

DOTT. ING. MAURIZIO MARCHISIO
via Castelforte, 9 - 26100 Cremona
tel. e fax 0372 – 800448 cell. 3356366763
ing.marchisio@fastpiu.it
maurizio.marchisio@ingpec.eu

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1/2021

BANCA POPOLARE SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

contro



ing. Maurizio Marchisio



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1/2021

BANCA POPOLARE SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

contro

SCHEDA SINTETICA

<p><i>Bene e sua descrizione</i></p> <p>Capannoni per Laboratorio/Magazzino ad uso artigianale produttivo Siti in Casalbuttano (CR) – loc. San Vito – via Monteverdi 34 - 36</p>
<p><i>Proprietà</i></p>
<p><i>Dati Catastali</i></p> <p>1° Fabbricato</p> <ul style="list-style-type: none">• fg. 15 – mapp. 222 sub. 503• via Monteverdi n. 36 – p. T• Cat. C/2 – Classe 3 (Magazzino/Locale deposito)• Consist. mq. 344,00• Sup. Catast. tot. mq. 492,00• Rend. Catast. Euro 817,24 <p>2° Fabbricato</p> <ul style="list-style-type: none">• fg. 15 – mapp. 98 graff. al mapp. 221• via Monteverdi n. 34 – p. T - 1• Cat. D/7 (fabbricato per esigenze industriali)• Rend. Catast. Euro 2.325,61
<p><i>Occupazione/Locazione</i></p> <p>Gli immobili sono attualmente dati in locazione con canone di 12.000,00 euro annui</p>
<p><i>Lotti</i></p> <p>Unico lotto di vendita</p>
<p><i>Valore di mercato</i></p> <p>LOTTO UNICO = Euro 334.000,00</p>

ALLEGATI da pag. 28

RELAZIONE PERITALE

Ill.mo Sig. Giudice Delegato **Lucia Valla**
Tribunale di Cremona

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1/2021

BANCA POPOLARE SONDRIO SOC. COOP. PER AZIONI

contro

Premessa:

<i>Esperto del Giudice</i>	Ing. Maurizio Marchisio con studio in Cremona, via Castelforte n°. 9
<i>Ordinanza di nomina</i>	in data 01/08/2021
<i>Ubicazione del bene</i>	Casalbuttano (CR), frazione S. Vito, via Monteverdi n. 34-36
<i>Sopralluogo</i>	in data 22/09/2021

Operazioni peritali:

- *Controllo completezza documentazione ex art. 567 cpc...*
- *Raffronto dati pignoramento ed attuale identificazione catastale (Esatta identificazione catastale)*
- *Descrizione immobili con riguardo ai confini, tipologia, conformazione, epoca, regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico, agibilità, stato di possesso degli immobili, presenza di vincoli ed oneri (anche condominiali) gravanti sul bene*
- *Proprietari nel ventennio e storia ipotecaria..*
- *Determinazione valore compendio pignorato...*
- *Nel caso di quota indivisa, fornire la valutazione della stessa....*
- *Nel caso di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire valutazione intero bene..*
- *Formare, ove opportuno, uno o più lotti di vendita....*
- *Predisporre certificazione energetica, se assente*
- *Verificare presenza di rifiuti.....*

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

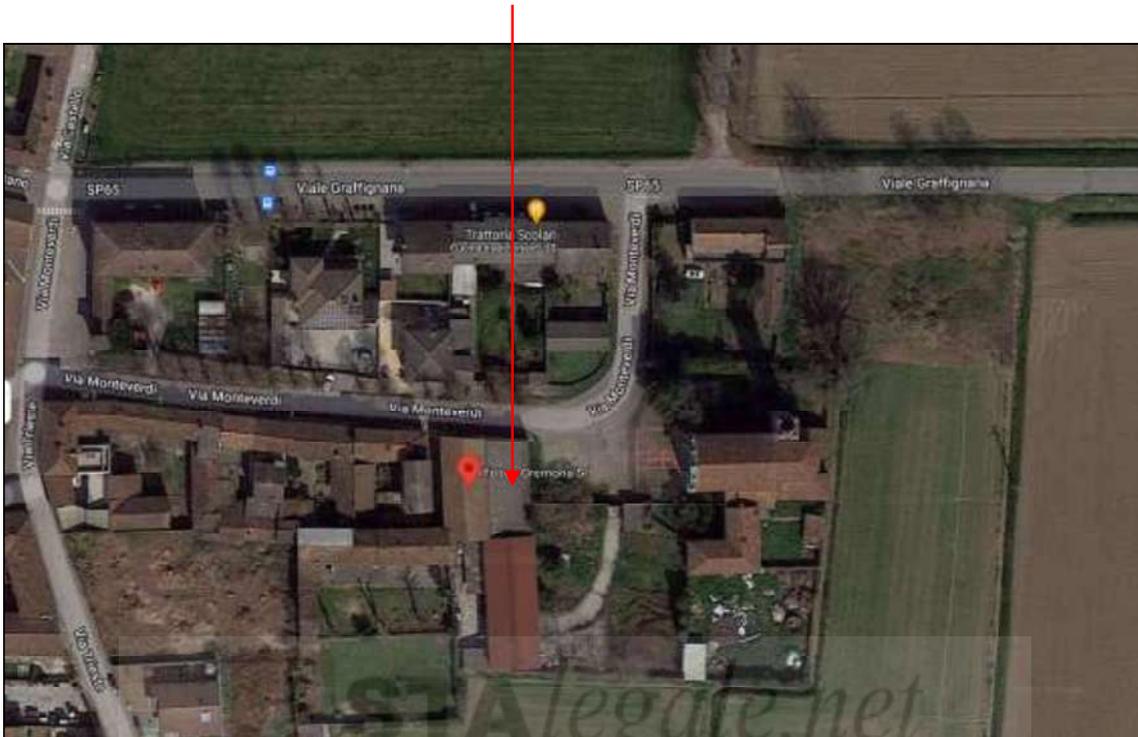
➤ **Controllo con esito positivo**

CONFRONTO CATASTALE

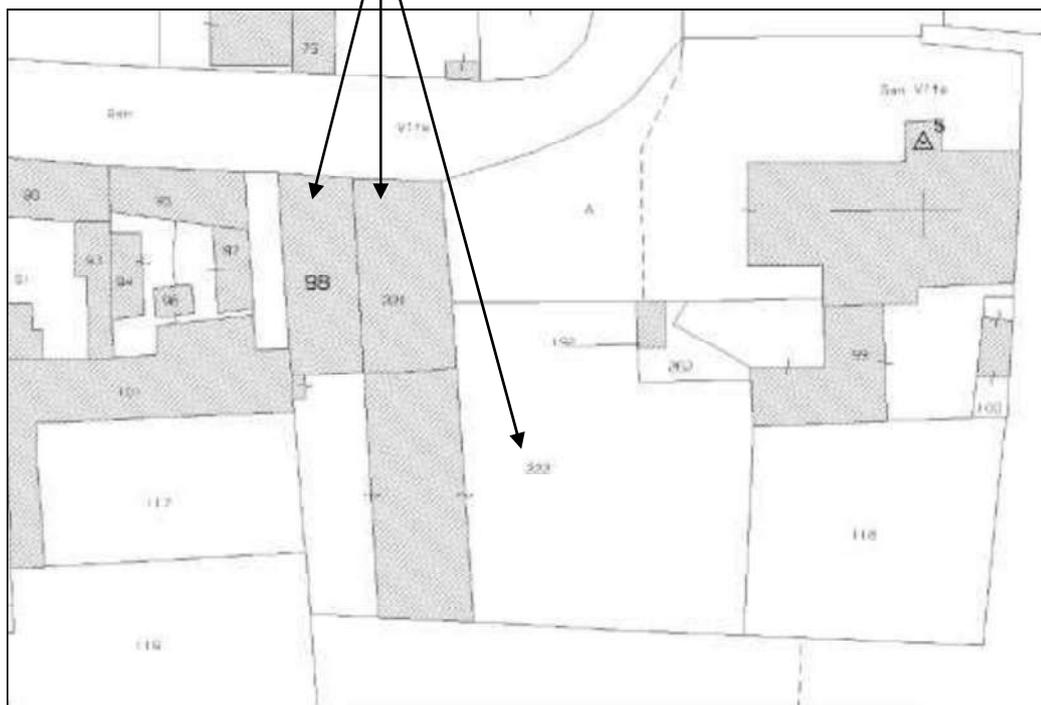
OGGETTO DELLA STIMA SECONDO DATI PIGNORAMENTO	ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE
Capannoni artigianali con sede Casalbuttano (CR) fraz. S. Vito - via Monteverdi n. 34-36	Capannoni artigianali con sede Casalbuttano (CR) fraz. S. Vito - via Monteverdi n. 34-36
Proprietà:	Proprietà:
Dati catasto fabbricati:	Dati catasto fabbricati:
1° Capannone	1° Capannone
<ul style="list-style-type: none"> • fg. 15 – mapp. 222 sub. 503 • via Monteverdi n. 36 – p. T • Cat. C/2 – Classe 3 • Consist. mq. 344,00 • Sup. Catast. tot. mq. 492,00 • Rend. Catast. Euro 817,24 	<ul style="list-style-type: none"> • fg. 15 – mapp. 222 sub. 503 • via Monteverdi n. 36 – p. T • Cat. C/2 – Classe 3 • Consist. mq. 344,00 • Sup. Catast. tot. mq. 492,00 • Rend. Catast. Euro 817,24
2° Capannone	2° Capannone
<ul style="list-style-type: none"> • fg. 15 – mapp. 98 graff. al mapp. 221 • via Monteverdi n. 34 – p. T - 1 • Cat. D/7 • Rend. Catast. Euro 2.325,61 	<ul style="list-style-type: none"> • fg. 15 – mapp. 98 graff. al mapp. 221 • via Monteverdi n. 34 – p. T - 1 • Cat. D/7 • Rend. Catast. Euro 2.325,61

➤ **Nessuna discrepanza individuata**

UBICAZIONE IMMOBILI – CASALBUTTANO (CR) fraz. S. VITO



Estratto mappa



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Confini intera proprietà:

- Nord: via Monteverdi + piazzale sagrato + mapp. 262
- Est: piazzale sagrato + mapp. 192 + mapp. 262 + mapp. 99 + mapp. 118
 - Sud: mapp. 140
- Ovest: mapp. 119 + mapp. 117 + mapp. 101 + stradina interna

DESCRIZIONE BENI

Ingressi fabbricati sulla via Monteverdi



Vicolo interno confinante



I beni in oggetto si trovano in località San Vito di Casalbuttano (CR), via Monteverdi 34-36, alla periferia di Casalbuttano.

L'intera proprietà è costituita da:

- Fabbricati ad uso industriale (mapp. 98 + mapp. 221), nello specifico produzione dolciaria.
- Capannone artigianale + area verde pertinenziale (mapp. 222 sub. 503)
- L'immobile mapp. 98 rappresenta edificio storico, nel passato utilizzato anche come teatro
- Gli altri immobili sono di epoca più recente

I mapp. 98 e 221, graffiati fra di loro, derivano da frazionamento prot. 13 del 4/10/1988.

Precedentemente, nel 1986, fu presentata pratica di condono edilizio n. protocollo 1909 del 30/04/1986, con la quale si sanavano i vecchi lavori riguardanti il mapp. 98 con il suo cambio di destinazione d'uso (teatro in laboratorio). Rilasciata Concessione in Sanatoria n. 224 del 26/05/90.

Destinazione Urbanistica Immobili

Il CDU (in allegato) riporta come a seguire:

CERTIFICA
che le aree censite nel Catasto di questo Comune ai mappali di cui sopra sono comprese nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Foglio	Mappale	Destinazione urbanistica prevista – PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PGT
15	98	-TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - C ART. 28 - 29 – 43 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole
15	221	-TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - C ART. 28 - 29 – 43 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole
15	222	TESSUTI PRODUTTIVI IN AMBITO URBANO - C ART. 39 – 43 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole

Dati attuale P.G.T. - Piano delle Regole

TITOLO 5 I NUCLEI E I TESSUTI DI ANTICA FORMAZIONE

Articolo 29. I tessuti dei Nuclei di Antica Formazione - C

1. Nei tessuti dei NAF sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, densificazione complessa/sostituzione, e, ove previste, di recupero e di riqualificazione. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse dovranno adeguarsi agli indirizzi di seguito individuati per i tessuti dei NAF.
2. Gli interventi in attuazione delle trasformazioni ammesse che coinvolgono parti di NAF compresi all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione di elevato interesse storico-culturale dovranno adeguarsi alle indicazioni relative alla modalità di intervento individuate e ammesse rispetto ai singoli edifici come di seguito indicato.
3. Tutte le proposte di trasformazioni dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione, anche esterni ai perimetri dei Nuclei di Antica Formazione di elevato interesse storico culturale, dovranno essere accompagnate da una relazione atta a dimostrare che gli interventi non siano contrastanti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela della qualità dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione. In particolare, dovranno esplicitare:
 - a. qualità e rilevanza storica delle varie parti degli edifici coinvolti nella trasformazione proposta
 - b. qualità architettonica e tipologica degli edifici e delle differenti parti degli edifici coinvolti nella trasformazione
 - c. contestualizzazione e relazioni con il tessuto circostante (omogeneità/disomogeneità con gli edifici circostanti, presenza di indirizzi di tutela delle cortine edilizie...).
4. Gli interventi nell'ambito dei tessuti dei Nuclei di Antica Formazione su beni ed edifici oggetto di specifica tutela in virtù di leggi statali e regionali dovranno essere sottoposti alle procedure autorizzative in materia di tutela dei beni culturali, storico-architettonici e beni paesaggistici come previsto dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia. Ai fini delle procedure autorizzative costituiscono un riferimento gli indirizzi contenuti nell'Appendice 1 - Gli indirizzi per la qualità delle trasformazioni (Nuclei di Antica Formazione e Tessuti Urbani Consolidati).
5. La destinazione d'uso prevalente nei Nuclei di Antica Formazione è quella di residenza e attività con essa compatibili.
6. Nei tessuti dei NAF sono ammessi esercizi commerciali con una Superficie di Vendita fino a 400 mq.

7. Ove siano previsti interventi che prevedano l'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti e/o l'apertura di nuove attività questi dovranno essere attuati tramite titolo abilitativo convenzionato. Il convenzionamento dell'intervento deve definire le entità dei relativi oneri.

- Come da indagine presso gli Uffici Comunali, gli immobili non sono sottoposti, attualmente, a particolari vincoli artistici-architettonici

Articolo 39. Tessuti produttivi in ambito urbano - C

Descrizione:

Edifici prevalentemente artigianali inseriti in contesto urbano consolidato

Destinazioni d'uso ammissibili:

È ammessa la destinazione produttiva ove esistente. Nei casi di interventi volti a mantenere la destinazione produttiva non potranno essere localizzate attività non compatibili con la residenza. È possibile, con interventi di densificazione complessa/sostituzione il mutamento di destinazione a residenziale e compatibili e/o commerciale (fino alla media struttura di vendita, in coerenza con l'articolo 41 commerciale delle presenti norme) e terziario. La localizzazione delle attività commerciali (medie strutture di vendita), in assenza di un piano di settore in materia, deve essere valutata in relazione alle caratteristiche del contesto ed alla complessiva dotazione di attività commerciali presenti nel territorio comunale.

Tipologie di trasformazione:

Interventi di densificazione (Incremento del 5% massimo della SLP esistente se rimane produttivo)
Sostituzione con recupero di volumetria esistente a fronte di mutamento di destinazione d'uso con l'utilizzo del PII

Prescrizioni morfologico-insediative:

Le trasformazioni dovranno tendere ad un miglioramento della qualità insediativa dei tessuti urbani in cui le attività produttive si inseriscono. In generale le trasformazioni di densificazione complessa/sostituzione dovranno prevedere la riqualificazione delle strade pubbliche (realizzazione dei marciapiedi ove mancanti). Gli interventi non potranno prevedere edifici che superino le altezze degli edifici confinanti. Gli interventi sugli edifici produttivi storici devono mantenerne le caratteristiche morfologiche e architettoniche.

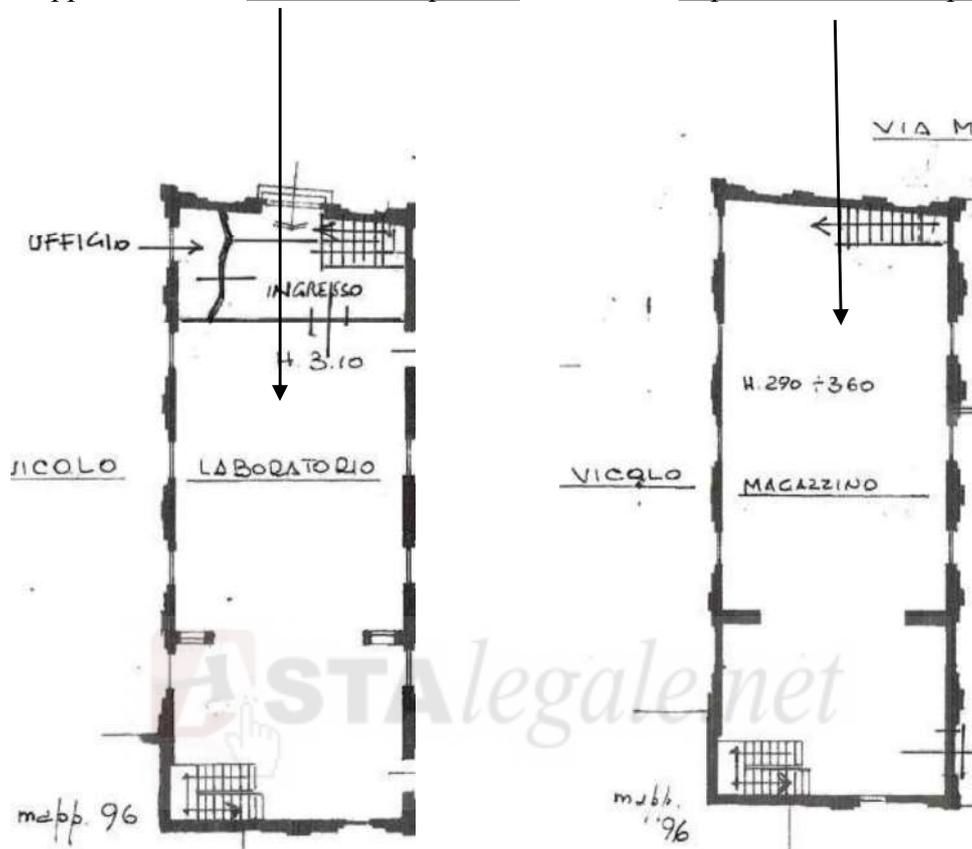
Articolo 43

TIPOLOGIA DI TESSUTI OMOGENEI	INTERVENTI SEMPRE AMMISSIBILI NELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO TRASFORMAZIONI DIFFUSE			INTERVENTI AMMISSIBILI LADDOVE INDIVIDUATI SULLA CARTA DEL PDR-I TRASFORMAZIONI SPECIALI		PARAMETRI DISTANZE, ALTEZZE (METRI LINEARI) E RC MASSIME			
	Completamento edilizio	Densificazione	Densificazione complessa/sostituzione	recupero	Completamento urbanistico	distanze da confini	distanze da edifici	altezze	RC
TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	Fino a 10% una tantum di incremento della volumetria esistente	Fino al 30% una tantum di incremento della volumetria esistente, a condizione che tale incremento comporti un IF finale non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF non superiore a 3 mc/mq	Fino ad un IF 4 mc/mq e che vengano attivate le misure per la qualificazione dei tessuti come indicato in normativa		5	10	esistente /contesto	60%

Descrizione Immobile mapp. 98

Ingresso dalla via Monteverdi.

Il mapp. 98 è rappresentato da Laboratorio a p. terra e Esposizione materie prime a p. 1°



Il mapp. 98 occupa una superficie globale, fra p. terra e p. 1°, pari a circa 380,00 mq.

Dal 1985 sede di laboratorio artigianale alimentare (Tosca).

L'edificio fu sede del Teatro di San Vito.

Struttura portante in muratura di mattoni pieni, tipica della antica epoca costruttiva.

Nessuna presenza di diritti reali di garanzia gravanti sullo stesso.

Piano Terra

All'ingresso zona filtro con piccolo ufficio e parete vetrata che separa il laboratorio vero e proprio.

Altezza interna laboratorio 300 cm.

Presenza di controsoffittatura che nasconde la struttura metallica del solaio del p. primo.

Pavimentazione in pvc incollata.

Riscaldamento con ventilconvettori.

Presenza di Verbale di verifica periodica Impianto di Terra DPR 462/01.

Nessuna altra certificazione di conformità impiantistica è stata consegnata.

Non si evidenziano problematiche tipo crepe/fessurazioni anomale nelle strutture

Ingresso al laboratorio p. terra



Interno laboratorio p. terra

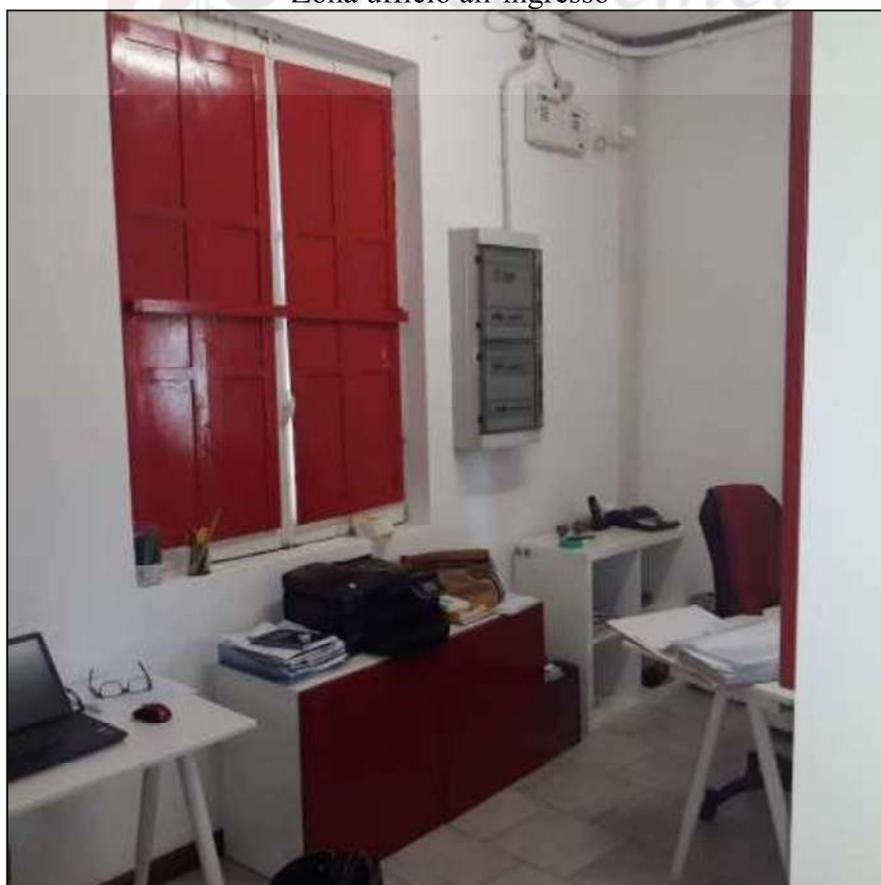


Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Interno laboratorio p. terra



Zona ufficio all'ingresso



Piano primo

Vi si acceda tramite due blocchi scale. Tale piano è stato ricavato dividendo l'intera altezza interna dell'antico edificio (teatro) con solaio a struttura metallica con sottostante controsoffittatura.

E'considerabile zona soppalcata, con idonee finiture, e ospita zona magazzino per esposizione ed incarto. Altezza interna variabile 290-360 cm.

Presenza di controsoffittatura che, in alcuni punti, evidenzia tracce di umidità.

Il locatario ha effettuato, a sue spese, opere di manutenzione sulla copertura, anche con l'eliminazione di eternit sottocoppi. Questi devono essere ancora riposizionati.

Pavimentazioni in pvc incollata.

Riscaldamento con elementi radianti a terra

Lo stato manutentivo globale, fra p. terra e p. primo, può ritenersi normale

Zona esposizione



Zona incarto



Descrizione Immobile mapp. 221

Magazzino con ingresso principale dalla via Monteverdi. Collegato al laboratorio attiguo mapp. 98. Occupa una superficie a terra di circa 250,00 mq.

Struttura portante mista fra muratura e travi metalliche a sostegno della copertura in intelaiatura metallica. Presenza di controsoffittatura interna. Presenza di onduline in eternit nella copertura esterna, che dovranno essere sostituite e smaltite.

All'interno, in zona sud, è stata ricavata una zona soppalcata, non abitabile e adibita anch'essa a magazzino, di superficie circa 150,00 mq., alla quale si accede dalla zona incarto del p. primo mapp. 98 attiguo.

L'altezza interna, nella parte non soppalcata, risulta variabile da 550 cm. a 420 cm.

Nella parte con soppalco altezza interna di 315 cm.

Nella zona soppalcata altezza che varia da max. 250 cm. a min. 105 cm., quindi con media 178 cm.

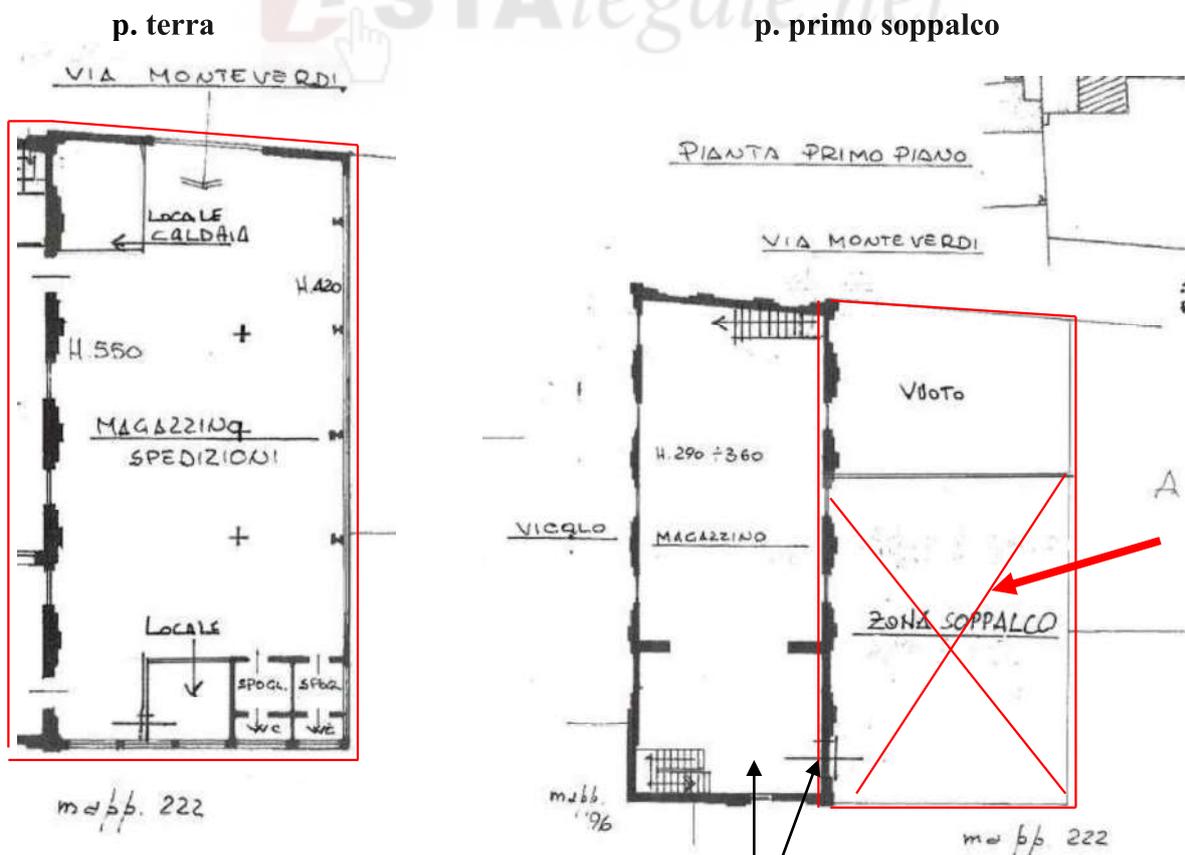
Tale zona soppalcata presenta pavimentazione in grigliato metallico, ed è sostenuta da intelaiatura metallica (travi e pilastri poggianti a p. terra). Non risulta presentata alcuna pratica edilizia a riguardo, così come, evidentemente, nessuna pratica di agibilità con collaudo.

Nel locale magazzino, a terra, presenza dei locali spogliatoi/w.c a servizio dell'attività lavorativa del laboratorio. Presenza anche di altro locale magazzino, attiguo agli spogliatoi, così come locale caldaia in lato nord. Pavimentazione in pvc incollata.

Nessuna certificazione di conformità impiantistica consegnata.

Non si evidenziano problematiche tipo crepe/fessurazioni anomale nelle strutture

Lo stato manutentivo globale può ritenersi normale



Si accede dal p. primo mapp. 98 attiguo

Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

Interno capannone con intradosso soppalco



Interno capannone con locali servizi (in fondo a sx)



Ing. Maurizio Marchisio
Via Castelforte n. 9 - 26100 Cremona

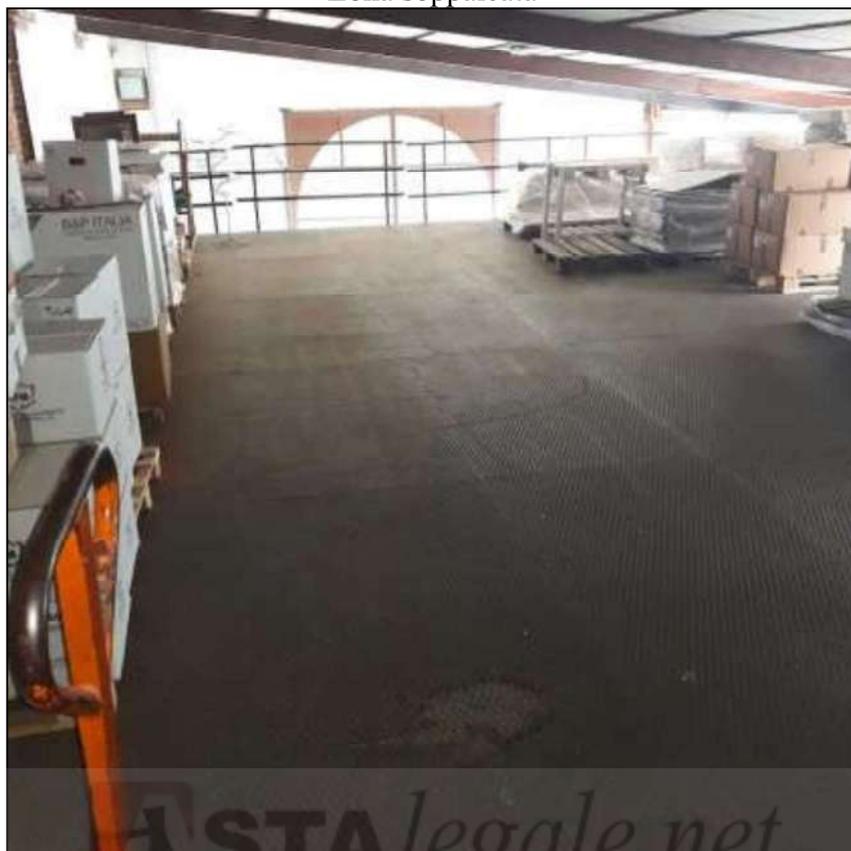
Locale caldaia



Servizi igienici



Zona soppalcata



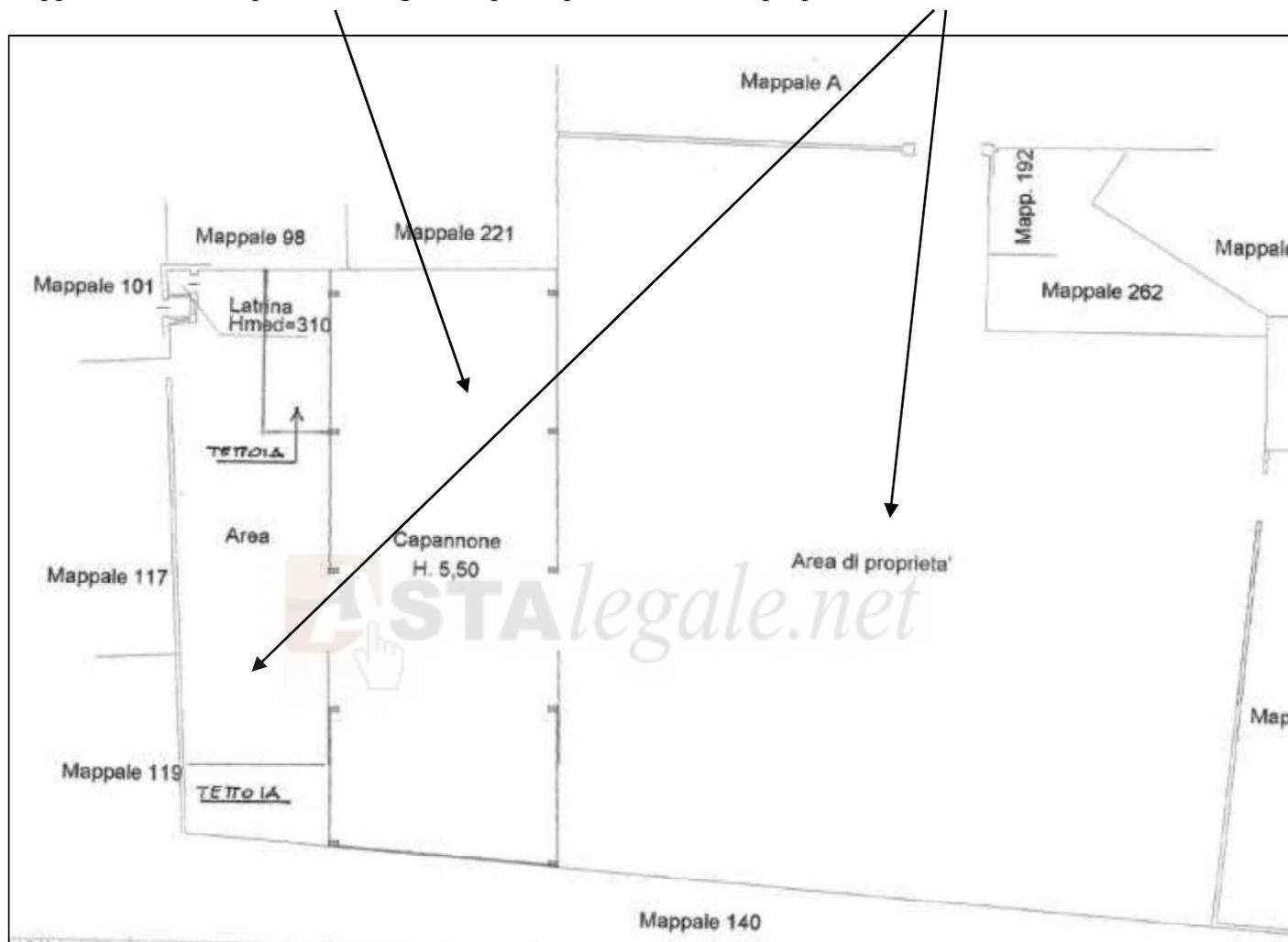
Zona soppalcata



Descrizione

Immobile mapp. 222 sub. 503

Ingresso tramite stradina carraia e pedonale dal piazzale sagrato (mapp. A)
Rappresentato da Capannone artigianale per deposito + Area di proprietà sia sul lato est che ovest.



Il capannone occupa una superficie a p. terra di circa 344,00 mq.

Altezza interna 550 - 650 cm.

Struttura portante con piedritti e capriate metalliche.

Tamponature e copertura in lamiera grecate in vetroresina.

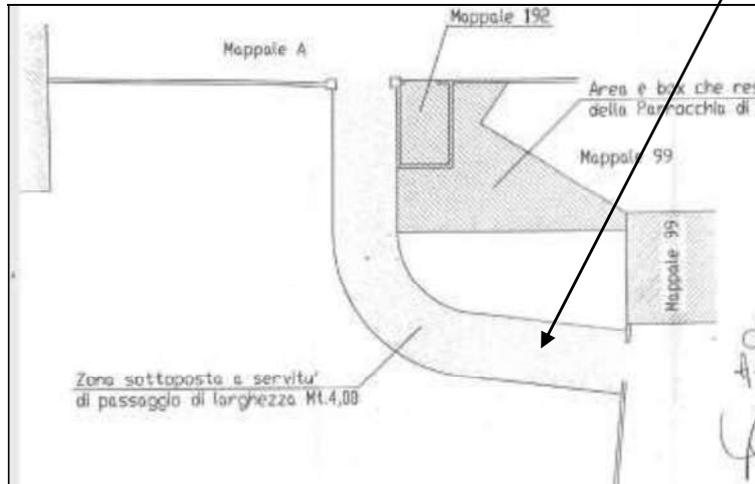
Pavimentazione in battuto di calcestruzzo, ove affiorano tracce di umidità.

All'esterno presenza di due tettoie per ricovero attrezzi, non concessionate, ma a struttura facilmente rimovibile. Di proprietà anche piccolo locale latrina posto a nord-ovest, all'esterno.

Non presenti certificazioni di conformità impiantistiche elettriche.

Stato manutentivo del capannone discreto.

A sinistra e a destra del capannone presenza di area cortilizia/verde di proprietà, per una superficie totale di circa 1.474,00 mq. Nella parte a dx, all'ingresso dal sagrato, presenza di stradina collegante lo stesso sagrato con la proprietà della curia mapp. 118 e che rappresenta servitù passiva di passaggio, pedonabile e carrabile.



FOTO

Interno capannone



Particolare strutturale copertura



Tettoia esterna con area cortilizia



Altra tettoia esterna



Area cortilizia all'ingresso da via Monteverdi



Area cortilizia all'ingresso



ASTAlegale.net
RIEPILOGO SUPERFICI

Mappale 98 piano terra - Laboratorio	190,00 mq
Mappale 98 piano 1° - Magazzino	190,00 mq
Mappale 221 solo p. terra - Magazzino	250,00 mq
Mappale 221 solo soppalco - Magazzino	150,00 mq
Mappale 222 intero	1.818,00 mq
di cui:	
Mappale 222 edificio - Capannone	344,00 mq
Mappale 222 – Terreno pertinenziale	1.474,00 mq

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Presente l'Attestato Certificazione Energetica codice 19016-000026/13 valido sino al 23/04/2023.
- Classe Energetica G con 84,67 kWh/m³a.

➤ REGOLARITA' EDILIZIA

Riepilogo atti reperiti:

Mapp. 98 + Mapp. 221 (Laboratorio + Magazzino)

- Condono Edilizio n. protocollo 1909 del 30/04/1986, con la quale si sanavano vecchi lavori e il cambio di destinazione d'uso (da teatro a laboratorio). Rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 224 del 26/05/90 da parte del Comune di Casalbuttano.
- Concessione con contributo n. 792 del 11/05/1988 per lavori di Manutenzione Straordinaria per eliminazione palcoscenico e locali sottopalco – demolizione vecchia pensilina esterna con costruzione servizi igienici e nuova pensilina (sarà il futuro mapp. 221).
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 3446 del 24/04/2013, consistenti in opere interne di tinteggiatura e intonaci.
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 3676 del 06/05/2013, consistenti in opere interne di isolamento soffitto.
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 1042 del 12/02/2014, consistenti nella sostituzione della copertura in lastre di fibrocemento.
- C.I.A. Asseverata prot. 7492 del 19/10/2013 per realizzazione tramezzature interne in cartongesso nel locale ingresso a p. terra, per delimitazione zona ufficio.
- Ricordiamo che nel mapp. 221 esiste zona soppalcata per la quale non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia a riguardo, così come, evidentemente, nessuna pratica di agibilità con collaudo.

Mapp. 222 (Magazzino/Deposito)

- D.I.A. n. prot. 4056 del 08/06/2007 per realizzazione capannone.
- Dichiarazione di Conformità ai fini dell'Agibilità prot. 4824 del 05/06/2009.
- Ricordiamo la presenza, all'esterno, di due tettoie per ricovero attrezzi, non concessionate, quindi abusive, ma a struttura precaria facilmente rimovibile.

➤ PRESENZA DI RIFIUTI

- Non si rileva presenza di rifiuti speciali

➤ ATTUALE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

- Tutti gli immobili, alla data odierna, risultano essere dati in locazione per sei anni 1/05/2019 – 30/04/2025. Contratto registrato in data 22/05/2019. Canone annuo pari ad Euro 12.000,00.

Provenienza del bene..... (come da certificazione notarile agli atti)

- **Mapp. 98 e 221:** gli immobili sono pervenuti da Istituto Diocesano per atto compravendita Notaio Giuseppe Leggeri del 31/12/1988
- **Mapp. 222 sub. 503:** gli immobili sono pervenuti da Parrocchia S. Vito Martire per atto compravendita Notaio Laura Genio del 29/11/2006

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Unico lotto di vendita (Laboratorio + Magazzini + Capannone + Aree esterne)

Si riporta, innanzitutto, la definizione di Più Probabile Valore di Mercato (Linee Guida ABI 5/2011)
“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Si riporta anche la definizione di Valore in Condizioni di Vendita Forzata (Linee Guida ABI 5/2011)
“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Tabella superfici commerciali/convenzionali dell'immobile pignorato (Subject)			
Destinazione d'uso	Superficie commerciale mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq
Mappale 98 p. terra - Laboratorio	190,00	1,00	190,00
Totale Superficie commerciale mapp. 98 Laboratorio = mq. 190,00			
Mappale 98 p. primo - Magazzino	190,00	0,80	152,00
Totale Superficie commerciale mapp. 98 Magazzino = mq. 152,00			
Mappale 221 p. terra	250,00	1,00	250,00
Mappale 221 soppalco	150,00	0,20	30,00
Totale Superficie commerciale mapp. 221 = mq. 280,00			
Mappale 222 capannone	344,00	1,00	344,00
Mappale 222 area cortilizia	1.474,00	0,10	147,00
Totale Superficie commerciale mapp. 222 = mq. 491,00			

**VALORE
CON METODO CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**

L'applicazione di tale metodologia presuppone un mercato di beni simili nella zona.
Stante la specificità dell'immobile (ex teatro adibito ad attività produttiva) la ricerca di comparabili non ha fornito "confrontabili" valori di compravendita, regolarmente registrati.

**VALORE DI MERCATO
IN FUNZIONE DELLE QUOTAZIONI MEDIE RILEVATE
DAI BORSINI IMMOBILIARI E DAI VALORI OMI**

Si ritiene il procedimento più idoneo per la valutazione dei beni in oggetto.

A seguire le varie quotazioni OMI e dei Borsini Immobiliari:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: CASALBUTTANO ED UNITI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	270	410	L
Laboratori	NORMALE	320	465	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: CASALBUTTANO ED UNITI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L
Negozi	NORMALE	700	1050	L

Quotazioni Immobiliari zona Casalbuttano (CR)

Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 179,82	Euro 274,73	Euro 369,63	

Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 199,80	Euro 304,69	Euro 409,59	

Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 169,83	Euro 264,74	Euro 359,64	

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto all solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Nel nostro caso, considerando anche:

- lo stato manutentivo globale e lo stato delle certificazioni impiantistiche presenti
- la presenza di eternit sulla copertura del mapp. 221
- lo stato locativo attuale che ne vincola temporaneamente la completa disponibilità
- la servitù di passaggio gravante sull'area cortilizia mapp. 222

considerando quanto sopra, si ritengono congrue le seguenti valutazioni, che considerano anche conglobata l'incidenza del terreno sul quale gravano gli immobili:

➤ **mapp. 98 p. terra - Laboratorio**

Totale Superficie commerciale = **mq. 190,00**

Valutazione 320,00 Euro/mq

Valutazione totale Euro 60.800,00

➤ **mapp. 98 p. primo - Magazzino**

Totale Superficie commerciale = **mq. 152,00**

Valutazione 250,00 Euro/mq

Valutazione totale Euro 38.000,00

➤ **mapp. 221 p. terra – Magazzino con soppalco**

Totale Superficie commerciale = **mq. 280,00**

Valutazione 350,00 Euro/mq

Valutazione totale Euro 98.000,00

Si fa presente che per l'attuale soppalco di 150,00 mq. non risulta, dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, essere stata presentata pratica edilizia a riguardo, così come nessuna pratica di agibilità e collaudo. Occorrerebbe quindi presentare permesso di costruire in sanatoria per aumento di superficie con il pagamento degli oneri, consistenti in euro 3.252,00 + 100,00 euro di diritti di segreteria. A Sanatoria avvenuta dovrà seguire nuovo accatastamento. Le spese tecniche per il disbrigo delle pratiche edilizie prima espone si ritiene possano valutarsi in totali euro 2.500,00.

Totale, quindi, delle spese necessarie per regolarizzare l'opera = euro 5.852,00

Risulta perciò: Valutazione totale Euro 98.000,00 – Euro 5.852,00 = Euro 92.148,00

➤ **mapp. 222 p. terra – Capannone con Area cortilizia attigua**

Totale Superficie commerciale = **mq. 491,00** (le 2 tettoie presenti sull'area dovranno essere condonate oppure rimosse)

Valutazione 320,00 Euro/mq

Valutazione totale Euro 157.120,00

- Si ritiene, inoltre, più conveniente procedere alla vendita dei vari immobili **in un unico lotto**, considerando la loro stretta promiscuità e interconnessa funzionalità produttiva.

Considerando tutto quanto sopra esposto si ottiene:

VALORE GLOBALE UNICO LOTTO

Euro 60.800,00 + Euro 38.000,00 + Euro 98.000,00 + Euro 157.120,00 = Euro 353.920,00

arrotondato a Euro 354.000,00

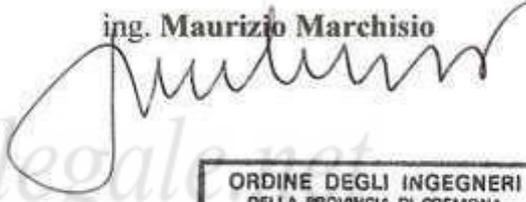
DEPREZZAMENTI

- Svalutazione dei prezzi
- deterioramento bene, tra data stima e disponibilità dello stesso a seguito di vendita giudiziaria
Si valutano in circa il 6%, cioè circa **20.000,00 euro**

VALORE FINALE DI MERCATO = 354.000,00 € – 20.000,00 € = 334.000,00 euro

(euro trecentotrentaquattromila//00)

ing. Maurizio Marchisio



**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CREMONA
Dott. Ing. MAURIZIO MARCHISIO
n° 558 di iscrizione all'Albo**



ALLEGATI GENERALI

- Copia Atto Acquisto Notaio Leggeri con pratica condono edilizio prot. 1909 del 30/04/1986
- Copia Atto Acquisto Notaio Genio
- Ispezione Ipotecaria
- Visure mapp. 98 – 221- 222
- Planimetrie catastali mapp. 98 – 221 – 222
- Estratto mappa
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Contratto affitto attuale
- Concessione in sanatoria condono edilizio
- Concessione n. 792 del 11/05/1988
- D.I.A. del 2007
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 3446 del 24/04/2013
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 3676 del 06/05/2013
- Comunicazione Lavori Manutenzione Ordinaria prot. 1042 del 12/02/2014
- C.I.A Asseverata prot. 7492 del 19/10/2013
- Allaccio fognatura
- Verifica Impianto di Terra
- APE
- Verbale sopralluogo
- Consegna alla parti