TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 51 / 2023**

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Lucia Valla

RELAZIONE di STIMA

Creditore Procedente

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Creditore intervenuto

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

nei confronti di

[redacted]

C.T.U. Lucchi geom. Pierluigi



Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

INDICE

- A) SCHEDA SINTETICA LOTTO 1
- B) SCHEDA SINTETICA LOTTO 2

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO pag 07

- CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI pag 11
  - 1.1.Beni oggetto d'esecuzione pag 11
  - 1.2.Dati catastali pag 12
  - 1.3. Confini dell'immobile pag 14
  - 1.4.Accessi pag 15
  - 1.5. Convenzioni e patti speciali pag 15
  - 1.6. Servitù pag 16

- CAPO 2° - FORMAZIONE DEI LOTTI pag 17

- CAPO 3° - LOTTO 1- Villa bifamiliare pag 17
  - - Appartamento PT pag 22
  - - Appartamento P 1° pag 26
  - - Autorimesse pag 29
  - - Parti comuni pag 30
  - - Permessi edili e sanatoria pag. 33
  - - Valore di Stima pag. 35

- CAPO 4° - LOTTO 2- Porzione capannone agricolo pag 41
  - - Descrizione pag. 44
  - - Permessi edili e sanatoria pag. 45
  - - Valore di Stima pag. 50

- CAPO 5° - PROPRIETARI nel VENTENNIO pag 55
  - 5.1.Formalità pregiudizievoli pag 56

ALLEGATI :

- Estratto di mappa e visure catastali ,
- Fotografie
- Permessi edilizi
- Stralcio atti di compravendita

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

SCHEDA SINTETICA
LOTTO UNO – Villa bifamiliare

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Due appartamenti in villa con annessi 3 box ed area cortilizia

Ubicazione: Sospiro (CR)– area periferica

Stato : Occupati dall'esecutato e da terzi senza contratto di locazione

Prestazione energetica : - App PT APE n. 1909900003124 scadente 09/05/20234

Classe D Epgl,nren 163,58 ; - App P1° APE n. 1909900003224 scadente 09/05/20234

Classe C Epgl,nren 185,57

Titolarità : piena proprietà

Lotti: unico

Dati Catastali pignoramento ed attuali : Sospiro (CR) NCTR :

-1a) Fg 12 map 9/502 Cat A/2 cl 3 vani 7,5 ren. 426,08 v. Verdi 18 PT ;

-1a) Fg 12 map 9/503 Cat A/2 cl 3 vani 6,5 ren. 369,27 v. Verdi 16 PT-1°

-1a) Fg 12 map 9/504 Cat C/6 cl 4 mq 26 ren. 42,76 v. Verdi 14 PT

-1a) Fg 12 map 9/505 Cat C/6 cl 4 mq 26 ren. 42,76 v. Verdi 14 PT

-1a) Fg 12 map 9/506 Cat C/6 cl 4 mq 43 ren. 66,93 v. Verdi 14 PT

A seguito della mancata presentazione della denuncia di successione i beni risultano intestati a [redacted] per ½ e a [redacted] (deceduta) per ½

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le identificazioni catastali attuali - non risulta espressamente pignorato il terreno di cui al Fg 12 map 539 che qui è stato stimato poiché bene comune non censibile (cortile)del fabbricato di cui al fg 12 map 9 nei sub 502-503-504-505-506

Irregolarità/abusi: – NO

Vincoli : non emersi

Valore di mercato : valore stimato 590.000,00

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Al quale vanno dedotti i costi per la mancata garanzia quantificati in euro 10.000,00 -

Valore finale netto di stima EURO 580.000,00

Vendibilità : buona

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: occupato- senza contratti di locazione

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

SCHEDA SINTETICA
LOTTO DUE- Porzione di Capannone agricolo

Diritto: Intera proprietà .

Bene : Porzione di capannone agricolo

Ubicazione: Sospiro (CR)– area periferica

Stato : dato in uso senza atto preposto

Prestazione energetica : APE n. 1909900003324 scadente 09/05/20234

Classe E Epgl,nren 441,59

Titolarità : piena proprietà

Lotti: Lotto 2° su due

Dati Catastali pignoramento ed attuali : Sospiro (CR) :

-1a) Fg 11 map 444 cat D/10 rendita € 656,00 Piano T

A seguito della mancata presentazione della denuncia di successione i beni risultano intestati a [redacted] per ½ e a [redacted] (deceduta) per ½

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le identificazioni catastali attuali

Irregolarità/abusi: Rilevate difformità sanabili con SCIA in sanatoria al costo presunto di euro 15.000,00

Vincoli : propri dell'edificio non materialmente diviso dall'altra porzione

Valore di mercato : valore stimato € 212.105,00

Al quale vanno dedotti i costi per la mancata garanzia quantificati in euro 10.600,00 -

Ed i costi per la sanatoria edilizia quantificati in via presuntiva in euro 15.000,00 -

- Valore finale di stima netto EURO 186.505,00

Vendibilità : scarsa se non al vicino confinante

Pubblicità : ordinaria su quotidiani , portali telematici , agenzie immobiliari locali

Occupazione: occupato senza contratti d'affitto .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Vincoli : Non rilevati se non quelli propri dell'edificio e dell'uso agricolo

Servitù : Come in atti .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 51 / 2023

Promossa da:

SIENA NPL 2018 SRL

contro :

[redacted]

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , nato a Cremona il 09/02/1958 , ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. CR 1019 , redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – G.O.P. avv. Lucia Valla con l'udienza del 26/01/2024 , relativamente alla

Esecuzione Immobiliare RGE n. 51/2023

promossa da :

-) *SIENA NPL 2018 S.r.l.* , con sede in Roma , via Piemonte 38 CF/P.IVA 14535321005 , e per essa SPECIAL GARDANT S.P.A. con sede in Roma via Piemonte 38, CF 15759561002 p.IVA 15430061000 quale mandataria succeduta a Credito Fondiario Spa della predetta Siena NPL 2018 Srl rappresentata e difesa dall' Avv. Alessandro Bosio del Foro di Mantova (pec alessandro.bosio@mantova.pecavvocati.it) con domicilio eletto presso l'avv. Laura Maria Rita Negri con studio in Cremona via Massarotti 19 (pec avvlauramariaritanegri@puntopec.it)

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Nei confronti di :

- [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. Gabriele Fornasari del Foro di Cremona con studio in Cremona via Manzoni 20 (pec: avvgabrielefornasari@pec.giuffre.it) presso il quale ha eletto domicilio in data 16/02/2023

Creditori Intervenienti

- *AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE* , in persona del Legale Rappresentante pro tempore , con sede in via Grezar 14 Roma , p.iva c.f. 13756881002 domiciliata in Cremona via Fabio Filzi 40/G , pec : pct@pec.agenziariscossione.gov.it

Quesito e Oggetto della Consulenza

In data 26/01/2024 l'Ill.mo Sig Giudice – G.O.P. avv. Lucia Valla , tramite il Decreto di nomina e fissazione Udienza ex art 569 c.p.c. del 26/01/2024 nominava il sottoscritto Lucchi Pierluigi , nato a Cremona il 09/02/1958 ivi residente con studio in Cremona via Dei Mille 1 , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 , n.c.f. LCCPLG58B09D150J P.IVA 00340460195 (pec: pierluigi.lucchi@geopec.it) esperto stimatore nel procedimento esecutivo di cui menzione . Il sottoscritto in data 30/01/2024 accettava l'incarico prestando giuramento telematico di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatogli fra le quali :

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

" L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei ;

A) provveda , esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta e-mail o fax , dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere :

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,co 2 c.p.c. e 173 bis disp att cpc ;

A.2) a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato , degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie , ecc) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :

I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore ;

II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

A.5)formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

A.8) a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento ;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via Web) la visura catastale attuale , la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria , integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

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

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 co 3 disp.att.c.p.c.;

E .) riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

F .) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . "

G.) informi il Giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinchè il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

La data dell'udienza successiva veniva fissata per il giorno 21/06/2024 ore 9,30 .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Contestualmente il GOP nominava quale custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato gli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto unitamente al custode, esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie, reperito gli atti di provenienza e tutta l'altra documentazione ritenuta utile, redatto n. 3 APE mancanti, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta una prima relazione in data 10/05/2024 poi integrata su ordinanza del G.E. con la presente relazione che è stata preventivamente trasmessa alle parti entro il termine fissato del 30/09/2024 .

CAPO 1 °

Identificazione dei beni

1.1. **Beni oggetto d'esecuzione :**

Nella periferia ovest del comune di Sospiro (CR) , villa bifamiliare di due piani fuori terra con accessori ed area cortilizia ed area esterna in proprietà , nonché porzione di capannone agricolo diviso internamente da altra proprietà qui esclusa tramite linea virtuale .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



1.2. Dati catastali :

In via preliminare si chiarisce che i beni immobiliari qui oggetto di procedura risultano in capo al sig. [redacted] in piena proprietà in forza dell'accettazione tacita di eredità per la quota di 1 /2 in data 04/08/2010 in morte di [redacted]; e successiva per accettazione tacita di eredità in data 24/02/2021 per l'altra quota di 1 /2 in morte della sorella [redacted] con espressa rinuncia all'eredità, in data 18/04/2017, del di lei figlio [redacted] con conseguente chiamata all'eredità con accettazione del sig [redacted].

Al momento NON risulta essere stata presentata la denuncia di successione della de cuius [redacted] all'Agenzia delle Entrate e pagate le debite imposte di successione, per cui, in assenza di tale dichiarazione e della voltura conseguente (la cui massa ereditaria comprende anche altri immobili qui non compresi) , i beni qui staggiti risultano ancora censiti catastalmente ad entrambi gli eredi e più precisamente a :

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

-) Quota di 1 /2 a [redacted]

-) Quota di 1 /2 a [redacted]

Nel seguente modo :

Comune Censuario di SOSPIRO (codice I865)

1. Foglio 12 particella 9 subalterno 502 – categoria A/2 Classe 3 Consistenza vani 7,5 - Superficie totale mq 159 – superficie senza aree esterne mq 159 rendita euro 426,08 – Piano Terra- via Verdi 18
2. Foglio 12 particella 9 subalterno 503 – categoria A/2 Classe 3 Consistenza vani 6,5 - Superficie totale mq 165 – superficie senza aree esterne mq 157 rendita euro 369,27 – Piano T-1° via Verdi 16
3. Foglio 12 particella 9 subalterno 504 – categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq 23 - Superficie totale mq 26 - rendita euro 42,76 – Piano Terra- via Verdi 14
4. Foglio 12 particella 9 subalterno 505 – categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq 23 - Superficie totale mq 26 - rendita euro 42,76 – Piano Terra- via Verdi 14
5. Foglio 12 particella 9 subalterno 506 – categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq 36 - Superficie totale mq 43 - rendita euro 66,93 – Piano Terra- via Verdi 14
6. Foglio 11 particella 444 – categoria D/10 rendita euro 656,00 – Piano Terra- via Brumani 13

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento . Si rileva la predetta incongruenza nelle quote di proprietà in quanto all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cremona agli Uffici di Pubblicità Immobiliare sia in trascrizioni che Iscrizioni la proprietà risulta per INTERO in capo a [redacted] con atto di accettazione tacita di eredità (allegato) , mentre nei registri degli Uffici del Servizio Catastale le proprietà risultano ancora in capo nelle rispettive quote di 1 /2 (ciascuno) a [redacted] (deceduta) a causa della mancata dichiarazione di successione e del conseguente pagamento delle imposte relative , in assenza delle quali, per l'unico erede sig [redacted] ne ha comportato l'impossibilità alla presentazione della Voltura dei beni immobili in oggetto all'Agenzia Delle Entrate servizi Catastali

Si rileva che il pignoramento e l'istanza di vendita non citano la particella 539 del foglio 12 che è un ente comune al fabbricato fg 12 map 9 nei sub 502-503-504-505-506 (vedasi elabrato planimetrico allegato)

1.3. CONFINI :

1.3.1- VILLA Bifamiliare con cortile – Fg 12 map 9:

-) a nord la roggia oltre la quale fg 11 map 444 (qui compreso) e map 340 di altre ragioni ; Ad Est prima map 259 fg 12 indi per salto rientrante la via Verdi ; A Sud prima la linea Verdi indi con salto rientrante il map 297 fg 10 ; Ad Ovest l'area comune al map 9 qui compresa di cui fg 12 map 539

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

1.3.2- AREA COMUNE Fg 12 map 539 :

-) a forma rettangolare confina a nord col map 444 fg 11 qui compreso ; Ad Est prima ragioni col fabbricato qui compreso fg 12 map 9 di cui è parte comune indi coi mappali di altre ragioni mapp 298-362-363-365-468-300-368-367-369-370-371 ; a Sud la via Canovette ; Ad Ovest la roggia oltre la quale il mappale 319

1.3.3- CAPANNONE AGRICOLO Fg 11 map 444

-) a nord prima con linea virtuale con area esterna map 153 indi con area interna costituente l'altra porzione di edificio map 153 ed ancora con area esterna map 442 Fg 11 ; Ad Est mappale 340/501 fg 11 ; A Sud la roggia oltre la quale map 9 fg 12 qui compreso ed il mapp 319 e 315 fg 12; Ad Ovest il ramo della roggia Delmoncello oltre la quale il map 227

Il tutto fatto salvi i più precisi confini come in fatto .

1.4. Accessi :

- Agli immobili costituenti la Villa Bifamiliare coi suoi accessori si accede dalla via Verdi con i passi pedonali civici 18 e 16 e col carraio civico 14 indi attraverso le aree cortilizie comuni ; alla corte retrostante map 539 si accede direttamente con passo carraio dal map 9 e direttamente dalla via Canovette

1.5. Convenzioni , Patti Speciali e Contratti Affitto :

A) Dalle notizie ricevute direttamente dall'esecutato sig. [redacted] risulta che i beni staggiti siano da intendersi liberi sebbene la porzione di villa al piano Terra sia in uso allo steso sig. [redacted] mentre il piano primo è temporaneamente utilizzato da un suo

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

conoscente senza contratto di locazione essendo questa occupazione temporanea . Stessa cosa vale per il capannone agricolo che risulta essere occupato da terzi con mezzi agricoli senza contratto alcuno .

1.6. Servitù , Vincoli e pregiudizi :

Si rimanda agli atti di provenienza ed alle descrizioni e menzioni inserite nei singoli LOTTI sotto descritti .

Il mappale 539 del fg 12 è soggetto a fascia di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico all'interno dei centri urbani (5ml) di cui alla parte IV cap.32 delle D.A. del PgT . Inoltre per una fascia di ml 5,00 dalla riva del fosso costituisce passaggio, a favore degli Enti di Bonifica, per i mezzi utilizzati nelle opere di manutenzione della roggia nonché all'occupazione temporanea di detta fascia durante l'esecuzione dei suddetti lavori di manutenzione (pulizia riva e alveo) ai sensi della Normativa di Legge e dei Regolamenti di Polizia Idraulica vigenti fra i quali : - ex art 133 lettera a) Regio Decreto 368/1904 ; ex art 96 lettera f) Regio Decreto 523/1904 ; Legge Regione Lombardia n. 36/1994 art 44-54-96 ; Legge Regione Lombardia n. 4 /2016 delibere Regione Lombardia : D.G.R. nn. 4229/2015 – 4439/2015 ; D.G.R. n 13807/2016; D.G.R. n. X/7581 del 18/12/2017 e s.m.i.

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

CAPO 2°

Compendio immobiliare – Formazione LOTTI

Vista l'eterogeneità degli immobili oggetto di stima , il sottoscritto ritiene conveniente, ai fini della presente procedura esecutiva , formare 2 LOTTI funzionalmente indipendenti fra loro e più precisamente :

-) LOTTO 1 = VILLA BIFAMILIARE con accessori ed aree cortilizie comuni

-) LOTTO 2 = PORZIONE di CAPANNONE AGRICOLO con la relativa area cortilizia

CAPO 3 °

LOTTO 1- Villa Bifamiliare con accessori

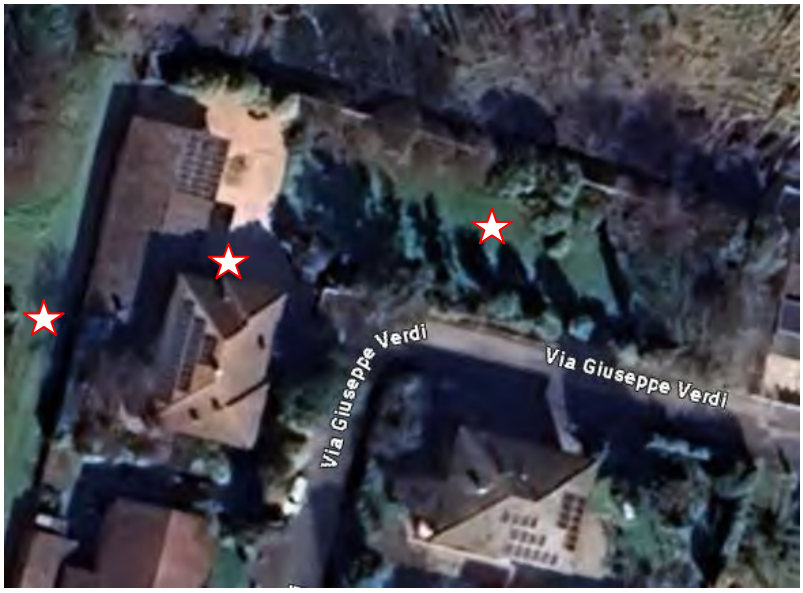
3.1.) Beni oggetto d'esecuzione :

In zona residenziale semicentrale del Comune di Sospiro (CR) , in via Verdi



Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

intero fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra composto da un appartamento per piano, locali accessori in corpo attiguo ed ampia area cortilizia in parte pavimentata ed in parte a giardino con annessa , quale ente comune non censibile, una ulteriore striscia di terreno in lato ovest (fg 12 map 539) in proprietà posta in ambito residenziale consolidato soggetta a zona di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore .



Il Comune di Sospiro con i suoi 3042 abitanti dista da Cremona circa 13 Km ed è caratterizzato dal grande plesso ospedaliero RSA che ne fa un centro di eccellenza nell'ambito regionale .

Il Paese e l'area in cui si trova l'abitazione è poco servita e mal collegata coi mezzi di trasporto; nel comune sono presenti i servizi di base e sporadici negozi di vicinato .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

3.2.) Dati catastali :

L' immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di SOSPIRO (codice I865) Via Verdi

1. Foglio 12 particella 9 subalterno 502 – categoria A/2 Classe 3 Consistenza vani 7,5 - Superficie totale mq 159 – superficie senza aree esterne mq 159 rendita euro 426,08 – Piano Terra- via Verdi 18
2. Foglio 12 particella 9 subalterno 503 – categoria A/2 Classe 3 Consistenza vani 6,5 - Superficie totale mq 165 – superficie senza aree esterne mq 157 rendita euro 369,27 – Piano T-1° via Verdi 16
3. Foglio 12 particella 9 subalterno 504 – categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq 23 - Superficie totale mq 26 - rendita euro 42,76 – Piano Terra- via Verdi 14
4. Foglio 12 particella 9 subalterno 505 – categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq 23 - Superficie totale mq 26 - rendita euro 42,76 – Piano Terra- via Verdi 14
5. Foglio 12 particella 9 subalterno 506 – categoria C/6 Classe 4 Consistenza mq 36 - Superficie totale mq 43 - rendita euro 66,93 – Piano Terra- via Verdi 14
6. Foglio 12 particella 539 – Bene comune non censibile – partita speciale A – via Canovette

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

3.3.) CONFINI dell'immobile:

3.3.1- VILLA Bifamiliare con cortile – Fg 10 map 9:

-) a nord la roggia oltre la quale fg 11 map 444 (qui compreso) e map 340 di altre ragioni ; Ad Est prima map 259 fg 12 indi per salto rientrante la via Verdi ; A Sud prima la linea Verdi indi con salto rientrante il map 297 fg 12 ; Ad Ovest l'area comune al map 9 qui compresa di cui fg 12 map 539

3.3.2- AREA COMUNE Fg 12 map 539 :

-) a forma rettangolare confina a nord col map 444 fg 11 qui compreso ; Ad Est prima ragioni col fabbricato qui compreso fg 12 map 9 di cui è parte comune indi coi mappali di altre ragioni mapp 298-362-363-365-468-300-368-367-369-370-371 ; a Sud la via Canovette ; Ad Ovest la roggia oltre la quale il mappale 319

Salvi i più precisi confini come in fatto .

3.4.)Accessi :

- ai beni si accede dalla via Verdi tramite ingressi pedonali e carraio e per il mappale 539 dalla via Canovette

3.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un piccolo complesso immobiliare, di un unico proprietario, formato da 2 unità immobiliari abitative, di cui la prima al piano Terra e la seconda al piano 1°, e da numero 3 autorimesse oltre ad area cortilizia comune .

Non risulta essere stato formato un condominio .

Le uniche parti comuni sono quelle interne e proprie dell'immobile ossia il porticato con la corte fg 12 mapp. 9/501 , e la corte retrostante fg 12

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

mapp 539 avente accesso diretto anche dalla via Canovette . Risultano beni comuni fra le varie unità immobiliari anche tutti gli enti e spazi comuni che per Legge servono il fabbricato nel suo complesso così come anche sanciti dallo ex art 1117 codice civile al quale per similitudine si rimanda .

PARTE 2 °

Descrizione degli immobili

3.2.1.) GENERALITA' : Il fabbricato, entro il quale si trovano le unità immobiliari, è una villea bifamiliare di due piani fuori terra ricavata nell'anno 2005 dalla ristrutturazione con ampliamento di un precedente fabbricato risalente all'anno 1970 .



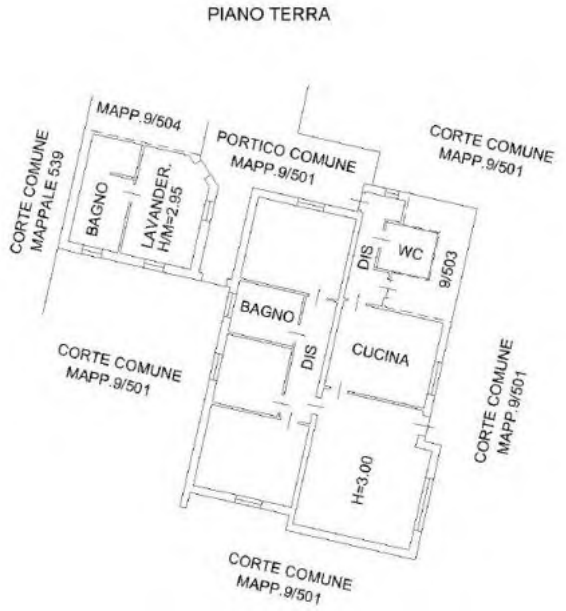
Le condizioni manutentive dell'immobile sono ottime così come il suo stato di conservazione , si rileva che sulla copertura sono installati dei pannelli fotovoltaici .

La struttura prevalente dello stabile è in laterizio con orizzontamenti in latero cemento

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

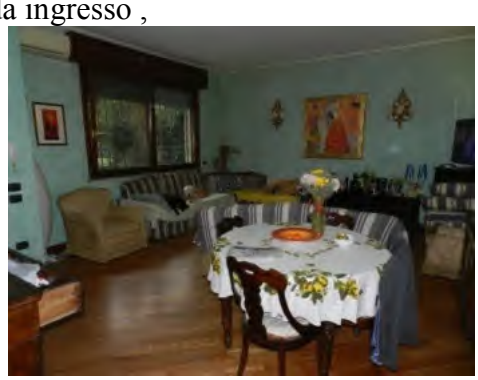
3.2.2) <u>Appartamento PT (fg 12 map. 9/502) – A/2</u>

Trattasi dell'appartamento, di 159 mq catastali, con accessori, ubicato al piano terra nella villa bifamiliare



Ed è composto da :

-) ampio soggiorno di circa 34 mq di s.u.a. (di superficie utile abitabile) che funge anche da ingresso ,



Con pavimento in parquét , pareti e plafoni intonacati e tinteggiati ; dalla sala si accede direttamente alla :

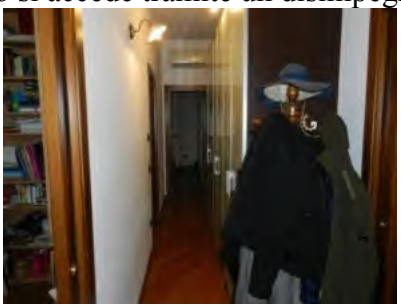
-) cucina di circa 17,8 mq di s.u.a.

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f




con pavimento in monocottura finto cotto , pareti e plafone intonacati e tinteggiati con fascia cottura piastrellata ;

Sempre dal soggiorno si accede tramite un disimpegno interno



a due camere da letto rispettivamente di mq 18 e 17,30 di s.u.a.




Entrambe con pavimento in parquét , pareti e plafoni intonacati e tinteggiati ;

- un locale studio di mq 8,20 , con pavimento in parquet e pareti e plafoni intonacati e tinteggiati

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



- ed al bagno di mq 6,3 circa di s.u.a. attrezzato con lavandino, bidét , tazza WC e vasca




Il pavimento è in piastrelle di ceramica come il rivestimento parietale .

L'unità immobiliare è asservita da impianto di riscladamento autonomo con diffusione a pavimento – CURIT della caldaia 6B8NF58985623003

Dalla cucina si accede ad un disimpegno che porta ad un bagno realizzato nel sottoscala




Ed al porticato esterno dal quale si raggiungono i locali lavanderia di circa 15 mq ed un bagnetto di altri mq 9,50 circa

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f






I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro 4/12/4 ed avvolgibili a stecche protetti esternamente da inferriate .

L'unità è asservita dalle normali utenze .

A questa si accede dalla via Verdi col civico 18 attravreso la corte comune mappale 9/501

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo è ottimo

3.2.2.1) Attestato di prestazione energetica : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909900003124 con scadenza 09/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "**D**" EPgl, nren 163,58 KWh/m2a

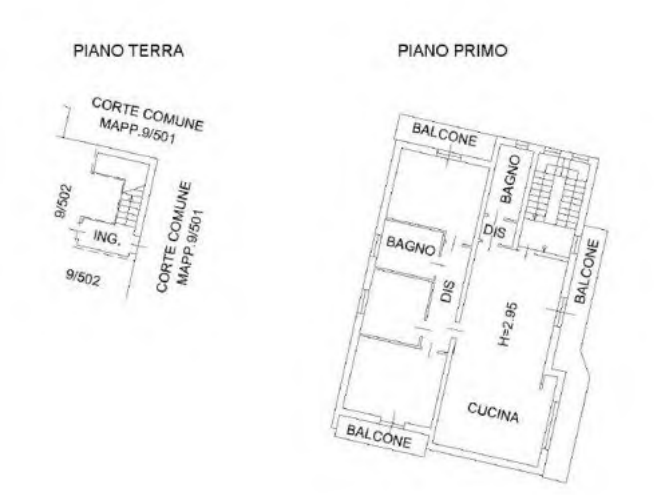
3.2.2.2) Stato di Possesso - Godimento del bene

L'unità immobiliare è abitata dall'esecutato sig. [redacted] con la propria famiglia composta dallo stesso [redacted] e dalla sig.ra [redacted] (si allega certificato anagrafico comulativo)

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

3.2.3) <u>Appartamento PT-1° (fg 12 map. 9/503) – A/2</u>

Trattasi dell'appartamento, di 157 mq catastali, con accessori, ubicato al piano primo nella villa bifamiliare



Ed è composto da :

-) vano ingresso con scala dedicata al piano terra conducente al piano 1°

-) ampio soggiorno di circa 50 mq di s.u.a. (di superficie utile abitabile) con cucina a vista corredato da balconata prospettante il cortile verso la via Verdi





Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



Con pavimento in parquét , pareti e plafoni intonacati e tinteggiati ; dalla sala si accede tramite disimpegno interno

a due camere da letto rispettivamente di mq 18 e 17,30 di s.u.a.





Entrambe con pavimento in parquét , pareti e plafoni intonacati e tinteggiati ed una con balcone laterale ;

- una piccola camera da letto di mq 8,20 , con pavimento in parquet e pareti e plafoni intonacati e tinteggiati



- ed al bagno principale di mq 6,3 circa di s.u.a. attrezzato con lavandino, bidét , tazza WC e vasca

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



Il pavimento è in parquet ed il rivestimento parietale in mosaico .

L'unità immobiliare è asservita da impianto di riscladamento autonomo con diffusione a pavimento – CURIT della caldaia YQ5DL11119724003

I serramenti dell'appartamento sono in legno con vetro 4/12/4 ed avvolgibili a stecche . Completa l'unità un secondo bagno .

L'unità è asservita dalle normali utenze .

A questa si accede dalla via Verdi col civico 16 attravreso la corte comune mappale 9/501indi tramite il vano scale in proprietà

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo è ottimo

3.2.3.2) Attestato di prestazione energetica : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909900003224 con scadenza 09/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "**C**" EPgl, nren 185,57 KWh/m2a

3.2.3.3) Stato di Possesso - Godimento del bene

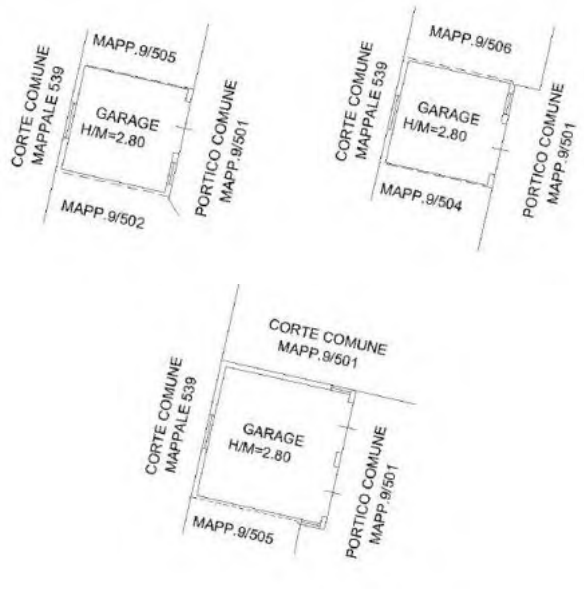
L'unità immobiliare completa di arredi è utilizzata , senza contratto di locazione, da un conoscente dell'esecutato sig. [redacted] ;

sentita la Anagrafe comunale l'appartamento risulta in uso dal [redacted] ed alla data del 10/05/2024 non emergono trasferimenti di residenza al civico 16 di via Verdi

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

3.2.4) <u>Autorimesse Fg 12 mappali 9/504-9/505-9/506 – C/6</u>

Al piano terreno della casa , in corpo separato tramite porticato comune, insistono tre autorimesse di cui due singole eventi superficie di mq 26 ciascuna ed una doppia con superficie di mq 43



Detti box sono pavimentati in piastrelle , con pareti e plafoni intonacati





Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



E sono asserviti da impianto elettrico .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo è buono

3.2.4.2) Accessi : Ai beni si accede dalla via Verdi attraverso passo carraio n.c. 14 indi a mezzo di corte e portico comune map 9/501

3.2.4.3) Attestato di prestazione energetica : Non richiesto

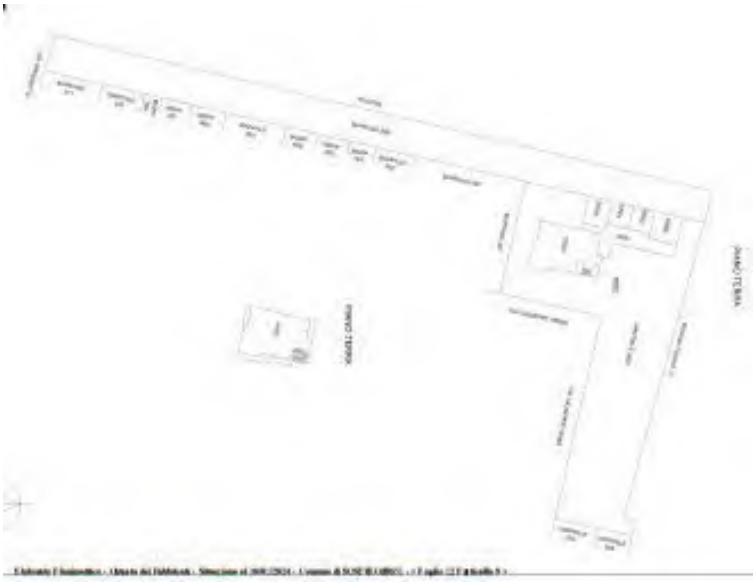
3.2.4.4) Stato di Possesso - Godimento del bene

Le unità immobiliari sono in uso della proprietà esecutata

3.2.5) Parti Comuni

Trattandosi di un complesso immobiliare composto da due appartamenti e tre autorimesse , ai fini catastali e di attribuzione dei subalterni sono state create delle parti comuni di cui all'allegato elaborato planimetrico

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



Dal quale risulta che la corte col porticato fg 12 mappale 9/501 sono comuni al mappale 9 subalterni 502-503-504-505-506 ;

-) l'area retrostante fg 12 mappale 539 – via Canovette , risulta comune ai beni di cui al fg 12 mappale 9 subalterni 502-503-504-505-506

Si rileva , nell'elaborato planimetrico, l'errata indicazione del piano e del subalterno dell'unità immobiliare del p1° (Piano Terra anziché 1° e map 9/502 anziché 9/503)

Detti beni sono costituiti da un porticato pavimentato con copertura in legno su colonnato





Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

E da un’ampia area cortilizia che si sviluppa ad L di cui una prima parte pavimentata con piastrelle in bicottura quasi tutte sgretolate ed una parte, la maggiore , piantumata ed a verde






In lato ovest si giunge, attraverso cancello carraio, all’area comune esterna fg 12 map 539




Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo è buono per i box e scarso per la corte pavimentata

3.2.5.2) Attestato di prestazione energetica : non richiesto e necessario

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

3.2.5.3) Stato di Possesso - Godimento del bene

Trattandosi di parti comuni queste sono in uso ai fruitore delle varie unità immobiliari –

Il mappale 539 del fg 12 è soggetto a fascia di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico all'interno dei centri urbani (5ml) di cui alla parte IV cap.32 delle D.A. del PgT . Inoltre per una fascia di ml 5,00 dalla riva del fosso costituisce passaggio, a favore degli Enti di Bonifica, per i mezzi utilizzati nelle opere di manutenzione della roggia nonché all'occupazione temporanea di detta fascia durante l'esecuzione dei suddetti lavori di manutenzione (pulizia riva e alveo) ai sensi della Normativa di Legge e dei Regolamenti di Polizia Idraulica vigenti fra i quali : - ex art 133 lettera a) Regio Decreto 368/1904 ; ex art 96 lettera f9 Regio Decreto 523/1904 ; Legge Regione Lombardia n. 36/1994 art 44-54-96 ; Legge Regione Lombardia n. 4 /2016 delibere Regione Lombardia : D.G.R. nn. 4229/2015 – 4439/2015 ; D.G.R. n 13807/2016 ; D.G.R. n. X/7581 del 18/12/2017 e s.m.i.

PARTE 3 °

Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

3.3.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente nel 1970 e così successivamente modificato :

-) D.I.A. 013/2005 del 05/02/2005 pratica 582 per opere di restauro per risanamento casa bifamiliare

- NON sono state reperite ulteriori pratiche

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

- NON è stata reperita l'agibilità dei locali

3.3.2.) Conformità urbanistica :

Conforme alla DIA n. 013/2005

- L'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica attesta :

a) Fg 12 map 9 : - parte in ambito residenziale consolidato di cui alla parte IV cap 6 delle D.A. e anche in aree a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto (250m) di cui alla parte IV cap. 23 delle D.A. ; - in parte ambito verde privato di cui alla parte IV cap 22 delle D.A. ed anche in aree a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto (250m) di cui alla parte IV cap. 23 delle D.A , ed anche parte in piste ciclabili esistenti di cui alla parte IV cap 16 delle D.A. .

b) Fg 12 map 539 : - in ambito residenziale consolidato di cui alla parte IV cap 6 delle D.A. , ed anche parte in aree a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto (250m) di cui alla parte IV cap. 23 delle D.A , ed anche parte in rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico all'interno dei centri abitati (5 m) di cui parte IV cap 32 delle D.A.

3.3.3.) Sanatoria : NON necessaria

3.3.3.1) Precisazione :

In relazione alle verifiche sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di conformità ed

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

eventuale richiesta e/o ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto sia la necessità o meno di sanatorie nonché degli eventuali importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili nonché dei documenti reperiti presso gli Uffici Comunali Preposti .

PARTE 4°

Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali .

PARTE 5 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate : La sua posizione periferica , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero stabile degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media . L'andamento delle quotazioni relative al residenziale vede un incremento delle compravendite rispetto all'aprile 2023 di circa il 17% con stabilità dei valori .

Ulteriore dato è stato rilevato dalle specifiche destinazioni Urbanistiche dei beni (*ambito residenziale consolidato*) e delle ulteriori prescrizioni vincolistiche e/o limitative previste dal vigente PgT sulle aree ed immobili qui in oggetto (vedi C.D.U. allegato).

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità delle unità immobiliari ne consegue l'impossibilità di utilizzo del criterio di stima secondo il metodo MCA (stima sintetica comparativa pluripara metrico) . Il valore del bene è stato quindi assegnato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni similari , ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo presunto .

Dalle ricerche di mercato è emerso che il prezzo medio rilevato dagli annunci al 29/04/2024 è di 869,00 euro/mq mentre per gli affitti si è registrato un prezzo medio di 5,50 euro/mese-mq

Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di

Euro 580.000,00

Così formato :

-) Coefficienti utilizzabili: Abitazione = 1 ; Cortile ed area esterna (fg 12 map 539) = 0,10 ; Box = 0,85 Cantina = 0,35 ; Balconi = 0,25

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

-) Superficie catastale appartamento PT = mq 159,00

-) Superficie catastale appartamento P1° = mq 157,00

-) Superficie box mq (26+26+43) = mq 95,00

-) Superficie area cortilizia mq(1883-350 s.c.) = mq 1533,00

-) Superficie area fg 12 map 539 mq 1250 = mq 1250,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

A) Stima calcolata con l'uso dei Valori Tabellari :

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al 29/04/2024 il prezzo medio di 869,00 €/mq ed affitto medio di 5,5 €/mqmese ;

Ne consegue che la stima dell'immobile col valore tabellato di mercato è

-) Appartamento PT (159,00 x 869,00) = 138.171,00 €

-) Appartamento P1° (157,00 x 869,00) = 136.433,00 €

-) Box (95x 869,00)x0,85 = 70.172,00 €

-) Cortile interno mq 1533,00x869,00x0,10 = 133.218,00€

-) Area Fg12 map 539 mq 1250,00 x869,00x0,10 = 108.625,00€

Totale = 586.619,00

B) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per le tipologie a villa e villino variano da un minimo di euro 700,00 ad un massimo di euro 950,00 €/mq con una media di 825,00 €/mq – per i box il prezzo medio è 550,00 €/mq mentre per gli affitti 2,3 – 3,4 €/mqmese con la media di 2,85

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

La stima coi valori OMI è calcolata in :

-) Appartamento PT (159,00 x 825,00) = 131.175,00 €

-) Appartamento P1° (157,00 x 825,00) = 129.525,00 €

-) Box 95 x 550 = 52.250,00 €

-) Cortile interno 1533,00x825,00x0,10 = 126.472,00€

-) Area Fg 12 map 539 mq 1250,00 x825,00x0,10 = 103.125,00€

Totale = 542.547,00€

C) Valore di mercato immobili similari :

Dall'indagine di mercato sono risultate in vendita altre unità immobiliari che per caratteristiche possono essere assimilate a quelle, che qui staggite, costituiscono l'intero immobile stimato fra le quali quelle qui sotto riportate e comparate :

Ubicazione	**n. locali**	**Superficie**	**Prezzo**	**€/mq**
Villa		400,00	398.000,00	995,00
Villa		180,00	205.000,00	1.138,90
TOTALI		**580,00**	**603.000,00**	**= 1.039,65**

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di Euro/mq 1.039,65

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

-) Appartamento PT (159,00 x 1.039,65) = 165.304,00 €

-) Appartamento P1° (157,00 x 1.039,65) = 163.225,00 €

-) Box (95x 1.039,65)x0,85 = 83.952,00 €

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

-) Cortile interno 1533,00x1039,65x0,10 = 159.378,00€

-) Area fg 12 map 539 mq 1250,00 x1039,65x0,10 = 129.956,00€

Totale = 701.815,00

D) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo . Il saggio applicato è pari al 6% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati – Le ricerche indicano un affitto medio di 5,5 €/mq-mese per l'abitativo con un minimo (per le aree) di 2,3 €/mqanno e complessivi euro 1.200,00 anno per ogni box

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

-) App. PT (159,00 x 5,5x12)/0,06 = 174.900,00 €

-) App. P1° (157,00 x 5,5x12)/0,06 = 172.700,00 €

-) Box (3x1200,00)/0,06 = 60.000,00 €

-) Cortile interno (1533,00x2,3)/0,06 = 58.765,00€

-) Area fg 12 map 539 (1250,00 x2,3)/0,06 = 47.916,00€

Totale = 514.281,00

Attribuzione del valore di stima mediato :

= (A+B+C+D)/4 =

(586619,00+542547,00+701815,00+514281,00) /4 = 586.315,50

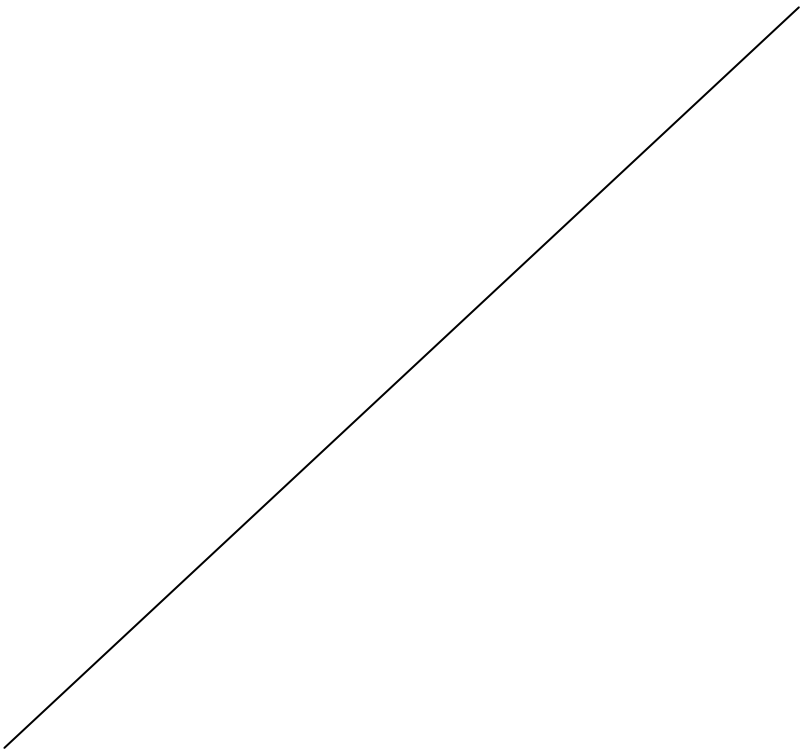
Detto valore viene così arrotondato **586.315,50 -> 590.000,00 euro**

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita ,e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **590.000,00**

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile in circa il 2% del valore suddetto ossia si quantifica in € 10.000,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

Euro 580.000,00



Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

CAPO 4°

LOTTO 2 – Porzione di Capannone Agricolo

4.1.1) Beni oggetto d'esecuzione :

In zona periferica del Comune di Sospiro (CR) ,



Porzione di fabbricato ad uso agricolo di circa 450 mq separato internamente da altra proprietà a mezzo di linea virtuale .



Con annesso cortile . Il fabbricato è quindi contiguo con un complesso agricolo qui escluso .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

Il Paese e l'area in cui si trova l'immobile è poco servita e mal collegata con i mezzi di trasporto; nel comune sono presenti i servizi di base e sporadici negozi di vicinato . Inoltre il fabbricato , ad uso agricolo, si trova in zona residenziale che ne riduce e preclude l'utilizzo ai fini del ricovero degli animali (stalla) .

4.1.2.) Dati catastali :

L' immobile risulta allibrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di SOSPIRO (codice I865) Via Verdi

1. Foglio 11 particella 444 – categoria D/10 rendita euro 656,00 – Piano Terra- via Brumani 13

4.1.3.) CONFINI dell'immobile:

-) a nord prima a filo corte indi con linea virtuale interna al fabbricato le altre ragioni col fg 11 map 153 poi a filo solco di cortile il fg 11 map 442 altre ragioni ; ad Est in linea di solco le altre ragioni col fg 11 map 340 ; a Sud la roggia oltre la quale le stesse ragioni di cui al fg 12 map 9 e 539 indi altre ragioni coi mapp 319 e 315 ; Ad Ovest il ramo della roggia Delmoncello oltre la quale il map 227

Salvi i più precisi confini come in fatto .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

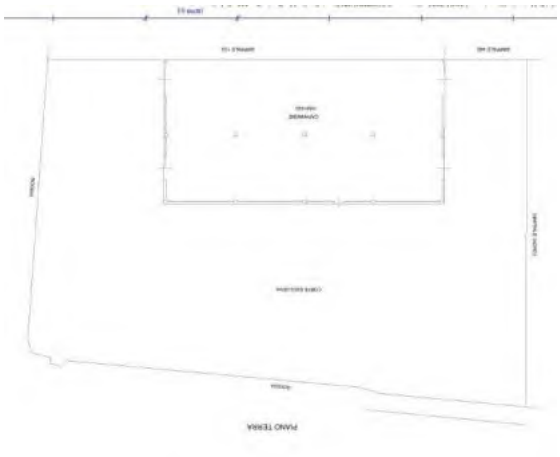


4.1.4.)Accessi :

- ai beni si accede dalla via Brumani o dalla vicinale in prosecuzione della via II Giugno

4.1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :

L'unità immobiliare ha la particolarità di costituire circa la metà di un capannone ad uso agricolo che a sua volta fa parte di una azienda agricola qui esclusa e di proprietà di terzi . Pertanto si rileva che pur non essendo stato costituito alcun condominio la porzione qui in oggetto per natura di cose e di costruzione ha in comunione, con l'altra porzione d'immobile, tutti quegli enti , spazi, strutture ed impianti comuni propri della costruzione



Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

PARTE 2 °

Descrizione degli immobili

4.2.1.) Il fabbricato, la cui metà risulta essere quello qui in oggetto, è un capannone ad uso agricolo con struttura portante in c.a.p (travi e pilastri) tamponamenti in blocchi di cls intonacati su entrambi i paramenti , pavimento in battuto di cemento , serramenti perimetrali di tipo U-Glass solo in parte apribili , portoni d'accesso carrai e portine pedonali in ferro zincato .





Le condizioni manutentive dell'immobile sono buone anche se presenta alcuni vetri rotti.

All'interno questo si presenta con altezza media di ml 4,90





ZONA DI PROPRIETA'

L'immobile è privo d'impianto di riscaldamento e predisposizione per carroponte .

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

4.2.2) Attestato di prestazione energetica : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909900003324 con scadenza 09/05/2034 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "**E**" EPgl, nren 441,59 KWh/m2a

4.2.3) Stato di Possesso - Godimento del bene

L'unità immobiliare è a disposizione dell'esecutato sig. [redacted] che al momento ne ha concesso l'uso a terzi al fine di rimessarvi alcuni mezzi agricoli .

PARTE 3 °

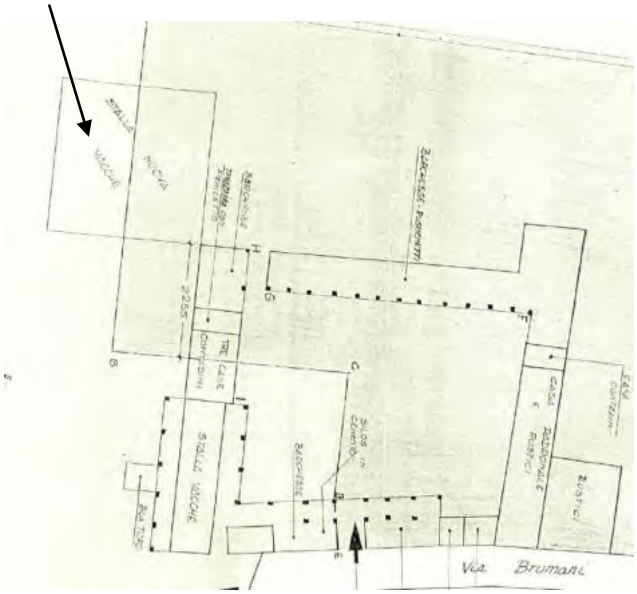
Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

4.3.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è emerso che la costruzione è stata edificata nel suo impianto originario nel 1978 con destinazione agricola ad uso di stalla a stabulazione fissa e poco dopo (nel 1980) dismessa e frazionata al suo interno con linea virtuale a seguito dell'atto di divisione della proprietà , come si evince dall'atto di provenienza al de cuius [redacted] con il quale atto il capannone veniva diviso nelle attuali due parti .

Quella qui in oggetto è indicata nella sottostante planimetria tramite freccia

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f



Dalle ricerche è quindi emerso che il fabbricato è stato costruito con :

- Concessione Edilizia n. 17 del 23/05/1978
- e reso agibile con Permesso di Agibilità n. 17/78 del 08/10/1981
- Non sono stati reperiti successivi provvedimenti edili

4.3.2) Conformità urbanistica

Non conforme alla C.E. 17/78 –

Si rileva che al momento della stesura della presente stima l'intero immobile è stato dismesso dall'uso di stalla con la rimozione delle attrezzature costituenti la stabulazione fissa e posto in uso come ricovero mezzi agricoli . Inoltre l'originario immobile è stato frazionato all'interno in due porzioni di cui una è quella oggetto di pignoramento mentre l'altra risulta estranea a questo e di proprietà di terzi in forza dell'atto di divisione predetto del 1980 . In tale occasione sono state modificate delle aperture carraie .

Attualmente il Certificato di Destinazione Urbanistica inserisce la porzione d'immobile in oggetto di cui fg 11 map 444 nel vigente PgT :

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

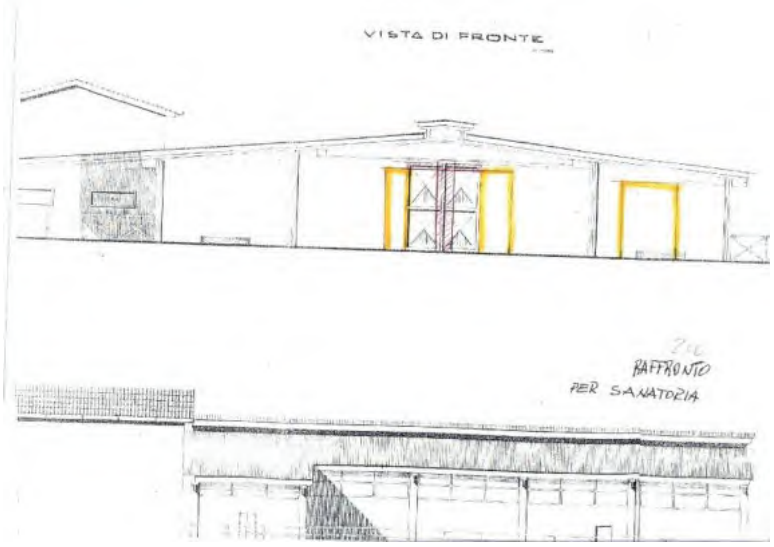
- in ambito "*antica formazione, centro storico*" di cui parte IV cap 5 delle D.A. ; ed anche parte in "aree a rischio ritrovamenti archeologici e rispetto(250m) " di cui parte IV cap 23 delle D.A. ; ed anche parte in "zone di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico all'interno dei centri abitati (5m) " di cui parte IV cap 32 delle D.A. .

4.3.3) Sanatoria : NECESSARIA : per difformità dalla CE 17/78 in quanto sono state realizzate delle nuove aperture carraie d'accesso all'immobile e rimosse le strutture metalliche costituenti le cuccette delle vacche nonché livellate le pavimentazioni in corrispondenza dei corridoi di servizi (lettiere) .



Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

In particolare sono stati modificati i portoni principali d'accesso a quella che era la corsia di alimentazione sdoppiandoli in modo da avere due ingressi separati e per la porzione qui d'interesse è stato aperto un ulteriore portone carraio in lato ovest .



Si rileva che la rimozione delle attrezzature agricole costituenti la stalla non hanno modificata la destinazione d'uso ai fini agricoli dell'immobile per cui si ritiene non necessaria la sanatoria per cambio di destinazione d'uso . Qualora si dovesse cambiare la destinazione d'uso del bene passandolo da agricolo ad artigianale o deposito o ad altro si dovrà presentare idonea richiesta tramite Permesso di Costruire oneroso al Comune al fine di ottenere l'autorizzazione al cambio d'uso urbanistico . Tale pratica non è al momento necessaria poiché l'immobile è attualmente utilizzato ai fini agricoli .

4.3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

In relazione alle verifiche sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di conformità ed eventuale richiesta e/o ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto sia la necessità o meno di sanatorie e gli eventuali importi economici conseguenti, in indirizzo anche indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

Trattandosi di rimozione di attrezzature interne amovibili , e di aperture carraie ricavate in muri di tamponamento e quindi non portanti si ritiene che le opere possono essere sanate ai sensi della vigente normativa edilizia di cui agli ex articoli 36/bis – 37 del DPR 380/2001 e s.m.i. fra

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

le quali la Legge 105/2024 , sulla base dei quali per sanare gli abusi è richiesto il pagamento di una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 1.037,00 ad un massimo di euro 10.328,00 trattandosi di opere realizzate in assenza di SCIA .

Risulta pertanto che per l'accertamento di conformità di cui ex art 36bis suddetto debba essere presentata al Comune di Sospiro tramite SUE una SCIA in Sanatoria con i seguenti costi :

- Costi professionali per la presentazione della pratica edilizia di SCIA in sanatoria	€ 4.500,00
- Sanzione massima ammissibile	€ 10.328,00
Totale	€ 14.828,00

Che si arrotondano a 15.000,00 euro oneri di legge inclusi

PARTE 4°

Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali .

PARTE 5 °

Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La destinazione Agricola della porzione immobiliare .

La sua posizione periferica , la tipologia agricola e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà, la ridotta altezza interna, l'organicità distributiva con particolare rilievo negativo dovuta alla mancata divisione "strutturale" al suo interno con l'altra porzione di

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

edificio che è qui esclusa nonché la difficoltà d'accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona . Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell' unità immobiliare. Il valore del bene è stato quindi assegnato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercato su beni similari , ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo presunto .

Dalle ricerche di mercato è emerso che il prezzo medio rilevato dagli annunci al 29/04/2024 è di 341,00 euro/mq mentre per gli affitti si è registrato un prezzo medio di 2,3 euro/mese-mq

Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di

Euro 186.505,00

Così formato :

-) Superficie catastale = mq 450,00

-) Superficie area cortilizia circa mq 1400 = mq 1400,00

ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

A) Stima calcolata con l'uso dei Valori Tabellari :

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al 29/04/2024 il prezzo medio di 341,00 €/mq ed affitto medio di 2,3 €/mqmese ;

Ne consegue che la stima dell'immobile col valore tabellato di mercato è

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

-) capannone 450,00 x 341,00 = 153.450,00 €

-) Cortile 1400,00x341,00x0,10 = 47.740,00€

Totale = 201.190,00

B) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per le tipologie di magazzino variano da un minimo di euro 250,00 ad un massimo di euro 400,00 €/mq con una media di 325,00 €/mq –mentre per gli affitti 1,3 – 1,8 €/mqmese con la media di 1,55

La stima coi valori OMI è calcolata in :

-) Magazzino 450,00 x 325,00 = 146.250,00 €

-) Cortile 1400,00x325,00x0,10 = 45.500,00€

Totale = 191.750,00€

C) Valore di mercato immobili similari :

Dall'indagine di mercato sono risultate in vendita altre unità immobiliari che per caratteristiche possono essere assimilate a quelle qui staggite:

Tipologia	**n. locali**	**Superficie**	**Prezzo**	**€/mq**
Ex Caseificio vuoto		600,00	170.000,00	283,30
Capannone artigianale		175,00	140.000,00	800,00
TOTALI		**775,00**	**310.000,00**	**= 400,00**

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di Euro/mq 400,00

La stima con la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

-) Capannone 450,00 x 400,00 = 180.000,00 €

-) Cortile 1400,00x400,00x0,10 = 56.000,00€

Totale = 236.000,00

D) Capitalizzazione del reddito lordo

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .

Il saggio applicato è pari al 5% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati – Le ricerche indicano un affitto medio di 1,55 €/mq-mese

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

-) Capannone (450,00x1,55x12)/0.05 = 167.400,00 €

-) Cortile (1400,00x1,55x12x0.10)/0,05 = 52.080,00€

Totale = 219.480,00

Attribuzione del valore di stima mediato :

= (A+B+C+D)/4 =

(201190,00+191750,00+236000,00+219480,00) /4 = 212.105,00

Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita ,e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **212.105,00**

A detta somma vengono detratti i costi:

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

a) di Euro 10.600,00 per la messa in vendita senza garanzie valutata nel 5% del valore di stima ;

b) di Euro 15.000,00 per la sanatoria edilizia ;

il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

euro 212.105,00 – 10.600,00 – 15.000,00 = 186.505,00 euro

Euro 186.505,00

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

CAPO 5°
Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. gli immobili in oggetto risultano attualmente in proprietà a :

- [redacted] , per la quota dell'intera proprietà

A questo sono così pervenuti :

1) Per la quota di 1 /2 con atto di accettazione di eredità del 24/02/2021 ricevuto dal notaio Gianluppi Marco di Cremona, n. 18413/13046 di repertorio, trascritto a Cremona in data 23/03/2021 ai nn 2712/2019 in morte di [redacted] deceduta in data 25/02/2011 ; si precisa che il chiamato all'eredità [redacted] figlio della de cuius ha rinunciato all'eredità con atto in data 18/04/2017 repertorio 18191/5483 notaio Augusto Henzel del che la successiva accettazione dell'eredità da parte del [redacted] ;

2) [redacted] divenne proprietario per la quota di 1 /2 così come [redacted] , divennero proprietari per la quota di 1 /2 ciascuno con atto di certificato di denuncia di successione per legge registrato all'Ufficio del registro di Cremona in data 16/12/2008 al

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

numero 11/1403/8 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data 06/05/2009 ai nn 3914/2378. In morte di [redacted] deceduto in data 25/03/2007 ; eredità accettata con atto di accettazione tacita di eredità trascritto in data 04/08/2010 ai nn 7598/4700 e trascritta presso l'agenzia del Territorio di Cremona in data 30/11/2023 ai numeri 10719/7604 ;

3) [redacted], nato a Cremona il 12/08/1938 cf [redacted], divenne proprietario per la quota di 1/ 1 in virtù di certificato di denunciata successione in morte di [redacted] nato a Casalmaggiore (CR) il 05/01/1911 e deceduto in data 23/07/1978, registrato presso l'ufficio del Registro di Cremona al n. 22 vol 882 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Cremona in data 20/06/1979 ai nn 3650/2730 e successivo atto di divisione col Sig [redacted] (Cremona il 22/08/1946) del 23/05/1980 ricevuto dal Notaio Foletti Pietro in Cremona , numero 73278/7141 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data 17/06/1980 ai nn 3842/2923 .

5.2.- Formalità Pregiudizievoli nel ventennio

Nel ventennio in esame i beni qui compresi sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del Territorio di Cremona in data 21/12/2022 ai numeri 12135/1890 per euro

Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f

400.000,00 di cui per capitale euro 600.000,00 a favore di Siena NPL 2018 Srl sede Roma , domicilio ipotecario eletto C/o avv Alessandro Bosio di Mantova via C. Poma 15 cf 14535321005 e contro [redacted]

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Cremona in data 14/04/2023 ai nn 3443/2388 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. sede Roma cf 14535321005 e contro [redacted] sopra generalizzato

Osservazioni :

- le particelle 9 subalterno 502, 503, 504, 505 e 506 derivano da variazione del 09/03/2007 pratica CR0038790 dei mappali 9 subb 1 e2 e mappali 357 subb 1 e 2 ;

- il mappale 444 foglio 11 deriva da nuova costituzione del 28/04/2006 pratica CR0026990

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 09/09/2024

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi



Firmato Da: LUCCHI PIERLUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6c023d97c8e0fe0816803806471c3d2f