

**TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA**

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento : *Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 3 / 2021/EI**

Giudice dell'Esecuzione : G.O.P. Dott. Avv. Simona Fiori

***RELAZIONE di STIMA***

Creditore Procedente

*DEUTESCHE BANK MUTUI S.P.A.*

*nei confronti di*



Firmato dall'esperto: Lucchi geom. Pierluigi

## INDICE

|   |      |    |
|---|------|----|
| SCHEDE SINTETICHE                                     | pag  | 08 |
| - QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO                 | pag  | 20 |
| - GENERALITA'   |      |    |
| A1) Beni oggetto d'esecuzione                         | pag. | 22 |
| A2) Regolarità atti                                   | pag  | 24 |
| - PROPRIETARI nel VENTENNIO                           | pag  | 27 |
| 8.1. Formalità pregiudizievoli                        | pag  | 34 |
| <b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b>                           | pag  | 35 |
| <b>LOTTO 1 – PIADENA Banca con cantina e soffitta</b> |      |    |
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI                    | pag  | 37 |
| 1.1. Beni oggetto d'esecuzione                        | pag  | 37 |
| 1.2. Dati catastali                                   | pag  | 38 |
| 1.3. Confini dell'immobile                            | pag  | 39 |
| 1.4. Accessi  | pag  | 40 |
| 1.5. Conominio  | pag  | 41 |
| 1.6. Servitù  | pag  | 41 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI                | pag  | 41 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'            | pag  | 24 |
| 3.1. Permessi edilizi                                 | pag  | 53 |
| 3.2. Conformità urbanistica                           | pag  | 53 |
| 3.3 - sanatoria                                       | pag  | 54 |
| 3.4. Attestato Prestazione Energetica                 | pag  | 51 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO                         | pag  | 52 |
| - CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI                       | pag  | 58 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA            | pag  | 58 |
| <b>LOTTO 2 – PIADENA APPARTAMENTO P.1e 4 BOX</b>      |      |    |
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI                    | pag  | 63 |
| 1.1. Beni oggetto d'esecuzione                        | pag  | 63 |
| 1.2. Dati catastali                                   | pag  | 64 |
| 1.3. Confini dell'immobile                            | pag  | 65 |
| 1.4. Accessi  | pag  | 66 |
| 1.5. Convenzioni e patti speciali                     | pag  | 67 |
| 1.6. Servitù  | pag  | 67 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI                | pag  | 67 |

|  |     |    |
|--|-----|----|
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 75 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 75 |
| 3.2. Conformità urbanistica                | pag | 75 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 75 |
| 3.4. Attestato Prestazione Energetica      | pag | 73 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 74 |
| - CAPO 5° - VINCOLI CONDOMINIALI           | pag | 78 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA | pag | 78 |

**LOTTO 3 – PIADENA APPARTAMENTO P.2**

|  |     |    |
|--|-----|----|
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI         | pag | 84 |
| 1.1. Beni oggetto d'esecuzione             | pag | 84 |
| 1.2. Dati catastali                        | pag | 85 |
| 1.3. Confini dell'immobile                 | pag | 86 |
| 1.4. Accessi                               | pag | 86 |
| 1.5. Convenzioni e patti speciali          | pag | 87 |
| 1.6. Servitù                               | pag | 87 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI     | pag | 87 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 92 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 92 |
| 3.2. Conformità urbanistica                | pag | 93 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 93 |
| 3.4. Attestato Prestazione Energetica      | pag | 91 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 92 |
| - CAPO 5° - VINCOLI CONDOMINIALI           | pag | 97 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA | pag | 97 |

**LOTTO 4 – PIADENA APPARTAMENTO p.2°**

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI         | pag | 101 |
| 1.1. Beni oggetto d'esecuzione             | pag | 101 |
| 1.2. Dati catastali                        | pag | 102 |
| 1.3. Confini dell'immobile                 | pag | 103 |
| 1.4. Accessi                               | pag | 103 |
| 1.5. Convenzioni e patti speciali          | pag | 103 |
| 1.6. Servitù                               | pag | 104 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI     | pag | 104 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 108 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 108 |

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| 3.2.Conformità urbanistica                 | pag | 109 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 109 |
| 3.4.Attestato Prestazione Energetica       | pag | 108 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 108 |
| - CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI            | pag | 113 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA | pag | 113 |

**LOTTO 5 – SCANDOLARA RAVARA intero immobile**

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI         | pag | 117 |
| 1.1.Beni oggetto d' esecuzione             | pag | 117 |
| 1.2.Dati catastali                         | pag | 118 |
| 1.3.Confini dell'immobile                  | pag | 119 |
| 1.4.Accessi                                | pag | 120 |
| 1.5.Convenzioni e patti speciali           | pag | 121 |
| 1.6. Servitù                               | pag | 121 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI     | pag | 121 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 131 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 131 |
| 3.2.Conformità urbanistica                 | pag | 132 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 132 |
| 3.4.Attestato Prestazione Energetica       | pag | 129 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 130 |
| - CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI            | pag | 132 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA | pag | 133 |

**LOTTO 6 – CASALMAGGIORE – Banca**

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI         | pag | 141 |
| 1.1.Beni oggetto d' esecuzione             | pag | 141 |
| 1.2.Dati catastali                         | pag | 142 |
| 1.3.Confini dell'immobile                  | pag | 143 |
| 1.4.Accessi                                | pag | 143 |
| 1.5.Convenzioni e patti speciali           | pag | 143 |
| 1.6. Servitù                               | pag | 143 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI     | pag | 144 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 150 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 150 |
| 3.2.Conformità urbanistica                 | pag | 151 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 151 |

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| 3.4. Attestato Prestazione Energetica      | pag | 149 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 149 |
| - CAPO 5° - VINCOLI CONDOMINIALI           | pag | 154 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA | pag | 154 |
| <b>LOTTO7 – CASTELVERDE - BANCA</b>        |     |     |
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI         | pag | 158 |
| 1.1. Beni oggetto d' esecuzione            | pag | 158 |
| 1.2. Dati catastali                        | pag | 159 |
| 1.3. Confini dell' immobile                | pag | 160 |
| 1.4. Accessi                               | pag | 160 |
| 1.5. Convenzioni e patti speciali          | pag | 160 |
| 1.6. Servitù                               | pag | 160 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI     | pag | 161 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 168 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 168 |
| 3.2. Conformità urbanistica                | pag | 168 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 169 |
| 3.4. Attestato Prestazione Energetica      | pag | 167 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 167 |
| - CAPO 5° - VINCOLI CONDOMINIALI           | pag | 173 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA | pag | 173 |
| <b>LOTTO 8 – CICOGNOLO – EX BANCA</b>      |     |     |
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI         | pag | 177 |
| 1.1. Beni oggetto d' esecuzione            | pag | 177 |
| 1.2. Dati catastali                        | pag | 179 |
| 1.3. Confini dell' immobile                | pag | 179 |
| 1.4. Accessi                               | pag | 180 |
| 1.5. Convenzioni e patti speciali          | pag | 180 |
| 1.6. Servitù                               | pag | 180 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI     | pag | 180 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA' | pag | 188 |
| 3.1. Permessi edilizi                      | pag | 188 |
| 3.2. Conformità urbanistica                | pag | 188 |
| 3.3 - sanatoria                            | pag | 188 |
| 3.4. Attestato Prestazione Energetica      | pag | 187 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO              | pag | 188 |

|   |     |     |
|---|-----|-----|
| - CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI                   | pag | 191 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA        | pag | 191 |
| <b>LOTTO 9 – OSTIANO - BANCA</b>                  |     |     |
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI                | pag | 195 |
| 1.1.Beni oggetto d’ esecuzione                    | pag | 198 |
| 1.2.Dati catastali                                | pag | 196 |
| 1.3.Confini dell’ immobile                        | pag | 197 |
| 1.4.Accessi                                       | pag | 197 |
| 1.5.Convenzioni e patti speciali                  | pag | 197 |
| 1.6. Servitù                                      | pag | 198 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI            | pag | 198 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA’        | pag | 204 |
| 3.1. Permessi edilizi                             | pag | 204 |
| 3.2.Conformità urbanistica                        | pag | 204 |
| 3.3 - sanatoria                                   | pag | 205 |
| 3.4.Attestato Prestazione Energetica              | pag | 203 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO                     | pag | 203 |
| - CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI                   | pag | 207 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA        | pag | 207 |
| <b>LOTTO 10 – SOSPIRO – BANCA-BOX area urbana</b> |     |     |
| CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI                | pag | 211 |
| 1.1.Beni oggetto d’ esecuzione                    | pag | 211 |
| 1.2.Dati catastali                                | pag | 212 |
| 1.3.Confini dell’ immobile                        | pag | 213 |
| 1.4.Accessi                                       | pag | 213 |
| 1.5.Convenzioni e patti speciali                  | pag | 214 |
| 1.6. Servitù                                      | pag | 214 |
| - CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI            | pag | 214 |
| - CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA’        | pag | 221 |
| 3.1. Permessi edilizi                             | pag | 221 |
| 3.2.Conformità urbanistica                        | pag | 222 |
| 3.3 - sanatoria                                   | pag | 222 |
| 3.4.Attestato Prestazione Energetica              | pag | 220 |
| - CAPO 4° - STATO di POSSESSO                     | pag | 220 |
| - CAPO 5°- VINCOLI CONDOMINIALI                   | pag | 225 |
| - CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA        | pag | 225 |

ALLEGATI :

- Fotografie
- Estratto di mappa e visure catastali
- Planimetria catastale
- Estratti permessi edilizi
- Atti di provenienza
- Contratti di locazione
- APE



**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 1- Piadena – Banca cantina e soffitta**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca (PT) di mq 340 con cantina (S1) di mq 200 e soffitta (p3) di mq 274

**Ubicazione:** Piadena – V. Della Libertà 92 – zona residenziale centrale

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 6 map 227/6 e map 582 graffati p. T-s1-3 cat D/5 rendita 4.580,97

**Dati Catastali Attuali:** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 6 map 227/501 cat D/5 rendita 4.380,00

Fg 6 map 227/502 s1 cat C/2 cl 2 rendita 115,69

Fg 6 map 227/503 p.3 cat C/2 cl 3 rendita 174,25

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** Classe “E” EP gl,nren 226,60 KWh/m2a

**Irregolarità/abus:** SI – per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 315.000,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell'immobile pari a € 27.500,00

**Valore netto finale :** ridotto del 3% per mancanza garanzie = € **278.875,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

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

**Occupazione:** Locata [REDACTED] – 1° scadenza 31/12/2025 – canone annuo 25.570,74

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 2- Piadena – Appartamento P.1 con 4 box al PT**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Appartamento P.1° con 4 box al PT in corpo separato

**Ubicazione:** Piadena – V. Della Libertà 92 – zona residenziale centrale

**Stato :** Locato con contratto di Rent To Buy

**Titolarietà :** piena soggetto a Rent To Buy

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Piadena v. Della Libertà 92

-Fg 6 map 227/7 p. 1 cat A/2 cl 3 vani 9 rendita 581,01

- Fg 6 map 582/2 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

- Fg 6 map 582/3 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

- Fg 6 map 582/4 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

- Fg 6 map 582/5 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

**Dati Catastali Attuali:** Piadena v. Della Libertà 92

-Fg 6 map 227/7 p. 1 cat A/2 cl 3 vani 9 rendita 581,01

- Fg 6 map 582/2 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

- Fg 6 map 582/3 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

- Fg 6 map 582/4 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

- Fg 6 map 582/5 cat C/6 cl5 mq 16 rendita 23,14

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** Classe “G” EP gl,nren 149,90 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all’originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 288.262,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a € 8.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € **266.262,00**

**Vendibilità :** scarsa

**Motivo :** Presenza del contratto di Rent To Buy .

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

**Occupazione:** Contratto di Rent To Buy trascritto a Mi il 09/05/16 nn 3994/2707

**Vincoli :** propri del contratto di Rent To Buy con opzione acquisto a € 145.000,00

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 3- Piadena – Appartamento p. 2 -locato**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Appartamento p. 2 di mq 132 catastali

**Ubicazione:** Piadena – V. Della Libertà 92 – zona residenziale centrale

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 6 map 227/8 p.2 cat A/2 cl 2 vani 5,5 rendita 298,25

**Dati Catastali Attuali:** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 6 map 227/8 p.2 cat A/2 cl 2 vani 5,5 rendita 298,25

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** Classe “G” EP gl,nren 349,49 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all’originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 88.012,44

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a € 8.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € **76.000,00**

**Vendibilità :** scarsa

**Motivo :** locato ad un prezzo inferiore alla media e 2 piano senza ascensore .

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

**Occupazione:** Locata – 1° scadenza 27/03/2027 – canone annuo 2.160,00

**Vincoli :** Propri della locazione (durata 10 anni rinnovabile) con futuro acquisto ad € 50.000,00

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 4- Piadena – Appartamento p.2**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Appartamento al p. 2 di mq 127 catastali

**Ubicazione:** Piadena – V. Della Libertà 92 – zona residenziale centrale

**Stato :** Libero

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 6 map 227/9 p.2 cat A/2 cl 2 vani 4,5 rendita 244,03

**Dati Catastali Attuali:** Piadena v. Della Libertà 92

Fg 6 map 227/9 p.2 cat A/2 cl 2 vani 4,5 rendita 244,03

*I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano conformi con le variazioni che hanno generato le attuali identificazioni catastali*

**Prestazione energetica :** Classe “G” EP gl,nren 268,73 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all’originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 95.000,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a € 8.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 10% per mancanza garanzie = € **78.300,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** Immobile parzialmente da risanare e posto al p. 2 senza ascensore .

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

**Occupazione:** Libero

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 5- Scandolara Ravara – Banca e Appartamento**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca (PT) di mq 200 con magazzino e Appartamento di mq 203 con box e area esterna di 650 mq

**Ubicazione:** Scandolara Ravara- v. Marconi 101-103 – zona residenziale

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Scandolara Ravara via Marconi 101-103

- Fg 10 map 225/5 p.T cat D/5 rendita 1.596,00

- Fg 10 map 225/4 p. 1 Cat A/2 cl 3 vani 8,5 rendita 438,99

- Fg 10 map 226/5 vat C/6 cl 2 mq 28 rendita 50,61

- Fg 10 map 226/6 cat C/52 cl 2 mq 80 rendita 99,16

- Fg 10 map 237 cat F/1 ente urbano mq 650

**Dati Catastali Attuali:** Scandolara Ravara via Marconi 101-103

- Fg 10 map 225/5 p.T cat D/5 rendita 1.596,00

- Fg 10 map 225/4 p. 1 Cat A/2 cl 3 vani 8,5 rendita 438,99

- Fg 10 map 226/5 vat C/6 cl 2 mq 28 rendita 50,61

- Fg 10 map 226/6 cat C/52 cl 2 mq 80 rendita 99,16

- Fg 10 map 237 cat F/1 ente urbano mq 650

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

**Prestazione energetica :** - banca Classe “E” EP gl,nren 357,46 KWh/m2a

Appartamento Classe “G” EP gl,nren 353,01 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** Non rilevabile a causa introvabilità pratiche edilizie - .

**Valore di mercato :** valore stimato intero immobile € 328.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 8% per mancanza garanzie = € **300.000,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

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

**Occupazione:** 1)Banca Locata al ██████████ – 1° scadenza 31/12/2025 – canone

annuo 19.785,48 – 2)Magazzino al ██████████ – 1 scadenza 31/12/2025 canone

annuo 1.504,16 – 3)Appartamento locato al Trust(████████) 1°scadenza 02/04/2027

canone annuo 1.800,00

**Vincoli** : propri dei contratti di locazione – L'appartamento ha opzione acquisto per euro 55.000,00 da esercitarsi entro il 02/04/2027

**Servitù** : Come in atti .

**Oneri** : Non emersi

**Condominio**: Non emerso dalle ricerche effettuate



**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 6- Casalmaggiore fr Casalbellotto – Banca locata**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca (PT) di mq 390 circa su due livelli

**Ubicazione:** Casalmaggiore frazione Casalbellotto zona residenziale periferica

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Casalmaggiore – Via Tommaseo 38

Fg 66 map 113/501 p. T-1 cat D/5 rendita 3.574,00

**Dati Catastali Attuali:** Casalmaggiore – Via Tommaseo 38

Fg 66 map 113/501 p. T-1 cat D/5 rendita 3.574,00

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

**Prestazione energetica :** Classe “E” EP gl,nren 266,55 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 363.877,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell'immobile pari a € 8.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € **340.000,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

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

**Occupazione:** Locata al [REDACTED] – 1° scadenza 31/12/2025 – canone annuo 33.785,72

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 7- Castelverde – Banca locata**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca (PT-1) di mq 392 circa con accessori in corpo separato

**Ubicazione:** Castelverde – via Mons. Pietro Gardinali – zona centrale

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Castelverde v. Mons. P. Gardinali 14

Fg 29 map 80/1 p. T-1 cat D/5 rendita 7.554,00

**Dati Catastali Attuali:** Castelverde v. Mons. P. Gardinali 14

Fg 29 map 80/1 p. T-1 cat D/5 rendita 7.554,00

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

**Prestazione energetica :** Classe “E” EP gl,nren 236,86 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 532.666,67

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell'immobile pari a € 9.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € 497.000,00

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

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

**Occupazione:** Locata al ██████████ – 1° scadenza 31/12/2025 – canone annuo 52.273,72

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 8- Cicognolo- Ex Banca**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca (PT-1) di mq 250 ed in corpo separato archivio di mq 100 e rustico fatisciente di mq 70 con cortile esclusivo

**Ubicazione:** Cicognolo – via Roma angolo via Cadorna – zona centrale

**Stato :** Libero

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Cicognolo – via Roma 1

Fg 3 map 222/509-223-224/501 graffati p.T-1-2 cat D/5 rendita 3.774,00

**Dati Catastali Attuali:** Cicognolo – via Roma 1

Fg 3 map 222/509-223-224/501 graffati p.T-1-2 cat D/5 rendita 3.774,00

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

**Prestazione energetica :** Classe “E” EP gl,nren 407,05 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 227.666,67

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell'immobile pari a € 9.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € **207.000,00**

**Vendibilità :** scarsa

**Motivo :** La destinazione attuale dell'immobile non presenta interesse commerciale .

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

**Occupazione:** Libero

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 9- Ostiano – Banca**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca di mq 650

**Ubicazione:** Ostiano – via Guglielmo Marconi 10-12 – zona centrale

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Ostiano – V. G. Marconi

Fg 11 map 2/501- 5/501 graffati p. T-s1 cat D/5 rendita 5.020,00

**Dati Catastali Attuali:** Ostiano – V. G. Marconi

Fg 11 map 2/501- 5/501 graffati p. T-s1 cat D/5 rendita 5.020,00

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

**Prestazione energetica :** Classe “E” EP gl,nren 234,27 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all'originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 490.333,34

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell'immobile pari a € 10.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € **455.000,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L'immobile presenta una discreta rendita economica data dall'affitto .

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

**Occupazione:** Locata al [REDACTED] – 1° scadenza 31/12/2025 – canone annuo 36.215,51

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**SCHEDA SINTETICA**  
**LOTTO 10- Sospiro – Banca e box**

**Diritto:** Intera proprietà .

**Bene :** Banca (PT) di mq 340 con box ed area urbana di 151 mq

**Ubicazione:** Sospiro- angolo via Puerari e Tosi - zona residenziale centrale

**Stato :** Locato

**Titolarità :** piena

**Lotti :** Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Sospiro – via Puerari

-Fg 12 map 21/01 p.T cat D/5 rendita 3.818,00

- Fg 12 map 374/4 Pt cat C/6 cl 4 mq 14 rendita 26,03

- Fg 12 map 462 PT cat F/1 area urbana mq 151

**Dati Catastali Attuali:** Sospiro – via Puerari

-Fg 12 map 21/01 p.T cat D/5 rendita 3.818,00

- Fg 12 map 374/4 Pt cat C/6 cl 4 mq 14 rendita 26,03

- Fg 12 map 462 PT cat F/1 area urbana mq 151

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

**Prestazione energetica :** Classe “E” EP gl,nren 522,08 KWh/m2a

**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all’originaria concessione edile per diversa distribuzione interne - .

**Valore di mercato :** valore stimato € 328.960,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a € 8.000,00

**Valore netto finale :** ridotto del 5% per mancanza garanzie = € **305.000,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** L’immobile presenta una discreta rendita economica data dall’affitto .

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

**Occupazione:** Locata al [REDACTED] – 1° scadenza 31/12/2025 – canone annuo 24.760,80

**Vincoli :** Non risultanti dalle ricerche se non quelli propri della locazione

**Servitù :** Come in atti .

**Oneri :** Non emersi

**Condominio:** Non emerso dalle ricerche effettuate

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE3 /2021/EI**

*Promossa da:*

*DEUTSCHE BANK MUTUI S.p.A.*

*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. 1019 ,  
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento  
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv.  
Simona Fiori con l'udienza del 08/04/2022, relativamente alla  
**Esecuzione N. 3/2021/EI.**

promossa da :

[REDACTED]

[REDACTED] in persona del procuratore speciale avv. Maria  
Ammaturo, con l'avv. Maurizio Orlando del foro di Milano ,  
pec [m.orlando@milano.pecavvocati.it](mailto:m.orlando@milano.pecavvocati.it)

Nei confronti di :

[REDACTED]

[REDACTED] con delega alla visione

dei fascicoli all'avv. Emanuela Colacino del foro di Mantova pec :  
[emanuela.colacino@pecavvocati.mantova.it](mailto:emanuela.colacino@pecavvocati.mantova.it)

### ***Quesito e Oggetto della Consulenza***

Con il decreto emesso il 08/04/2022 ,Ill.mo Sig Giudice – GOP avv. Simona Fiori, nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione . Successivamente in data 20/04/2022il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito :

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

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, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia La data dell'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 30/09/2022 ad ore 10,00 .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato e controllato gli atti allegati alla procedura (ex art 567 c.p.c), ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , prodotto gli attestati APE mancanti, effettuato i necessari allineamenti catastali, acquisito gli atti di provenienza , contratti di locazione e la documentazione urbanistica, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

## GENERALITA'

### **A1)-Beni oggetto d'esecuzione :**

L'esecuzione colpisce dei beni immobili posti in diversi comuni della zona est della provincia di Cremona estratti di n.7 sportelli bancari di cui 6 locati; di n. 4 alloggi ; di n. 9 fra autorimesse e locali di deposito e di n. 2 aree urbane .

In sintesi gli immobili sono così collocati :

1. Comune di Piadena Drizzona: Via Libertà 92 , intero fabbricato composto al piano terra da uno sportello bancario in funzione costituente la filiale [REDACTED] ; al piano primo di un ampio e signorile appartamento occupato in forza di un contratto di Rent To Bay che comprende anche le 4 autorimesse poste al piano terra in corpo separato ; al piano secondo altre due unità

abitative di cui una locata ; al piano terzo una soffitta annessa contrattualmente alla banca così come l'ampia cantina posta al piano interrato .

2. Comune di Scandolara Ravara : via Marconi 101-103 , intero fabbricato composto al piano terra da uno sportello bancario affittato a [REDACTED] come sua filiale ; al piano 1° un appartamento locato ad un Trust ; in corpo separato un'autorimessa , un magazzino ed un'area urbana (giardino) di circa 650 mq .
3. Comune di Casalmaggiore, frazione Casalbello : via Tommaseo 38/40 sportello bancario condotto [REDACTED] .
4. Comune di Castelverde Via Monsignor Pietro Cardinali 14 , sportello bancario condotto dal [REDACTED]
5. Comune di Cicognolo porzione di fabbricato composto da uno sportello bancario con annesso magazzino e rustico (fatiscente) in corpi separati – Il fabbricato risulta sfritto
6. Comune di Ostiano piazza Guglielmo Marconi 10-11-12 , sportello bancario condotto dal [REDACTED] come sua filiale
7. Comune di Sospiro in angolo fra le via Puerari e via Tosi sportello bancario condotto dal [REDACTED] , nonché autorimessa in corpo separato ed area cortilizia separata costituente giardino e posti auto pubblicamente accessibili .

Il tutto verrà meglio e compiutamente descritto nei vari LOTTI in cui sono stati suddivisi i beni staggiti .

**A2-) Regolarità atto di pignoramento e di vendita rispetto alle identificazioni catastali :**

Gli immobili staggiti sono correttamente individuati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita le quali riportano i dati degli atti di provenienza dei singoli beni . Va rilevato da subito che per l'immobile di Piadena Drizzona, a fronte della difformità planimetrica riscontrata durante il sopralluogo fra la situazione catastale agli atti e quella reale (dovuta ad una diversità di rappresentazione grafica delle schede oltre che ad una duplicazione delle stesse agli atti) è stata effettuata un'attività di riallineamento ossia è stato accertato , dal sottoscritto, il mancato inserimento nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate servizi Catastali della variazione catastale n. 429/87 tramite la quale veniva denunciata e rappresentata l'attuale situazione degli immobili in oggetto ed in particolare la loro corretta costituzione e raffigurazione ; ne è quindi conseguito, per queste U.I. , un nuovo accatastamento .

Del che i dati Catastali Identificativi dei beni sono i seguenti :

Ditta [REDACTED] 1/1

**1) Comune di Piadena Drizzona** – Via della Libertà n. 92

1.1.) Foglio 6 mapp. 227 sub 7 – Piano 1° cat A/2 classe 3 vani 9 sup. mq 271 , escluse aree scoperte mq 255 rendita euro 581,01 (variazione del 13/07/2022 n. CR0045492 in atti dal 13/07/2022 aggiornamento planimetrico per acquisizione planimetria )

1.2.) Foglio 6 mapp. 227 sub 8 – Piano 2° cat A/2 classe 2 vani 5,5 sup. mq 132 , escluse aree scoperte mq 132 rendita euro 298,25

(variazione del 13/07/2022 n. CR0045493 in atti dal 13/07/2022  
aggiornamento planimetrico per acquisizione planimetria )

1.3.) Foglio 6 mapp. 227 sub 9 – Piano 2° cat A/2 classe 2 vani 4,5  
sup. mq 127 , escluse aree scoperte mq 120 rendita euro 244,03

(variazione del 13/07/2022 n. CR0045494 in atti dal 13/07/2022  
aggiornamento planimetrico per acquisizione planimetria )

1.4.) Foglio 6 mapp. 582 sub 2 – Piano Terra cat C/6 classe 5  
consistenza 16 mq rendita euro 23,14

1.5.) Foglio 6 mapp. 582 sub 3 – Piano Terra cat C/6 classe 5  
consistenza 16 mq rendita euro 23,14

1.6.) Foglio 6 mapp. 582 sub 4 – Piano Terra cat C/6 classe 5  
consistenza 16 mq rendita euro 23,14

1.7.) Foglio 6 mapp. 582 sub 5 – Piano Terra cat C/6 classe 5  
consistenza 16 mq rendita euro 23,14

1.8.) *dall'atto di pignoramento l'unità* : Foglio 6 mapp. 227 sub 6 e  
map 582 sub 1 (graffati) – Piani S1-T-3 cat D/5 rendita euro  
4.580,97

*Con la variazione catastale è divisa in tre unità immobiliari :*

a) Foglio 6 mapp. 227 sub 501 – Piano T cat D/5 rendita euro  
4.380,00 (variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento)

b) Foglio 6 mapp. 227 sub 502 – Piano S1 cat C/2 Classe 3  
consistenza 160 mq superficie totale mq 200 rendita euro 115,69  
(variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento u.i.)



c) Foglio 6 mapp. 227 sub 503 – Piano 3° cat C/2 Classe 3

consistenza 241 mq superficie totale mq 274 rendita euro 174,25

(variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento u.i.)

d) Risultano altresì in proprietà quali beni comuni NON censibili :

- Fg 6 map 227 sub 504 e Fg 6 map 582 sub 501

**2) Comune di Scandolara Ravara** – Via G.Marconi n. 101-103

2.1.) Foglio 10 mapp. 225 sub 4 – Piano 1° cat A/2 classe 3 vani

8,5 sup. mq 203 , escluse aree scoperte mq 200 rendita euro 438,99

2.2.) Foglio 10 mapp. 226 sub 5 – Piano Terra cat C/6 classe 2

consistenza mq 28 sup. mq 28 , rendita euro 50,61

2.3.) Foglio 10 mapp. 226 sub 6 – Piano Terra cat C/2 classe 2

consistenza mq 80 sup. mq 86 , rendita euro 99,16

2.4.) Foglio 10 mapp. 225 sub 5 – Piano Terra cat D/5

rendita euro 1.596,00

2.5.) Foglio 10 mapp. 237 – Piano Terra cat F/1 (area urbana)

consistenza mq 650

**3) Comune di Casalmaggiore frazione Casalbello** – Via

Tommaso n. 38

3.1.) Foglio 66 mapp. 113 sub 501 – Piani Terra- 1°

Zona Censuaria 2 cat D/5 rendita euro 3.574,00

**4) Comune di Castelverde** – Via Monsignor Pietro Cardinali n. 14

4.1.) Foglio 29 mapp. 80 sub 1 – Piani Terra- 1° cat D/5 rendita

euro 7.554,00

**5) Comune di Cicognolo** – Via Roma n. 1

5.1.) Foglio 3 mapp. 222 sub 509 mapp 223- mapp 224 sub 501 – mapp 235 tutti graffati Piani Terra- 1° -2° cat D/5 rendita euro 3.774,00

**6) Comune di Ostiano** – piazza Guglielmo Marconi n. 10/11/12

6.1.) Foglio 11 mapp. 2 sub 501 – mapp 5 sub 501 graffati Piani Terra- S1 cat D/5 rendita euro 5.020,00

**7) Comune di Sospiro** – via Puerari – via Tosi

6.1.) Foglio 12 mapp. 21 sub 1 Piano Terra cat D/5 rendita euro 3.818,00

6.2.) Foglio 12 mapp. 374 sub 4 Piano Terra cat C/6 classe 4 consistenza mq 14 sup. 14 rendita euro 26,03

6.3.) Foglio 12 mapp. 462 Piano Terra cat F/1 (area urbana)



**A3-) Proprietari nel ventennio e formalità pregiudizievoli**

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti in piena proprietà 1/1 alla ditta [REDACTED] con sede a Milano in forza di atti per i quali al 11/01/2021 si rilevano le seguenti provenienze e formalità :

**A) IMMOBILE IN PIADENA**

a1) Alla società esecutata [REDACTED] gli immobili oggetto di relazione pervennero per la quota dell'intero in piena proprietà , in PIADENA (ora Piadena Drizzona) Foglio 6 particella 227 subalterno 6 graffate al fg 6 map 582/1 (ora fg 6 map 227 sub 501-502-503-504) , Fg 6 map 227/7 , Map 227/8 , map 227/9 , map 582/2, map 582/3 , map 582/4, map 582/5 , è pervenuta per atto di

compravendita del 31/03/2008 rep 1871/1540 notaio Tafuri  
Francesco sede Brescello (RE) trascritto il 01/04/2008 nn 3570/2245  
da potere [REDACTED]

a2) Alla società [REDACTED]  
[REDACTED] la quota  
dell'intero in piena proprietà degli immobili in PIADENA foglio 6  
map 227 graffata al fg 6 map 582/1 , map 227/7, map 227/8 , map  
227/9 , 582/2 , 582/3 , 585/4 , 582/5 , è pervenuta per atto di  
compravendita del 31/07/2007 numero di repertorio 57719/6534  
notaio Zanardi Stefano sede Milano trascritto il 10/08/2007 nn  
10417/5449 da potere [REDACTED]

Alla società [REDACTED] a quota dell'intero in piena  
proprietà degli immobili in PIADENA foglio 6 map 22777 map  
227/8 map 227/9 map 582/2 , 582/3 , 585/4 , 582/5 è pervenuto per  
atto di compravendita del 18/10/2006 numero di repertorio  
55646/5996 notaio Zanardi Stefano sede in Milano trascritto il  
07/11/2006 nn 12427/7234 e la quota dell'intero in piena proprietà  
dell'immobile in PIADENA foglio 6 map 227/6 graffato al 582/1 è  
pervenuto per atto di compravendita del 18/10/2006 repertorio  
55643/5993 notaio Zanardi Stefano sede Milano trascritto il  
07711/2006 nn 12426/7233 da potere [REDACTED]

- a3) Alla [redacted] in breve [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in PIADENA foglio 6 map 227/6 graffato al 582/1 è pervenuta per atto di compravendita del 18/10/2006 numero repertorio 55640/5990 notaio Zanardi Stefano sede Milano trascritto il 06/11/2006 nn 12374/7198 da potere di [redacted] [redacted] e la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in PIADENA foglio 6 particelle 227/7 , 227/8 , 227/9 , 582/2 , 582/3 , 582/4 , 582/5 è pervenuta per atto di compravendita del 22/12/2004 numero repertorio 152207 notaio Lorenzo Stucchi sede Lodi trascritto il 15/01/2005 nn 376/219 da poter [redacted]
- a4) Alla [redacted] gli immobili pervennero per atto di compravendita in data 22/12/2004 rep 152216 notaio Stucchi Lorenzo sede Lodi trascritto il 15/01/2005 nn 3777220 da parte di [redacted]
- a5) [redacted] gli immobili pervennero per atto di conferimento del 29/06/2004 repertorio n. 149711 notaio Stucchi Lorenzo sede Lodi trascritto il 28/10/2004 nn 11088/6543 da potere di [redacted]
- a6) Alla [redacted] gli immobili in PIADENA foglio 6 mapp 582/1-2-3-4-5- e map 227/7-8-9 sono pervenuti giusto atto di vendita notaio Dovara del 12/11/1987 rep 4192/1657 trascritto il 24/11/1987 ai nn 2292/919 ;

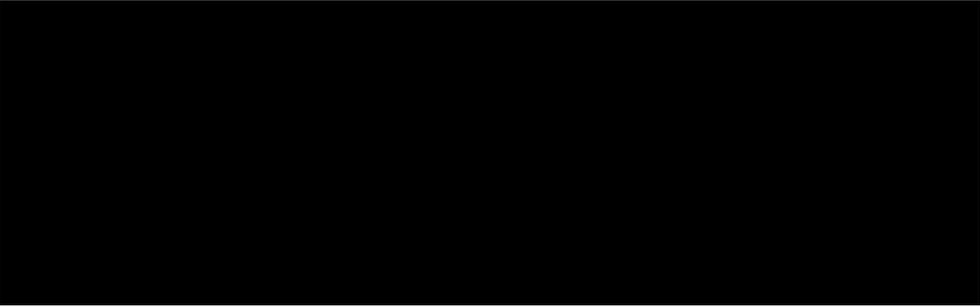
B) ALTRI IMMOBILI OGGETTO di ESECUZIONE

b1) la quota dell'intero in piena proprietà in CASTELVERDE fg 29 map 80/1 ; CASALMAGGIORE fg 66 map 1137501 ; CICOGNOLO fg 3 mapp 222/509 – 223- 224/501 – 235 graffati ; OSTIANO fg 11 map 2/501 – 57501 graffati ; SCANDOLARA RAVARA fg 10 map 225/4 map 225/5 , 226/5 , mao 226/6 map 237 ; SOSPIRO fg 12 map 21/1 , map 374/4 , map 462 ; è pervenuta per atto di scissione del 29/04/2014 repertorio n. 17139/10099 notaio Gallavresi Roberto sede Garbagnate Milanese trascritto il 13/05/2014 nn 2976/2125 da potere [REDACTED]

b2) alla società [REDACTED] a quota dell'intero in proprietà degli immobili proprietà in CASTELVERDE fg 29 map 80/1 ; CASALMAGGIORE fg 66 map 1137501 ; CICOGNOLO fg 3 mapp 222/509 – 223- 224/501 – 235 graffati ; OSTIANO fg 11 map 2/501 – 57501 graffati ; SCANDOLARA RAVARA fg 10 map 225/4 map 225/5 , 226/5 , mao 226/6 map 237 ; SOSPIRO fg 12 map 21/1 , map 374/4 , map 462 è pervenuta per atto di compravendita del 25/03/2009 repertorio n. 13252/7537 notaio Gallavresi Roberto sede Garbagnate Milanese trascritto il 17/04/2009 nn 3267/1953 da potere [REDACTED]



dell'intero in piena proprietà degli immobili in CASTELVERDE fg 29 map 80/1 ; CASALMAGGIORE fg 66 map 1137501 ; CICOGNOLO fg 3 mapp 222/509 – 223- 224/501 – 235 graffati ; OSTIANO fg 11 map 2/501 – 57501 graffati ; SCANDOLARA RAVARA fg 10 map 225/4 map 225/5 , 226/5 , mao 226/6 map 237 ; SOSPIRO fg 12 map 21/1 , map 374/4 , map 462 è pervenuta per atto di scissione del 12/12/2008 numero repertorio 138411/21302 notaio Colombo Alfonso sede Milano trascritto il 13/01/2009 nn 223/118 e rettifica del 25/03/2009 del 25/03/2009 repertorio n 139495/21621 notaio Colombo Alfonso sede Milano trascritto il 10704/2009 nn 3017/1783 (per omissione dell'immobile di Scandolara Ravara fg 10 map 237 e Sospiro fg 12 map 462) da



atto di compravendita del 31/07/2007 repertorio numero 57719/6534 notaio Zanardi Stefano sede Milano trascritto il 10/08/2007 nn 10417/5449 da potere 



b5) alla [redacted] gli immobili pervennero per il  
già citato atto di compravendita del 18/10/2006 repertorio n.  
55643/5993 trascritto il 07/11/2006 nn 12426/7233 da parte di

[redacted]

[redacted] gli immobili pervennero per i già citati atti di  
compravendita del 18/10/2006 repertorio n 55640/5990 notaio  
Zanardi Stefano sede Milano trascritto il 06/11/2006 nn 12374/7198  
da potere [redacted]

[redacted] rep m. 152207 notaio Lorenzo Stucchi sede Lodi  
trascritto il 15/01/2005 nn 376/219 da potere [redacted]

[redacted]

[redacted] gli immobili pervennero  
per atto di compravendita del 22/12/2004 repertorio n. 152216/49205  
notaio Stucchi Lorenzo sede Lodi trascritto il 15/01/2005 nn377/220  
da potere [redacted]

[redacted]

[redacted] gli immobili pervennero  
tramite atto di conferimento in società del 29706/2004 repertorio n.  
149711 notaio Stucchi Lorenzo sede Lodi trascritto il 28/10/2004 nn  
11088/6543 da potere [redacted]

[redacted]

[redacted] gli immobili  
sono così pervenuti : - Casalmaggiore fg 66 map 113/501 giusto atto



notaio Cirani Alessandro del 31/05/1977 rep 9792 trascritto il  
30/06/1977 ai nn 3548/2740 e 3549/2741 da potere di [REDACTED]

- Scandolara Ravara fg 10 map 225/4-226/5-226/6-225/5-237  
giusto atto notaio Foletti Stefano del 30/04/1923 rep n 8392/3167  
trascritto il 26/05/1923 ai nn 2113/1780 ;
- Sospiro fg 12 mapp 21/1-374/4-462 per atto di vendita notaio  
Fiorini del 29/09/1948 rep 9979/6960 trascritto il 26/10/1948 nn  
2858/2599 ;
- Castelveverde fg 29 map 80/1 atto vendita notaio Foletti del  
23/05/1983 rep n. 58509/8321 trascritto il 2070671983 nn  
390372794 E 390472795 ;
- Cicognolo fg 3 map 222/409- 223- 224/501-235 atto di vendita  
notaio Gambaro del 18/12/1975 rep n. 16539/8446 trascritto il  
14/10/1976 ai nn 205/156 ; giusto atto vendita notaio Foletti del  
11/06/1981 rep n 79336/7678 trascritto il 25/06/1981 nn  
4070/2913 , giusto atto vendita notaio Quaini del 11/07/1989 rep  
n 30695/3146 trascritto il 13/07/1989 nn 5239/3484 ;
- Ostiano fg 11 map 2/501-5/501 per atto di vendita notaio Foletti  
rep 64304/6268 trascritto il 04/11/1941 nn 1157/972

Si segnala la Concessione del Godimento in funzione di successiva  
alienazione (Rent To Buy) numero repertorio 18533/11108 notaio  
Gallavresi Roberto sede Garbagnate Milanese trascritto il 09/05/2016 ai  
nn 3994/2707 a favore di [REDACTED] relativo agli immobili in

Piadena (ora Piadena Drizzona) foglio 6 particella 227/6 – 582/2 –  
582/3 – 583/4 - 582/5

**Formalità pregiudizievoli nel ventennio :**

-) Iscrizione nn 3571/686 del 01/04/2008 Ipoteca Volontaria nascente da  
Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 31/03/2008 rep n.  
1872/1541 notaio Tafuri Francesco sede Brescello (RE) a favore di

[REDACTED]  
capitale € 1.500.000,00 totale € 2.700.000,00 durata anni 10 - gravante  
su Piadena fg 6 particella 227/6 graffate fg 6 map 582/1 , fg 6 227/7 –  
227/8 – 227/9 map 582/2 -582/3 – 582/4 – 582/5

-) Iscrizione nn 3268/609 del 17/04/2009 Ipoteca Volontaria nascente da  
Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 25/03/2009 rep n.  
13253/7538 notaio Gallavresi Roberto sede Garbagnate Milanese , a

[REDACTED]  
capitale € 3.100.000,00 totale € 5.580.000,00 durata 20 anni;gravante su  
unità oggetto di esecuzione esclusi gli immobili in Piadena Drizzona ;

-) Iscrizione nn 11112/2350 del 14/12/2009 Ipoteca Volontaria nascente  
da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 03/12/2009 rep n.  
14041/7965 notaio Gallavresi Roberto sede Garbagnate Milanese , a

[REDACTED]  
capitale € 200.600,00 totale € 360.000,00 durata 10 anni;gravante su  
unità oggetto di esecuzione esclusi gli immobili in Piadena Drizzona ;

-) Trascrizione nn 170/131 del 11/01/2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 09/12/2020 rep n. 2564 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona sede Cremona a favore di

[REDACTED]

oggetto di esecuzione .

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerata l'eterogeneità delle unità immobiliari staggite nonché la loro dislocazione in comuni diversi fra loro per caratteristiche oltre che zonali anche di sviluppo urbanistico , edilizio e commerciale il sottoscritto ha ritenuto conveniente da un punto di vista commerciale, economico e di maggior velocità e realizzo per la procedura, la suddivisione dei beni in lotti .

Sono stati quindi formati i seguenti lotti i cui beni saranno di seguito compiutamente descritti .

- LOTTO 1 – Comune di Piadena Drizzona – Banca con cantina e soffitta locata a [REDACTED] Valore 278.875,00 €
- LOTTO 2- Comune di Piadena Drizzona – Appartamento al piano 1 con 4 box annessi , affittato e soggetto a contratto di Rent To Buy - Valore 266.262,00 €
- LOTTO 3 – Comune di Piadena Drizzona – Appartamento al piano 2° Affittato- Valore 76.000,00 €
- LOTTO 4 – Comune di Piadena Drizzona – Appartamento al piano 2° libero: Valore 78.300,00 €

- LOTTO 5 – Comune di Scandolara Ravara –Immobile autonomo con area cortilizia composto da : un Appartamento al piano 1° dato in locazione, un locale Banca affittata [REDACTED] con annesso box, locale magazzino ed area urbana - Valore 300.000,00 €
- LOTTO 6 – Comune di Casalmaggiore frazione Casalbello – Banca affittata a [REDACTED] - Valore 340.000,00 €
- LOTTO 7 – Comune di Castelverde – Banca affittata al [REDACTED] [REDACTED] Valore 497.000,00 €
- LOTTO 8 – Comune di Cicognolo – Porzione di fabbricato libero , adibito ad ex sportello bancario con archivio e fabbricato fatiscente in corpi separati- Valore 207.000,00 €
- LOTTO 9 – Comune di Ostiano – Banca affittata al [REDACTED] Spa - Valore 455.000,00 €
- LOTTO 10 – Comune di Sospiro – Banca affittata a [REDACTED] Spa con annesso box ed area urbana - Valore 305.000,00 €

A seguire la formazione e descrizione di ogni singolo lotto .

## LOTTO 1

Comune di Piadena Drizzona

Banca con cantina e soffitta locata al [REDACTED]

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

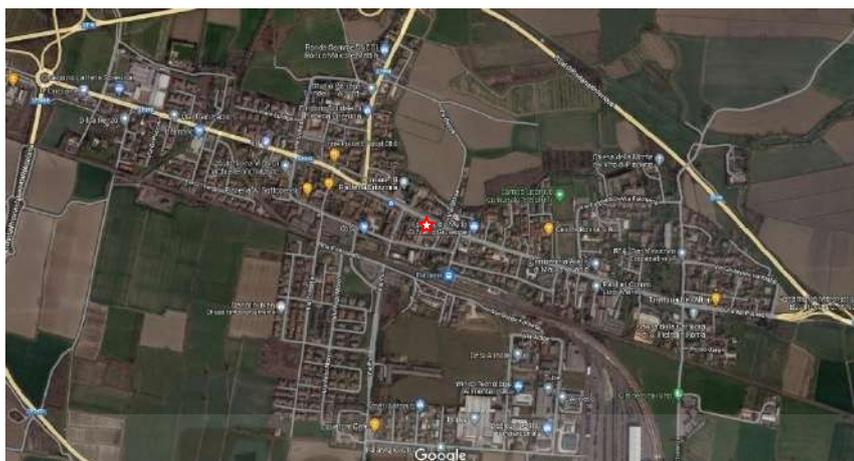
##### **1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

In zona centrale del Comune di Piadena Drizzona in corso della Libertà n. 92 in Piadena , porzione d'immobile ad uso sportello bancario affittato alla banca [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031 con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6 . Unitamente all'agenzia bancaria fanno parte della locazione e della proprietà altri bei quali : un magazzino al piano cantina di mq 200 circa ed una soffitta al piano 3° di circa mq 274 .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità della chiesa parrocchiale e della piazza del comune ed è comodamente

accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via principale che attraversa l'intero comune e dista poche centinaia di metri dalla stazione .



Il comune di Piadena Drizzona conta 3417 abitanti e si colloca a metà strada fra le città di Cremona e Mantova dalle quali dista circa 32 km e da Parma da dove dista circa 40 km . E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriale /artigianali fra le quali la storica latteria di Piadena ora Soresinese nonché nelle immediate vicinanze di un grande centro di smistamento di autoveicoli sorto in merito allo snodo ferroviario posto a sud del comune e raccordante le linee Milano- Mantova e Brescia-Parma

### **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 Piadena Drizzona sezione Piadena (M418)

– Via della Libertà n. 92

-) *dall'atto di pignoramento* : Foglio 6 mapp. 227 sub 6 e map 582 sub 1 (graffati) – Piani S1-T-3 cat D/5 rendita euro 4.580,97

-) *Da variazione catastale la U.I. originaria è divisa in tre unità immobiliari :*

a) Foglio 6 mapp. 227 sub 501 – Piano T cat D/5 rendita euro 4.380,00 (variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento)

b) Foglio 6 mapp. 227 sub 502 – Piano S1 cat C/2 Classe 3 consistenza 160 mq superficie totale mq 200 rendita euro 115,69 (variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento u.i.)

c) Foglio 6 mapp. 227 sub 503 – Piano 3° cat C/2 Classe 3 consistenza 241 mq superficie totale mq 274 rendita euro 174,25 (variazione del 29/05/2019 n. CR0022644 frazionamento u.i.)

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

 proprietà 1/1 – sede

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

- Banca P.T. : A nord la pubblica via Della Libertà ; Ad Est l'andito d'accesso laterale , oltre al quale il map 230 e la scala comune map



227/504 ed in parte la corte map 582/501 ; a sud la corte map 582/501 ;

Ad ovest altre ragioni coi mappali 916-915-217-216 del fg 6

- Cantina S1 : A Nord il terrapieno sotto la via Della Libertà ; ad Est il mappale 230 altre ragioni ; A Sud il terrapieno della corte map 582/501 ;

Ad Ovest altre ragioni coi mappali 217e 216

- Soffitta P.3° : A nord il vuoto sulla via Della Libertà ; ad Est il map.

230 di altre ragioni ; A sud il vuoto sulla corte map 582/501 ; Ad ovest

altre ragioni coi mapp. 217 e 216

Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- Alla banca si accede tramite accesso pedonale dalla via Della Libertà nonché tramite accesso laterale sempre dalla medesima strada

- Alla cantina si accede con accesso pedonale dalla via Della Libertà 92 indi tramite scala in proprietà conducente al vano scale comune map 227/504

- Alla soffitta si accede tramite ingresso pedonale dalla via Della Libertà 92 indi attraverso la scala comune map 227/504 e tratto di scala privata

ANNOTAZIONE : dai beni comuni (allegato modello planimetrico)

risulta che la prima parte dell'ingresso dalla via Della Libertà 92 e

conducente al vano scale sia da ritenersi unito alla banca mappale

227/501 in quanto escluso dai beni comuni non censibili . Non risulta

essere stato costituita la servitù di passaggio anche in ragione del fatto

che al vano scale conducente ai piani superiori l'accesso può avvenire

dalla via Circonvallazione posta in estremo lato sud ella proprietà

immobiliare indi attraverso la corte mappale 582/501 .

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare, di un unico proprietario, formato da 6 unità immobiliari più altro corpo staccato su altra particella catastale e composto da 4 box .

Non è dato a sapere se vi sono dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore né essendo giunta notizia di questo .

Parti Comuni : dagli atti catastali emerge che le parti comuni siano :

- Fg 6 map 227 /504 Vano scale bene comune non censibile ai sub. 7-8-9-502-503 del map 227 fg 6

- Fg 6 map 582/501 Cortile bene comune non censibile ai sub 7-8-9—502-503 del map 227

Da ciò si evince l'esclusione della banca (map 227/501) da dette parti comuni .

SERVITU' : All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi , passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione degli immobili**

**2.1.) GENERALITA'** : Il fabbricato, entro il quale si trovano le unità immobiliari, è un piccolo condominio prospiciente il corso Della Libertà, in zona centrale di Piadena in prossimità della chiesa e del municipio .

Al piano terra, si trova l'agenzia bancaria , al piano interrato la sua

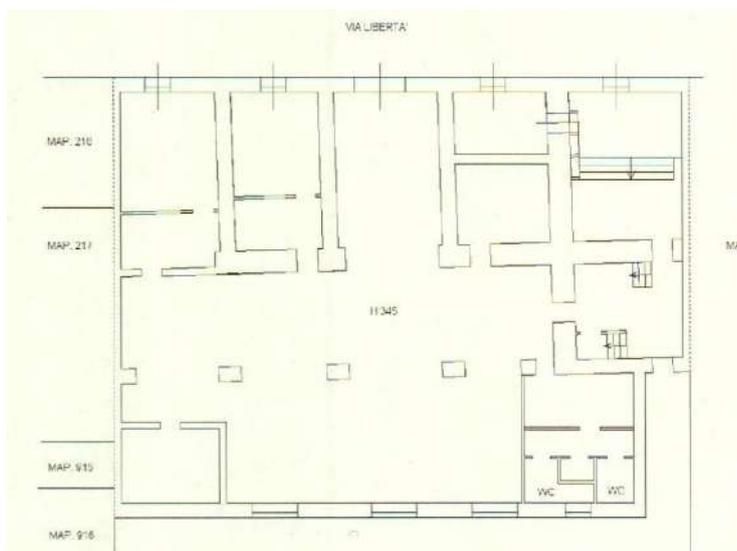
cantina ed al 3° piano la soffitta . L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1974 con la realizzazione dello sportello bancario per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione . All'esterno si presenta in condizioni discrete



Sebbene al piano secondo risultino delle ante delle finestre mancanti e pericolanti .

## **2.2) BANCA ( fg6 map. 227 / 501) - D/5**

Trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 340) ad oggi adibito a filiale della banca [REDACTED]; l'ingresso avviene dalla via Della libertà n. 90 attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) .



All'interno vi è un locale open space di circa mq 130 diviso con moduli arredo .



a lato verso la via sia a destra che a sinistra dell'ingresso alcuni vani  
uffici e archivio



sul fronte opposto il caveau e la zona servizi igienici e ripostigli .



L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti nel locale caldaia map 582/501 che risulta nel novero dei beni comuni non censibili sebbene in uso esclusivo della banca .

I libretti di caldaia sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo la filiale tutt'ora in uso .

Locale limitrofo adibito a centrale termica : All'esterno sulla corte map 582 c'è un locale accessorio inserito come bene comune non censibile all'intero fabbricato con esclusione della banca dove al suo interno si trovano il vano caldaia col vano accumulo .

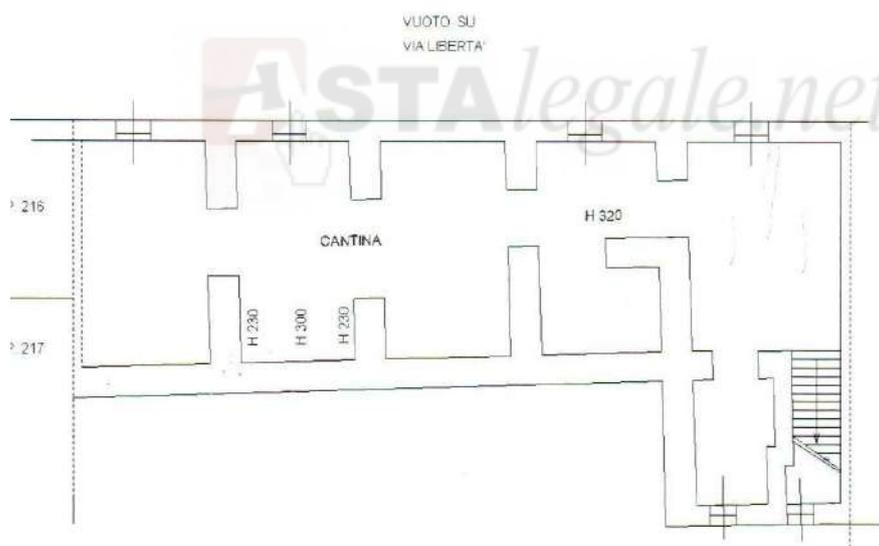


Detto locale era originariamente di pertinenza della banca in quanto inserito nella scheda raffigurante l'unità immobiliare del 07/12/1979 prot 55/79 insieme alla quale c'erano anche la cantina e la soffitta . A seguito della variazione planimetrica operata il 29/05/2019 prot CR 0022644 seguendo le nuove indicazioni legislative in materia catastale l'unità originaria è stata frazionata in tre distinte UI ossia la Banca , la cantina come magazzino e la soffitta anch'essa come magazzino in quanto non direttamente collegate all'unità principale (banca) . Con l'elaborato planimetrico di formazione dei vari subalterni il vano caldaia

è stato inserito come bene comune a tutte le unità tranne appunto la banca .

### 2.3) CANTINA ( fg6 map. 227 / 502) - C/2piano S1

Al piano interrato del fabbricato si trova un ampio vano cantina di circa 200 mq , accessibile con scala propria direttamente dal vano scale condominiale (map 227/504 fg 6) . Il locale è in muratura di mattoni pieni parzialmente intonacati e si trova circondato dagli interri dei fabbricati laterali e delle aree limitrofe ; alcune finestre a raso (bocche di lupo) garantiscono un minimo ricambio d'aria .





Il locale è stato parzialmente diviso in vani tramite la chiusura delle prime tre campate con tavolati parzialmente intonacati





Il solaio interpiano è a volta con altezza interna variabile da ml 2,10 a ml 2,80 circa ; i pavimenti sono in clincher e gres .

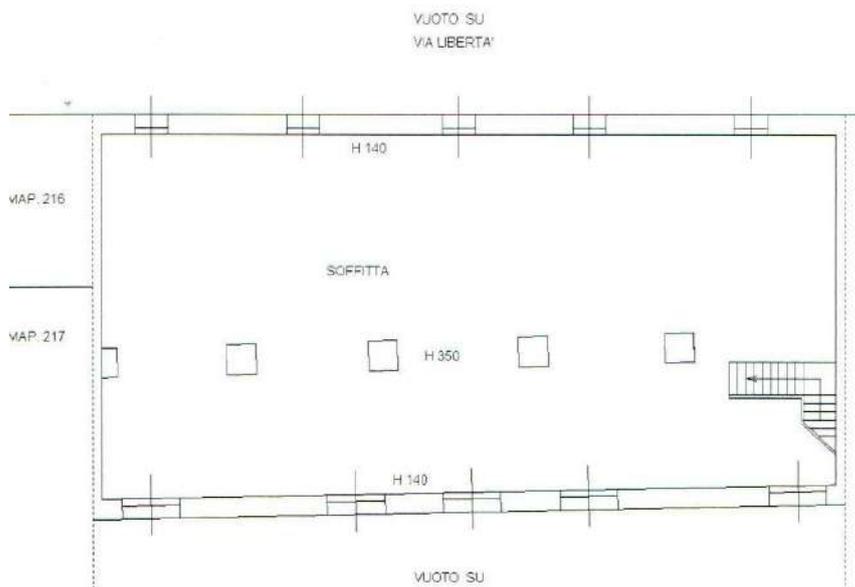
Impianti : dotato d'impianto d'illuminazione solo parziale .

Stato di manutenzione : essendo interrato l'unità è interessata da umidità da risalita che si sviluppa per circa 1,50 ml da terra e lungo la pavimentazione il che ne preclude un uso diverso da quello di cantina .

Accesso: al bene si accede solo pedonalmente

#### **2.4) SOFFITTA ( fg6 map. 227 / 503) - C/2 piano 3°**

Al piano terzo ed ultimo del fabbricato si trova un ampio vano soffitta di circa 274 mq al quale si accede tramite scala interna propria proveniente dal vano scale comune ex map 227/504 .



Il locale ha pavimento in cls al rustico ed il tetto è in legno a vista con tavelle .



Una minima aereazione è data da alcune finestrelle poste perimetralmente . L'altezza interna catastale varia da un minimo di ml 1,40 ad un massimo di ml 3,50

Impianti : dotato d'impianto d'illuminazione solo parziale .

Stato di manutenzione :pur essendo un sottotetto l'unità è risultata in condizioni normali ed alla parvenza asciutta .

Accesso: al bene si accede solo pedonalmente attraverso la scala interna.

**2.5.) Attestato di prestazione energetica** : L'unità immobiliare locata a Banca comprensiva dei due magazzini (non soggetti ad APE in quanto privi di impianti di riscaldamento e con destinazione esclusa dall'obbligo di produzione del documento) ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911600000419 con scadenza 24/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“E” EPgl, nren 226,60 KWh/m2a

## CAPO 3°

### Stato di Possesso

#### Godimento del bene e contratto di locazione in essere

I locali sono oggi dati in affitto ad una banca che li utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 03/02/2020 n T6J20T001372000KB) stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 25.570,74 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrisondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Il contratto (in allegato) prevede inoltre :

- all'art 4 la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima (ex comma 7 art 27 L 392/78) ;
- all'art 9 è data facoltà al conduttore di sublocare o cedere in comodato d'uso o qualsiasi altro titolo l'immobile di cui al contratto o sue parti
- all'art 13 sono stabiliti dei patti speciali riguardanti lavori di edili ed impiantistici atti a migliorare o modificare i locali relativamente all'uso di agenzia bancaria on spese ed oneri a carico del conduttore ;
- all'art 14 si rimanda ai dettati normativi per la perdita dell'indennità dell'avviamento commerciale nei casi previsti dall'art 34 L 392/78 ;  
anche in caso di sublocazione
- All'art 15 vige il divieto della cessione del credito senza autorizzazione del conduttore

Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione

## CAPO 4 °

### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

#### 4.1.) Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Licenza n. 375/1974 intestata a [REDACTED] r  
riforma fabbricato-uffici (PT) abitazioni 1° e 2° piano
- ) Autorizzazione Edilizia n. 90/1987 intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] per tinteggiatura facciata
- ) Autorizzazione Edilizia n. 425/1994 intestata a [REDACTED]  
[REDACTED] per installazione di serramento d'ingresso
- ) D.I.A. n. 9/1995 intestata a [REDACTED] per  
adeguamento servizi igienici- opere interne ai sensi d.l. 400/95 art 8  
comma 7 lettera h
- ) Condonò Edilizio n. 219/1987 (permesso di costruire 383/2004 del  
20/01/2004) intestato a [REDACTED] opere non  
autonomamente utilizzabili eseguite nell' anno 1977 (copertura  
terrazza/loggiato e costruzione 4 box) per il quale NON è stato possibile  
recuperare la documentazione da parte del competente Ufficio Comunale

#### 4.2.) Conformità urbanistica :

NON conforme all'ultimo provvedimento edilizio di cui alla DIA n.  
9/1995 per lievi modifiche interne dello sportello bancario dovuto alla

demolizione di un tavolato nella zona uffici ed all'ampliamento interno della zona servizi igienici

Altre modifiche interne sono state rilevate nei locali cantina e soffitta dove anche qui sono stati realizzati dei tavolati interni e spostate alcune porte nel vano cantina per le quali si richiede una verifica sismica

#### **4.3.) Sanatoria : NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 attiene gli 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 di seguito 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.

3.3.2.1) Sulla diversa distribuzione interna **della Banca** :

Lo scrivente ha rilevato che l'immobile al piano terra – Banca , rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo presenta delle lievi modifiche interne dovute alla demolizione del tavolato nella zona uffici destra ed un ampliamento della zona WC interna . Dette modifiche sono sanabili tramite la presentazione di apposita istanza a sanatoria e successiva richiesta di nuova agibilità

Le altre modifiche interne rilevate sono riconducibili alla messa in opera di arredi semifissi di proprietà della Banca che si considerano rimossi al termine della locazione da parte del conduttore medesimo e per i quali non si ritiene sia necessario alcun provvedimento autorizzativo e di adeguamento catastale planimetrico .

3.3.2.2) Sulla diversa distribuzione interna **della Cantina** :

Lo scrivente ha rilevato che l'immobile al piano interrato presenta delle modifiche interne dovute al tamponamento laterale di alcune volte al fine di ottenere dei locali cantina separati e lo spostamento di alcune porte che hanno provocato la demolizione in breccia dei muri portanti e per le quali si richiede la verifica sismica

3.3.2.3) Sulla diversa distribuzione interna **della Soffitta** :

Lo scrivente ha rilevato che l'immobile al piano terzo è stato parzialmente diviso in alcuni vani soffitta tramite la posa di tavolati interni in laterizio

3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia trattandosi di 3 unità immobiliari distinte sia sufficiente la presentazione di numero 3 SCIA in sanatoria col pagamento delle relative sanzioni oltre ai diritti comunali . Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio , anche condizionato, della sanatoria parziale dell'edificio .

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01

La sanzione da corrispondere essendo l'opera gratuita, interna e di manutenzione straordinaria è pari ai predetti euro 1.050,00

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

Per la Banca :

- Oblazione € 1.050,00
- Diritti Segreteria Comunali € 100,00
- Spese tecniche per la sanatoria € 3.500,00
- Spese per certificazioni ex DM 37/2008 € 1.750,00
- Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità € 1.250,00

-----

Totale costi sanatoria € 7.650,00

Per la Soffitta :

- Oblazione € 1.050,00
- Diritti Segreteria Comunali € 100,00
- Spese tecniche per la sanatoria € 3.500,00
- Spese per certificazioni ex DM 37/2008 € 1.750,00
- Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità € 1.250,00

-----  
Totale costi sanatoria € 7.650,00

Per la Cantina :

- Oblazione € 1.050,00
- Diritti Segreteria Comunali € 100,00
- Spese tecniche per la sanatoria € 3.500,00
- Spese tecniche per la verifica sismica € 4.500,00
- Spese per certificazioni ex DM 37/2008 € 1.750,00
- Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità € 1.250,00

-----  
Totale costi sanatoria € 12.150,00

Il che porta ad un costo complessivo per la sanatoria di euro :

$$7.650,00+7.650,00+12.150,00 = 27.450,00$$

Arrotondati ad euro **27.500,00** oltre oneri di legge sulle spese professionali variabili in funzione del tecnico redattore della sanatoria .

Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe Comunali al momento vigenti oltre .

## **CAPO 5°**

### **Vincoli condominiali**

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore trattandosi anche di immobile di una unica proprietà .

## **CAPO 6 °**

### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 vede un decremento dei valori di circa il 1,5 % sebbene si registri una crescita delle compravendite nel residenziale del 27% e del non residenziale del 42% .

Sul territorio cittadino sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che nella prima periferia .

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'unità immobiliare qui stimata come agenzia bancaria 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 ad uso terziario , ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo

Il valore stimato è stato poi abbattuto con un coefficiente del 15 % in quanto se si dovesse verificare il rilascio dell'immobile da parte dell'Istituto Bancario conduttore potrebbe risultare difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca .

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

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 278.875,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

-) Superficie catastale unità abitativa con accessori :

|                        |   |                 |
|------------------------|---|-----------------|
| Banca mq 3340 x 1      | = | mq 340,00       |
| Cantina mq 160 x 0,25  | = | mq 40,00        |
| Soffitta mq 274 x 0,25 | = | <u>mq 68,50</u> |
| Totale sup commerciale | = | mq 448,50       |

#### 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 Dicembre 2021 il prezzo medio di 810,00 €/mq

Con un minimo di 600,00 €/mq ed un massimo di 1.050,00 €/mq con unità di metrature diverse ma tutte relative ad immobili commerciali .

Ne consegue che la stima dell'immobile col valore tabellato di mercato è mq 448,50 x 810,00 = € 363.285,00 - >365.000,00

**B) Valore tramite lo OMI :**

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 640,00 ad un massimo di euro 920,00 €/mq con una media di 780,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,8 – 4,1 €/mqmese con la media di 3,50 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

448,50 mq x 780,00 €/mq= € 349.830,00 - >350.000,00

**C) Valore di mercato immobili ad ufficio :**

Dall'indagine di mercato NON sono risultati esserci in vendita unità immobiliari ad uso terziario . Sono stati trovati solo due proposte di vendita di attività commerciali di cui una ad uso bar e l'altra ad uso tabaccheria :

| Ubicazione  | n. locali | Superficie | Prezzo     | Agenzia |
|-------------|-----------|------------|------------|---------|
| Bar         |           | 120        | 80.000,00  |         |
| Tabaccheria |           | 120        | 100.000,00 |         |

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di Euro/mq 1.577,07 così ricavato

$(80.000,00+100.000,00) / 2 = 90.000,00$  euro

$90.000,00/120 = 750,00$  euro/mq

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

Abitazione mq 448,50 x 750,00 = € 336.375,00 ->340.000,00

#### D) Stima mediante comparabili compravenduti di recente

Dalle ricerche effettuate NON sono risultati dei comparabili vista la specificità della destinazione a banca delle U.I. staggite e qui valutate .

#### E) 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

#### Banca con accessori :

Affitto annuo euro 25.570,74 (pari a circa 4,75 €/mq mese)

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(25.570,74)/0.06 = 426.179,00$  €

L'affitto non è stato aggiornato con l'adeguamento al 75% ISTAT trattandosi di un affitto stipulato recentemente (gennaio 2020) e con applicazione del dato ISTAT a partire dal secondo anno dalla stipula .

#### Attribuzione del valore di stima mediato :

$= (A+B+C+E)/4 =$

$(365000,00+350000,00+340000,00+426179,00) /4 = 370.294,00$

Detto valore viene abbattuto del 15% per i motivi espressi in premessa e diviene pertanto di **314.749,00 -> 315.000,00 euro**

*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 **315.000,00***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 27.500,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 287.500,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 3% del valore suddetto ossia in € 8.625,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

**Euro 278.875,00**

## LOTTO 2

Comune di Piadena Drizzona

Appartamento P.1° con 4 box esterni

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

In zona centrale del Comune di Piadena Drizzona in corso della Libertà n. 92 in Piadena , appartamento signorile posto al piano 1° soggetto a contratto di Rent To Buy con annessi 4 box in corpo separato



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità della chiesa parrocchiale e della piazza del comune ed è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via principale che attraversa l'intero comune e dista poche centinaia di metri dalla stazione .



Il comune di Piadena Drizzona conta 3417 abitanti e si colloca a metà strada fra le città di Cremona e Mantova dalle quali dista circa 32 km e da Parma da dove dista circa 40 km . E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriale /artigianali fra le quali la storica latteria di Piadena ora Soresinese nonché nelle immediate vicinanze di un grande centro di smistamento di autoveicoli sorto in merito allo snodo ferroviario posto a sud del comune e raccordante le linee Milano- Mantova e Brescia-Parma

### **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 Piadena Drizzona sezione Piadena (M418)

Via della Libertà n. 92

a-) Appartamento piano 1° : Foglio 6 particella 227 sub 7 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 9 superficie mq 271 escluse aree scoperte mq 255 , rendita euro 581,01

b-) Box piano Terra : Foglio 6 particella 582 sub 2 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 16 , rendita euro 23,14

c-) Box piano Terra : Foglio 6 particella 582 sub 3 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 16 , rendita euro 23,14

d-) Box piano Terra : Foglio 6 particella 582 sub 4 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 16 , rendita euro 23,14

e-) Box piano Terra : Foglio 6 particella 582 sub 5 categoria C/6 classe 5 consistenza mq 16 , rendita euro 23,14

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta : [redacted] 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita . Va solo precisato che negli atti catastali riguardanti l'appartamento non era stata recepita la variazione 429/1987 per la quale è stato fatto l'allineamento in data 13/07/2022 prot CR 0045310 che ne ha modificata sia la rappresentazione grafica che la superficie .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-)Appartamento : A nord la pubblica via Della Libertà ; Ad Est altre ragioni col map 230 fg 6 e vano scale comune map 227/504 e con salto rientrate il vuoto sul cortile comune map 582/501 ; a sud il vuoto sul cortile 582/501 con la terrazza che costituisce parte sulla copertura della sottostante banca map 227/501 ; ad Ovest in parte il vuoto sulla

copertura della sottostante banca map 227/501 oltre il quale altre ragioni  
coi mappali 217 e 216 fg 6

-)Autorimesse in un sol corpo : A Nord e ad Est la corte mappale  
582/501 ; a Sud altre ragioni col map 224 fg 6 ; ad Ovest altre ragioni  
coi mapp. 223-222-221

Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- All'appartamento si accede tramite scala comune di cui al fg 6 map  
227/504 alla quale si giunge da via Della Libertà 92 attraverso l'andito  
d'ingresso che risulta di proprietà del sottostante map 227/501 o dalla  
via Circonvallazione posta a sud tramite la corte comune mappale 582  
sub 501

- Ai box si accede dalla corte map 582/501 indi dalla via  
Circonvallazione

ANNOTAZIONE : dai beni comuni (allegato modello planimetrico)  
risulta che la prima parte dell'ingresso dalla via Della Libertà 92 e  
conducente al vano scale sia da ritenersi unito alla banca mappale  
227/501 in quanto escluso dai beni comuni non censibili . Non risulta  
essere stato costituita la servitù di passaggio anche in ragione del fatto  
che al vano scale conducente ai piani superiori l'accesso può avvenire  
dalla via Circonvallazione posta in estremo lato sud ella proprietà  
immobiliare indi attraverso la corte mappale 582/501 .

Stessa cosa ha valenza per i box i quali sono esclusi dalla comunione  
della corte comune map 582/501 – si allega la visura telematica  
dell'elaborato planimetrico con assegnazione dei subalterni .

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 6 unità immobiliari più altro corpo staccato su altra particella catastale e composto da 4 box . Non è dato a sapere se vi sono dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di questo trattandosi di un immobili di un'unica proprietà .

Parti Comuni : dagli atti catastali emerge che le parti comuni siano :

- Fg 6 map 227 /504 Vano scale bene comune non censibile ai sub. 7-8-9-502-503 del map 227 fg 6

- Fg 6 map 582/501 Cortile bene comune non censibile ai sub 7-8-9—502-503 del map 227

Da ciò si evince l'esclusione dei box da dette parti comuni .

SERVITU' : All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi , passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario .

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione degli immobili**

**2.1.) GENERALITA'** : Il fabbricato entro il quale si trovano le unità immobiliari è un piccolo condominio prospiciente il corso Della Libertà, in zona centrale di Piadena in prossimità della chiesa e del municipio . Al piano terra, si trova un'agenzia bancaria , al piano interrato la sua cantina ed al 3° piano la soffitta ai piani superiori 3 appartamenti .

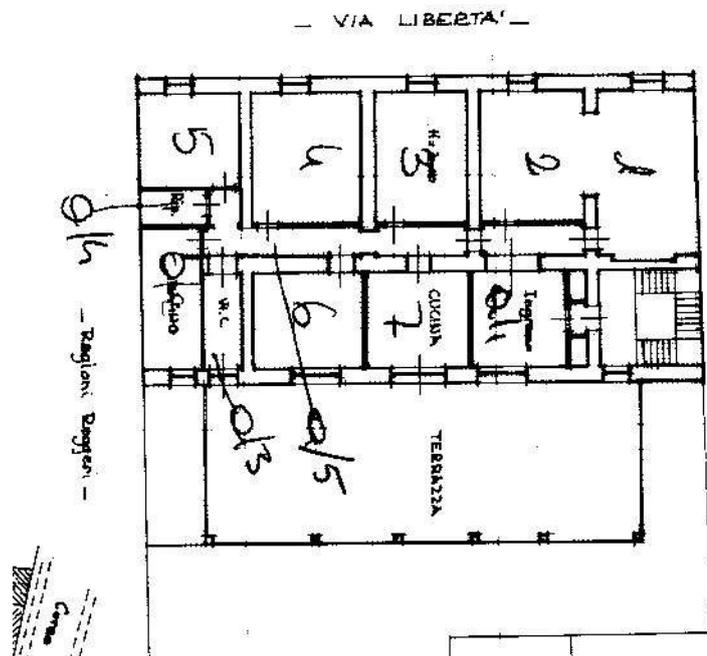
L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1974 con la realizzazione dello sportello bancario e con la riforma degli appartamenti al piano 1 e 2 , per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione . All'esterno si presenta in condizioni discrete



Sebbene al piano secondo risultino delle ante delle finestre mancanti e pericolanti .

## **2.2) APPARTAMENTO ( fg6 map. 227 / 7) - A/2**

Trattasi di un appartamento locato ed abitato , di ampie dimensioni posto al piano 1° di mq catastali 255, escluse le aree scoperte, e con circa 100 mq di terrazza al piano . L'affaccio della UI è sia sulla via Della Libertà che sulla corte interna tramite la terrazza



L'alloggio è composto da ampio ingresso



che conduce in un corridoio disimpegno dal quale si accede alle varie camere fra le quali un salone



Un'ampia cucina



4 camere da letto di cui 3 matrimoniali





Due bagni



Ed un WC realizzato nel ripostiglio a servizio della cameretta



L'alloggio ha i pavimenti della zona giorno in marmo , quelli della zona notte in parquet ed i bagni in ceramica , quest'ultimi con rivestimenti parietali . Le pareti e plafoni sono intonacati e tinteggiati , i serramenti interni in legno laccato e quelli esterni in legno .

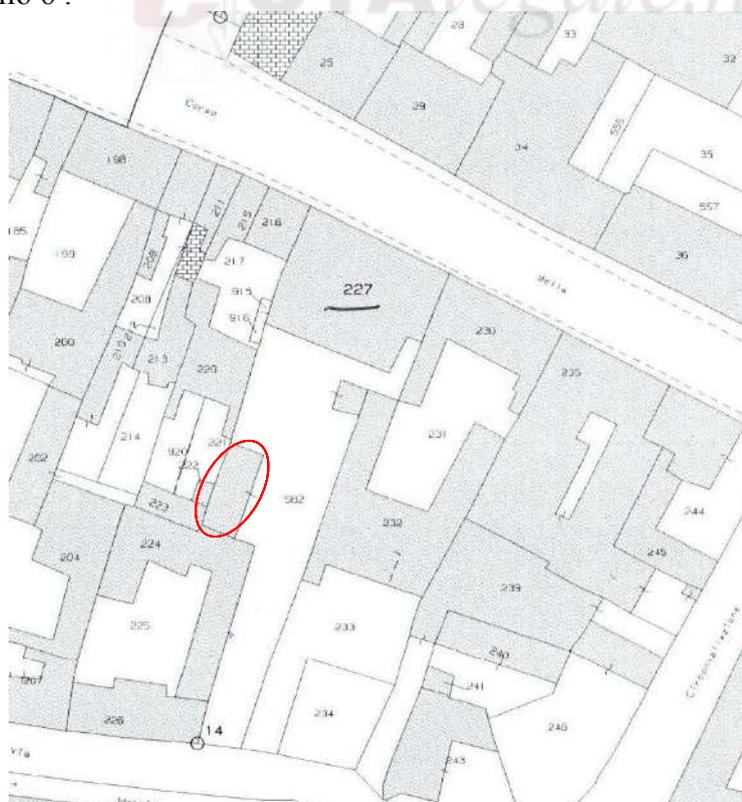
Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze nonché da impianto di riscaldamento ad aria ed idronico con scaldasaviette nei bagni . Questi sono attrezzati con lavabo, bidet, tazza Wc vasca e/o doccia

I libretti di caldaia e le certificazioni degli impianti sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è ottimo essendo ora abitato .

### **2.3.)AUTORIMESSE ( fg 6 map. 582/2 – 582/3 – 582/4 – 582/5) - C/6**

Trattasi di un fabbricato di un unico piano fuori terra ad uso autorimesse suddiviso in 4 box auto posto in corpo separato sulla corte mappale 582 del foglio 6 .



Le unità risultano autonome con altezza interna inferiore a ml 2,30 ed accesso carraio tramite porta basculante . La struttura portante verticale ed orizzontale è di tipo tradizionale .



Impianti : Le unità sono servite dal solo impianto elettrico al momento non funzionante .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo i box in uso e a disposizione del conduttore .

**2.4.) Attestato di prestazione energetica** : L'unità immobiliare ad uso residenziale ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.

1907100002916 con scadenza 12/04/2026 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“G” EPgl, nren149,90 KWh/m2a

I box non sono soggetti ad APE poiché per tipologia esclusi dall'obbligo e privi di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva .

## CAPO 3 °

### Stato di Possesso

#### Godimento del bene e contratto di Rent To Buy

Tutte le unità immobiliari componenti il Lotto 2 sono oggetto di contratto di Cessione del Godimento con Diritto di Acquisto (Rent To Buy) a favore del dott. [REDACTED] in forza del contratto notarile a firma Notaio Roberto Gallavresi del 21/04/2016 rep 18533 raccolta 11108 registrato a Milano 2 il 09/05/2016 al n. 23830 trascritto in data 09/05/2016 ai nn 3994/2707 in Milano di cui se ne allega copia .

Di rilievo si riportano i cenni ai principali articolati costituenti il documento su descritto :

- Art 4- durata del contratto in anni 10 a far tempo della stipula ossia dal 21/04/2016 (scadenza per far valere il diritto 21/04/2026)

- Art 5 Diritto all'acquisto

- Art 6 Canone mensile euro 500,00 di cui 350,00 per acconto prezzo ed euro 150,00 quale affitto - Prezzo di vendita pattuito in euro 145.000,00

- )*In data 31/05/2022 il sottoscritto ha segnalato al Giudice della Esecuzione di valutare la possibile opponibilità di detto contratto rispetto alla procedura in quanto regolarmente trascritto e redatto in data antecedente al pignoramento . Personalmente si ritiene che il prezzo pattuito di euro 145.000,00 comprendente sia l'appartamento che i 4 box sia di molto inferiore al prezzo di mercato dell'epoca nonché a quello attuale come in seguito periziato per cui l'opponibilità potrebbe decadere proprio in funzione di detto fatto .*

## CAPO 4 °

### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

#### 4.1.) Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Licenza n. 375/1974 intestata a [REDACTED] Cremona per riforma fabbricato-uffici (PT) abitazioni 1° e 2° piano
- ) Autorizzazione Edilizia n. 90/1987 intestata a [REDACTED] [REDACTED] per tinteggiatura facciata
- ) Autorizzazione Edilizia n. 425/1994 intestata a [REDACTED] [REDACTED] per installazione di serramento d'ingresso
- ) D.I.A. n. 9/1995 intestata a [REDACTED] per adeguamento servizi igienici- opere interne ai sensi d.l. 400/95 art 8 comma 7 lettera h
- ) Condonò Edilizio n. 219/1987 (permesso di costruire 383/2004 del 20/01/2004) intestato a [REDACTED] per opere non autonomamente utilizzabili eseguite nell' anno 1977 (copertura terrazza/loggiato e costruzione 4 box) per il quale NON è stato possibile recuperare la documentazione da parte del competente Ufficio Comunale

#### 4.2.) Conformità urbanistica :

NON conforme alla Licenza n. 375/1974

#### 4.3.) Sanatoria : NECESSARIA :

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 .

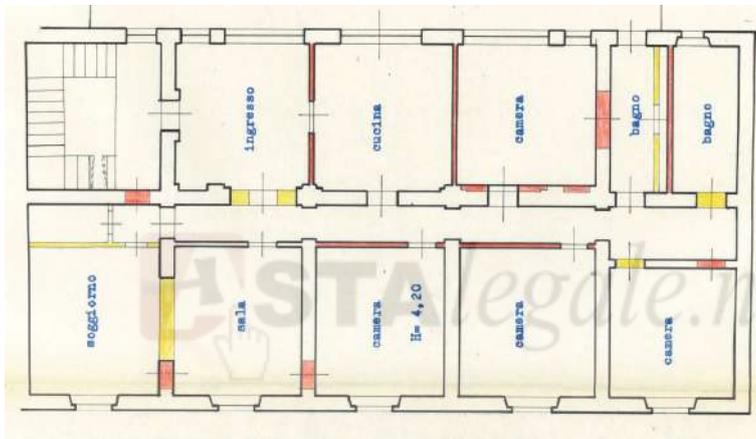
Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro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

In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito 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.

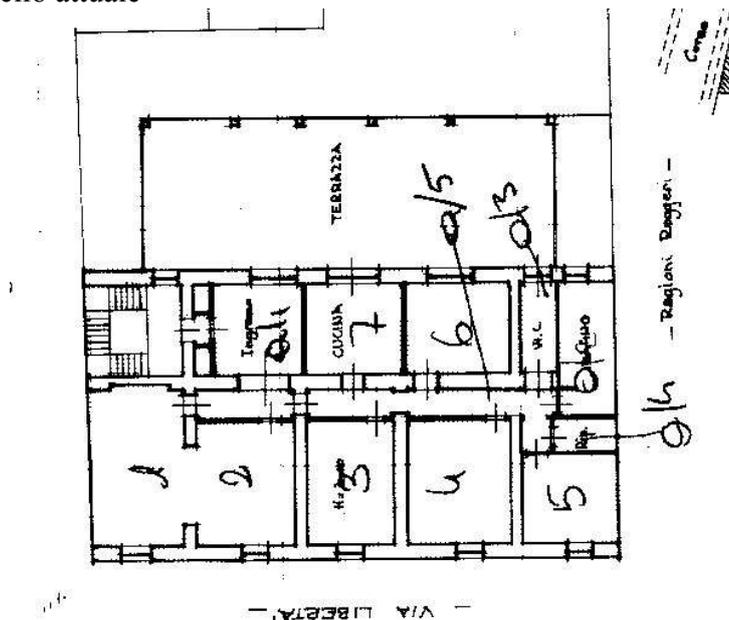
3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna :



Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati e per la realizzazione di un terzo bagno. Come si evince dalle sotto riportate planimetria raffiguranti lo stato comparativo relativo allo stato licenziato nel 1974



Ed a quello attuale



-) L'agibilità potrà essere richiesta una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante il solo appartamento interessato dalla sanatoria

3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia del solo appartamento sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio.

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

|  |            |
|--|------------|
| • Oblazione  | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 3.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |
|  | -----      |
| Totale costi sanatoria                             | € 7.650,00 |

Arrotondati ad euro **8.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .

Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe Comunali al momento vigenti.

#### **CAPO 5°**

##### **Vincoli condominiali**

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore trattandosi di un intero immobile di unico proprietario

#### **CAPO 6 °**

##### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 vede un decremento dei valori di circa il 1,5 % sebbene si registri una crescita delle compravendite nel residenziale del 27% e del non residenziale del 42% .

Sul territorio cittadino sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che nella prima periferia .

Il valore del bene è stato calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni ad uso residenziale, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo .

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

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 266.262,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

- ) Superficie catastale delle unità :
- ) abitazione mq 271,00
- ) box mq 16 cad (n. 4)

#### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

##### **1) ABITAZIONE mq 271 catastali**

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al Dicembre 2021 il prezzo medio di 850,00 €/mq

Con un minimo di 500,00 €/mq ed un massimo di 1.322,00 €/mq per la fascia media in buone condizioni .

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

appartamento mq 271 x 850,00 = € 230.350,00 - >230.000,00

###### **B) Valore tramite lo OMI :**

valori riportati in banca dati da 600,00 a 850,00 €/mq con una media di 725,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,6 – 3,6 €/mqmese con la media di 3,10 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

271,0 mq x 725,00 €/mq= € 196.475,00 - >197.000,00

**C) Valore di mercato immobili residenziali :**

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze diversi immobili fra i quali :

| Ubicazione | n. locali | Superficie | Prezzo     | Agenzia    |
|------------|-----------|------------|------------|------------|
| v. Platina | 3         | 85         | 65.000,00  | Casa point |
|            | 3         | 75         | 79.000,00  | Casa point |
|            | 4         | 90         | 119.000,00 |            |
|            | 3         | 75         | 90.000,00  |            |

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 1.038,24 così ricavato

$(65000,00+79000,00+119000,00+90000,00) / 4 = 88.250,00$  euro

$(85+75+90+75) / 4 = 85$  mq

$88.250,00 / 85 = 1.038,24$  euro/mq

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

Abitazione mq 271 x 1.038,24 = € 281.363,04-> 280.000,00

**C1) Per capitalizzazione del reddito OMI**

Affitto € 3,10x 12 x 271 = 10.081,20 euro anno pari a 840,10 €/mese

Valore 10081,20 / 5% = 201.620,00

**D) Stima mediante comparabili compravenduti di recente**

Dalle ricerche effettuate non sono risultati dei comparabili recentemente compravenduti degni di esame in quanto gli immobili per i quali se ne sono trovati i dati di compravendita risultano troppo diversi rispetto a

quello staggito per cui la comparazione sarebbe risultata molto approssimativa e non rispettante i canoni di calcolo relativi alle MCA

#### E) 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 che risultano mediamente pari a 4,5 euro /mese

#### Abitazione:

Affitto stimato all'anno €/mq 4,5x 12 = 54,00 €

Affitto € 54,00 x 271 = 14.634,00 anno = 1.219,00 €/mese

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(14.634,00)/0.05 = \underline{292,680,00 \text{ €}}$

#### Attribuzione del valore di stima mediato :

$= (A+B+C+C1+E)/5 =$

$(230000+197000+280000+201620+292680) /5 = \mathbf{240.262,00}$

#### **2) BOX :**

Alle autorimesse vengono assegnati valori a corpo in egual misura trattandosi di box autonomamente utilizzabili di pari superficie ( 16mq)

Valore autorimessa : 12.000,00 cad

N. 4 Box valore assegnato totale euro 48.000,00

**- ) Valore complessivo dei beni appartamento + box**

**= 240.262,00 + 48.000,00 = euro 288.262,00**

*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 **288.262,00***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 8.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 280.262,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 14.013,10 arrotondati a 14.000,00 euro il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 266.262,00</b> |
|------------------------|



## LOTTO 3

Comune di Piadena Drizzona

Appartamento P.2° locato map 227/8

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

In zona centrale del Comune di Piadena Drizzona in corso della Libertà n. 92 in Piadena , appartamento locato, di mq 132 catastali posto al p 2°.



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità della chiesa parrocchiale e della piazza del comune ed è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via principale che attraversa l'intero comune e dista poche centinaia di metri dalla stazione .



Il comune di Piadena Drizzona conta 3417 abitanti e si colloca a metà strada fra le città di Cremona e Mantova dalle quali dista circa 32 km e da Parma da dove dista circa 40 km . E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriale /artigianali fra le quali la storica latteria di Piadena ora Soresinese nonché nelle immediate vicinanze di un grande centro di smistamento di autoveicoli sorto in merito allo snodo ferroviario posto a sud del comune e raccordante le linee Milano- Mantova e Brescia-Parma

### **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 Piadena Drizzona sezione Piadena (M418)

Via della Libertà n. 92

a-) Appartamento piano 2° : Foglio 6 particella 227 sub 8 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 5,5 superficie mq 132 escluse aree scoperte mq 132 , rendita euro 298,25

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta [REDACTED] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita . Va solo precisato che negli atti catastali riguardanti l'appartamento non era stata recepita la variazione 429/1987 per la quale è stato fatto l'allineamento in data 13/07/2022 prot CR 0045310 che ne ha modificata la rappresentazione grafica

**1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-) Appartamento : A nord la pubblica via Della Libertà ; Ad Est altre ragioni col map 230 fg 6 e vano scale comune map 227/504 ; a sud il loggiato dell'appartamento limitrofo map 227/9; ad Ovest l'appartamento limitrofo map 227/9 fg 6  
Salvi i più precisi confini come in fatto .

**1.4.)Accessi :**

- All'appartamento si accede tramite scala comune di cui al fg 6 map 227/504 alla quale si giunge da via Della Libertà 92 attraverso l'andito d'ingresso che risulta di proprietà del sottostante map 227/501 o dalla via Circonvallazione posta a sud tramite la corte comune mappale 582 sub 501

ANNOTAZIONE : dai beni comuni (allegato modello planimetrico) risulta che la prima parte dell'ingresso dalla via Della Libertà 92 e conducente al vano scale sia da ritenersi unito alla banca mappale 227/501 in quanto escluso dai beni comuni non censibili . Non risulta

essere stato costituita la servitù di passaggio anche in ragione del fatto che al vano scale conducente ai piani superiori l'accesso può avvenire dalla via Circonvallazione posta in estremo lato sud della proprietà immobiliare indi attraverso la corte mappale 582/501 .

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 6 unità immobiliari più altro corpo staccato su altra particella catastale e composto da 4 box . Non è dato a sapere se vi sono dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore né essendo giunta notizia di questo.

Parti Comuni : dagli atti catastali emerge che le parti comuni siano :

- Fg 6 map 227 /504 Vano scale bene comune non censibile ai sub. 7-8-9-502-503 del map 227 fg 6

- Fg 6 map 582/501 Cortile bene comune non censibile ai sub 7-8-9—502-503 del map 227

SERVITU' : All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi , passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario .

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione degli immobili**

**2.1.)GENERALITA'** : Il fabbricato entro il quale si trova l' unità immobiliare è un piccolo condominio prospiciente il corso Della Libertà,

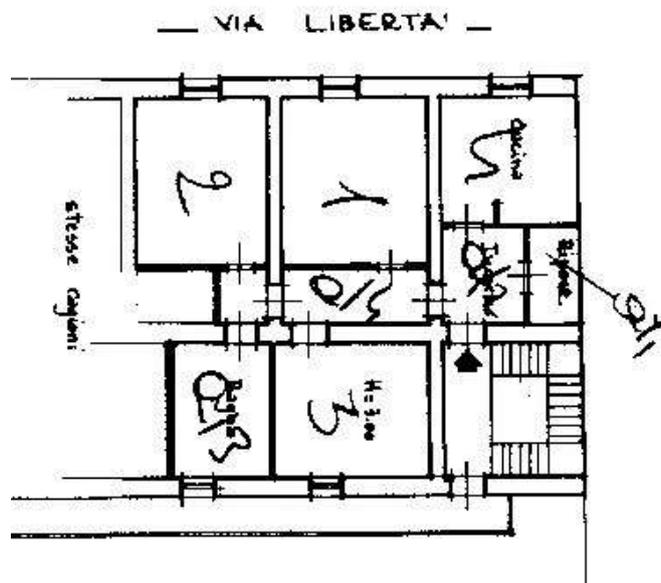
in zona centrale di Piadena in prossimità della chiesa e del municipio .  
Al piano terra, si trova un'agenzia bancaria con al piano interrato la sua cantina ed al 3° piano la soffitta , ai piani superiori 3 appartamenti .  
L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1974 con la realizzazione dello sportello bancario e con la riforma degli appartamenti al piano 1 e 2 , per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione . All'esterno si presenta in condizioni discrete



Sebbene al piano secondo risultino delle ante delle finestre mancanti e pericolanti .

## **2.2) APPARTAMENTO ( fg6 map. 227 / 8) - A/2**

Trattasi di un appartamento al piano 2° , locato ed abitato , con superficie catastale di 132 mq . L'affaccio della UI è sia sulla via Della Libertà che sulla loggia dell'appartamento limitrofo che dà sulla corte interna .



L'alloggio è composto da ingresso con ripostiglio



con un corridoio disimpegno dal quale si accede alle varie camere ed alla cucina



3 camere da letto



Un bagno completo di accessori



L'alloggio ha i pavimenti in ceramica , le pareti e plafoni intonacati e tinteggiati , i serramenti in legno con le ante esterne che si presentano in parte mancanti ed in parte con le stecche pericolanti

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze nonché da impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e distribuzione con radiatori . Il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, tazza Wc e doccia . I libretti di caldaia e le certificazioni degli impianti sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è discreto presentando oltre ai già citati problemi alle ante esterne anche alla presenza di alcuni rappezzi nel rivestimento del bagno . Non è data a sapere la funzionalità degli impianti sebbene l'appartamento risulta locato ma al momento del sopralluogo quasi totalmente privo d'arredo .

**2.3.) Attestato di prestazione energetica** : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911600005421 con scadenza 21/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :  
“G” EPgl, nren349,49 KWh/m2a

## CAPO 3 °

### Stato di Possesso

**Immobile locato :** L'appartamento risulta locato al do [REDACTED] a mezzo di contratto di locazione stipulato in data 28/03/2017 con durata ai sensi ex art 2 Legge 431/98 di anni 10 tacitamente rinnovabili alla somma annua di euro 2160,00 da corrispondersi in 12 rate mensili di euro 180,00 oltre all'aggiornamento del 75%ISTAT .

Nel contratto è inserita una opzione d'acquisto da esercitarsi entro il 27/03/2027 per la somma di euro 50.000,00 . Gli affitti pagati non saranno considerati quali acconto sul prezzo stabilito .

Si allega copia del contratto di locazione



## CAPO 4 °

### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

#### 4.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Licenza n. 375/1974 intestata [REDACTED] riforma fabbricato-uffici (PT) abitazioni 1° e 2° piano
- ) Autorizzazione Edilizia n. 90/1987 intestata [REDACTED] Cremona per tinteggiatura facciata
- ) Autorizzazione Edilizia n. 425/1994 intestata a [REDACTED] di Cremona per installazione di serramento d'ingresso

-) D.I.A. n. 9/1995 intestata a [REDACTED] per adeguamento servizi igienici- opere interne ai sensi d.l. 400/95 art 8 comma 7 lettera h

-) Condono Edilizio n. 219/1987 (permesso di costruire 383/2004 del 20/01/2004) intestato a [REDACTED] per opere non autonomamente utilizzabili eseguite nell' anno 1977 (copertura terrazza/loggiato e costruzione 4 box) per il quale NON è stato possibile recuperare la documentazione da parte del competente Ufficio Comunale

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme alla -) Licenza n. 375/1974

#### **4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 .

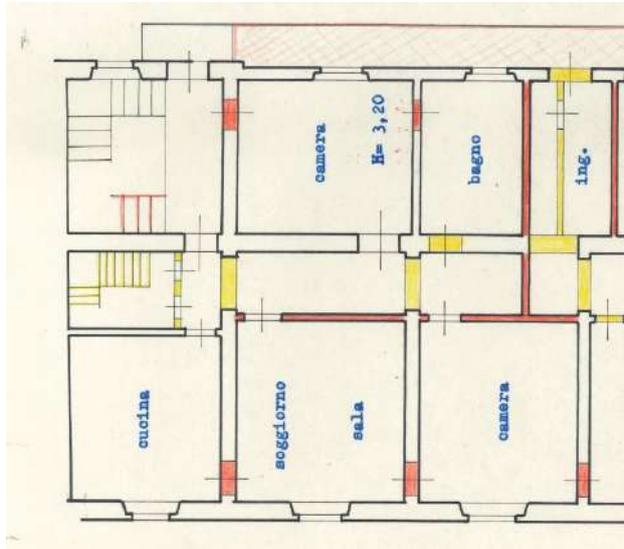
Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro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

In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito 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.

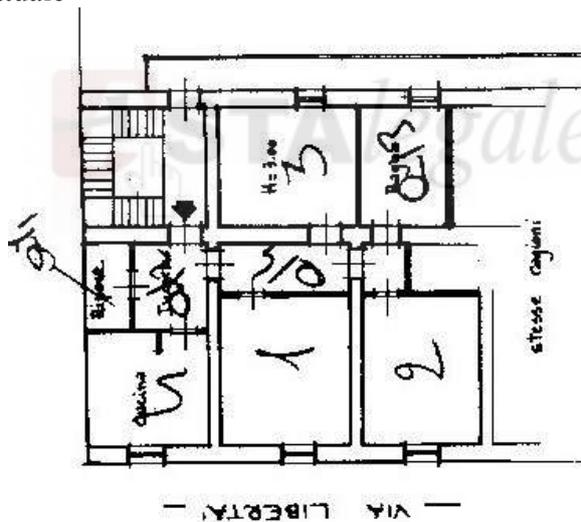
### 3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna :

Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati nella zona ripostiglio e nella camera a destra che ha mantenuto il suo impianto originario a discapito dell'ingresso dell'alloggio confinante (medesima proprietà) .

Come si evince dalle sotto riportate planimetria raffiguranti lo stato comparativo relativo allo stato licenziato nel 1974



Ed a quello attuale



-) L'agibilità potrà essere richiesta una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante il solo appartamento interessato dalla sanatoria

3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia del solo appartamento sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata

da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio.

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

|  |            |
|--|------------|
| • Oblazione  | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 3.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |
|  | -----      |
| Totale costi sanatoria                             | € 7.650,00 |

Arrotondati ad euro **8.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .

Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe Comunali al momento vigenti.

## CAPO 5°

### Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

## CAPO 6°

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed l'assenza di ascensore . 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 vede un decremento dei valori di circa il 1,5 % sebbene si registri una crescita delle compravendite nel residenziale del 27% e del non residenziale del 42% .

Sul territorio cittadino sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che nella prima periferia .

Il valore del bene è stato calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni ad uso residenziale, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo .

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

|                       |
|-----------------------|
| <b>Euro 76.000,00</b> |
|-----------------------|

Così formato :

-) Superficie catastale unità abitativa:

abitazione mq 132,00 = mq 132,00

### 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 Dicembre 2021 il prezzo medio di 850,00 €/mq

Con un minimo di 500,00 €/mq ed un massimo di 1.322,00 €/mq per la fascia media.

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

appartamento mq 132 x 850,00 = €112.200,00 - > 112.000,00

#### B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati da 600,00 a 850,00 €/mq con una media di 725,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,6 – 3,6 €/mqmese con la media di 3,10 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

132,0 mq x 725,00 €/mq = € 95.700,00 - > 95.700,00

#### C) Valore di mercato immobili residenziali :

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze diversi immobili fra i quali :

| Ubicazione | n. locali | Superficie | Prezzo     | Agenzia    |
|------------|-----------|------------|------------|------------|
| v. Platina | 3         | 85         | 65.000,00  | Casa point |
|            | 3         | 75         | 79.000,00  | Casa point |
|            | 4         | 90         | 119.000,00 |            |

|  |   |    |           |  |
|--|---|----|-----------|--|
|  | 3 | 75 | 90.000,00 |  |
|--|---|----|-----------|--|

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 1.038,24 così ricavato

$$(65000,00+79000,00+119000,00+90000,00) / 4 = 88.250,00 \text{ euro}$$

$$(85+75+90+75) / 4 = 85 \text{ mq}$$

$$88.250,00 / 85 = 1.038,24 \text{ euro/mq}$$

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

$$\text{Abitazione mq } 132 \times 1.038,24 = \text{€ } 137.047,68 \text{ -> } \underline{137.000,00}$$

**C1) Per capitalizzazione del reddito OMI**

$$\text{Affitto € } 3,10 \times 12 \times 132 = 4.910,40 \text{ euro anno pari a } 409,20 \text{ €/mese}$$

$$\text{Valore } 4.910,40 / 5\% = \underline{98.208,00}$$

**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 .

Abitazione:

$$\text{Affitto da contratto euro /anno } 2.160,00$$

$$\text{rivalutato euro/anno } 2.302,50$$

$$\text{Valore per capitalizzazione reddito lordo =}$$

$$(2.302,50)/0.05 = \underline{46.050,00\text{€}}$$

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

$$= (A+B+C+C1+D)/5 =$$

$$(112000+95700+137000+98208+46050) / 5 = \underline{97.791,60}$$

Detto importo viene abbattuto del 10% in quanto locato ad un canone basso da ritenersi fuori mercato avendo rilevato affitti mensili per trilocali variabili da 350,00 a 450,00 euro/mese contro i 191,80 dell'attuale contratto con scadenza nel marzo 2027

Quindi il valore assegnato al bene ammonta a complessivi euro 88.012,44

*Assunte quindi 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 **88.012,44***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 8.000,00*

*Pertanto il Valore dell'immobile è stimato in euro **80.012,44***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 4.000,62 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a euro 76.011,882 che viene arrotondato a

|                       |
|-----------------------|
| <b>Euro 76.000,00</b> |
|-----------------------|

## LOTTO 4

Comune di Piadena Drizzona

Appartamento P.2° libero map 227/9

### CAPO 1°

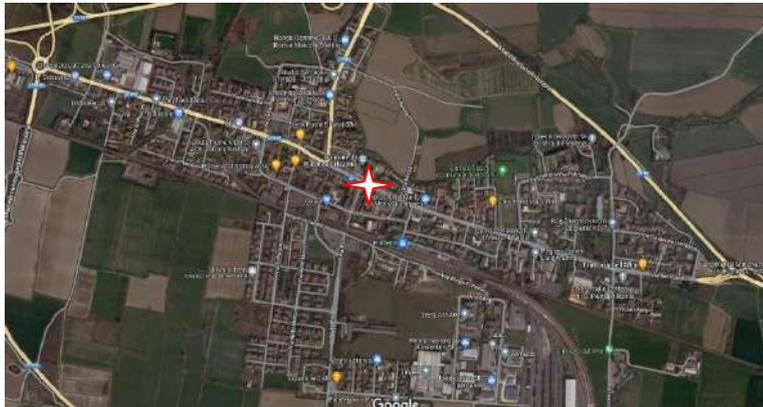
#### *Identificazione dei beni*

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

In zona centrale del Comune di Piadena Drizzona in corso della Libertà n. 92 in Piadena , appartamento al piano 2° , libero , di mq catastali 120 con annesso loggiato di circa mq 19 .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità della chiesa parrocchiale e della piazza del comune ed è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via principale che attraversa l'intero comune e dista poche centinaia di metri dalla stazione .



Il comune di Piadena Drizzona conta 3417 abitanti e si colloca a metà strada fra le città di Cremona e Mantova dalle quali dista circa 32 km e da Parma da dove dista circa 40 km . E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da diverse realtà industriale /artigianali fra le quali la storica latteria di Piadena ora Soresinese nonché nelle immediate vicinanze di un grande centro di smistamento di autoveicoli sorto in merito allo snodo ferroviario posto a sud del comune e raccordante le linee Milano- Mantova e Brescia-Parma

### **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 Piadena Drizzona sezione Piadena (M418)  
Via della Libertà n. 92

a-) Appartamento piano 2° : Foglio 6 particella 227 sub 9 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 4,5 superficie mq 127 escluse aree scoperte mq 120 , rendita euro 244,03

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta [REDACTED] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita . Va solo precisato che negli atti catastali

riguardanti l'appartamento non era stata recepita la variazione 429/1987 per la quale è stato fatto l'allineamento in data 13/07/2022 prot CR 0045310 che ne ha modificata la rappresentazione grafica

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

-) Appartamento : A nord la pubblica via Della Libertà e per oggetto l'appartamento limitrofo map 227/8 ; Ad Est l'alloggio limitrofo map 227/8 ; A Sud oltre al loggiato il vuoto sul cortile map 582/501 ed in oggetto interno l'appartamento limitrofo map 227/8 ; ad Ovest altre ragioni coi map 217 e 216 fg 6

Salvi i più precisi confini come in fatto .

### **1.4.)Accessi :**

- All'appartamento si accede tramite scala comune di cui al fg 6 map 227/504 alla quale si giunge da via Della Libertà 92 attraverso l'andito d'ingresso che risulta di proprietà del sottostante map 227/501 o dalla via Circonvallazione posta a sud tramite la corte comune mappale 582 sub 501

ANNOTAZIONE : dai beni comuni (allegato modello planimetrico) risulta che la prima parte dell'ingresso dalla via Della Libertà 92 e conducente al vano scale sia da ritenersi unito alla banca mappale 227/501 in quanto escluso dai beni comuni non censibili . Non risulta essere stato costituita la servitù di passaggio anche in ragione del fatto che al vano scale conducente ai piani superiori l'accesso può avvenire dalla via Circonvallazione posta in estremo lato sud ella proprietà immobiliare indi attraverso la corte mappale 582/501 .

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 6 unità immobiliari più altro corpo staccato su altra particella catastale e composto da 4 box . Non è dato a sapere se vi sono dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di questo.

Parti Comuni : dagli atti catastali emerge che le parti comuni siano :

- Fg 6 map 227 /504 Vano scale bene comune non censibile ai sub. 7-8-9-502-503 del map 227 fg 6

- Fg 6 map 582/501 Cortile bene comune non censibile ai sub 7-8-9—502-503 del map 227

SERVITU' : All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi , passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale che oggi risulta essere di un unico proprietario .

## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

**2.1.)GENERALITA'** : Il fabbricato entro il quale si trova l' unità immobiliare è un piccolo condominio prospiciente il corso Della Libertà, in zona centrale di Piadena in prossimità della chiesa e del municipio . Al piano terra, si trova un'agenzia bancaria con al piano interrato la sua cantina ed al 3° piano la soffitta , ai piani superiori 3 appartamenti . L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura

portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1974 con la realizzazione dello sportello bancario e con la riforma degli appartamenti al piano 1 e 2 , per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione .

All'esterno si presenta in condizioni discrete

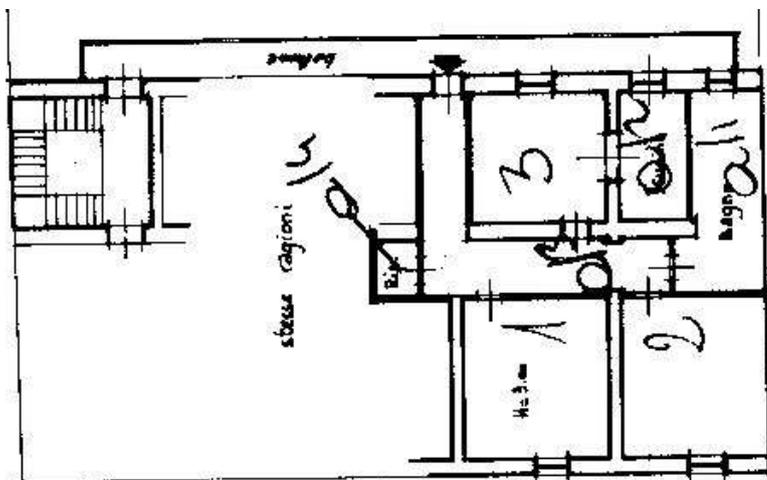


Sebbene al piano secondo risultino delle ante delle finestre mancanti e pericolanti .

## **2.2) APPARTAMENTO ( fg6 map. 227 / 9) - A/2**

Trattasi di un appartamento al piano 2° , libero e vuoto , con superficie catastale di 120 mq oltre ad un loggiato d'accesso di circo mq 19 .

L'affaccio della UI è sia sulla via Della Libertà che , tramite la loggia sulla corte interna .



Disegni: Dimonari

— VIA LIBERTÀ —

L'alloggio è composto da ingresso con ripostiglio



da un corridoio/ disimpegno dal quale si accede alle varie camere fra le quali la sala con angolo cottura



2 camere da letto



Un bagno completo di accessori



L'alloggio ha i pavimenti in ceramica , le pareti e plafoni intonacati e tinteggiati , i serramenti in legno con le ante esterne che si presentano in

parte mancanti ed in parte con le stecche pericolanti verso la via Della Libertà e avvolgibili a stecche per le finestre interne verso la corte .

Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze nonché da impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e distribuzione con radiatori . Il bagno è attrezzato con lavabo, bidet, tazza Wc e vasca I libretti di caldaia e le certificazioni degli impianti sono in possesso della proprietà .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è mediocre presentando oltre ai già citati problemi alle ante esterne anche la necessità di un intervento di manutenzione generale . Non è data a sapere la funzionalità degli impianti ed al momento del sopralluogo si presentava totalmente privo d'arredo e disabitato .

**2.3.) Attestato di prestazione energetica** : L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1911600005522 con scadenza 21/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "G" EPgl, nren268, 73 KWh/m2a

### **CAPO 3 °**

#### **Stato di Possesso**

Immobile libero

### **CAPO 4 °**

#### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

##### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Licenza n. 375/1974 intestata a [REDACTED] per riforma fabbricato-uffici (PT) abitazioni 1° e 2° piano
- ) Autorizzazione Edilizia n. 90/1987 intestata a [REDACTED] di Cremona per tinteggiatura facciata
- ) Autorizzazione Edilizia n. 425/1994 intestata a [REDACTED] di Cremona per installazione di serramento d'ingresso
- ) D.I.A. n. 9/1995 intestata a [REDACTED] adeguamento servizi igienici- opere interne ai sensi d.l. 400/95 art 8 comma 7 lettera h
- ) Condono Edilizio n. 219/1987 (permesso di costruire 383/2004 del 20/01/2004) intestato a [REDACTED] per opere non autonomamente utilizzabili eseguite nell' anno 1977 (copertura terrazza/loggiato e costruzione 4 box) per il quale NON è stato possibile recuperare la documentazione da parte del competente Ufficio Comunale

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme alla -) Licenza n. 375/1974

#### **4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

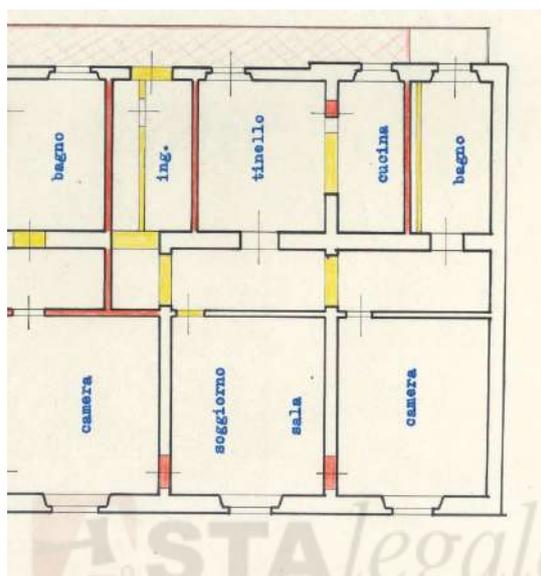
In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

### 3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna :

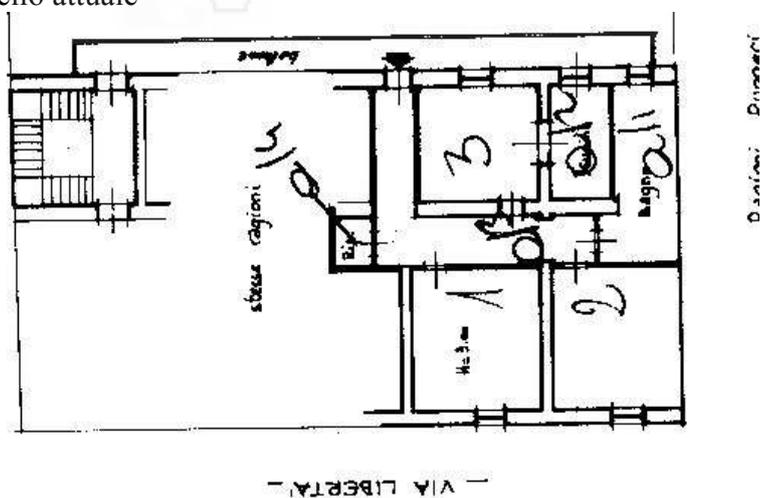
Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati nella zona bagno e nell'ingresso che risulta più ridotto rispetto alla licenza originaria di fatto mantenendo il suo impianto originario a discapito dell'ingresso dell'alloggio confinante (medesima proprietà) .



Come si evince dalle sotto riportate planimetria raffiguranti lo stato comparativo relativo allo stato licenziato nel 1974



Ed a quello attuale



-) L'agibilità potrà essere richiesta una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante il solo appartamento interessato dalla sanatoria

3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia del solo appartamento sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio.

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

|  |            |
|--|------------|
| • Oblazione  | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 3.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |

-----  
Totale costi sanatoria € 7.650,00

Arrotondati ad euro **8.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .



## CAPO 5°

### Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

## CAPO 6°

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva l'assenza di ascensore. 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 vede un decremento dei valori di circa il 1,5 % sebbene si registri una crescita delle compravendite nel residenziale del 27% e del non residenziale del 42% .

Sul territorio cittadino sono in atto pochi interventi edili di nuova costruzione sia in zona semicentrale che nella prima periferia .

Il valore del bene è stato calcolato mediando le stime ottenute tramite ricerche di mercati su beni ad uso residenziale, ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo .

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

|                       |
|-----------------------|
| <b>Euro 78.300,00</b> |
|-----------------------|

Così formato :

-) Superficie catastale unità abitativa :

abitazione mq 127,00 = mq 127,00

### 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 Dicembre 2021 il prezzo medio di 850,00 €/mq

Con un minimo di 500,00 €/mq ed un massimo di 1.322,00 €/mq per la fascia media .

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

appartamento mq 127 x 850,00 = €107.950,00 - > 108.000,00

#### B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati da 600,00 a 850,00 €/mq con una media di 725,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,6 – 3,6 €/mqmese con la media di 3,10 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

127,0 mq x 725,00 €/mq= € 92.075,00 - > 92.000,00

#### C) Valore di mercato immobili residenziali :

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze diversi immobili fra i quali :

| Ubicazione | n. locali | Superficie | Prezzo     | Agenzia    |
|------------|-----------|------------|------------|------------|
| v. Platina | 3         | 85         | 65.000,00  | Casa point |
|            | 3         | 75         | 79.000,00  | Casa point |
|            | 4         | 90         | 119.000,00 |            |

|  |   |    |           |  |
|--|---|----|-----------|--|
|  | 3 | 75 | 90.000,00 |  |
|--|---|----|-----------|--|

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 1.038,24 così ricavato

$$(65000,00+79000,00+119000,00+90000,00) / 4 = 88.250,00 \text{ euro}$$

$$(85+75+90+75) / 4 = 85 \text{ mq}$$

$$88.250,00 / 85 = 1.038,24 \text{ euro/mq}$$

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

$$\text{Abitazione mq } 127 \times 1.038,24 = \text{€ } 131.856,50 \rightarrow \underline{132.000,00}$$

**C1) Per capitalizzazione del reddito OMI**

$$\text{Affitto € } 3,10 \times 12 \times 127 = 4.724,40 \text{ euro anno pari a } 393,70 \text{ €/mese}$$

$$\text{Valore } 4724,40 / 5\% = \underline{94.488,00}$$

**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 di 4,5 euro/mq mese

Abitazione:

$$\text{Affitto da contratto euro /anno } 4,5 \times 12 = 54,00 \text{ euro / mq}$$

$$\text{Pari a } 127 \times 54,00 = 6.858,00 \text{ €/anno ossia } 571,50 \text{ euro/mese}$$

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$$(6.858,00)/0.05 = \underline{137.160,00€}$$

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

$$= (A+B+C+C1+D)/5 =$$

$(108000+92000+132000+94488+137160) / 5 = 112.729,60$

che viene ulteriormente ridotto del 15% stante lo stato di manutenzione mediocre in cui verte l'unità immobiliare

*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 di euro  $112729,60 \times 0,85 =$  euro 95.820,16 arrotondato a euro 95.000,00*

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 8.000,00*

*Ne consegue che il **Valore dell'immobile è stimato in euro 87.000,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 10% del valore suddetto ossia in € 8.700,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a :

|                       |
|-----------------------|
| <b>Euro 78.300,00</b> |
|-----------------------|

## LOTTO 5

Comune di Scandolara Ravara

Fabbricato autonomo con banca e appartamento

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

In zona semicentrale del Comune di Scandolara Ravara in via Marconi 101-103 , immobile autonomo composto al piano terra da un'agenzia bancaria affittata [REDACTED] al piano primo un appartamento affittato ad altro soggetto ed al piano terra un'autorimessa, un locale magazzino ed un ente urbano di circa 650 mq



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in zona semiperiferica del piccolo comune e dista circa 500 metri dalla chiesa parrocchiale e dal municipio , risulta comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge sulla via principale che attraversa l'intero comune.



Il comune di Scandolara Ravara conta 1346 abitanti con popolazione in costante calo ormai da anni . Si colloca in area prevalentemente agricola a 18 km a sud di Piadena e ad ovest da Casalmaggiore nonché a metà strada fra le città di Cremona , Mantova e Parma dalle quali dista circa 35 km. . Il comune si presenta con poche attività commerciali ed artigianali gravitando per ogni attività sui centri maggiori quali Piadena o Casalmaggiore .Risulta poco o nulla servito dai mezzi di trasporto pubblici . Sorge nelle vicinanze del circuito motoristico di San Martino Del Lago dal quale dista circa 5 KM

### **1.2.) Dati catastali :**

Gli immobili risultano allibrati all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali come segue :

Comune Censuario di Scandolara Ravara (I497)

Via Marconi 101-103

a-) Banca : piano T : Foglio 10 particella 225 sub 5 categoria D/5 ,  
rendita euro 1.596,00

b-) Appartamento piano 1° : Foglio 10 particella 225 sub 4 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 8,5 superficie mq 203 escluse aree scoperte mq 200 , rendita euro 438,99

c-) Autorimessa piano T : Foglio 10 particella 226 sub 5 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 28 superficie mq 28 , rendita euro 50,61

d-) Magazzino piano T : Foglio 10 particella 226 sub 6 categoria C/2 classe 2 consistenza mq 80 superficie mq 86 , rendita euro 99,16

e-) Ente Urbanopiano T : Foglio 10 particella 237 categoria F/1 consistenza mq 650

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditt  proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI degli immobili:**

-) Dell'intero complesso edilizio : A nord altre ragioni coi mappali 227-222 fg 10 ; ad Est altre ragioni col map 229 fg 10 ; a Sud altre ragioni coi mapp 240 e 308 fg 10 ; ad Ovest le pubbliche ragioni con la via Marconi .

-) Banca : a nord cortile comune map 417 , ad est la corte ed il vano scale ; a Sud l'ente urbano map 237 ; ad ovest il giardino oltre il quale la via Marconi

- ) Appartamento : a nord cortile comune map 417 , ad est la corte ed il vano scale ; a Sud l'ente urbano map 237 ; ad ovest il giardino oltre il quale la via Marconi
  - ) Autorimessa : a nord altre ragioni coi mapp 227 e 228; ad est altre ragioni col map 229 ; a Sud stesse ragioni col magazzino map 226/6 ed in parte la corte map 225 ; ad Ovest il cortile comune map 417
  - ) Magazzino : a nord stesse ragioni con il box map 226/5 ; ad Est altre ragioni col map 229 ; a sud stesse ragioni con l'ente urbano map 237 Ad Ovest il cortile map 225
  - ) Ente Urbano : a Nord stese ragioni coi map 225 e 226 ; Ad Est altre ragioni col map 229 ; A Sud i mappali 240 e 308 ; ad Ovest la via Marconi
- Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- )All'autorimessa ed al magazzino si accede con accesso carraio e pedonale dalla via Marconi 101 attraverso il cortile comune mappale 417 indi attraverso la corte mappale 225 .
- ) All'appartamento si accede con accesso carraio e pedonale dalla via Marconi civico 101 prima attraverso la corte comune map 417 indi il cortile map 225 poi tramite scala comune ;
- ) alla banca si accede direttamente dalla via Marconi con civico 103 attraverso il giardino alla stessa abbinato oppure attraverso l'accesso pedonale e carraio dalla via Marconi 101 passando per il cortile map 417 e per la corte map 225
- ) L'ente urbano ha accesso dalla corte map 225

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Trattandosi di un'intero fabbricato di unica proprietà non costituisce condominio e le parti comuni sono quelle previste dal Codice Civile oltre che le corti , il vano scale e le aree di sedime .

### **CAPO 2 °**

#### **Descrizione degli immobili**

**2.1.)GENERALITA' :** Il fabbricato in oggetto è di piani due fuori terra e si trova nella semiperiferia del comune di Scandolara Ravara a meno di 500 ml dalla chiesa e dalla piazza principale .

Al piano terra, si trova un'agenzia bancaria ed al piano superiore un appartamento . Sempre al piano terra in corpo separato ci sono un'autorimessa ed un locale magazzino utilizzato dalla Banca come archivio e centrale impianti tecnologici . A corredo dell'immobile l'area cortilizia , un ampio giardino ed un terreno definito area urbana di circa 650 mq coltivato a prato .

L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1979 con ulteriori interventi sino al 1987 e pdc in sanatoria del 2004 con la realizzazione dello sportello bancario e con la riforma dell'appartamento e per alcuni interventi di manutenzione .

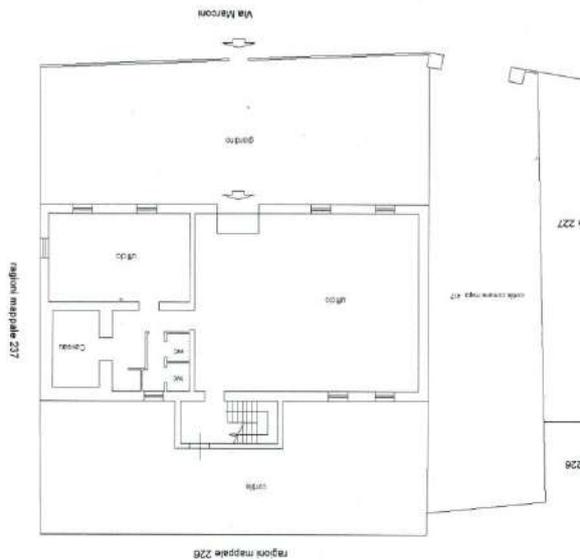
All'esterno si presenta in condizioni buone



Nel dettaglio le unità immobiliari vengono così sinteticamente descritte :

**2.2)BANCA (fg 10 map. 225 / 5) - D/5 e Magazzino ( fg 10 map 226/6) – C/2**

Trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 200) ad oggi adibito a filiale della banca [REDACTED]; l'ingresso avviene dalla via Marconi n. 103 attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) dopo aver attraversato l'ampio giardino di circa 150 mq





All'interno vi è un locale open space di circa mq 100 attrezzato con moduli arredo .



Sul lato destro dell'ingresso alcuni vani uffici



oltre ai quali il caveau e i servizi igienici



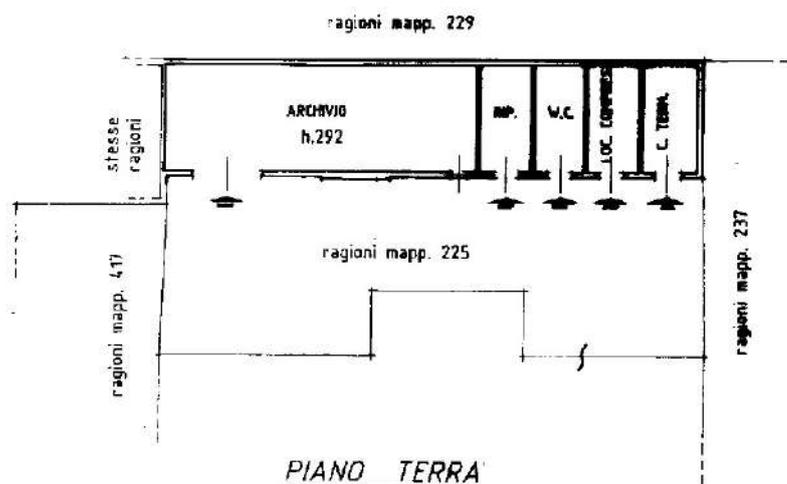
L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti sia all'esterno che nel magazzino map226/6 dove si trova anche un locale archivio di circa 40 mq .

I libretti di caldaia sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo la filiale tutt'ora in uso .

Locale limitrofo adibito a magazzino con centrale termica : All'esterno oltre alla corte insiste un locale magazzino di mq 80 allibrato al fg 10 map 226/6 , di un piano fuori terra , in muratura con tetto a falda ed altezza interna di ml 3,56



composto da locale archivio di mq 40 circa ,



da un ripostiglio e da un locale latrina ,

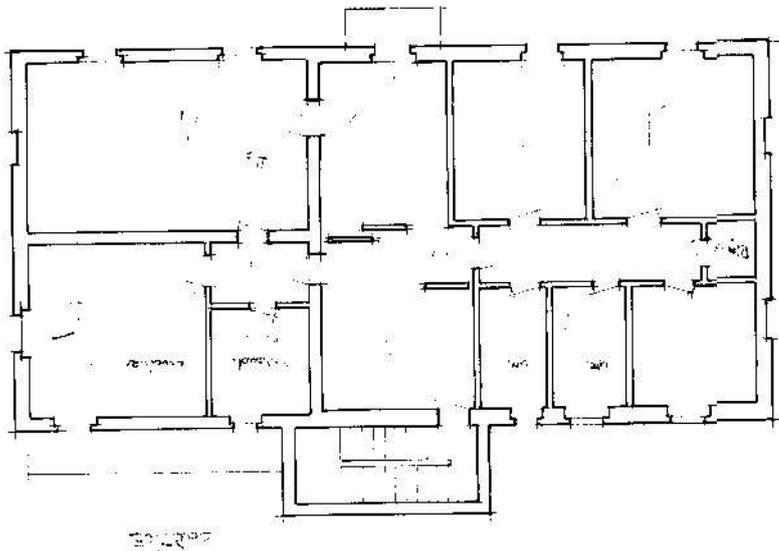


Oltre ad un locale compressori e locale caldaia .



### 2.3) APPARTAMENTO ( fg 10 map. 225 / 4) - A/2

Trattasi di un appartamento al piano 1° , locato ed abitato , con superficie catastale di 203 mq con affaccio sulle area cortilizie e sul giardino .



L'alloggio di ampia metratura è composto da ampio ingresso centrale



che conduce, tramite i due corridoi, a sinistra alla zona giorno con cucina , pranzo e sala e salotto



mentre a destra alla zona notte con 3 camere



e a due bagni completi di accessori



L'alloggio ha i pavimenti in ceramica , le pareti e plafoni intonacati e tinteggiati , i serramenti in legno con le ante esterne

Una scala interna retrattile conduce al sottotetto non abitabile .

Completa l'appartamento un piccolo balcone posto sul fronte principale .

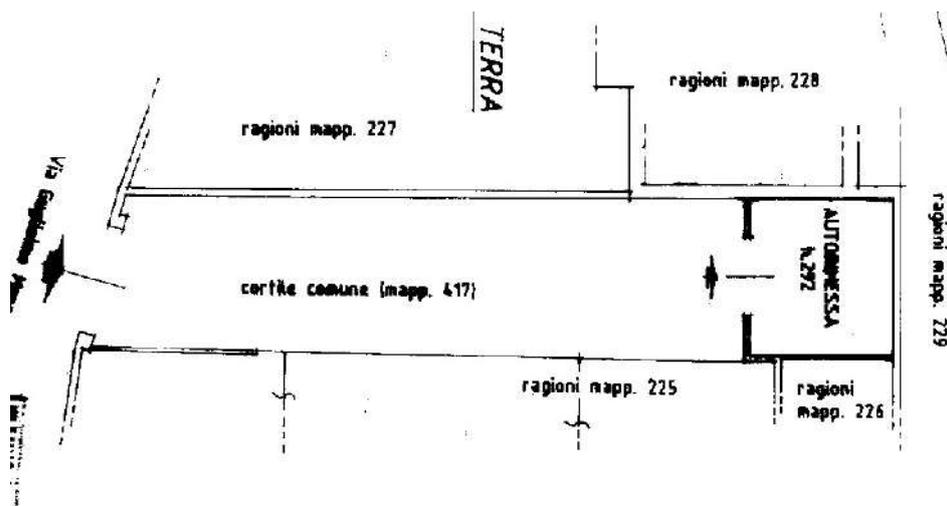
Impianti : l'unità immobiliare è asservita da tutte le utenze nonché da impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e distribuzione con radiatori ed impianto di climatizzazione a split .

I libretti di caldaia e le certificazioni degli impianti sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono. Non è data a sapere la funzionalità degli impianti sebbene l'appartamento risulti locato .

#### **2.4)AUTORIMESSA ( fg 10 map. 226 /5) - C/6**

Trattasi di un box singolo di circa 28 mq con altezza catastale di ml 2,90.



Il box è pavimentato con serramento d'ingresso basculante



Impianti : Impianto elettrico d'illuminazione

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono.

#### **2.5) ENTE URBANO ( fg 10 map. 237) - F/1**

Area urbana di mq 650 coltivata a prato e recintata



#### **2.6.) Attestato di prestazione energetica :**

1) Banca : l'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909200001419 con scadenza 30/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "E" EPgl, nren357,46 KWh/m2a

2) Appartamento : l'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1909200000822 con scadenza 21/07/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "G" EPgl, nren 353,01 KWh/m2a

## CAPO 3°

### Stato di Possesso

**Immobili locati** : Le unità in oggetto risultano locate a soggetti diversi quali :

- 3.1) Banca : I locali sono oggi in affitto al [REDACTED] che lo utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001282000LC) stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 19.785,48 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrisondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Il contratto (in allegato) prevede inoltre :

- all'art 4 la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima (ex comma 7 art 27 L 392/78) ;
  - all'art 9 è data facoltà al conduttore di sublocare o cedere in comodato d'uso o qualsiasi altro titolo l'immobile di cui al contratto o sue parti
  - all'art 13 sono stabiliti dei patti speciali riguardanti lavori di edili ed impiantistici atti a migliorare o modificare i locali relativamente all'uso di agenzia bancaria on spese ed oneri a carico del conduttore ;
  - all'art 14 si rimanda ai dettati normativi per la perdita dell'indennità dell'avviamento commerciale nei casi previsti dall'art 34 L 392/78 ;
- anche in caso di sublocazione

- All'art 15 vige il divieto della cessione del credito senza autorizzazione del conduttore

Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione

-3.2.) Magazzino : I locali sono oggi in affitto a [REDACTED] lo utilizza come accessorio alla filiale adiacente con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 1.504,16 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione

-3.3) Appartamento : risulta locato al trust : [REDACTED] [REDACTED] a mezzo di contratto di locazione stipulato in data 03/04/2017 con durata ai sensi ex art 2 Legge 431/98 di anni 10 tacitamente rinnovabili alla somma annua di euro 1800,00 da corrispondersi in 12 rate mensili di euro 150,00 oltre all'aggiornamento del 75%ISTAT .

Nel contratto è inserita una opzione d'acquisto da esercitarsi entro il 02/04/2027 per la somma di euro 55.000,00 . Gli affitti pagati non saranno considerati quali acconto sul prezzo stabilito .

Si allega copia del contratto di locazione

## CAPO 4 °

### Permessi Edilizi - Conformità urbanistica

#### 4.1.)Permessi Edilizi

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Concessione Edilizia n. 48/79 prot 2631 del 26/01/1980
- ) Concessione Edilizia n. 55/80 prot 1821 del 31/07/80
- ) Concessione Edilizia n. 61/80 prot 2359 del 29/10/80
- ) Concessione Edilizia prot 3105 del 08/01/81
- ) Concessione Edilizia n. 26/81 prot 1550 del 13/05/82
- ) Concessione Edilizia n. 33/81 prot 2267 del 13/05/1982
- ) Concessione Edilizia n. 40/86 prot 978 del 07/05/87
- ) Concessione Edilizia n. 67/86 prot 2449 del 07/05/97
- ) P.d.C in sanatoria prot 981 frl 02/04/2004 prot reg 22 PC/11

Per i suddetti provvedimenti NON è stato possibile recuperare la documentazione da parte del competente Ufficio Comunale a causa dello smarrimento delle pratiche dovute ad un allagamento (si allega nota del Comune)

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

A seguito del mancato ritrovamento delle pratiche edilizie da parte del Comune **NON** possibile stabile la conformità o meno degli immobili rispetto agli atti comunali .

### **CAPO 5°**

#### **Vincoli condominiali**

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore trattandosi anche di immobile di unico proprietario.

## **CAPO 6 °**

### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il comodo accesso

Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero in calo degli abitanti del Comune e la loro fascia di età media . L'andamento delle quotazioni vede un decremento dei valori con un alto numero di immobili in vendita in particolare modo di immobili messi all'asta .

Sul territorio comunale non sono in atto interventi edili di nuova costruzione e lo sviluppo edilizio della zona è pressoché fermo sia in zona centrale che semicentrale.

Si è ritenuto di formare un unico lotto comprendente tutte le unità immobiliari poiché si ritiene che la vendita dell'intero complesso immobiliare possa essere di maggior interessa ad un possibile acquirente in funzione della possibile futura trasformazione dell'intero bene o del mantenimento a reddito delle attuali unità .

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'immobile qui stimato e del fatto che al piano terra insiste l'agenzia bancaria 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 ad uso terziario , ricercando i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo

Il valore stimato è stato poi abbattuto con un coefficiente del 15 % in quanto se si dovesse verificare il rilascio dell'immobile da parte dell'Istituto Bancario conduttore potrebbe risultare difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca . Si è tenuto altresì conto con l'applicazione della suddetta riduzione anche del fatto che l'alloggio attualmente risulta locato ad un canone inferiore a quello di mercato ( 160,00 €/mese contro i 300,00 €) Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 300.000,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

- ) Superficie catastale :
- ) Banca mq 200
- ) abitazione mq 203
- ) Box mq 28
- ) magazzino mq 86

-)Area urbana mq 650

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

#### 1) BANCA :

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al Dicembre 2021 il prezzo medio per il terziario di 500,00 €/mq  
Con un minimo di 350,00 €/mq ed un massimo di 650,00 €/mq con unità di metrature diverse ma tutte inserite in complessi industriali in quanto di scarso interesse la collocazione di attività terziarie nel comune .

Ne consegue che la stima dell'immobile col valore tabellato di mercato è  
 $mq\ 200 \times 500,00 = \text{€ } 100.000,00 - > \underline{100.000,00}$

##### B) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 490,00 ad un massimo di euro 710,00 €/mq con una media di 600,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,4 – 3,5 €/mq/mese con la media di 2,95 -> 3,00 €/mq/mese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

$200,00\ mq \times 600,00\ \text{€/mq} = \text{€ } 120.000,00 - > \underline{120.000,00}$

##### B1) Capitalizzazione reddito lordo con valori OMI

Valore :  $(200 \times 3,00 \times 12) / 0,06 = \underline{120.000,00}$

##### C) Valore di mercato immobili ad ufficio :

Dall'indagine di mercato NON sono risultati esserci in vendita unità immobiliari ad uso terziario .

##### D) Stima mediante comparabili compravenduti di recente

Dalle ricerche effettuate NON sono risultati dei comparabili vista la specificità della destinazione a banca delle U.I. staggite e qui valutate .

### E) 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

Affitto annuo euro 19.785,48 (pari a circa 8,25 €/mq mese)

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$$(19.785,48)/0.06 = \underline{329.758,00 \text{ €}}$$

L'affitto non è stato aggiornato con l'adeguamento al 75% ISTAT trattandosi di un affitto stipulato recentemente (gennaio 2020) e con applicazione del dato ISTAT a partire dal secondo anno dalla stipula .

### Attribuzione del valore di stima mediato :

$$= (A+B+B1+E)/4 =$$

$$(100.000,00+120.000,00+120.000,00+329.758,00) /4 = \boxed{167.439,50 \text{ euro}}$$

### 2) MAGAZZINO :

Attualmente il locale è affittato alla Banca che lo utilizza sia come vano tecnico che come archivio per cui si ritiene di calcolarne il valore tramite la capitalizzazione del reddito lordo :

- Canone attuale 1.504,16 euro

$$\text{Valore : } 1.506,16 / 0,06 = \boxed{25.102,66 \text{ euro}}$$

### 3) ABITAZIONE :

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al Dicembre 2021 il prezzo medio di 620,00 €/mq

Con un minimo di 280,00 €/mq ed un massimo di 950,00 €/mq per la fascia media .

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

appartamento mq 203 x 620,00 = €125.860,00 - >125.000,00

**B) Valore tramite lo OMI :**

valori riportati in banca dati da 450,00 a 650,00 €/mq con una media di 550,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,1 – 2,9 €/mqmese con la media di 2,50 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

203,0 mq x 550,00 €/mq= € 111.650,00 - >112.000,00

**B1) capitalizzazione reddito lordo con valori OMI**

Affitto annuo 2,50 x 12 = 30,00 €/mq

Saggio 5%

Valore : ( 203 x 30,00)/0,05 = 121.800,00 €

**C) Valore di mercato immobili residenziali :**

Dall'indagine di mercato sono risultati essere in vendita nelle immediate vicinanze diversi immobili fra i quali :

| Ubicazione | n. locali | Superficie | Prezzo     | Agenzia |
|------------|-----------|------------|------------|---------|
|            | 5         | 290        | 78.000,00  |         |
|            | 5         | 335        | 210.000,00 |         |
|            | 5         | 589        | 390.000,00 |         |

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 558,50 così ricavato

$$(78.000,00+210.000,00+390.000,00) / 3 = 226.000,00 \text{ euro}$$

$$(290+335+589) / 3 = 404,66 \text{ mq}$$

$$226.000,00 / 404,66 = 558,50 \text{ euro/mq}$$

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

$$\text{Abitazione mq } 203 \times 558,5 = \text{€ } 113.375,500 \text{ -> } \underline{113.000,00}$$

#### 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

Abitazione:

Affitto da contratto euro /anno 1.800,00

Affitto rivalutato 75%ISTAT euro 1.918,80

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$$(1.918,80)/0.05 = \underline{38.376,00\text{€}}$$

#### Attribuzione del valore di stima mediato :

$$= (A+B+C+D)/5 =$$

$$(125000,00+112000,00+121800,00+113000,00+38376,00) / 5 =$$

**102.035,20**

#### 4) BOX :

Al box si assegna il valore a corpo di

**12.000,00 euro**

### **5) Area Urbana :**

All'area urbana di 650 mq si assegna il valore al mq di euro 40,00 per un totale stimato di euro  $40,00 \times 650,00 = \boxed{26.000,00 \text{ euro}}$

### *STIMA INTERO IMMOBILE*

A seguito di quanto sopra relazionato , riassunti i valori delle porzioni immobiliari così come calcolati :

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| - Banca        | € 167.439,50               |
| - Magazzino    | € 25.102,66                |
| - Appartamento | € 102.035,20               |
| - Box          | € 12.000,00                |
| - <u>Area</u>  | <u>€ 26.000,00</u>         |
| Totale         | € 332.577,36 -> 335.000,00 |

Detto valore diviso per la superficie degli immobili di mq 517 porta ad un valore stimato al mq di € 648,00

Calcolando il valore dell'intero immobile tramite la capitalizzazione del reddito lordo al saggio di capitalizzazione del 6% si ottiene un valore complessivo dell'intero fabbricato di :

Totale affitti € 23.208,44

$23.208,44 / 0,06 = 386.807,33 \text{ euro}$

Riducendo quindi detto valore del 15% come detto in premessa il prezzo di mercato assegnato diventa pari a € 328.786,23 ; valore questo del tutto in linea con quanto rilevato in precedenza

*Considerato quindi che attualmente l'immobile risulta locato e che la tipologia dei conduttori non parrebbe garantire una remunerazione certa nel tempo all'intero complesso immobiliare si assegna il valore di mercato in euro **328.000,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 8% del valore suddetto ossia in € 26.240,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a 301.760,00 arrotondato a :

**Euro 300.000,00**



## LOTTO 6

Comune di Casalmaggiore- fr Casalbellotto

Banca locata a [REDACTED]

CAPO 1°

### *Identificazione dei beni*

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

Nel comune di Casalmaggiore in frazione Casalbellotto via Tommaseo n. 38/40 , porzione di fabbricato al piano terra e primo ad uso sportello bancario di circa 390 mq affittato alla banca [REDACTED] con contratto di locazione con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031 con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6 .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto nella frazione di Casalbellotto in zona semiperiferica in prossimità della chiesa parrocchiale ed in zona mal servita da infrastrutture e trasporti pubblici. Sorge su una via laterale rispetto a quella di scorrimento principale e

risulta dal punto di vista commerciale defilato rispetto ai canali di traffico sia pedonale che viabilistico .



La frazione di Casalbello conta 361 famiglie per 896 abitanti di cui 160 stranieri e si colloca a 6 Km da Casalmaggiore . E' caratterizzato da uno sviluppo agricolo anche se in prossimità insistono alcuni poli industriali ed aree artigianali . Da una stima l'edificato della frazione conta 334 edifici di cui 296 utilizzati e di questi 256 ai fini residenziali e 40 utilizzati con scopi produttivi e commerciali . Nella frazione c'è la banca qui in oggetto e la farmacia .

### **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 Casalmaggiore (B898)

– Via Tommaseo 38

-) Foglio 66 mapp. 113 sub 501 – Piano T-1° Z.C. 2 Cat D/5

rendita euro 3.574,00

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta [REDACTED] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

- Banca P.T. : A nord il passaggio comune e la corte comune ; Ad Est la pubblica via Tommaseo ; A Sud ragioni mapp 114 ; Ad Ovest ragioni map 110 e corte comune

- Banca P. 1° : a nord altra U.I. del map 113 ; Ad Est il vuoto sulla via Tommaseo ; A Sud il map 114 ; Ad Ovest il vuoto sul cortile .

Salvi i più precisi confini come in fatto .

### **1.4.)Accessi :**

- Alla banca si accede tramite accesso pedonale dalla via Tommaseo 38.

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un piccolo complesso immobiliare per il quale non è dato a sapere se vi siano o meno dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di ciò.

Parti Comuni : dagli atti catastali risultano comuni l'andito ingresso e la corte in lato nord-ovest oltre al vano scale .

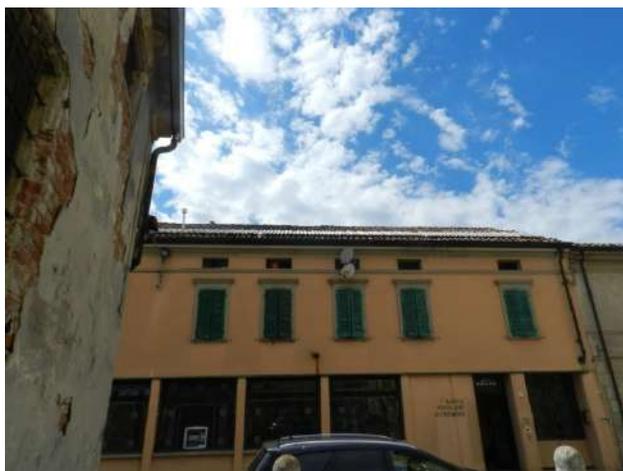
## CAPO 2°

### Descrizione degli immobili

**2.1.)**GENERALITA' : Il fabbricato entro il quale si trovano le unità immobiliari è un piccolo condominio prospiciente la via Tommaseo, in prossimità della chiesa ed in zona defilata rispetto alla principale via di scorrimento . Al piano terra, si trova l'agenzia bancaria che si sviluppa anche al piano superiore per circa 100 mq .

L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1977 con la realizzazione dello sportello bancario per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione.

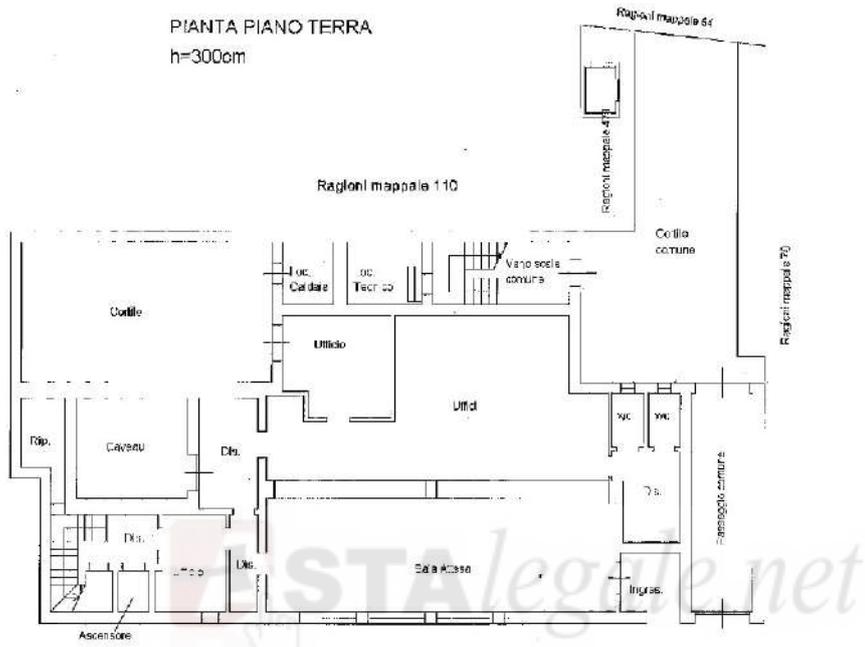
All'esterno si presenta in condizioni discrete



**2.2)**BANCA ( fg 66 map. 113 / 501) - D/5

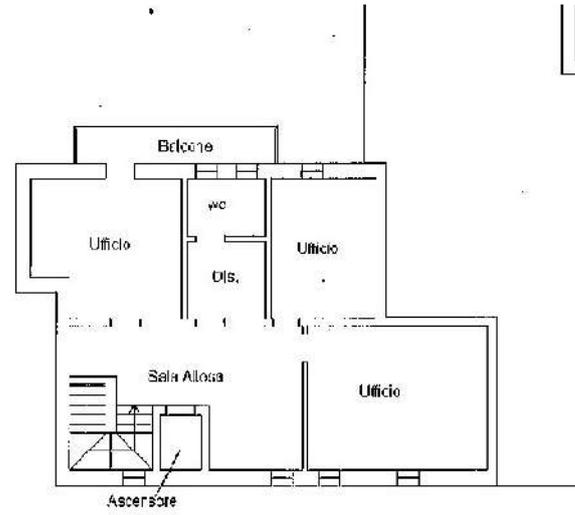
Trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 390) ad oggi adibito a filiale della banca [REDACTED] l'ingresso

avviene dalla via Tommaseo 38 attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) .



Via Tommaseo

P1°



All'interno vi è un locale open space di circa 120 mq diviso da una prima parte quale attesa (di circa 50 mq) e dalla restante porzione adibita ad uffici al pubblico (circa 70 mq) il tutto diviso con moduli arredo .



Entrando sulla destra si trovano i servizi igienici



Entrando sulla sinistra si trovano altri uffici ed il caveau nonché la scala che conduce al piano superiore





al piano primo si trovano una sala d'attesa



3 vani ufficio



Ed altri servizi igienici

Il piano si raggiunge anche attraverso un ascensore il cui locale macchine è posto al piano interrato in apposito vano



Esternamente in lato Ovest c'è un piccolo cortile sul quale prospetta il balcone del piano primo .

Dal cortile si raggiunge il locale caldaia .

L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti nel locale caldaia ed in un locale tecnico con accesso dalla scala condominiale .

I libretti di caldaia sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo la filiale tutt'ora in uso .

Locale limitrofo adibito a centrale termica : All'esterno con accesso dal cortile c'è un locale nel quale è ubicata la caldaia



Dietro al quale c'è un'ulteriore locale tecnico

**2.3.) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare locata a Banca ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1902100026919 con scadenza 24/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :“E” EPgl, nren 266,55 KWh/m2a

**CAPO 3 °**

**Stato di Possesso**

#### **Godimento del bene e contratto di locazione in essere**

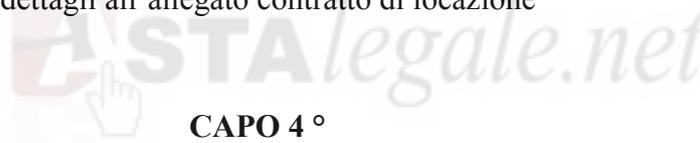
I locali sono oggi in affitto ad una banca che lo utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il30/01/2020 n. T6J20T001233000AA) stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 33.785,72 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Il contratto (in allegato) prevede inoltre :

- all'art 4 la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima (ex comma 7 art 27 L 392/78) ;

- all'art 9 è data facoltà al conduttore di sublocare o cedere in comodato d'uso o qualsiasi altro titolo l'immobile di cui al contratto o sue parti
- all'art 13 sono stabiliti dei patti speciali riguardanti lavori di edili ed impiantistici atti a migliorare o modificare i locali relativamente all'uso di agenzia bancaria on spese ed oneri a carico del conduttore ;
- all'art 14 si rimanda ai dettati normativi per la perdita dell'indennità dell'avviamento commerciale nei casi previsti dall'art 34 L 392/78 ;  
anche in caso di sublocazione
- All'art 15 vige il divieto della cessione del credito senza autorizzazione del conduttore

Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione



#### CAPO 4 °

### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

#### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Concessione Edilizia n. 141/77 del 29/11/1977
- ) Concessione Edilizia n. 190/78 del 22/12/78 in variante alla CE n. 141/77
- ) CE in sanatoria n. 133/2000 prot 13507 del 26/07/2000 per sanatoria finestrelle ultimo piano- soffitta
- ) Autorizzazione 225/2017 per allaccio all'acquedotto
- ) Abitabilità n. 825 del 11/05/1983

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme alla Concessione Edilizia n. 190/1978 del 22/12/1978 per lievi difformità interne al P.T. dovute alla costruzione di alcune tramezze interne .

#### **4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 .

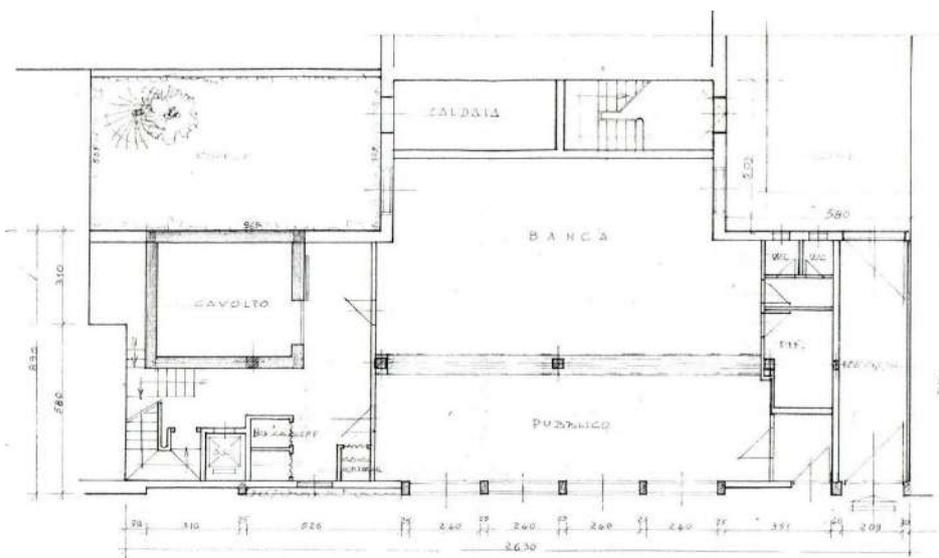
Alla luce di ciò nel quadro del rispetto dell'incarico ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro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

In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito 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.

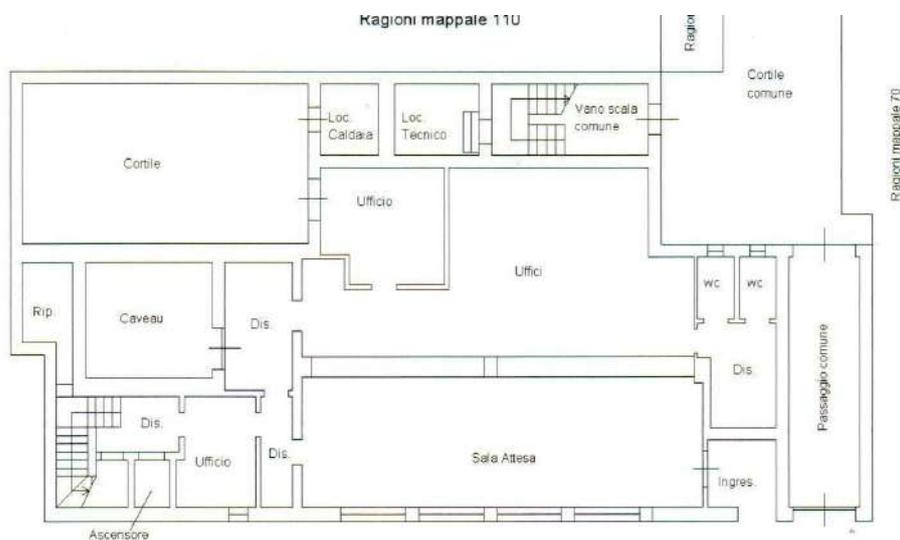
3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna :

Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati al P.T. per la realizzazione di un ufficio e di un vano disimpegno oltre al frazionamento del locale caldaia e ad altre opere minori .

Si riporta la situazione licenziata nel 1978



E quella attuale



-) L'agibilità, ora esistente dovrà essere nuovamente attestata una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante la sola U.I. interessata dalla sanatoria

### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio o dalla ATS .

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

|  |            |
|--|------------|
| • Oblazione  | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 3.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |
|  | -----      |
| Totale costi sanatoria                             | € 7.650,00 |

Arrotondati ad euro **8.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .



Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

#### **CAPO 6 °**

##### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione semicentrale in una frazione del Comune, la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 alla frazione vede un decremento

dei valori degli immobili ed un particolare scarso interesse per il terziario .

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'unità immobiliare qui stimata come agenzia bancaria 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 i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo

Il valore stimato per capitalizzazione dell'attuale reddito lordo dato dalla locazione è stato poi abbattuto con un coefficiente del 15 % in quanto se si dovesse verificare il rilascio dell'immobile da parte dell'Istituto Bancario conduttore potrebbe risultare difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca .

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

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 340.000,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

-) Superficie con accessori :

Banca mq 390,00 = mq 390,00

## ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

### A) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 700,00 ad un massimo di euro 1050,00 €/mq con una media di 875,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,8 – 4,1 €/mqmese con la media di 3,45 -> 3,50 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

390,00 mq x 875,00 €/mq= € 341.250,00 - >340.000,00

### A1) Capitalizzazione reddito lordo con valori OMI

Valore :  $(390 \times 3,50 \times 12) / 0,06 = \underline{273.000,00}$

### B) Capitalizzazione del reddito lordo effettivo

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

Affitto annuo euro 33.785,72 (pari a circa 7,20 €/mq mese)

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(33.785,72) / 0,06 = 563.095,34 \text{ €}$

L'affitto non è stato aggiornato con l'adeguamento al 75% ISTAT trattandosi di un affitto stipulato recentemente (gennaio 2020) e con applicazione del dato ISTAT a partire dal secondo anno dalla stipula .

Il valore di stima così ottenuto è ridotto del 15% come spiegato in premessa e pertanto diviene 478.631,04 euro

### Attribuzione del valore di stima mediato :

$= (A+A1+B) / 3 =$

$(340.000,00+273.000,00+478.631,04)/3 = \boxed{363.877,00 \text{ euro}}$

*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 **363.877,00***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 8.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 355.877,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 17.793,85 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a 338.083,15 arrotondato a :

**Euro 340.000,00**

## LOTTO 7

Comune di Castelveverde

Banca locata [REDACTED]

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

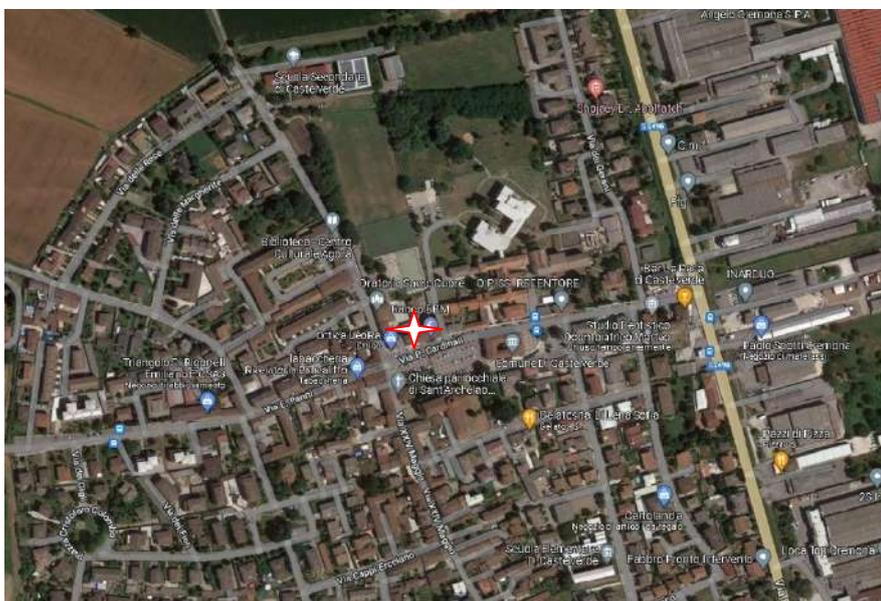
##### **1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

Nel comune di Castelveverde (CR) via Monsignor Pietro Gardinali n. 14, porzione di fabbricato al piano terra con soffitta al piano secondo , ad uso sportello bancario 392 mq oltre accessori , affittato alla banca:

[REDACTED] con contratto di locazione con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031 con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6 .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto nel centro di Castelveverde in prossimità della chiesa parrocchiale e del Municipio a fianco di una moderna RSA . La zona è ben servita da infrastrutture e servizi e la banca si affaccia sulla via principale del paese.



Dalle ultime rilevazioni trovate Castelverde conta 1823 famiglie per 5727 abitanti di cui 470 stranieri ; il numero dei contribuenti è di 4158 unità . Il paese dista 6 Km da Cremona e sorge sulla direttrice per Bergamo . La sua economia prevalente è quella agricola anche se non manca un piccolo polo artigianale . Da una stima l'edificato della frazione conta 417 edifici di cui 412 utilizzati e di questi 362 ai fini residenziali e 50 ad altri usi . Nel comprensorio comunale insistono 3 sportelli bancari .

### **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 Castelverde (B129)

– Via Monsignor Pietro Cardinali 14

-) Foglio 29mapp. 80 sub 1 – Piano T-1° Cat D/5

rendita euro 7.554,00

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta [REDACTED] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

- Banca P.T. : A nord il cortile ed il vano scale comuni ; Ad Est la strada d'accesso privata map 87 alla RSA ; A Sud il map 565 oltre il quale la pubblica via P. Gardinali ; Ad Ovest il vano scale e la corte comuni indi il map 79

- Banca P. soffitta : A nord il cortile ed il vano scale comuni ; Ad Est ragioni comuni con l'accesso alle soffitte ; A Sud prima l'accesso alle soffitte poi altra UI ed il vuoto sul map 565 ; Ad Ovest il vuoto sul map 79

Salvi i più precisi confini come in fatto .

### **1.4.)Accessi :**

- Alla banca si accede tramite accesso pedonale dalla via Monsignor Pietro Gardinali , agli accessori dalla corte comune anche con accesso carraio

### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un piccolo complesso immobiliare per il quale non è dato a sapere se vi siano o meno dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo

esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di ciò.

Parti Comuni : dagli atti catastali risultano comuni l'andito ingresso e la corte in lato nord-ovest oltre al vano scale .

Si allega estratto planimetrico con indicati i beni comuni

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione degli immobili**

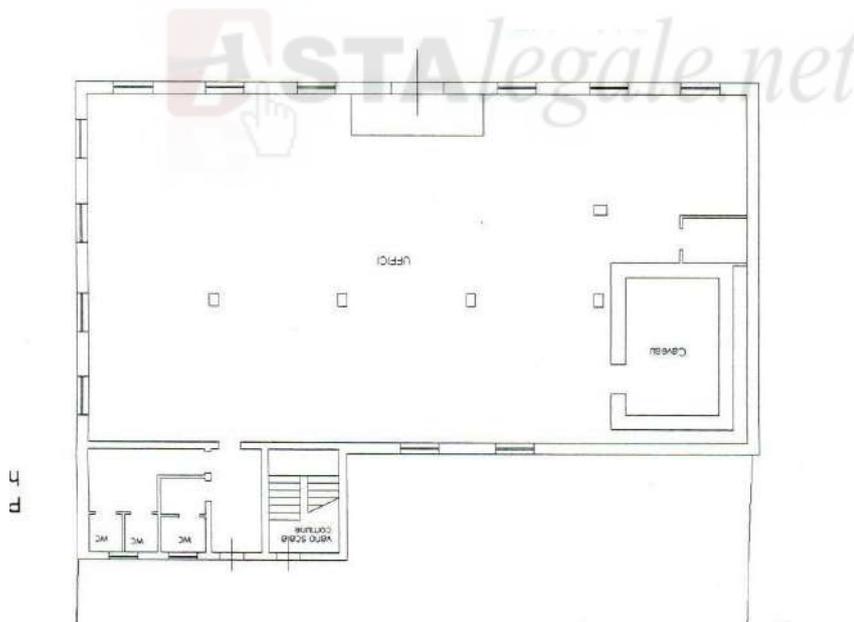
**2.1.)GENERALITA'** : Il fabbricato entro il quale si trovano le unità immobiliari è un piccolo condominio prospiciente la via centrale Monsignor Pietro Cardinali, in prossimità della chiesa, del Municipio e del ricovero per anziani (RSA) . Al piano terra, si trova l'agenzia bancaria che ha una superficie di circa 392 mq con al piano terra in corpo separato un locale archivio e centrale termica di circa 60 mq ed al piano secondo la soffitta ad uso archivio di circa 235 mq .

L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1983 con la realizzazione dello sportello bancario per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione. All'esterno si presenta in condizioni buone



## 2.2) BANCA ( fg29map. 80/1) - D/5

Trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 392) ad oggi adibito a filiale della banca Banc [REDACTED] l'ingresso avviene dalla via Monsignor Pietro Cardinali 14 attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) .





All'interno vi è un locale open space diviso con una serie di moduli e mobili arredo, di proprietà della banca, che ne formano e disegnano una più articolata forma planimetrica



Entrando all'estremo nord est dell'unità immobiliare sono posti i servizi igienici





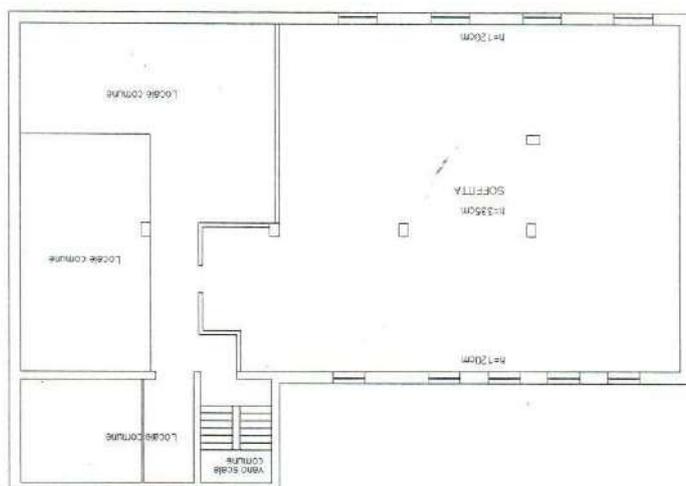
Mentre sulla sinistra ci sono degli uffici direzionali sempre realizzati con moduli removibili



ed il caveau oltre che un piccolo locale macchine (VMC)

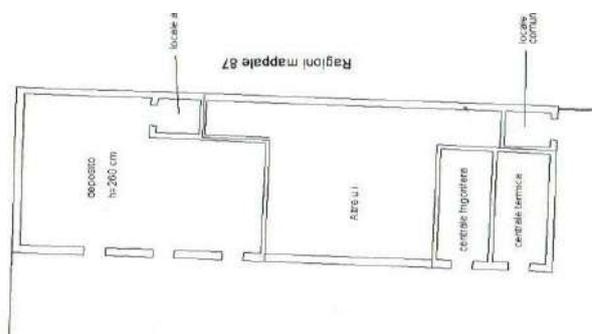


Al piano secondo insiste una soffitta di circa 238 mq adibita ad archivio con altezza minima di ml 1,20 e massima al colmo di ml 3,35



A questa si accede tramite la scala condominiale , alcune finestrelle laterali danno un minimo di ricambio d'aria .

All'esterno in corpo separato in un edificio accessorio di un piano fuori terra con struttura in muratura ci sono tre locali di servizio di cui il primo come deposito di mq 50 circa e gli altri due utilizzati come centrale termica e centrale frigorifera . L'altezza interna dei locali è inferiore a ml 2,50



L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti nel locale caldaia ed in un locale tecnico con accesso dalla scala condominiale .

I libretti di caldaia sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo la filiale tutt'ora in uso . E' emersa una piccola perdita dal tetto in soffitta

**2.3.) Attestato di prestazione energetica** : L'unità immobiliare locata a Banca ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1902600006819 con scadenza 27/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe : "E" EPgl, nren236,86 KWh/m2a

### **CAPO 3 °**

#### **Stato di Possesso**

##### **Godimento del bene e contratto di locazione in essere**

I locali sono oggi in affitto ad una banca che lo utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001234000BB) stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 52.273,72 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Il contratto (in allegato) prevede inoltre :

- all'art 4 la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima (ex comma 7 art 27 L 392/78) ;
  - all'art 9 è data facoltà al conduttore di sublocare o cedere in comodato d'uso o qualsiasi altro titolo l'immobile di cui al contratto o sue parti
  - all'art 13 sono stabiliti dei patti speciali riguardanti lavori di edili ed impiantistici atti a migliorare o modificare i locali relativamente all'uso di agenzia bancaria on spese ed oneri a carico del conduttore ;
  - all'art 14 si rimanda ai dettati normativi per la perdita dell'indennità dell'avviamento commerciale nei casi previsti dall'art 34 L 392/78 ;  
anche in caso di sublocazione
  - All'art 15 vige il divieto della cessione del credito senza autorizzazione del conduttore
- Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione

## **CAPO 4 °**

### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

#### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Concessione Edilizia n. 33/83 prot 384 del 24/5/1983

L'immobile è inserito in zona A1R – ambito storico urbano di recupero

- Ristrutturazione leggera

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme alla Concessione Edilizia n. 33/83 prot 384 del 24/5/1983 per lievi modifiche interne .

**4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

**3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :**

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

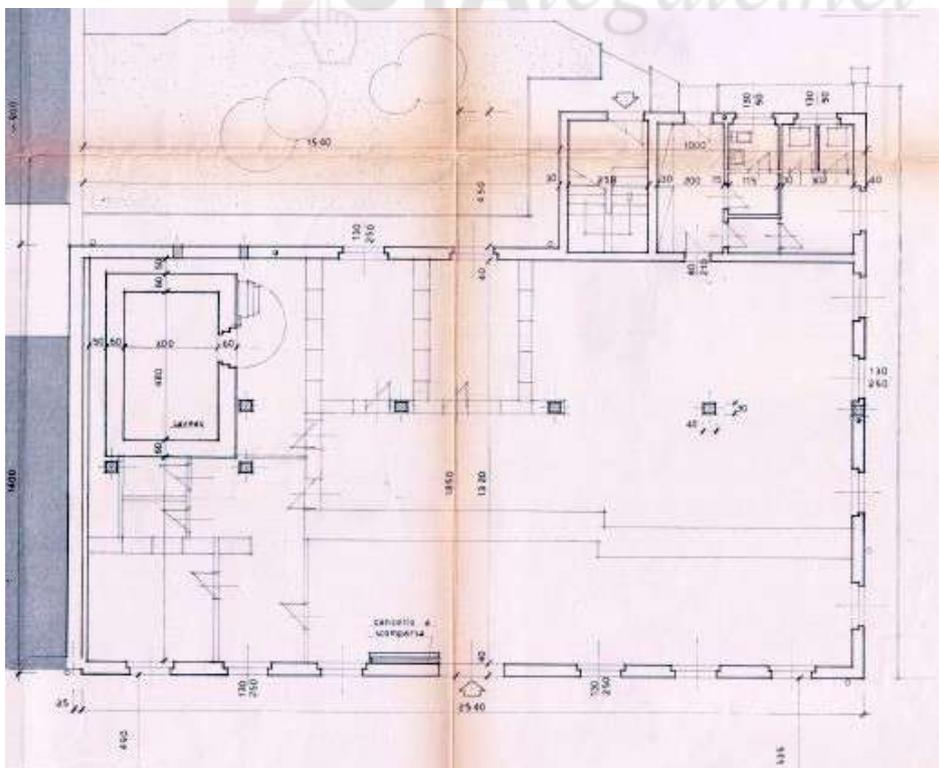
In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al

momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

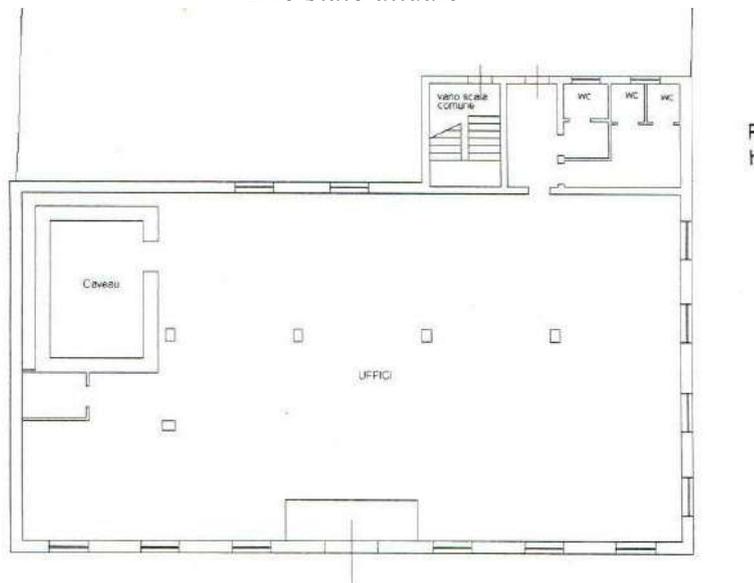
3.3.2) Sul diverso numero di unità immobiliari, loro destinazioni e distribuzione interna :

Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati al P.T. e per una diversa conformazione del locale soffitta dove sono stati ricavati altri vani dati ai sottostanti alloggi di altre proprietà .

Si riporta la situazione licenziata nel 1983

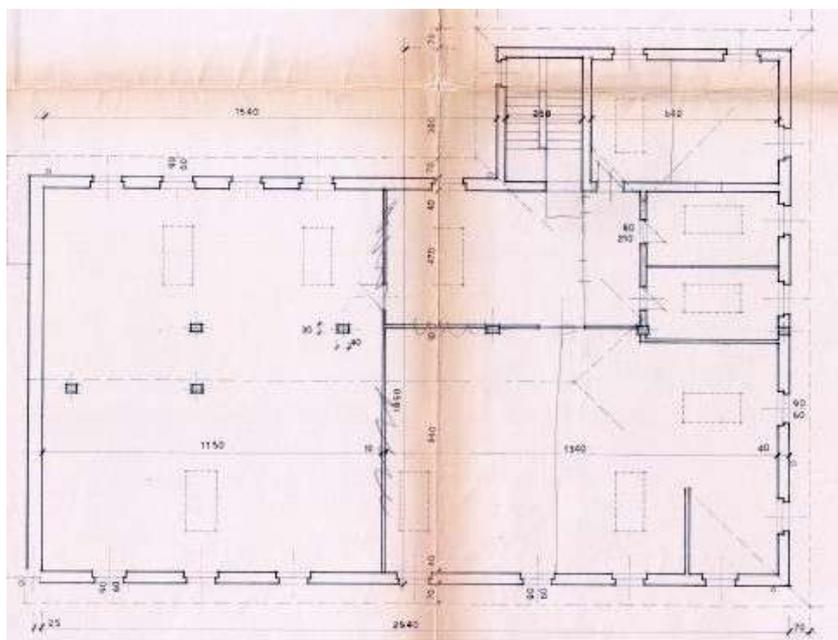


E lo stato attuale

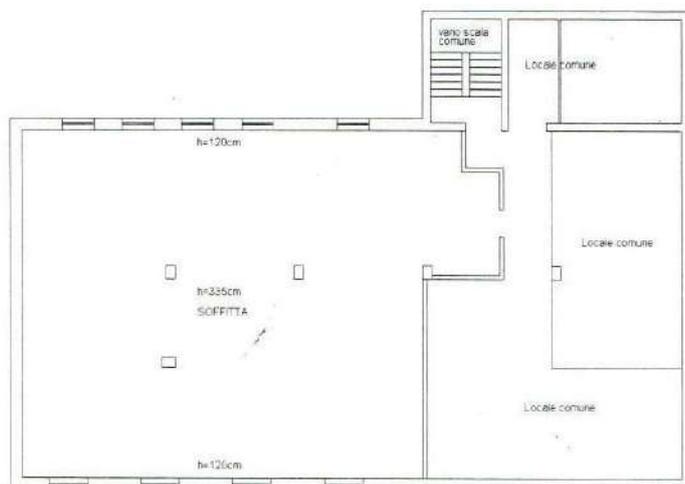


Stessa cosa per la soffitta che risulta essere stata frazionata in più U.I.

Stato concesso :



### Stato attuale



-) L'agibilità, ora esistente dovrà essere nuovamente attestata una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante la sola U.I. interessata dalla sanatoria sebbene per la soffitta interessi più unità immobiliari di altre proprietà.

#### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio o dalla ATS .

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

- |  |            |
|--|------------|
| • Oblazione  | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 4.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |

-----  
Totale costi sanatoria € 8.650,00

Arrotondati ad euro **9.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .



Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

## **CAPO 6 °**

### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale, la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 comune vede un incremento dei valori degli immobili .

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'unità immobiliare qui stimata come agenzia bancaria 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 i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo

Il valore stimato per capitalizzazione dell'attuale reddito lordo, dato dall'attuale locazione, è stato poi abbattuto con un coefficiente del 20 % in quanto se si dovesse verificare il rilascio dell'immobile da parte dell'Istituto Bancario conduttore potrebbe risultare difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca .

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

|                        |
|------------------------|
| <b>EURO 165.864,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

Superficie con accessori :

|                             |   |                 |
|-----------------------------|---|-----------------|
| Banca mq 392,00             | = | mq 392,00       |
| Soffitta mq 238 x 0,33      | = | mq 78,54        |
| Accessori esterni 60 x 0,33 | = | <u>mq 19,80</u> |

Superficie totale ragguagliata = mq 490,34 -> 490

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

#### A) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 830,00 ad un massimo di euro 1050,00 €/mq con una media di 940,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 3,8 – 5,2 €/mqmese con la media di 4,50 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

$490,00 \text{ mq} \times 940,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 460.600,00 - > \underline{460.000,00}$

#### A1) Capitalizzazione reddito lordo con valori OMI

Valore :  $(490 \times 4,50 \times 12) / 0,06 = \underline{441.000,00}$

#### B) Capitalizzazione del reddito lordo effettivo

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

Affitto annuo euro 52.273,72 (pari a circa 8,90 €/mq mese)

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(52.273,72) / 0,06 = 871.228,67 \text{ €}$

L'affitto non è stato aggiornato con l'adeguamento al 75% ISTAT trattandosi di un affitto stipulato recentemente (gennaio 2020) e con applicazione del dato ISTAT a partire dal secondo anno dalla stipula .

Il valore di stima così ottenuto è ridotto del 20% come spiegato in premessa e pertanto diviene 696.982,94 -> 697.000,00 euro

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

$$= (A+A1+B)/3 =$$

$$(460000,00+441000,00+697000,00)/3 = \boxed{532.666,67 \text{ euro}}$$

*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 **532.666,67***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 9.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 523.666,67***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 26.183,34 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a euro 497.483,34 arrotondati a:

**Euro 497.000,00**

**LOTTO 8**  
**Comune di Cicognolo**  
**Banca sfitta**

**CAPO 1°**

***Identificazione dei beni***

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

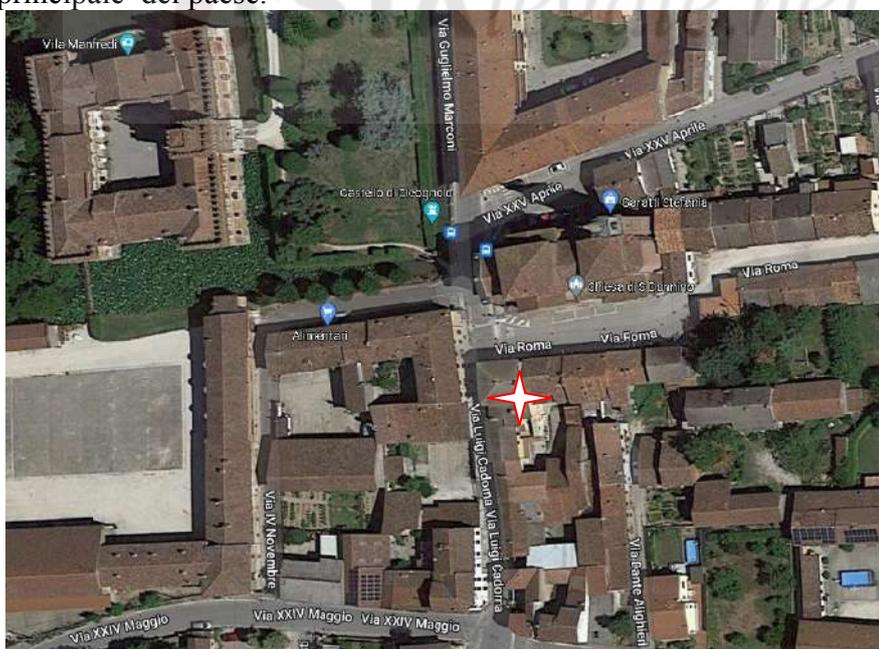
Nel comune di Cicognolo (CR) via Roma 1 angolo via Luigi Cadorna 2 porzioni di fabbricato sfitto composto al piano terra da ampio locale ad uso agenzia bancaria sviluppatentesi per piccola porzione anche al piano primo con scala interna , ed al piano soffitta



completo di vani accessori in corpo separato costituiti da tre locali archivio e da una ulteriore porzione fatiscente e pericolante



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto nel centro di Cicognolo in prossimità della chiesa , quasi di fronte al castello . La zona è ben servita da infrastrutture e servizi e la banca si affaccia sulla via principale del paese.



Dalle ultime rilevazioni trovate Cicognolo conta 381 famiglie per 982 abitanti di cui 110 stranieri ; il numero dei contribuenti è di 675 unità con un reddito lordo mensile di circa 1600,00 euro . Il paese dista 20 Km da Cremona e sorge sulla direttrice per Mantova . La sua economia

prevalente è quella agricola anche se non manca un piccolo polo artigianale ed un albergo. Da una stima l'edificato della frazione conta 218 edifici di cui 213 utilizzati e di questi 188 ai fini residenziali e 25 ad altri usi . Nel comprensorio comunale al momento c'è una banca attiva

### **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 Cicognolo (C678)

– Via Roma 1 piano T-1-2

-) Foglio 3mapp. 222/509 – 223 – 224/501 – 235 graffati Cat D/5

Rendita euro 3.774,00

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta [REDACTED] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

- Banca P.T. : A nord la via Roma ; Ad Est map 224 – 225-238 ed il cortile comune ; A Sud prima la corte esclusiva indi il cortile e passaggio comune ; Ad Ovest la via Cadorna e la corte comune

- Locale archivio : A nord il passaggio comune ; Ad Est altre UI , a sud map 468 Ad Ovest la via Cadorna

- Fabbricato /fatiscente : a nord il cortile esclusivo ; Ad Est map 238 ; a Sud map 468 ; Ad Ovest altra UI e la corte comune  
Salvi i più precisi confini come in fatto .

#### **1.4.)Accessi :**

- Alla banca si accede tramite accesso pedonale dalla via Roma e con accesso pedonale e carraio dalla via Cadorna attraverso la corte comune ed il vano scale condominiale . I locali accessori hanno accesso dalla via cardinali sulla corte comune

#### **1.5.)Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un piccolo complesso immobiliare per il quale non è dato a sapere se vi siano o meno dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di ciò.

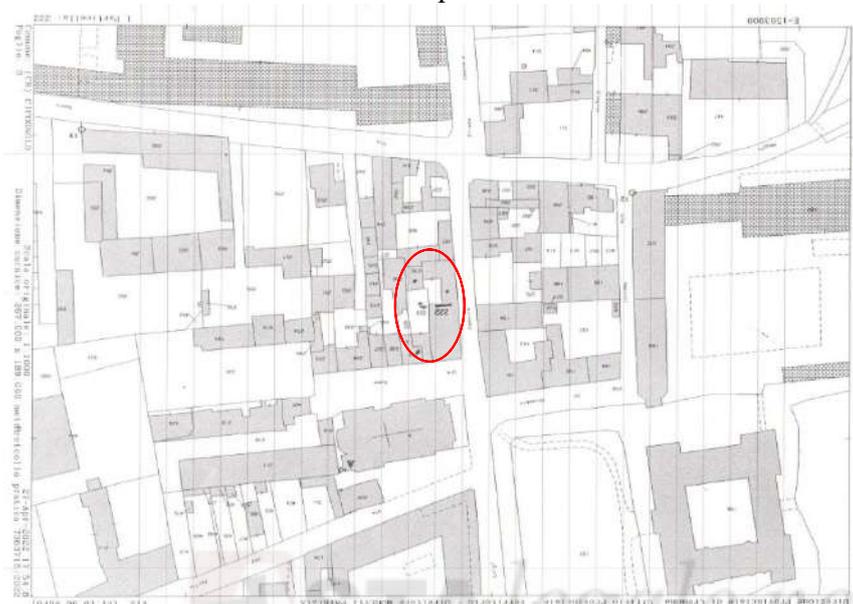
Parti Comuni : dagli atti catastali risultano comuni l'andito ingresso e la corte in lato ovest oltre al vano scale .

### **CAPO 2 °**

#### **Descrizione degli immobili**

**2.1.)GENERALITA' :** Il fabbricato entro il quale si trovano le unità immobiliari è un piccolo condominio posto d'angolo fra le centrali vie Roma e Luigi Cadorna in prossimità di un incrocio sul quale affaccia sia la chiesa che il castello. Al piano terra, si trova l'agenzia bancaria che ha una superficie di circa 250 mq di cui 32 al piano primo , con annesso . al piano terra in corpo separato, un locale archivio su due piani di mq 100

circa ed un secondo immobile fatiscente di due piani di circa mq 70 oltre ad un cortile esclusivo di circa 65 mq .



L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde .



L'immobile all'esterno si presenta in buone condizioni manutentive e d'uso ad eccezione del fabbricato interno in lato sud est che risulta del tutto fatiscente ed a tratti pericolante

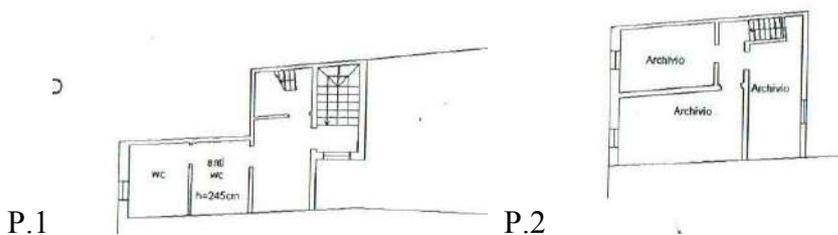


**2.2)BANCA :**

Trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 250) una volta utilizzato come agenzia bancaria ed ora sfitto . L'ingresso avviene dalla via Roma 1 attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) .



Piano terra :



All'interno vi è un locale open space



Oltrepassato il quale si trovano a sinistra i servizi igienici



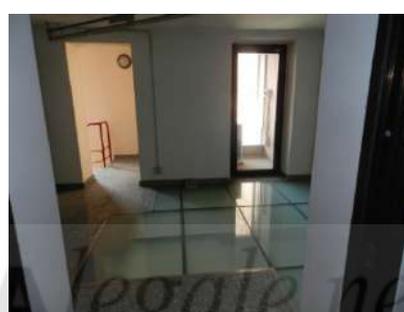
Il Caveau ed alcuni vani di servizio



Sulla sinistra dell'ingresso un vano diviso con moduli d'arredo  
removibili a formare due uffici e condurre alla scala che porta al piano  
primo



dove si trovano dei locali di servizio



Da qui si raggiunge il piano secondo che si presenta con tre locali al rustico ed altezza interna ridotta



L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti nel locale caldaia ed in un locale tecnico

I libretti di caldaia non sono reperibili e gli impianti in disuso anche se da un controllo visivo risultano ben progettati .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è mediocre essendo la filiale sfitta da tempo . Il piano 2° è da ristrutturare -) LOCALE ARCHIVIO : In corpo separato la porzione risulta in buono stato conservativo ed autonoma , è priva d'impianti di riscaldamento ed era utilizzata come archivio

Si struttura con un ingresso al PT da dove parte la scala in marmo che porta ad un ampio locale dal quale sia accede ad un secondo vano rialzato rispetto a questo





-) ALTRO FABBRICATO : E' una porzione di fabbricato del tutto fatiscente e pericolante , completamente da ristrutturare .



E' costituito al piano terra da alcuni locali cantina inaccessibili ed al piano primo da un solaio tipo granaio pericolante

La struttura portante è in muratura con solai in legno .

La porzione immobiliare è priva d'impianti

**2.3.) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n. 1903000001822 con

scadenza 29/7/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“E” EPgl, nren407,05 KWh/m2a

### **CAPO 3 °**

#### **Stato di Possesso**

##### **Godimento del bene e contratto di locazione in essere**

Attualmente l'immobile risulta sfitto e libero

### **CAPO 4 °**

#### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

##### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Concessione Edilizia n. 2/99 prot 1237 del 13/07/1979
- ) Concessione Edilizia n. 14/81 prot 1856 del 26/10/1981
- ) Nulla Osta n. 725 del 08/04/1982
- ) Autorizzazione edilizia n. 21/82 prot 2022
- ) Autorizzazione edilizia n. 38/91 prot 1882/91 del 20/07/1994
- ) Abitabilità n. 5/77 del 29/02/1980

L'immobile è inserito in zona A2 – ambito storico di particolare interesse ambientale – grado di protezione : risanamento conservativo

##### **4.2.) Conformità urbanistica :**

**NON** conforme all' Autorizzazione edilizia n. 38/91 prot 1882/91 del 20/07/1994 per lievi modifiche interne sanabili

##### **4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 attiene gli 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 di seguito 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.

### 3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna :



Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati e per la non avvenuta ristrutturazione della porzione di fabbricato ora al rustico .

-) L'agibilità , ora esistente dovrà essere nuovamente attestata una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante la sola U.I. interessata dalla sanatoria.

### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio o dalla ATS .

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

- |                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| • Oblazione                       | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali     | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria | € 4.500,00 |



|  |            |
|--|------------|
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |
|  | -----      |
| Totale costi sanatoria                             | € 8.650,00 |

Arrotondati ad euro **9.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .

## CAPO 5°

### Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

## CAPO 6°

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale, la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 comune vede un leggero incremento dei valori degli immobili Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'unità immobiliare qui stimata come agenzia bancaria 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 i

valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo ed in base al valore medio di immobili residenziali posti in vendita nel comune considerando quindi un eventuale valore lordo di trasformazione del bene in residenziale .

Si ritiene molto difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca .

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

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 207.000,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

Superficie con accessori :

|                                |   |                 |
|--------------------------------|---|-----------------|
| Ex Banca mq 250,00             | = | mq 250,00       |
| Archivio mq 100,00             | = | mq 100,00       |
| Rustico mq 70 x 0,5            | = | <u>mq 35,00</u> |
| Superficie totale ragguagliata | = | mq 385,00       |

#### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

A) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 485,00 ad un massimo di euro 720,00 €/mq con una media di 602,50 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,4 – 3,6 €/mqmese con la media di 3,00 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

385,00 mq x 602,50 €/mq= € 231.962,50 - >232.000,00

**A1) Capitalizzazione reddito lordo con valori OMI**

Valore :  $(385 \times 3,00 \times 12) / 0,06 = \underline{231.000,00}$

**B) Valore di mercato immobili residenziali :**

Dall'indagine di mercato non sono risultati essere in vendita immobili ad uso terziario per cui si è ritenuto di poter comparare il valore dell'immobile con quello di unità residenziale poste in vendita nelle vicinanze ritenendo con questo la possibilità del valore lordo di trasformazione che il bene potrebbe assumere cambiandogli l'attuale destinazione di banca in residenziale :

| Ubicazione      | n. locali | Superficie | Prezzo     | Agenzia |
|-----------------|-----------|------------|------------|---------|
| v. Marconi      | Palazzo   | 1672       | 750.000,00 |         |
|                 | Casetta   | 154        | 85.000,00  |         |
|                 |           | 116        | 125.000,00 |         |
| Nuovo trilocale | 3         | 176        | 250.000,00 |         |

Mediando superfici e prezzi di vendita si ricava un prezzo medio di

Euro/mq 571,30 così ricavato

$(750000,00+85000,00+125000,00+250000,00) / 4 = 302.500,00$  euro

$(1672+154+116+176) / 4 = 529,50$  mq

$302.500,00/529,50 = 571,30$  euro/mq

Valore del bene stimato tramite la media dei prezzi degli immobili posti in vendita :

$\text{mq } 385 \times 571,30 = \text{€ } 219.950,50 \rightarrow \underline{220.000,00}$

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

$= (A+A1+B)/3 =$

$(232000,00+231000,00+220000,00)/3 = \boxed{227.666,67 \text{ euro}}$

*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 **227.666,67***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 9.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 218.666,67***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 10.933,34 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a euro 207.733,34 arrotondati a :

**Euro 207.000,00**

## LOTTO 9

Comune di Ostiano

Banca locata a [REDACTED]

### CAPO 1°

#### *Identificazione dei beni*

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

In zona centrale del Comune di Ostiano in piazza Guglielmo Marconi n 10-12 in corso della Libertà n. 92 in Piadena , porzione d'immobile ad uso sportello bancario di circa 650 mq , affittato alla banca [REDACTED] S.p.a con contratto di locazione del 01/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031 con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6 .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità della piazza del comune ed è comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi . Sorge su una via / piazza principale che lambisce il centro comunale e costituisce direttrice di snodo viario a sorta di piccola circonvallazione dell'agglomerato urbano storico .



Il comune di Ostiano conta 2928 abitanti di cui circa 396 stranieri , e si colloca a 24 Km da Cremona. E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da alcune realtà industriale /artigianali

**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 Ostiano (G185)

– piazza Guglielmo Marconi 11

-) Foglio 11 mapp. 2 sub 501 e map5 sub 501 (graffati) – Piani S1-T

cat D/5 rendita euro 5.020,00

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditta [redacted] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

- Banca P.T. : A nord la piazza Marconi e per breve tratto il map 782 ;  
Ad est i mappali 782 -780- 6 – altre ragioni del map 5 ; a Sud altre ragioni map 5 corte comune 989 ; ad Ovest la corte comune map 989 e ragioni altro subalterno map 2

- Piano S1 : A Nord il terrapieno sotto la piazza Marconi ; ad Est l'interro del map 782 e 780 ; a Sud l'interro col map 5 ; ad Ovest l'interro con la corte comune map 989 e col map 2

Salvi i più precisi confini come in fatto .

### **1.4.)Accessi :**

- Alla banca si accede tramite accesso pedonale dalla piazza Guglielmo Marconi ed alla corte attraverso l'accesso carraio sulla corte comune map 989 ;

- al piano interrato si accede direttamente dall'interno della banca tramite scala e vano ascensore dedicati ed esclusivi

### **1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 3 unità immobiliari più altra in corpo staccato su altra particella catastale. Non è dato a sapere se vi sono dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di questo.

SERVITU' : All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi , passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale .

## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

**2.1.)GENERALITA'** : Il fabbricato entro il quale si trova l' unità immobiliare è un piccolo condominio costituito da due proprietà prospiciente la piazza Guglielmo Marconi, in zona semicentrale di Ostiano in prossimità del municipio . Al piano terra, si trova l'agenzia bancaria di circa 412 mq , al piano interrato, di mq 235, il caveau . L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1979 con la realizzazione dello sportello bancario per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione. All'esterno si presenta in condizioni discrete



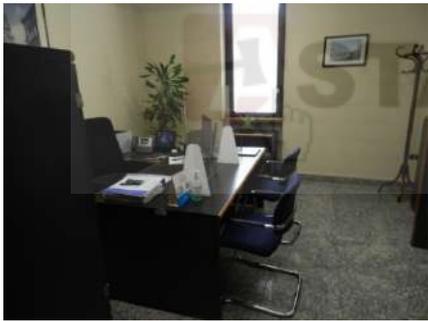
Trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 650) ad oggi adibito a filiale della banca [REDACTED] l'ingresso avviene dalla piazza Guglielmo Marconi civico 11 attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) .



All'interno vi è n locale open space di circa mq 240 diviso con moduli arredo ed un'ampia zona d'attesa pubblico



Oltrepassato il vano principale , tramite un'area disimpegno si raggiunge l'ala più interna con alcuni vani ufficio



a lato dei quali insistono i servizi igienici e ripostigli .



L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti nel locale caldaia.

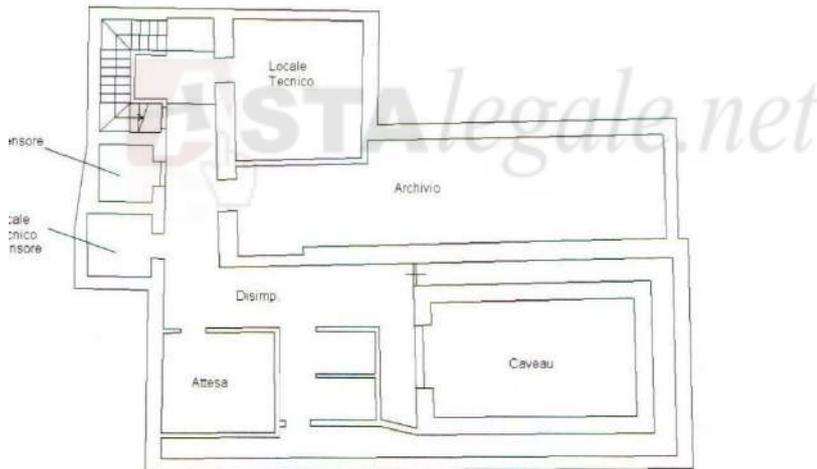
I libretti di caldaia sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo la filiale tutt'ora in uso .

Locale centrale termica : la banca è servita da impianto di climatizzazione sia invernale che estivo i cui macchinari sono collocati in apposito vano tecnico al quale si accede dalla corte comune



2.3) CAVEAU . al piano interrato raggiungibile tramite scala interna e vano ascensore insiste un'ampia zona accessoria nella quale si trovano il caveau con la sua area d'attesa e dei locali accessori destinati ad archivio e locale tecnico .





Il piano è interrato e privo di finestre , i pavimenti sono in marmette di marmo le pareti intonacate e tinteggiate

**2.5.) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare locata a Banca ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.

1906400005119 con scadenza 27/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“E” EPgl, nren234,27 KWh/m2a

### CAPO 3 °

#### Stato di Possesso

##### Godimento del bene e contratto di locazione in essere

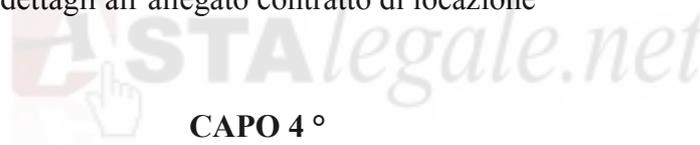
I locali sono oggi in affitto ad una banca che lo utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001235000CC) stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 36.215,51 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Il contratto (in allegato) prevede inoltre :

- all'art 4 la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima (ex comma 7 art 27 L 392/78) ;

- all'art 9 è data facoltà al conduttore di sublocare o cedere in comodato d'uso o qualsiasi altro titolo l'immobile di cui al contratto o sue parti
- all'art 13 sono stabiliti dei patti speciali riguardanti lavori di edili ed impiantistici atti a migliorare o modificare i locali relativamente all'uso di agenzia bancaria on spese ed oneri a carico del conduttore ;
- all'art 14 si rimanda ai dettati normativi per la perdita dell'indennità dell'avviamento commerciale nei casi previsti dall'art 34 L 392/78 ;  
anche in caso di sublocazione
- All'art 15 vige il divieto della cessione del credito senza autorizzazione del conduttore

Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione



#### CAPO 4 °

### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

#### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Concessione Edilizia n. 16/77 prot 2162 del 11/07/1977
- ) Concessione Edilizia n. 45/79 prot 1919 del 16/07/1979
- ) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/98 prot PE 773/98 del 06/10/1998

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

**NON** sono stati reperiti gli elaborati grafici allegati alla Concessione in sanatoria n. 10/98 per cui non è dato a sapere con certezza la regolarità o

meno degli immobili . Considerato che rispetto alla Licenza edilizia originaria sono state riscontrate delle difformità (che in teoria potrebbero essere state sanate) si è ritenuto comunque prudentiale il conteggiare e prevedere un minimo di costi per la sanatoria edilizia qualora questa fosse necessaria .

#### **4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 attiene gli 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 di seguito 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.

### 3.3.2) Sula diversa distribuzione interna :

Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto diversa da quella attuale per una diversa distribuzione interna dovuta alla modifica di alcuni tavolati . Dette modifiche potrebbero essere state oggetto di sanatoria nel 1998 ma il mancato reperimento degli elaborati grafici e delle relazione a corredo della domanda e del successivo rilascia non hanno reso possibile acclarare la conformità della porzione immobiliare per cui si è valutato la necessità di valutare i costi per un'eventuale sanatoria .

-) L'agibilità , ora esistente dovrà essere nuovamente attestata una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale ossia riguardante la sola U.I. interessata dalla sanatoria.

### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio , dalla ATS e/o da altri enti.



-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento , in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

|  |            |
|--|------------|
| • Oblazione  | € 1.050,00 |
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 5.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |
|  | -----      |
| Totale costi sanatoria                             | € 9.650,00 |

Arrotondati ad euro **10.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .

## **CAPO 5°**

### **Vincoli condominiali**

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

## **CAPO 6 °**

### **Determinazione del valore di mercato dell'immobile**

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale, la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 comune vede un lieve incremento dei valori degli immobili . Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'unità immobiliare qui stimata come agenzia bancaria 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 i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo . Il valore stimato per capitalizzazione dell'attuale reddito lordo, dato dall'attuale locazione, è stato poi abbattuto con un coefficiente del 20 % in quanto se si dovesse verificare il rilascio dell'immobile da parte dell'Istituto Bancario conduttore potrebbe risultare difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca ed in considerazione anche delle notevoli dimensioni della U.I. . Da ciò è emerso un valore complessivo **netto finale** del bene di



**Euro 455.000,00**

Così formato :

Superficie con accessori :

Banca = mq 650,00

### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

#### A) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 620,00 ad un massimo di euro 900,00 €/mq con una media di 760,00

€/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 3,1 – 4,5 €/mqmese con la media di 3,80 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

650,00 mq x 760,00 €/mq = € 494.000,00

#### A1) Capitalizzazione reddito lordo con valori OMI

Valore :  $(650 \times 3,80 \times 12) / 0,06 = 494.000,00$

#### B) Capitalizzazione del reddito lordo effettivo

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

Affitto annuo euro 36.215,51 (pari a circa 4,64 €/mq mese)

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(36.215,51) / 0,06 = 603.591,83 \text{ €}$

L'affitto non è stato aggiornato con l'adeguamento al 75% ISTAT trattandosi di un affitto stipulato recentemente (gennaio 2020) e con applicazione del dato ISTAT a partire dal secondo anno dalla stipula . Il valore di stima così ottenuto è ridotto del 20% come spiegato in premessa e pertanto diviene 482.873,46 > 483.000,00 euro

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

$$= (A+A1+B)/3 =$$

$$(494000,00+494000,00+483000,00)/3 = \boxed{490.333,34 \text{ euro}}$$

*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 **490.333,34***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 10.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 480.333,34***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 24.016,67 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a 456.316,67 che si arrotonda a :

**Euro 455.000,00**

**LOTTO 10**

**Comune di Sospiro**

**Banca locata** [REDACTED]

**CAPO 1°**

***Identificazione dei beni***

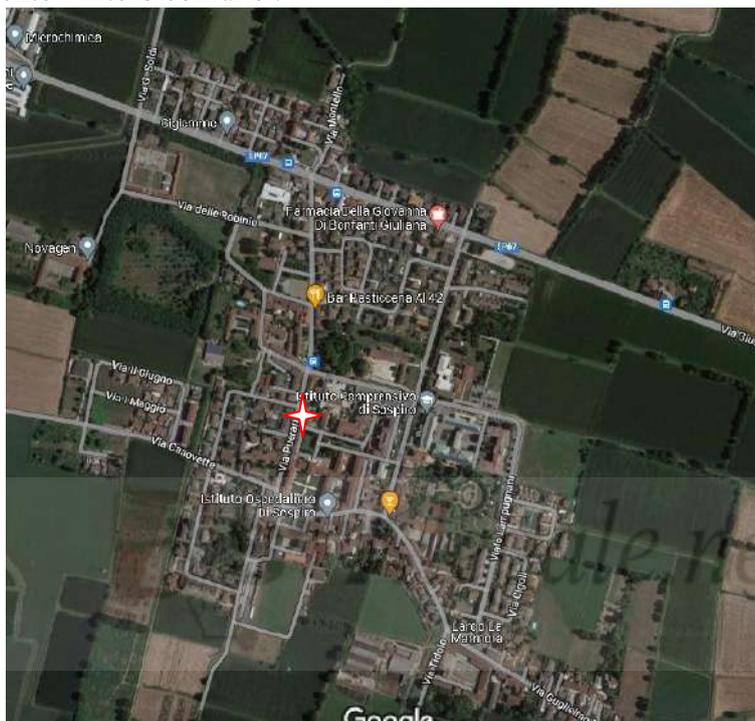
**1.1.) Beni oggetto d'esecuzione :**

In zona centrale del Comune di Sospiro in angolo fra le via Puerari e Tosi , porzione d'immobile ad uso sportello bancario di circa 340 mq , affittato alla banca [REDACTED] con contratto di locazione del 01/01/2020 con prima scadenza il 31/12/2025 e prorogabile al 31/12/2031 con facoltà di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo preavviso di mesi 6 nonché autorimessa in corpo separato ed area cortilizia esclusiva di circa 150 mq di cui la metà adibiti a parcheggi pubblicamente accessibili .



L'immobile, nel quale sono inseriti i beni, è posto in prossimità della chiesa e della RSA nonché a duecento metri da piazza del comune ed è

comodamente accessibile e servito dalle normali infrastrutture e servizi .  
 Sorge d'angolo fra due vie e prospetta su quella che attraversa  
 centralmente l'intero comune .



Il comune di Sospiro conta 3174 abitanti di cui circa 225 stranieri , e si colloca a 12 Km da Cremona. E' centro di riferimento dei comuni del circondario e risulta caratterizzato da alcune realtà industriale /artigianali e da una grossa casa di ricovero per anziani e persone disabili .

**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 (I865)

– Via Puerari

-) BANCA : Foglio 12mapp. 21 sub 1 – Piano T

Cat D/5 rendita euro 3.818,00 ;

-) BOX : Foglio 12 map 374 Sub 4 Piano T – Cat C/6 Cl 4 Consistenza mq 14 Rendita € 26,03 ;

-) Area Urbana : foglio 12 map 462 piano T Cat F/1 area urbana di mq 151

Si allegano schede catastali e visura

Detti beni sono attualmente intestati a :

Ditt [REDACTED] proprietà 1/1

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

Si attesta la conformità catastale odierna dell'immobile con la situazione di fatto e con quelli riportati sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita .

### **1.3.) CONFINI dell'immobile:**

- Banca P.T. : A nord la via tosi ; Ad Est la corte ed il vano scale comune ; A Sud prima il vano scale comune indi il map 29 ; ad Ovest la via Puerari ;
  - Box : A Nord la corte comune map 21; Ad est altro box map 374/3 ; a Sud il map 31 , Ad Ovest altro box map 374/5 ;
  - AREA URBANA : A Nord la via Tosi , Ad st map 550 ed altri (RSA) ; A Sud e ad Ovest la corte comune map 21/501
- Salvi i più precisi confini come in fatto .

### **1.4.)Accessi :**

- Alla banca si accede tramite accesso pedonale princiale da via Puerari e secondario da via Tosi ; al box con accesso carraio dalla via Tosi attraverso la corte comune

### **1.5.) Parti Comuni e vincoli condominiali :**

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso immobiliare formato da 4 unità immobiliari più altro corpo staccato su altra particella catastale e composto da 5 box . Non è dato a sapere se vi sono dei vincoli di tipo condominiale e se questo è stato costituito non essendo esposto il nominativo di un amministratore ne essendo giunta notizia di questo.

Parti Comuni : dagli atti catastali emerge che le parti comuni siano :

- Fg12map21/502 Vano scale bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4 del map 21

- Fg12map21/501 Cortile bene comune non censibile ai map 21 sub 1-2-3-4- e map 374 /1-2-3-4-5 e map 462

Si allega elaborato planimetrico

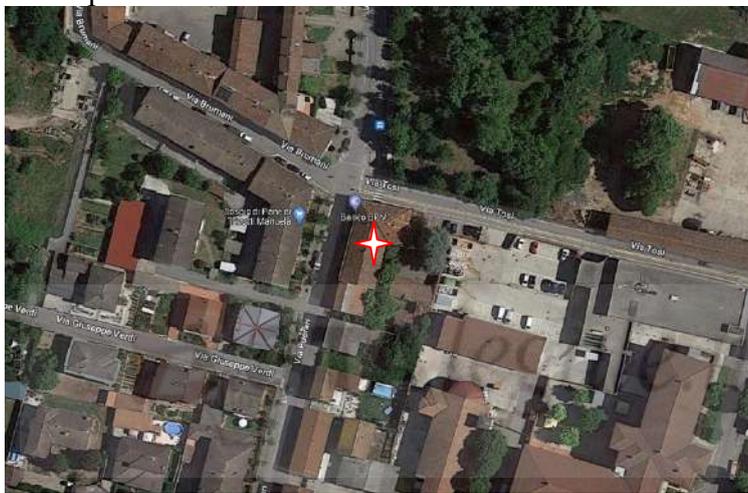
SERVITU' : All'alienazione dei beni costituenti il fabbricato staggito dovranno essere costituite le rispettive servitù e diritti per avere i reciproci accessi , passaggi e diritti oltre quelli apparenti e facenti parte dell'edificio condominiale .

## **CAPO 2 °**

### **Descrizione degli immobili**

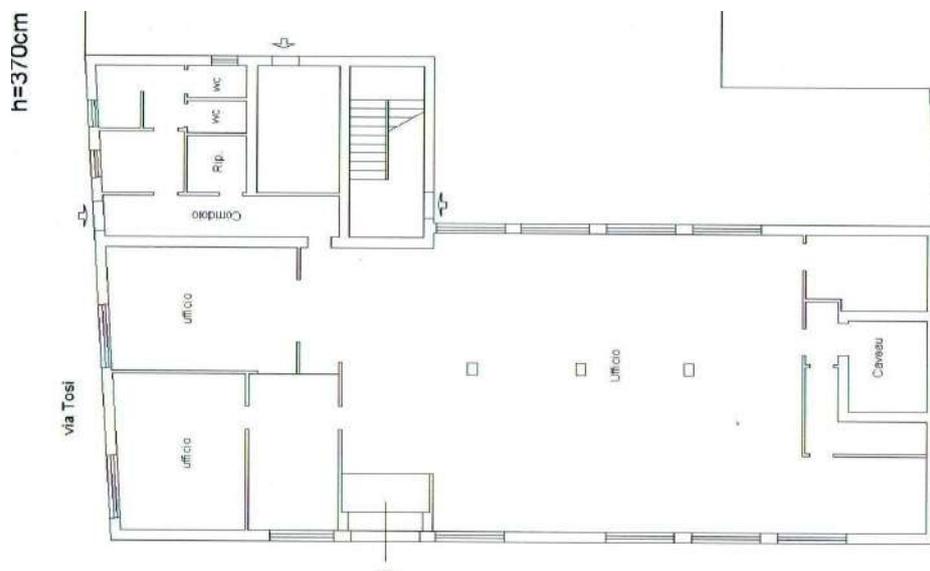
**2.1.)GENERALITA'** : Il fabbricato entro il quale si trova l' unità immobiliare è un piccolo condominio costituito dalla banca al PT e tre appartamenti al piano superiore oltre a 5 box in corpo esterno ed è posto d'angolo fra la via Puerari e la via Tosi .Come scritto al piano terra, si trova l'agenzia bancaria di circa 340 mq . L'edificio è di tipo tradizionale e nel suo sedime originario risulta essere di vecchio

impianto e comunque edificato prima del 1967 ; la struttura portante verticale è prevalentemente in muratura di mattoni pieni con orizzontamenti in laterocemento e tetto a falde . L'immobile è stato ristrutturato nel 1973 con la realizzazione dello sportello bancario per poi essere stato nel tempo soggetto ad alcuni interventi di manutenzione. All'esterno si presenta in condizioni discrete



In particolare trattasi di un locale d'affari (di superficie commerciale di circa mq 340) ad oggi adibito a filiale della banca [REDACTED] ; l'ingresso avviene dalla Via Puerari attraverso la bussola con girevole di sicurezza (modello banca) .

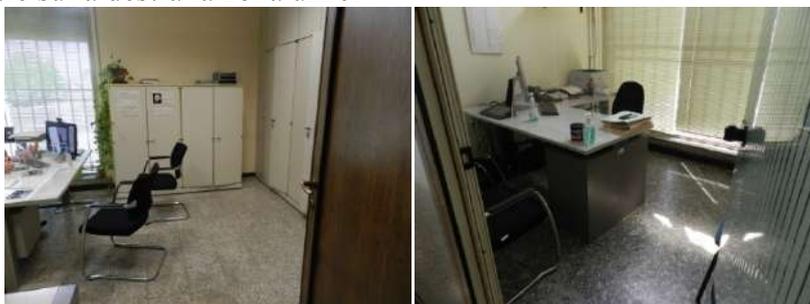




All'interno vi è n locale open space di circa mq 120 diviso con moduli arredo ed una zona d'attesa pubblico

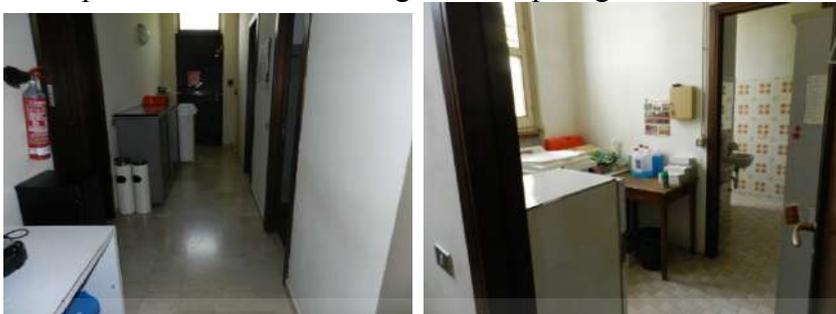


Oltrepassato il vano principale , sulla sinistra si trova il caveau mentre sulla destra la zona uffici





oltre alla quale insistono i servizi igienici e ripostigli .



L'intera agenzia bancaria è pavimentata con marmette di marmo , le pareti sono intonacate e tinteggiate e le aree sono attrezzate e suddivise con pareti a moduli d'arredo (di proprietà della banca insediata) .

La banca è dotata d'impianto di climatizzazione sia estiva che invernale e da impianto elettrico e d'allarme propri per l'attività dell'agenzia bancaria in essere . L'impianto di climatizzazione è composto da macchinari posti nel locale caldaia.

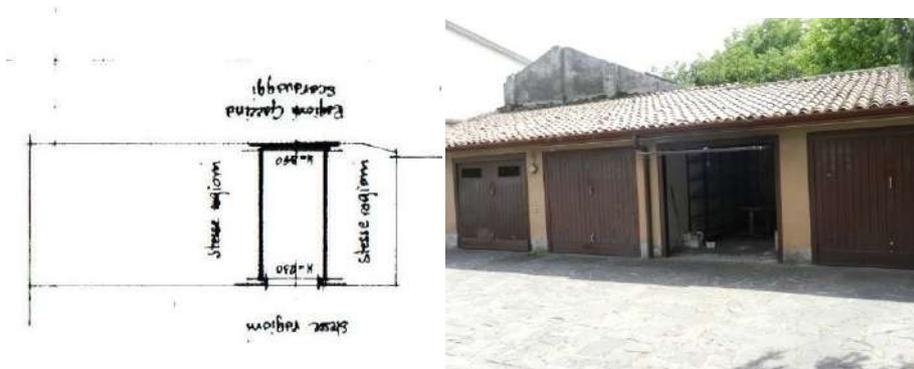
I libretti di caldaia sono in possesso dell'affittuario dell'immobile .

Stato di manutenzione : Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è buono essendo la filiale tutt'ora in uso .

Locale centrale termica : la banca è servita da impianto di climatizzazione sia invernale che estivo i cui macchinari sono collocati in apposito vano tecnico al quale si accede dalla corte comune

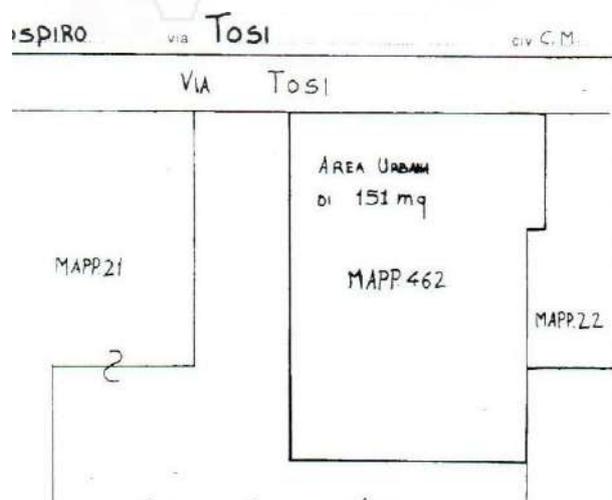


**2.3)AUTORIMESSA:** al piano terra in corpo separato insiste un edificio di un piano fuori terra composto da 5 box



Questo è in struttura muraria tradizionale con portoni d'accesso tipo basculante . Il box è servito da impianto elettrico ed ha pavimento in battuto di calcestruzzo .

**2.4) AREA URBANA :** direttamente prospiciente la via Tosi insiste un'area urbana di 151 mq



che è stata divisa in due parti di cui la prima quella direttamente verso la via Tosi è adibita a parcheggio pubblicamente accessibile e misura circa 75mq



L'altra , più interna è separata dalla precedente tramite recinzione e costituisce il giardino di proprietà esclusiva della società esecutata.

**2.5.) Attestato di prestazione energetica :** L'unità immobiliare locata a Banca ha il seguente Attestato di Prestazione Energetica n.

1909900004419 con scadenza 30/12/2029 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“E” EPgl, nren522,08 KWh/m2a

### CAPO 3 °

#### Stato di Possesso

##### Godimento del bene e contratto di locazione in essere

I locali sono oggi in affitto ad una banca che lo utilizza come filiale con contratto di locazione (registrato il 30/01/2020 n. T6J20T001236000DD) stipulato in data 01/01/2020 e termine il 31/12/2025 con possibilità di proroga tacita sino al 31/12/2031 ai sensi art 28 ex legge 391/78 . Il canone annuo è stabilito in euro 24.760,80 oltre adeguamenti ISTAT al 75% da corrispondersi in quattro rate trimestrali anticipate scadenza : 1° gennaio – 1° aprile – 1° luglio – 1° ottobre .

Il contratto (in allegato) prevede inoltre :

- all'art 4 la possibilità di recesso del conduttore in qualsiasi momento previo avviso tramite AR almeno 6 mesi prima (ex comma 7 art 27 L 392/78) ;
- all'art 9 è data facoltà al conduttore di sublocare o cedere in comodato d'uso o qualsiasi altro titolo l'immobile di cui al contratto o sue parti
- all'art 13 sono stabiliti dei patti speciali riguardanti lavori di edili ed impiantistici atti a migliorare o modificare i locali relativamente all'uso di agenzia bancaria on spese ed oneri a carico del conduttore ;
- all'art 14 si rimanda ai dettati normativi per la perdita dell'indennità dell'avviamento commerciale nei casi previsti dall'art 34 L 392/78 ;  
anche in caso di sublocazione
- All'art 15 vige il divieto della cessione del credito senza autorizzazione del conduttore

Si rimanda per i dettagli all'allegato contratto di locazione

Nel contratto non sono inseriti nel il box ne l'area urbana di proprietà

## **CAPO 4 °**

### **Permessi Edilizi - Conformità urbanistica**

#### **4.1.)Permessi Edilizi**

Dalle ricerche svolte presso i competenti uffici comunali è risultato che l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Licenza Edilizia n. 3 prot 4088/72 del 22/01/1973
- ) Agibilità n. 3/73 del 06/12/1976
- ) Autorizzazione Edilizia n. 14/86 prot 247 del 23/04/1986

#### **4.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme alla Licenza Edilizia n. 3 prot 4088/72 del 22/01/1973 per lievi difformità interne .

#### **4.3.) Sanatoria :NECESSARIA :**

##### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate 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 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 attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

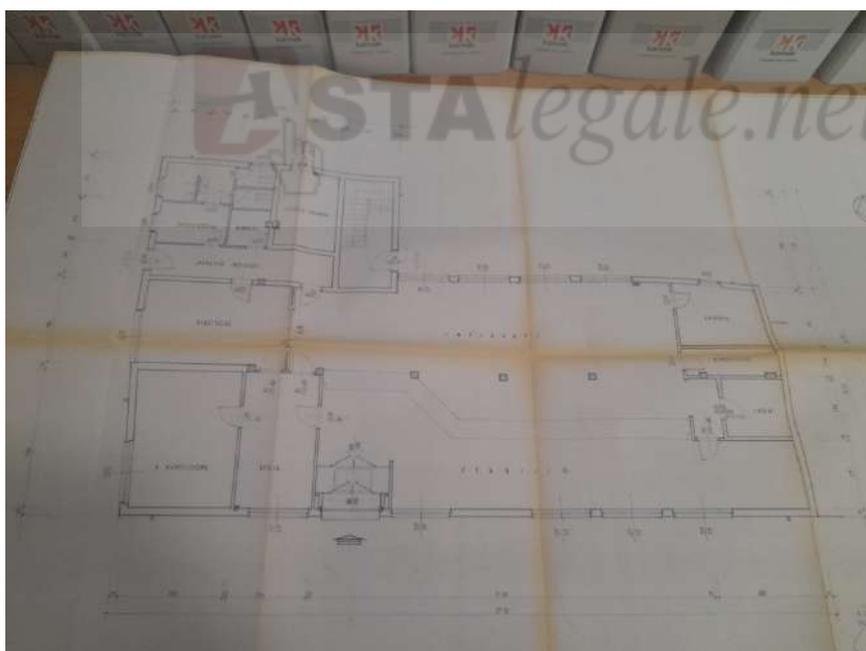
In conclusione pertanto è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le

assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale di stima e delle informazioni disponibili.

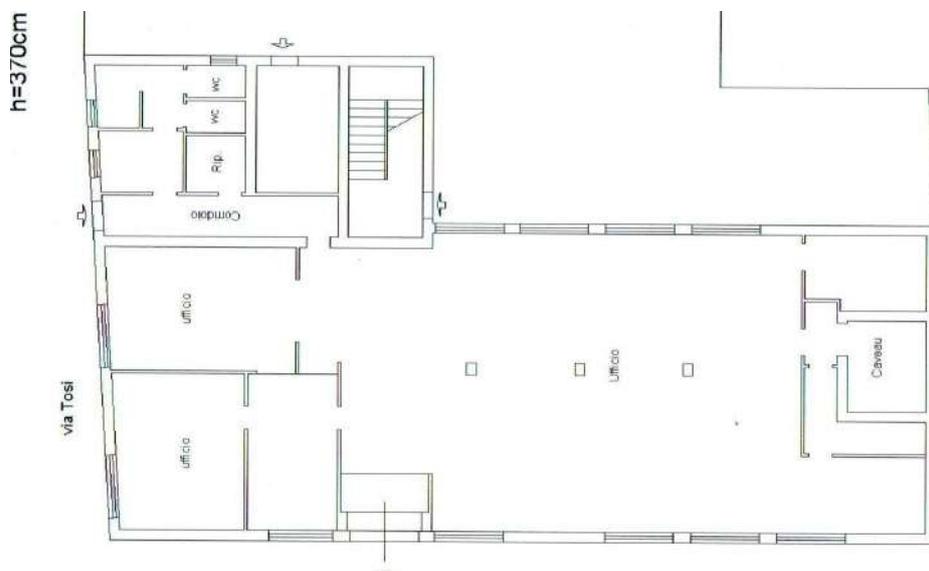
### 3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna :

Lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare de quo è stata autorizzata sul presupposto di una situazione di fatto lievemente diversa da quella attuale in particolare nella zona del caveau dove è presente una diversa distribuzione interna .

Si riporta la situazione licenziata



E lo stato attuale



-) L'agibilità, ora esistente dovrà essere nuovamente attestata una volta sanati gli abusi con richiesta di agibilità parziale.

### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia sia necessario presentare una SCIA a sanatoria corredata da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiama anche le conformità degli impianti.

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio o dalla ATS.

-) Ne consegue che i costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili sono al momento, in via indicativa, così quantificabili :

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01.

La sanzione da corrispondere (essendo l'opera gratuita) è pari ad euro 1.050,00 oltre ai diritti comunali

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

- Oblazione € 1.050,00

|  |            |
|--|------------|
| • Diritti Segreteria Comunali                      | € 100,00   |
| • Spese tecniche per la sanatoria                  | € 3.500,00 |
| • Spese per certificazioni ex DM 37/2008           | € 1.750,00 |
| • Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità | € 1.250,00 |
|  | -----      |
| Totale costi sanatoria                             | € 7.650,00 |

Arrotondati ad euro **8.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .

## CAPO 5°

### Vincoli condominiali

Non sono emersi vincoli condominiali ne è dato a sapere la costituzione o meno del condominio con nomina dell'Amministratore

## CAPO 6°

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale, la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il 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 comune vede un incremento dei valori degli immobili .

Dalle ricerche effettuate non sono stati rilevati dei comparabili vista la particolarità dell'unità immobiliare qui stimata come agenzia bancaria 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 i valori OMI ed applicando la capitalizzazione del reddito lordo

Il valore stimato per capitalizzazione dell'attuale reddito lordo, dato dall'attuale locazione, è stato poi abbattuto con un coefficiente del 15 % in quanto se si dovesse verificare il rilascio dell'immobile da parte dell'Istituto Bancario conduttore potrebbe risultare difficile una sua ricollocazione con la medesima destinazione essendo questo un periodo storico ed economico in cui le Banche tendono a ridurre gli sportelli di filiale a fronte di un'accentrazione in poche agenzie ed un maggior utilizzo della Home Banking o dei servizi telematici per cui la riconversione dei locali potrebbe risultare particolarmente onerosa stante il dover rimuovere tutti i sistemi ed approntamenti di sicurezza propri della banca .

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

|                        |
|------------------------|
| <b>Euro 305.000,00</b> |
|------------------------|

Così formato :

Superficie con accessori :

|                               |   |                  |
|-------------------------------|---|------------------|
| Banca mq 340,00               | = | mq 392,00        |
| Box mq 14 x 0,85              | = | mq 12,00         |
| Area mq 151 x 0,10            | = | <u>mq 15,10</u>  |
| Superficie totale raggugliata | = | mq 419,10 -> 419 |



## ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

### A) Valore tramite lo OMI :

I valori riportati in banca dati per il terziario variano da un minimo di euro 620,00 ad un massimo di euro 900,00 €/mq con una media di 760,00 €/mq per gli immobili in fascia media ed affitti 3,1 – 4,5 €/mqmese con la media di 3,80 €/mqmese

La stima coi valori OMI è calcolata in :

419,00 mq x 760,00 €/mq= € 318.440,00 ->318.440,00

### A1) Capitalizzazione reddito lordo con valori OMI

Valore :  $(419 \times 3,80 \times 12) / 0,06 = \underline{318.440,00}$

### B) Capitalizzazione del reddito lordo effettivo

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

Affitto annuo euro 24.760,80( pari a 4,92 €/mq mese)

Valore per capitalizzazione reddito lordo=

$(24.760,80) / 0,06 = 412.680,00 \text{ €}$

L'affitto non è stato aggiornato con l'adeguamento al 75% ISTAT trattandosi di un affitto stipulato recentemente (gennaio 2020) e con applicazione del dato ISTAT a partire dal secondo anno dalla stipula .

Il valore di stima così ottenuto è ridotto del 15% come spiegato in premessa e pertanto diviene 350.778,00 ->350.000,00 euro

### Attribuzione del valore di stima mediato :

$= (A+A1+B) / 3 =$

$(318440,00+318440,00+350000,00)/3 = \mathbf{328.960,00 \text{ euro}}$

*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 **328.960,00***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 8.000,00*

*Pertanto il **Valore dell'immobile è stimato in euro 320.960,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è quantificabile nel 5% del valore suddetto ossia in € 16.048,00 il che porta ad un valore del bene da porre in asta pari a euro 304.912,00 arrotondato a :

**Euro 305.000,00**

## CONCLUSIONE

Premesso quanto sopra esposto , l'intera proprietà immobiliare staggita è stata valutata per un valore complessivo netto di euro :

|                                      |   |                     |
|--------------------------------------|---|---------------------|
| IMMOBILI IN PIADENA (L 1-2-3-4)      | € | 699.437,00          |
| IMMOBILI IN SCANDOLARA RAVARA ( L 5) | € | 300.000,00          |
| IMMOBILI IN CASALMAGGIORE (L6)       | € | 340.000,00          |
| IMMOBILI IN CASTELVERDE (L7)         | € | 497.000,00          |
| IMMOBILI IN CICOGNOLO (L8)           | € | 207.000,00          |
| IMMOBILI IN OSTIANO (L9)             | € | 455.000,00          |
| <u>IMMOBILI IN SOSPIRO (L10)</u>     | € | <u>305.000,00</u>   |
| Per un totale di                     | € | <b>2.803.437,00</b> |

Tanto espresso .

Cremona il 24/08/2022

Il perito estimatore

