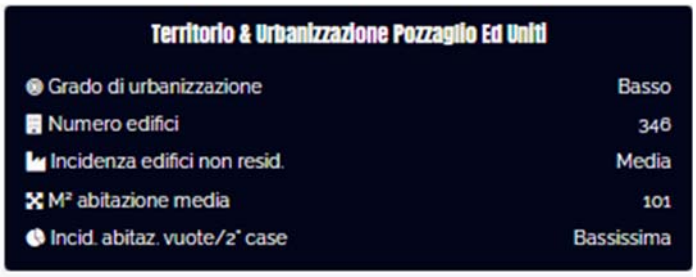
- Dati relativi all'urbanizzazione comunale.

Numero edifici	346
Grado di urbanizzazione	Basso (17 fabbricati/kmq)
ℹ Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.	
Densità abitativa	Molto bassa (72,8 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Media (4,05% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Media (10,98% dello stock)





- SUMMARY.



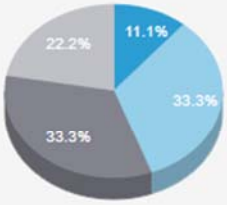
3- ANALISI MACRODATI: ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE INTERO COMUNE.

- Ripartizione compravendite

I dati indicano la ripartizione del numero di transazioni immobiliari aggregate per dimensione (residenziali) o per tipologia (non residenziali e pertinenziali).

Ripartizione Vendite Immobili residenziali

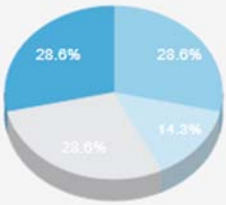
Anno 2023: 9 vendite



- fino a 50 mq **0%**
- da 50 a 85 mq **11.1%**
- da 85 a 115 mq **33.3%**
- da 115 a 145 mq **33.3%**
- oltre 145 mq **22.2%**

Ripartizione Vendite Immobili non residenziali

Anno 2023: 7 vendite



- Uffici **0%**
- Negozi Laboratori **0%**
- Magazzini Autorimesse **28.6%**
- Alberghi Pensioni **0%**
- Istituti di Credito **0%**
- Fabbricati Commerciali **14.3%**
- Capannoni Produttivi **28.6%**
- Capannoni Agricoli **28.6%**

Ripartizione Vendite Immobili Pertinenziali

Anno 2023: 9 vendite



- Box & Posti auto **100%**
- Cantine & Soffitte **0%**

- Storico compravendite

Storico compravendite residenziali comune di Pozzaglio_ed_uniti

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2023	0	1	3	3	2	9
2022	0	1	4	5	5	15
2021	0	3	2	5	11	21
2020	0	0	0	6	8	14
2019	1	3	2	3	4	13
2018	0	0	1	1	5	7
Media	0	1	2	3	5	13

Storico compravendite non residenziali comune di Pozzaglio_ed_uniti

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2023	0	0	2	0	1	0	2	2	7
2022	0	0	3	0	0	0	0	0	3
2021	1	0	5	0	0	0	2	0	8
2020	0	0	2	0	0	0	1	2	5
2019	0	0	3	0	0	0	0	1	4
2018	0	0	1	0	0	0	1	0	2
Media	0	0	2	0	0	0	1	0	4

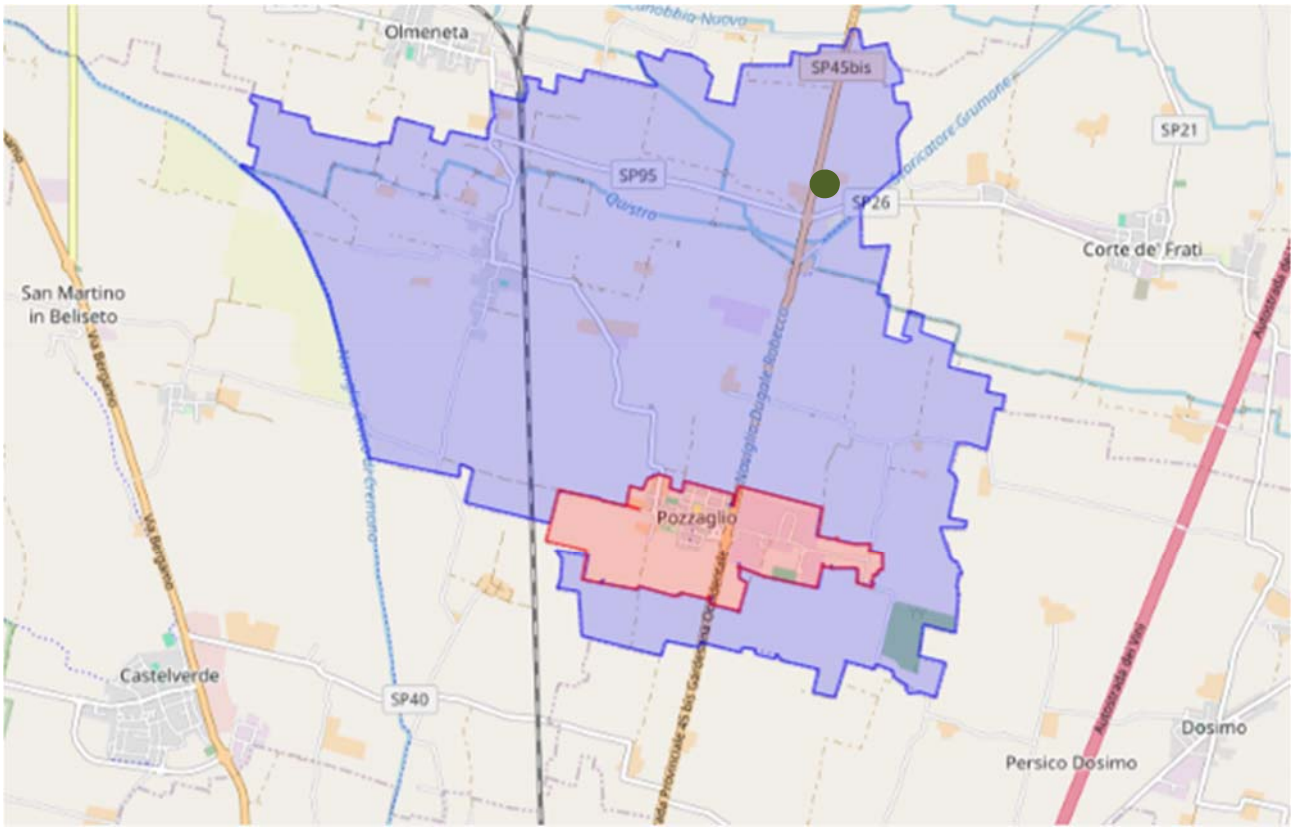
- SUMMARY.

Andamento mercato Immobiliare Pozzaglio Ed Uniti

Dinamicità di mercato	Medio Bassa
Percentuale abitazioni vendute	1.34 %
N° vendite residenziali	9
N° vendite non residenziali	7
N° vendite pertinenziali	9

4- ANALISI MACRODATI: ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE SUB ZONA SUBJECT.

- Individuazione della sub-zona



Zona urbana

Zona agricola

Location subject

- Quotazioni della zona per capannoni artigianali ed industriali

	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
Capannoni	191	272	353
Capannoni Industriali	162	258	353
Magazzini	191	277	363
Laboratori	204	311	418

- Quotazioni della zona per abitazioni

	Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
Abitazioni in stabili 1ª Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona	485	625	765
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona	374	486	597
Abitazioni in stabili 2ª Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona	334	410	485
Ville e Villini	453	571	690

RILEVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE – ANALISI DEI MICRODATI.

5- OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DEI DATI.

SUB COMPARTO 2A _ CAPANNONI.
A seguire si identifica il campione dei dati immobiliari impiegati nella stima e le rispettive fonti.
I dati fanno riferimento a recenti compravendite di opifici artigianali di media dimensione posti in zona.

REALI COMPRAVENDITE.
Fonte dei dati _ Conservatoria dei RR.II. di Cremona.

ID	FONTE	Notaio	DATA	REP	RAC	Prezzo (€)
A	Compravendita	Dott. G. Cristaldi	06/05/2021	72742	28746	140.000
B	Compravendita	Dott. F. Allegri	17/02/2021	1484374	18103	175.000
C	Compravendita	Dott. F. Allegri	23/04/2021	148541	18168	138.600

Considerazioni tecniche.
Gli immobili presi a campione sono tutti ubicati nei pressi della zona extraurbana ricompresa tra il comune di Robecco d'Oglio e Pozzaglio ed Uniti in Provincia di Cremoma.
Le unità prese in esame sono tendenzialmente omogenee anche per la (scarsa) classificazione energetica e sismica.
Il campione dei dati osservati ed il *subject* differiscono principalmente per:

- la data (ex post pandemia da Covid 19);
- le consistenze superficiarie principali;
- le consistenze superficiarie secondarie (annesse e collegate);
- lo stato manutentivo e conservativo generale;
- il numero dei servizi igienici;
- la presenza/assenza di copertura in amianto (eternit).

PRINCIPALI FATTORI ESTIMATIVI INDIVIDUATI.

Indice variazione del mercato (prezzi)		0,50%
Costo di costruzione livello manutentivo		200 m²
Deprezzamento per presenza di eternit	-	35 €/m²

METODICA DI STIMA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE.

Market oriented, in particolare il *Market Comparison Approach* (MCA).

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SUB COMPARTO 2A.

TABELLA n°1: TABELLA DEI DATI					
Informazioni per MCA		**immobile A (3)**	**immobile B (1)**	**immobile C (2)**	**SUBJECT**
		atto rep. 18103/148437	atto rep. 72742/28746	atto rep. 8331/5050	
fonte dato		compravendita	compravendita	compravendita	0
prezzo (PRZ)		€ 140.000	€ 175.000	€ 138.600	
correzione del prezzo		0,00%	0,00%	0,00%	
prezzo (PRZ)		€ 140.000	€ 175.000	€ 138.600	
data (DAT)	num. mesi	36	38	37	0
sup.magazzino (MAG)	m²SEL	375	560	650	**1950**
sup.porticato (POR)	m²	0	0	0	**0**
sup.commerciale (Scom)	m²	0	0	0	**0**
sup.garage (AUT)	m²	0	0	0	**0**
sup.piazzale (PIA)>500	m²	1330	1220	2000	**1000**
servizio igienico (SER)	num.unità	2	2	1	**3**
imp.riscaldamento (RIS)	num.unità	1	1	1	**0**
stato manutenzione (STM)	num.classe	5	4	2	**2**
Eternit (ETE)	num.livello	0	0	0	**1**
immobili con ascensore (0=ass 1=pres)		0	0	0	0

TABELLA n.2: TABELLA DI CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI										
tipologia superficie	u.m.	rap-porti mer-cantili	**immobile A**		**immobile B**		**immobile C**		**SUBJECT**	
			sup.	S.C	sup.	S.C.	sup.	S.C.	**sup.**	**S.C.**
sup.magazzino (MAG)	m²	1,00	375,00	375,00	560,00	560,00	650,00	650,00	**1950,00**	**1950,00**
sup.porticato (POR)	m²	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
sup.commerciale (Scom)	m²	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
sup.garage (AUT)	m²	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
sup.piazzale (PIA)>500	m²	0,10	1330,00	133,00	1220,00	122,00	2000,00	200,00	**1000,00**	**100,00**
TOT. SUP.COMMERCIALE	m²			508,00		682,00		850,00		**2050,00**
p marg. sup.principale	€/m²		275,59		256,60		163,06			

TABELLA n.3: TABELLA DI CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI								
caratteristica	unità misura	**immobile A**		**immobile B**		**immobile C**		
data (DAT)	€	-58,33		-72,92		-57,75		
sup.magazzino (MAG)	€/m²	193,91		180,54		114,73		
sup.porticato (POR)	€/m²	58,17		54,16		58,17		
sup.commerciale (Scom)	€/m²	193,91		180,54		193,91		
sup.garage (AUT)	€/m²	96,95		90,27		96,95		
sup.piazzale (PIA)>500	€/m²	19,39		18,05		19,39		
servizio igienico (SER)	€	6428,57		4285,71		4285,71		2142,86
imp.riscaldamento (RIS)	€	20000,00		20000,00		20000,00		
stato manutenzione (STM)	€	50800,00		68200,00		85000,00		
Eternit (ETE)	€	-35,00	-13125,00	-35,00	-19600,00	-35,00	-22750,00	

TABELLA n.4: TABELLA DI VALUTAZIONE						
caratteristica	**immobile A**		**immobile B**		**immobile C**	
prezzo	€ 140.000,00		€ 175.000,00		€ 138.600,00	
	prezzo marginale	aggiustamento	prezzo marginale	aggiustamento	prezzo marginale	aggiustamento
data (DAT)	-€ 58,33	€ 2.100,00	-€ 72,92	€ 2.770,83	-€ 57,75	€ 2.136,75
sup.magazzino (MAG)	€ 193,91	€ 305.401,34	€ 180,54	€ 250.954,23	€ 114,73	€ 149.146,72
sup.porticato (POR)	€ 58,17	€ 0,00	€ 54,16	€ 0,00	€ 58,17	€ 0,00
sup.commerciale (Scom)	€ 193,91	€ 0,00	€ 180,54	€ 0,00	€ 193,91	€ 0,00
sup.garage (AUT)	€ 96,95	€ 0,00	€ 90,27	€ 0,00	€ 96,95	€ 0,00
sup.piazzale (PIA)>500	€ 19,39	-€ 6.398,89	€ 18,05	-€ 3.971,94	€ 19,39	-€ 19.390,56
servizio igienico (SER)	€ 6.428,57	-€ 6.428,57	€ 4.285,71	-€ 2.142,86	€ 4.285,71	€ 2.142,86
imp.riscaldamento (RIS)	€ 20.000,00	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	-€ 20.000,00	€ 20.000,00	-€ 20.000,00
stato manutenzione (STM)	€ 50.800,00	-€ 152.400,00	€ 68.200,00	-€ 136.400,00	€ 85.000,00	€ 0,00
Eternit (ETE)	-€ 13.125,00	-€ 13.125,00	-€ 19.600,00	-€ 19.600,00	-€ 22.750,00	-€ 22.750,00
PREZZI CORRETTI		€ 249.148,88		€ 246.610,27		€ 229.885,77

DIVERGENZA	**8,38%**	divergenza dei prezzi corretti superata se < 5÷10%

SINTESI DI STIMA		
beni comprabili	peso	**VALORE DI STIMA DEL SUBJECT**
comparabile A	33,33%	~~€ 241.857,45~~
comparabile B	33,33%	**€ 240.000,00**
comparabile C	33,33%	
Valore unitario €/m²		**€ 120,00**

ANALISI VALORI DEI SINGOLI SUBALTERNI.

Identificativo	Sup. com.	I.m.	€/m²	valore arrotondato	%
Deposito mappale 90/504	480	1,00	€ 120,00	60.000,00 €	25%
Laboratorio mappale 90/505	850	1,00	€ 120,00	105.000,00 €	44%
Laboratorio mappale 90/506	620	1,00	€ 120,00	75.000,00 €	31%
	1950			**240.000,00 €**	100%
Area urbana mappale 264	40	0,10	€ 120,00	1.000,00 €	

VERIFICA CONGRUITA' CANONE.

Identificativo del bene	Canone locaz.	V. mercato	Saggio cap.	Canone mercato	congruità
Deposito mappale 90/504 + 505	14.400,00 €	165.000,00 €	7,00%	11.550,00 €	Si

SUB COMPARTO 2B _ RESIDENZE.
A seguire si identifica il campione dei dati immobiliari impiegati nella stima e le rispettive fonti.
I dati fanno riferimento a recenti compravendite di abitazioni usate, di media dimensione, poste in zona extraurbana.

REALI COMPRAVENDITE.
Fonte dei dati _ Conservatoria dei RR.II. di Cremona.

ID	FONTE	Notaio	DATA	REP	RAC	Prezzo (€)
A	Compravendita	Dott. L. Genio	12/04/2024	20627	10679	30.000
B	Compravendita	Dott. P. Esposito	24/11/2022	54801	25569	45.000
C	Compravendita	Dott. G. Ronza	05/12/2023	6833	6220	40.000

Considerazioni tecniche.
Gli immobili presi a campione sono tutti ubicati nei pressi della zona extraurbana ricompresa tra il comune di Olmeneta e Pozzaglio ed Uniti in Provincia di Cremoma.
Le unità prese in esame sono tendenzialmente omogenee anche per la (scarsa) classificazione energetica e sismica.
Il campione dei dati osservati ed il *subject* differiscono principalmente per:
- la data (ex post pandemia da Covid 19);
- le consistenze superficiarie principali;
- le consistenze superficiarie secondarie (annesse e collegate);
- lo stato manutentivo e conservativo generale.

PRINCIPALI FATTORI ESTIMATIVI INDIVIDUATI.

Indice variazione del mercato (prezzi)	0,50%
Costo di costruzione livello manutentivo	130m²
Livello di variazione del piano per edifici su due livelli	0%

METODICA DI STIMA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE.

Market oriented, in particolare il *Market comparison approach* (MCA).

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SUB COMPARTO 2B.

TABELLA n°1: TABELLA DEI DATI					
Informazioni per MCA		**immobile A (4)**	**immobile B (6)**	**immobile C (7)**	**SUBJECT Map. 51/516=52/506**
		atto rep. 18103/148437	atto rep. 72742/28746	atto rep. 8331/5050	
fonte dato		compravendita	compravendita	compravendita	0
prezzo (PRZ)		€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 40.000,00	
correzione del prezzo		0,00%	0,00%	0,00%	
prezzo (PRZ)		€ 30.000,00	€ 45.000,00	€ 40.000,00	
data (DAT)	num. mesi	3	20	8	0
sup. principale (SUP)	m² SEL	90	109	100	**145**
sup. accessoria (ACC)	m²	0	5	20	**5**
sup. cantina (CAN)	m²	46	76	16	**0**
sup. garage (AUT)	m²	0	14	16	**0**
sup. giardino (GIA)	m²	302	0	0	**0**
servizio igienico (SER)	num.unità	1	1	2	**1**
imp. riscaldamento (RIS)	num.unità	1	1	1	**1**
stato manutenzione (STM)	num.classe	1	2	2	**2**
livello di piano (LIV)	num.livello	0	0	0	**0**
immobili con ascensore (0=ass 1=pres)		0	0	0	0

TABELLA n.2: TABELLA DI CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI										
tipologia superficie	u.m.	rap. mercan-tili	**immobile A**		**immobile B**		**immobile C**		**SUBJECT**	
			sup.	S.C	sup.	S.C.	sup.	S.C.	**sup.**	**S.C.**
sup. principale (SUP)	m²	1,00	90,00	90,00	109,00	109,00	100,00	100,00	**145,00**	**145,00**
sup. accessoria (ACC)	m²	0,30	0,00	0,00	5,00	1,50	20,00	6,00	**5,00**	**1,50**
sup. cantina (CAN)	m²	0,25	46,00	11,50	76,00	19,00	16,00	4,00	**0,00**	**0,00**
sup. garage (AUT)	m²	0,50	0,00	0,00	14,00	7,00	16,00	8,00	**0,00**	**0,00**
sup. giardino (GIA)	m²	0,10	302,00	30,20	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	**0,00**
TOT. SUP. COMMERCIALE	m²			131,70		136,50		118,00		**146,50**
prezzo marg. sup. principale	€/ m²		227,79		329,67		338,98			

TABELLA n.3: TABELLA DI CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI								
caratteristica	unità misura	**immobile A**		**immobile B**		**immobile C**		
data (DAT)	€	-25,00		-37,50		-33,33		
sup. principale (SUP)	€/m²	173,65		251,31		258,41		
sup. accessoria (ACC)	€/m²	52,09		75,39		52,09		
sup. cantina (CAN)	€/m²	43,41		62,83		43,41		
sup. garage (AUT)	€/m²	86,82		125,66		86,82		
sup. giardino (GIA)	€/m²	17,36		25,13		17,36		
servizio igienico (SER)	€	0,00		0,00		0,00		0,00
imp. riscaldamento (RIS)	€	10000,00		10000,00		10000,00		
stato manutenzione (STM)	€	17121,00		17745,00		15340,00		
livello di piano (LIV)	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

TABELLA n.4: TABELLA DI VALUTAZIONE						
caratteristica	**immobile A**		**immobile B**		**immobile C**	
prezzo	€ 30.000,00		€ 45.000,00		€ 40.000,00	
	prezzo marginale	Aggiustam.	prezzo marginale	Aggiustam.	prezzo marginale	Aggiustam.
data (DAT)	-€ 25,00	€ 75,00	-€ 37,50	€ 750,00	-€ 33,33	€ 266,67
sup.principale (SUP)	€ 173,65	€ 9.550,63	€ 251,31	€ 9.047,24	€ 258,41	€ 11.628,51
sup. accessoria (ACC)	€ 52,09	€ 260,47	€ 75,39	€ 0,00	€ 52,09	-€ 781,41
sup.cantina (CAN)	€ 43,41	-€ 1.996,95	€ 62,83	-€ 4.774,93	€ 43,41	-€ 694,59
sup.garage (AUT)	€ 86,82	€ 0,00	€ 125,66	-€ 1.759,19	€ 86,82	-€ 1.389,18
sup.giardino (GIA)	€ 17,36	-€ 5.244,16	€ 25,13	€ 0,00	€ 17,36	€ 0,00
servizio igienico (SER)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
imp. riscaldamento (RIS)	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 0,00
stato manutenzione (STM)	€ 17.121,00	€ 17.121,00	€ 17.745,00	€ 0,00	€ 15.340,00	€ 0,00
livello di piano (LIV)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZI CORRETTI	€ 49.765,99		€ 48.263,12		€ 49.029,99	

DIVERGENZA	**3,11%**	divergenza dei prezzi corretti superata se < 5÷10%

SINTESI DI STIMA		
beni comprabili	peso	**VALORE DI STIMA DEL SUBJECT**
comparabile A	33,33%	~~€ 49.014,80~~
comparabile B	33,33%	**€ 50.000,00**
comparabile C	33,33%	
Valore unitario €/ m²		**€ 350,00**

Analisi valori dei singoli subalterni

Identificativo	Sup. com.	I.m.	€/ m²	valore arrotondato	%
Abitazione mappale 51/514	77	1,00	€ 350,00	30.000,00 €	27%
Abitazione mappale 51/515	56	1,00	€ 350,00	20.000,00 €	18%
Abitazione mappale 51/516 =52/506	135	1,00	€ 350,00	50.000,00 €	45%
Deposito mappale 51/518	47	0,60	€ 350,00	10.000,00 €	9%
VALORE DI MERCATO SUB LOTTO 2B				**110.000,00 €**	100%

VERIFICA CONGRUITA' CANONI

Descrizione	Canone locaz.	Valore mercato	Saggio cap.	Canone mercato	congruità
Abitazione mappale 51/514	4.200,00 €	30.000,00 €	6,00%	1.800,00 €	Si
Abitazione mappale 51/515	3.000,00 €	20.000,00 €	6,00%	1.200,00 €	Si

ANALISI ESTIMATIVA PER LA STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (ART. 568 CPC).

Premesse

Descrizione del procedimento estimativo.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa – coattiva, dettata dalla procedura giudiziaria.

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

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi, che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;
- periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- rischio assunto per la presenza di vizi occulti ed ulteriori spese rispetto a quelle già definite e decurtate in fase di stima;
- oneri gravanti all'aggiudicatario per la regolarizzazione delle eventuali difformità catastali-edilizie;
- oneri derivanti dalla pulizia - sgombero dei locali e reimpossesso dei beni.

Si precisa che il prezzo a base d'asta di seguito riportato contempla tutte le condizioni limitative per l'acquisto di un bene in un trasferimento coattivo, tipico delle procedure esecutive e concorsuali.

Oltre a tutti i contenuti del rapporto di valutazione, si rimanda anche alla nota informativa riportata al Capitolo H) Osservazioni finali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA (ART. 568 CPC).

LOTTO 2A **OPIFICI IN POZZAGLIO ED UNITI (CR)**

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

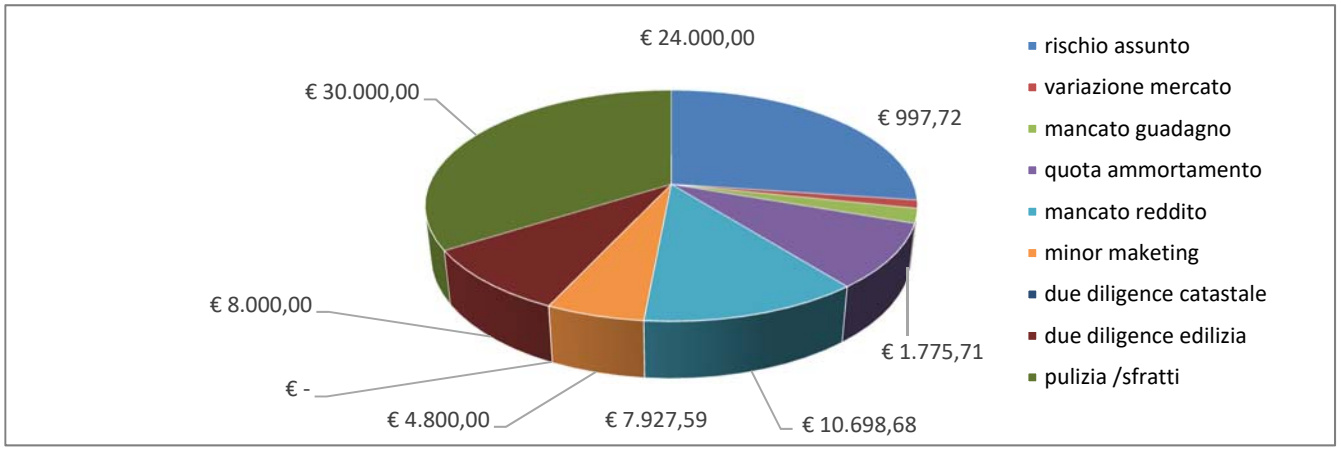
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	**€ 240.000,00**
Saggio capitalizzazione medio annuo da extra-dati	7,00%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa.

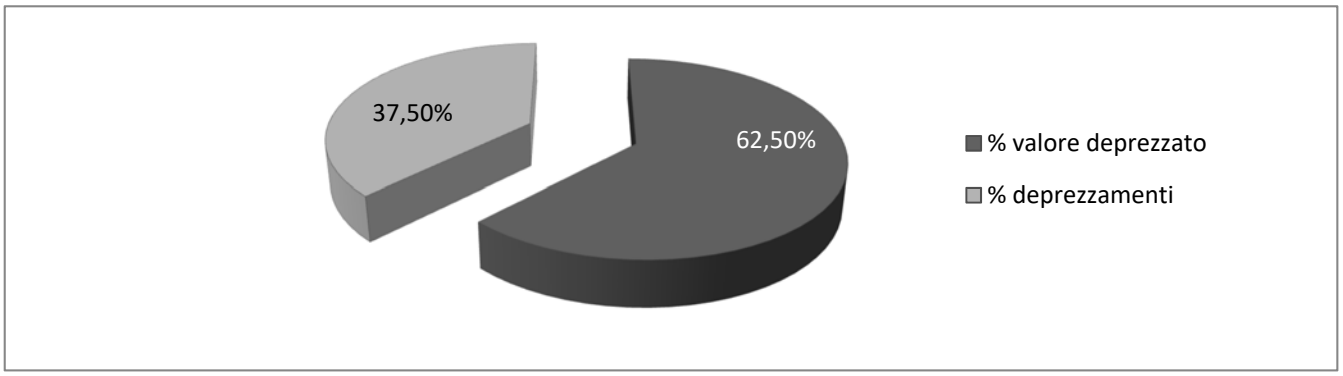
analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	0,50%	€	997,72	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	2,00%	€	7.927,59	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	4,55%	€	10.698,68	12
mancato guadagno	3,00%	€	1.775,71	3
assenza garanzie rischi ambientali, occulti, giuridici...	10,00%	€	24.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€	4.800,00	
altri deprezzamenti				
due diligence catastale	corpo	€	-	
due diligence edilizia: demolizioni/sanatorie/agibilità	corpo	€	8.000,00	
Pulizia stato dei luoghi	corpo	€	30.000,00	
	Sommano	€	88.199,70	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€	151.800,30
Arrotondato	**€**	**150.000,00**
ribasso %		37,50%
Superficie commerciale		2050,00
Incidenza €/ m² L. 132/2015	€	74,00

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a <u>€ 150.000,00</u>

Analisi valori dei singoli subalterni

Identificativo		importo
Deposito mappale 90/504	€	40.000,00
Laboratorio mappale 90/505	€	65.000,00
Laboratorio mappale 90/506	€	45.000,00
Area urbana mappale 264	€	625,00

LOTTO 2B **ABITAZIONI IN POZZAGLIO ED UNITI (CR)**

Assunzioni

Trattasi di criterio giuridico _ stima ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

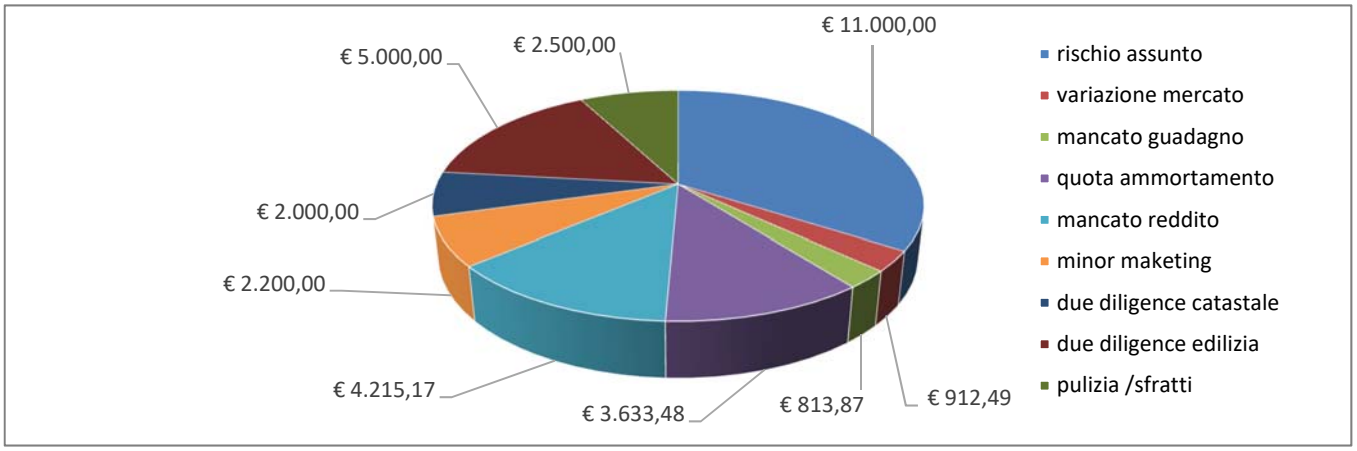
Valore di mercato ai sensi della UNI 11612/2015	**€ 110.000,00**
Saggio capitalizzazione medio annuo da extra-dati	6,00%
Incidenza media spese gestione in ambito residenziale	35%
Rapporto complementare area in edificio	20%

Analisi dei deprezzamenti per il calcolo del valore di vendita coattiva/espropriativa

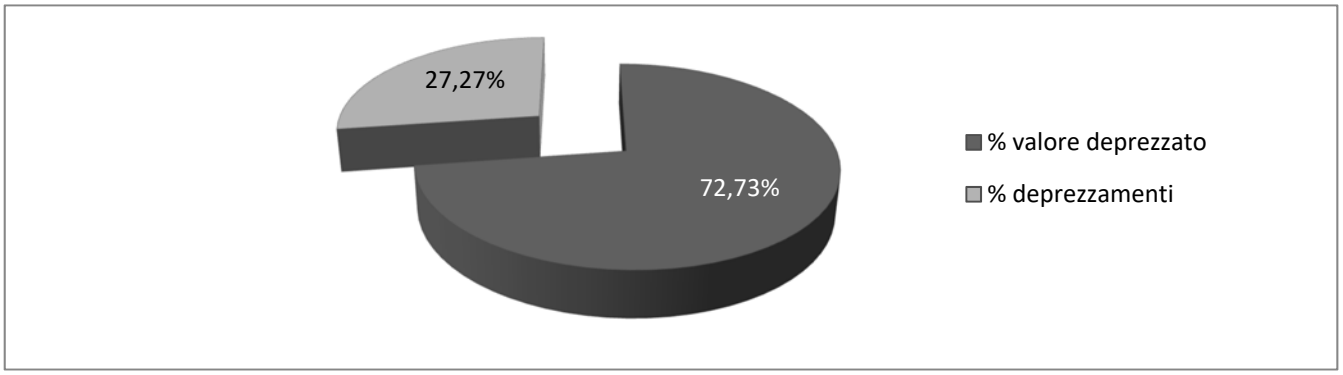
analisi estimativa	% annua		Deprezzamenti	Hp mesi
variazione mercato	1,00%	€	912,49	10
quota ammortamento per mancata manutenzione	2,00%	€	3.633,48	25
mancati redditi assenza immediata disponibilità*	3,90%	€	4.215,17	12
mancato guadagno	3,00%	€	813,87	3
assenza garanzie rischi ambientali, occulti, giuridici...	10,00%	€	11.000,00	
minor attività marketing	2,00%	€	2.200,00	
altri deprezzamenti				
due diligence catastale	corpo	€	2.000,00	
due diligence edilizia: demolizioni/sanatorie/agibilità	corpo	€	5.000,00	
Pulizia stato dei luoghi / sfratti per occupazioni	corpo	€	2.500,00	
	Sommano	€	32.275,01	

Valore vendita forzata: valore di mercato - differenziali	€	77.724,99
Arrotondato	**€**	**80.000,00**
ribasso %		27,27%
Superficie commerciale		296,20
Incidenza €/ m² L. 132/2015	€	270,00

ANALISI DEI VALORI ASSOLUTI DEI DEPREZZAMENTI



ANALISI DEI DEPREZZAMENTI IN TERMINI PERCENTUALI



In conclusione, il prezzo a base d'asta, alla data della presente stima, è pari a € 80.000,00

Analisi valori dei singoli subalterni

Identificativo		
Abitazione mappale 51/514	€	20.000,00
Abitazione mappale 51/515	€	15.000,00
Abitazione mappale 51/516 =52/506	€	37.000,00
Deposito mappale 51/518	€	8.000,00

* * *

Il valutatore
Matteo Negri

Data: 23/05/2024 - n. T216662 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0092514 del 21/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

Via [redacted] civ. [redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 51
Subalterno: 516

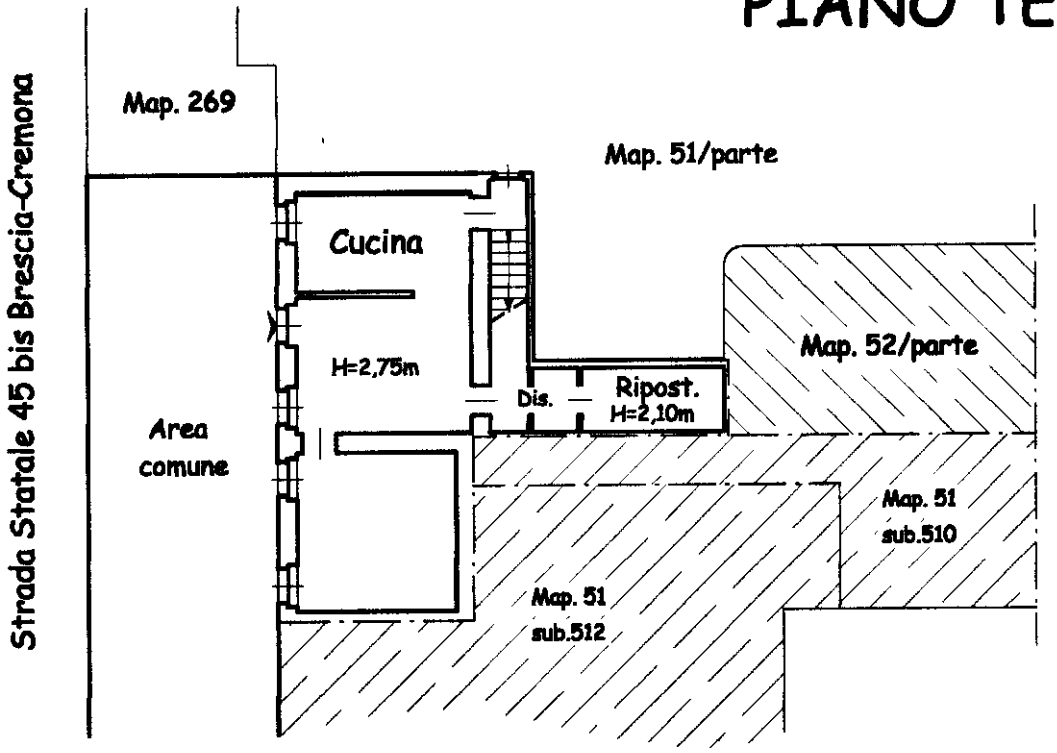
Compilata da:
Bassi Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

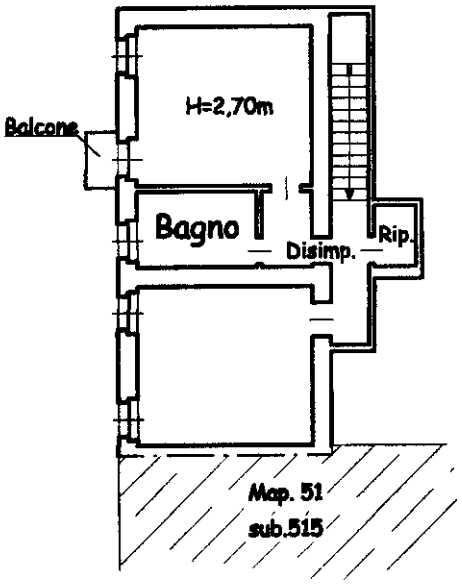
Prov. Cremona N. 1342

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] - < Foglio 6 - Particella 51 - Subalterno 516 > - Uiu graffata
VIA [redacted] Piano T-1

10 mm

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2024 - n. T216662 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0092514 del 21/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

Via [redacted] civ. [redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 51
Subalterno: 514

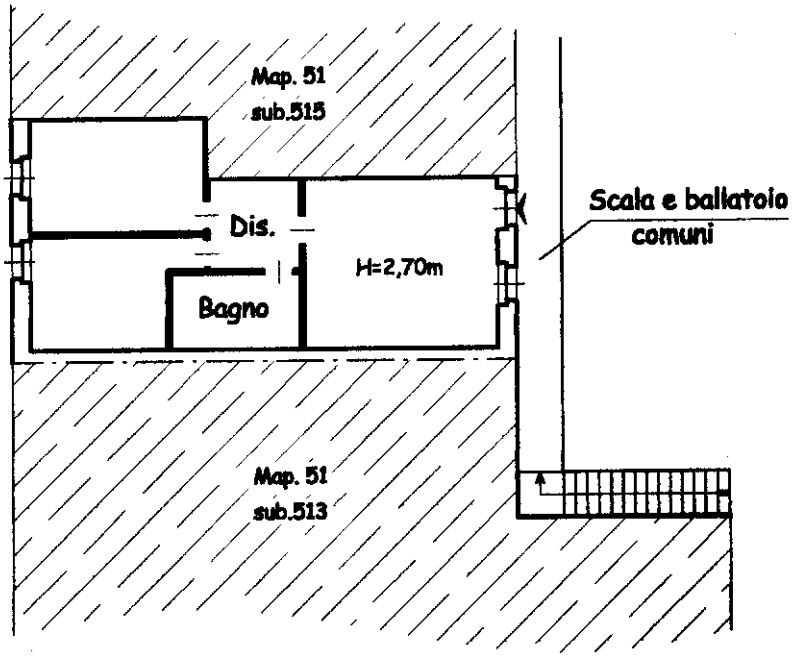
Compilata da:
Bassi Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona N. 1342

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO





Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di POZZAGLIO ED UNITI(B914) - < Foglio 6 - Particella 51 - Subalterno 514 >
VIA [redacted] Piano 1
10 mm

Data: 23/05/2024 - n. T216661 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0092514 del 21/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

Via [redacted] civ. 46

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 51
Subalterno: 515

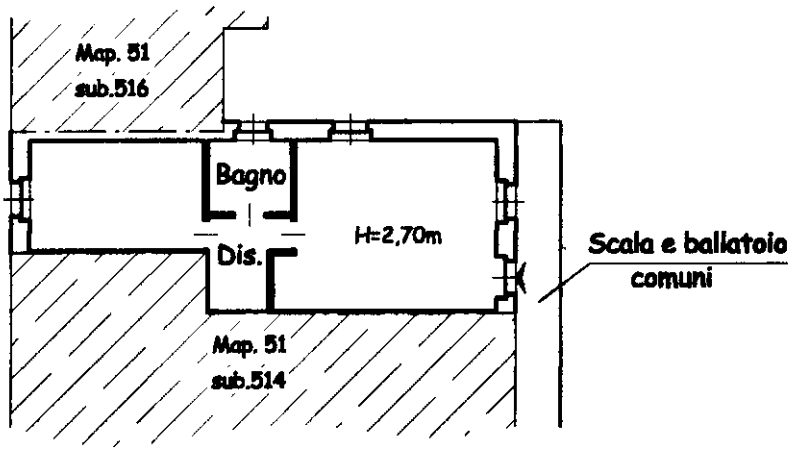
Compilata da:
Bassi Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona N. 1342

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO PRIMO





10 mm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] - < Foglio 6 - Particella 51 - Subalterno 515 >
VIA [redacted] Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2024 - n. T216661 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0070938 del 08/10/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

Via [redacted] civ. [redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 51
Subalterno: 518

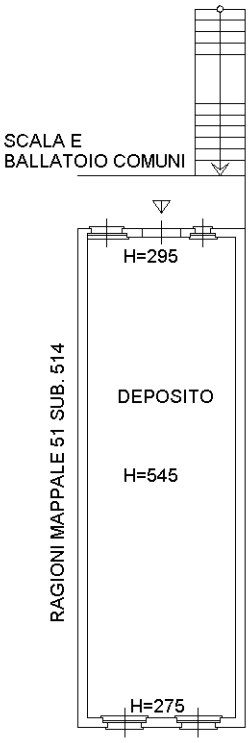
Compilata da:
Zinoni Patrizia

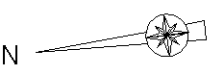
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona N. 1688

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO





10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] - < Foglio 6 - Particella 51 - Subalterno 518 >
VIA [redacted] Piano 1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0048106 del 11/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

Via [redacted] civ. 46

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 90
Subalterno: 504

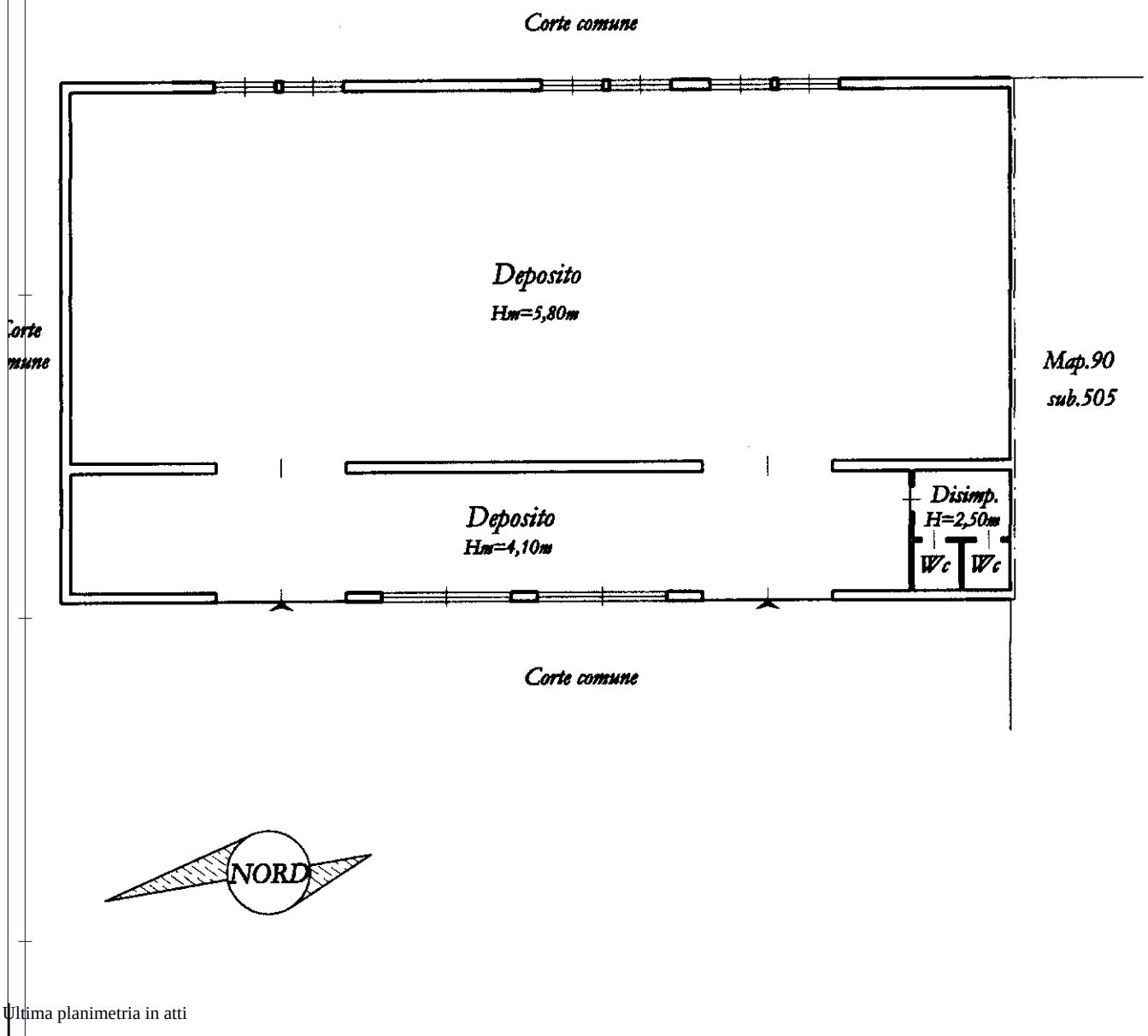
Compilata da:
Bassi Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona N. 1342

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] < Foglio 6 - Particella 90 - Subalterno 504 >
VIA [redacted] Piano T
10 metri

Ultima planimetria in atti
Data: 23/05/2024 - n. T216897 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Cremona

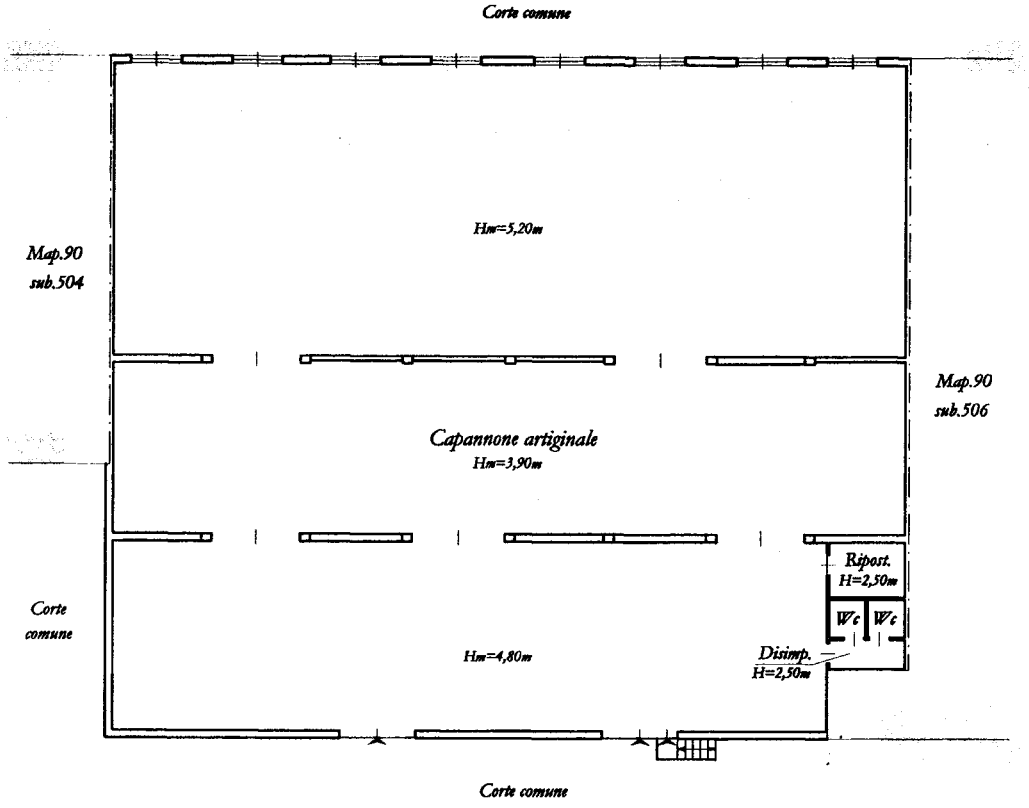
Dichiarazione protocollo n. CR0048106 del 11/07/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]
Via [redacted] civ. [redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 90
Subalterno: 505

Compilata da:
Bassi Luigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cremona N. 1342

Scheda 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] - < Foglio 6 - Particella 90 - Subalterno 505 >
VIA [redacted] Piano T

Data: 23/05/2024 - n. T216897 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P

Data: 23/05/2024 - n. T216899 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Dichiarazione protocollo n. CR0048106 del 11/07/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted]

Via [redacted] civ. [redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 90
Subalterno: 506

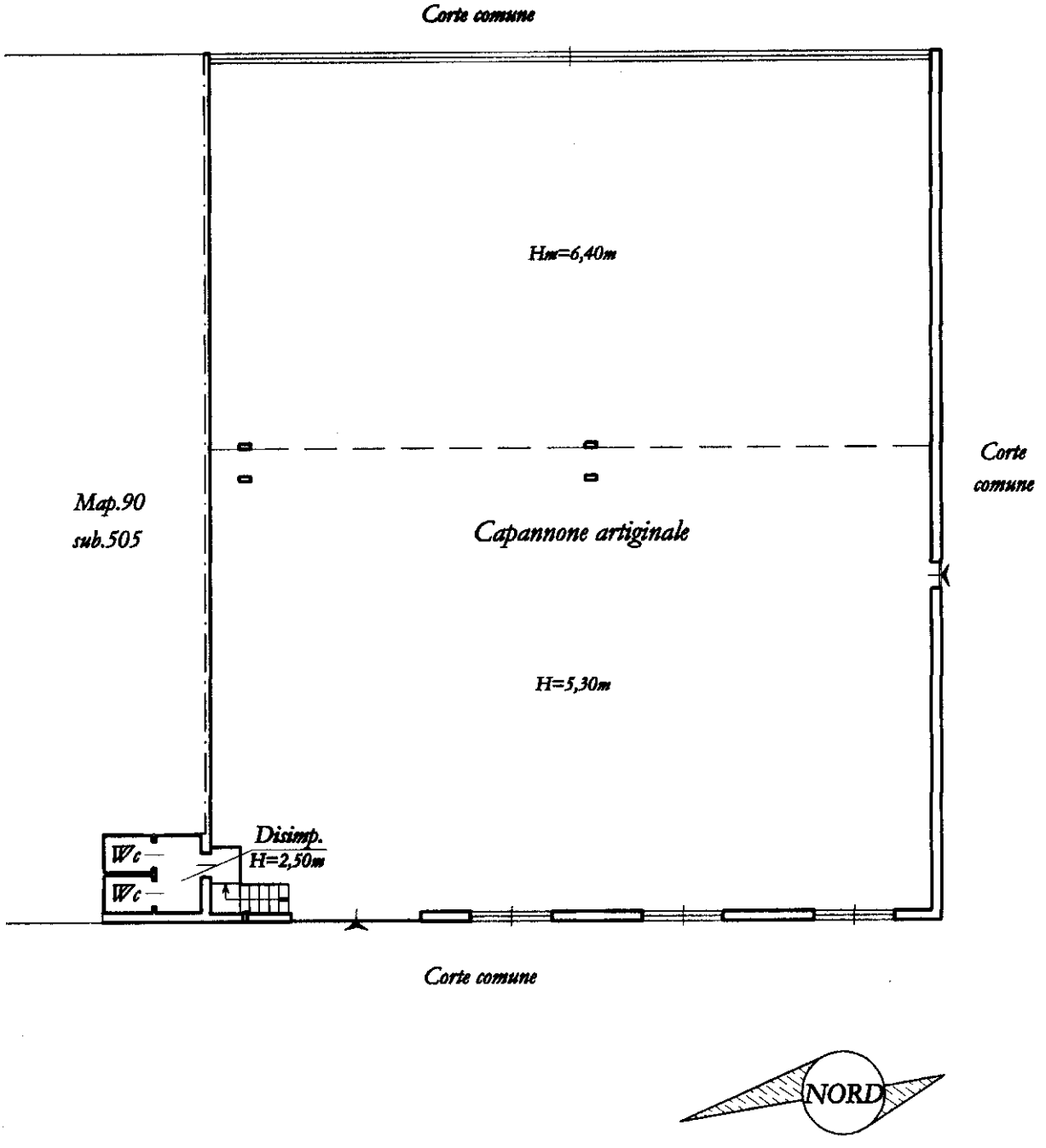
Compilata da:
Bassi Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona N. 1342

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] - < Foglio 6 - Particella 90 - Subalterno 506 >
VIA [redacted] Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2024 - n. T216899 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 09/02/2000 - Data: 23/05/2024 - n. T216659 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P

MODULARIO
F. rig. rend. 467

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

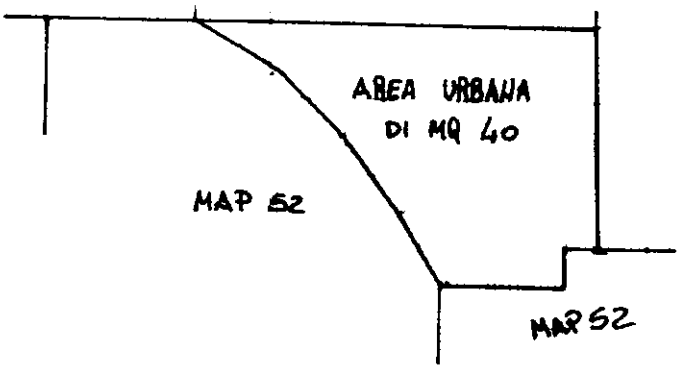
MOD. BN (CEU)

LIRE 500

* Scala originale non disponibile. *

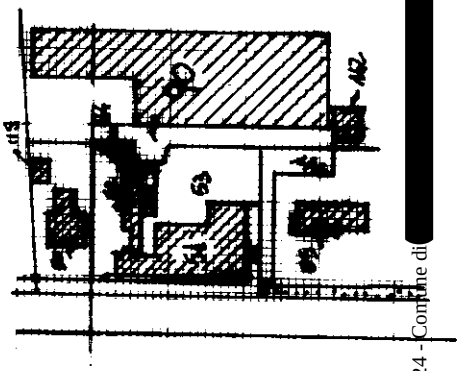
Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted] via [redacted] civ. [redacted]

MAP. 90

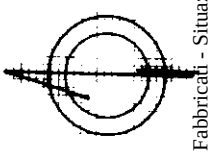


PIANO TERRA

ESTRATTO DI MAPPA
FG. 6 MAP 264
Sc 1/[illegible]



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: [illegible]

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOM. LUCCHI PIERLUIGI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di VARESE n. 1019

data 05/07/99 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

-9 FEB 2000 A 00300

Identificativi catastali:
F. 8 n. 264 sub.

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2024 - Comune di [redacted] - < Foglio 6 - Particella 264 - Subalterno > VIA [redacted] Piano T

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione: 09/02/2000 - Data: 23/05/2024 - n. T216659 - Richiedente: CHRPLA63C13B157P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato originale di rilascio: A4(210x297)

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO VII.

ELABORATO PLANIMETRICO DI SUBALTERNAZIONE.

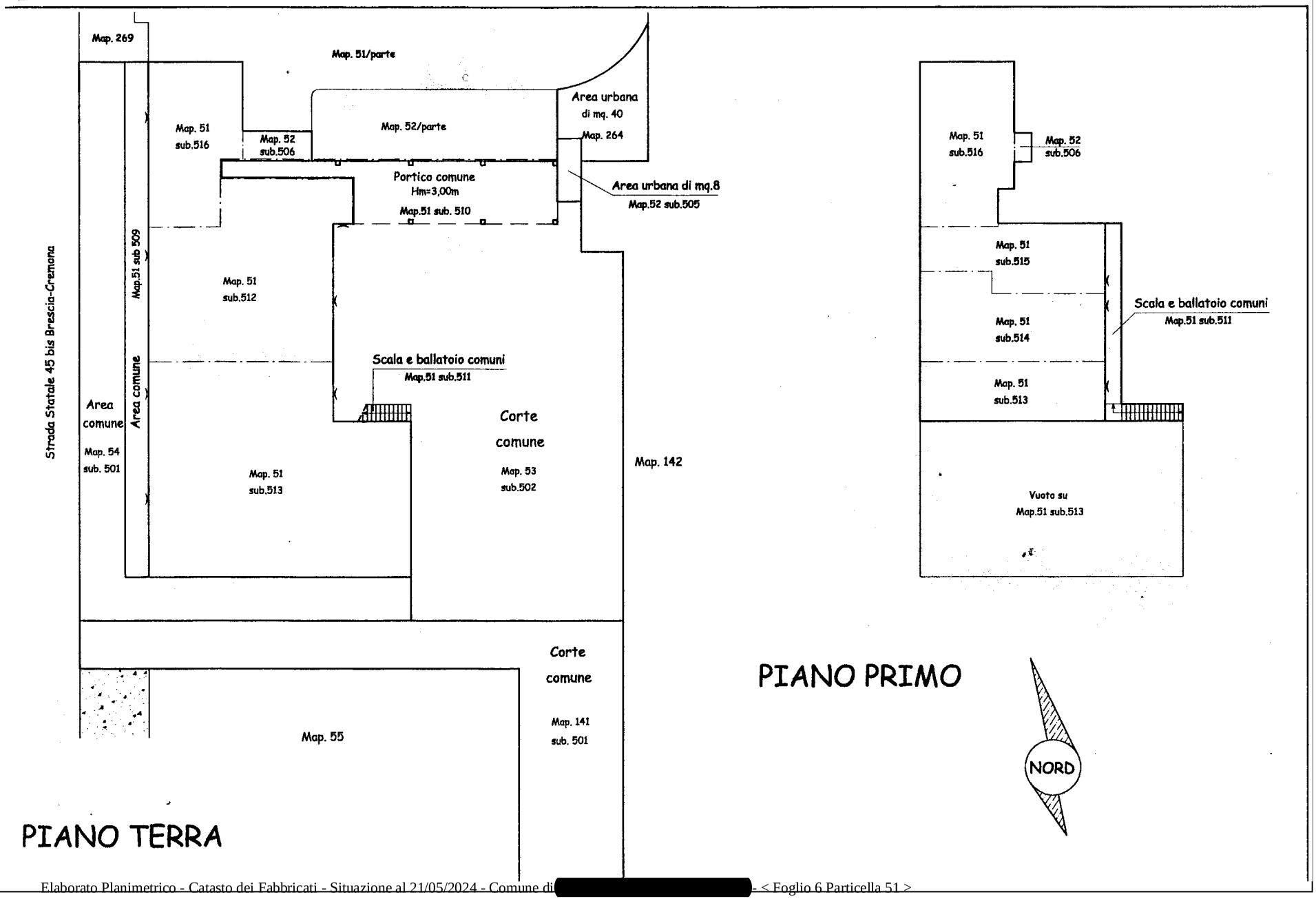
Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Cremona.

Data: 21/05/2024 - n. T353124 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 21/05/2024 - n. T353124 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Cremona**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bassi Luigi		Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cremona	N. 1342
Comune di [redacted]	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 51	Protocollo n. CR0092594 del 21/11/2003	
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 90173 del 14/11/2003	Scala 1 : 250	



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
[redacted]		6	51	90173	14/11/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
502						SOPPRESSO, UNITA' GRAFFATA CON IL MAP. 53 SUB. 501.
503						SOPPRESSO.
504						SOPPRESSO
505						SOPPRESSO
506						SOPPRESSO
507						SOPPRESSO, UNITA' GRAFFATA CON IL MAP. 52 SUB. 503.
509	[redacted]	[redacted]	T			BCNC, AREA COMUNE AL MAP. 51 SUB. 512, 513, 516 ED AL MAP. 52 SUB. 506.
510	[redacted]	[redacted]	T			BCNC, PORTICO COMUNE AL MAP. 51 SUB. 512, 513, 514, 515.
511	[redacted]	[redacted]	T-1			BCNC, SCALA E BALLATOIO COMUNI AL MAP. 51 SUB. 513, 514, 515.
512	[redacted]	[redacted]	T			NEGOZIO
513	[redacted]	[redacted]	T-1			LOCALE DI DEPOSITO
514	[redacted]	[redacted]	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
515	[redacted]	[redacted]	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
516	[redacted]	[redacted]	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, UNITA' GRAFFATA CON IL MAP. 52 SUB. 506.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POZZAGLIO ED UNITI		6	52	90173	14/11/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
504						SOPPRESSO
505	VIA [redacted]	[redacted]	T			AREA URBANA DI MQ. 8

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POZZAGLIO ED UNITI		6	53	90173	14/11/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
502	VIA [redacted]	[redacted]	T			BCNC, CORTE COMUNE AL MAP. 51 SUB. 512, 513, 514, 515.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POZZAGLIO ED UNITI		6	54	90173	14/11/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
501	VIA [redacted]	[redacted]	T			BCNC, AREA COMUNE AL MAP. 51 SUB. 512, 513, 514, 515, 516 ED AL MAP. 52 SUB. 506.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POZZAGLIO ED UNITI		6	141	90173	14/11/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
501	VIA [redacted]	[redacted]	T			BCNC, CORTE COMUNE AL MAP. 51 SUB. 512, 513, 514, 515.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
POZZAGLIO ED UNITI		6	265	90173	14/11/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO

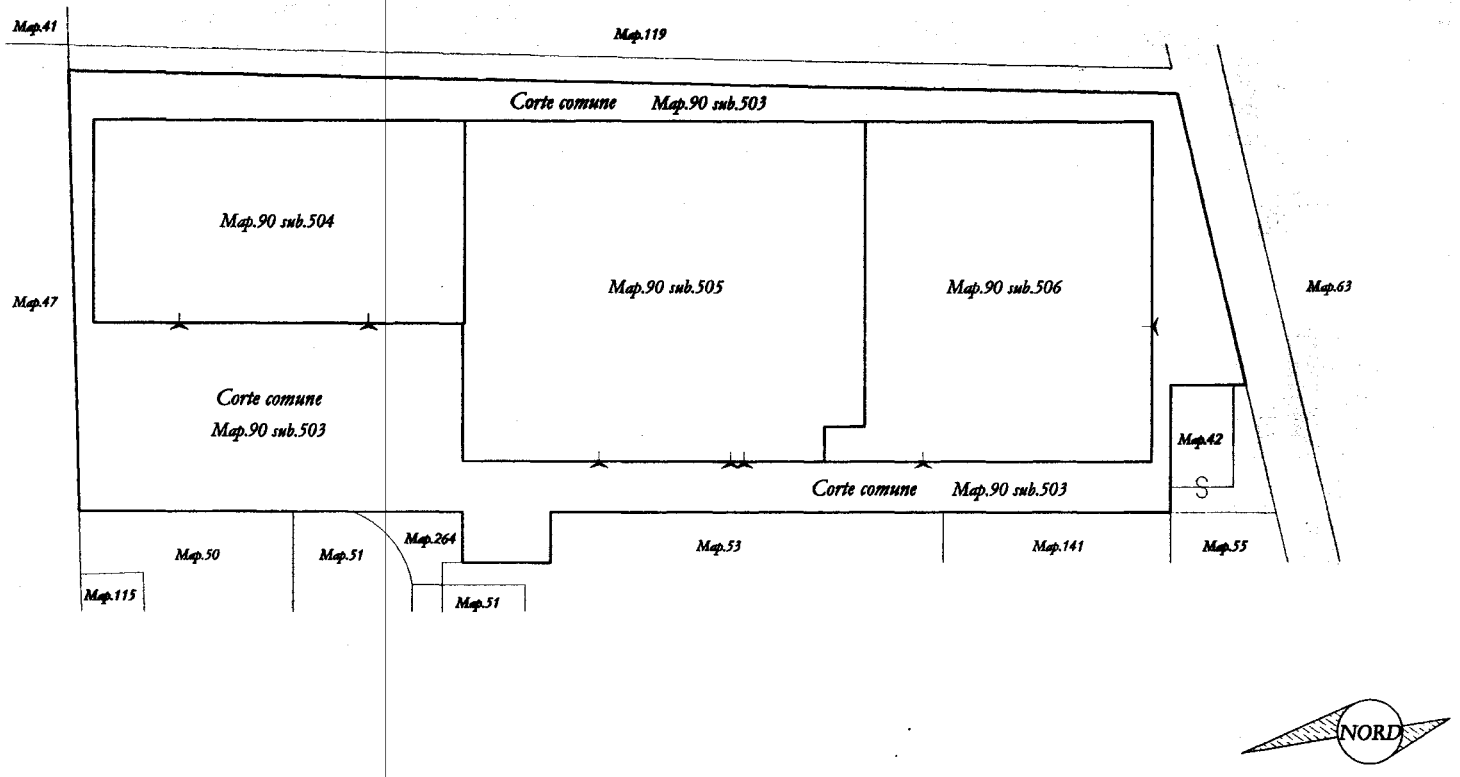
Visura telematica

Data: 21/05/2024 - n. T350739 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Cremona

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bassi Luigi	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Cremona	N. 1342
Comune di [redacted]	Sezione:	Foglio: 6	Particella: 90	Protocollo n. CR0046106 del 11/07/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 38056 del 01/06/2005		Scala 1 : 400

PIANO TERRA



Data: 21/05/2024 - n. T350739 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **21/05/2024**
Ora: **17:00:43**
Numero Pratica: **T350741**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
[redacted]		6	90	38056	01/06/2005

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
501						SOPPRESSO
502						SOPPRESSO
503	VIA[redacted]	[redacted]	T			BCNC, CORTE COMUNE AL MAPPALE 90 SUBALTERNI 504, 505 E 506.
504	VIA[redacted]	[redacted]	T			LOCALE DI DEPOSITO
505	VIA[redacted]	[redacted]	T			IBS GROUP S.P.A.
506	VIA[redacted]	[redacted]	T			IBS GROUP S.P.A.

Visura telematica

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE LSC SRL N. 25/2024

ALLEGATO VIII

ESTRATTO DI MAPPA.

Fonte dei dati _ Catasto Provincia di Cremona.



Comune: (CR) POZZAGLIO ED UNITI Scala originale: 1:2000 21-Mag-2024 17:2:37
Foglio: 6 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Protocollo pratica T351893/2024