TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura esecutiva immobiliare n: 253/2017 R.G.E.

Promossa da : MONTE PASCHI DI SIENA (c/o avv NEGRI Laura).

Contro:

Immobili siti : Comune di SORESINA (CR) via XI Febbraio n. 10, n.10/A, e n.12
E in Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI) via Cà Rezzonico 16.

PERIZIA DI STIMA

(Art 173 bis d.a. c.p.c)

PREMESSA

Il GOT del Tribunale di Cremona dott.ssa Luciana TAVEGGIA, ritenuta l'opportunità di nominare un perito estimatore, incaricava la scrivente geom Cosima MANCA di valutare i beni oggetto della procedura fissando l'udienza a comparizione in data 09/02/2018

Durante la seduta di giuramento ed accettazione dell'incarico, veniva posto al perito il seguente quesito:

"Visti gli art 568 c.p.c. e 173 bis

dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei.

Successivamente :

PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, email o fax, dell'inizio operazioni peritali:

1. a svolgere le attività previste dall'art 568 comma 2 CPC e 173 bis disp. Att. C.p.c.;
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, superficie, ecc);
3. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine:
   a. Se sia possibile in natura la separazione della quota spettante al debitore;
   b. 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;
4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove ne-

cessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6. A Predisporre Certificazione Energetica, se mancante;
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 decreto di trasferimento in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. In ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione;

ALLEGHI il perito alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

VERIFICHI il perito se i beni immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante dai suddetti titoli, ex art 173 bis n. 8 Disp Att. C.p.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;

provveda alle comunicazioni ex art 173, co. 3 disp. att c.p.c;

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 aderiscono tutti gli altri creditori

FORMULI tempestivamente istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

INFORMI il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinchè il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La scrivente dopo aver accettato e visionato la documentazione del fascicolo, ha inviato le comunicazioni di rito alle parti con lettera raccomandata AR in data 19/02/2018 all'esecutato fissando le seguenti date di sopralluogo :

1) In data 26/03/2018 ore 9:00 per i beni siti in Comune Soresina via XI Febbraio civ 10-10/A e 12.

2) In data 30/03/2018 ore 11:00 per il bene sito in Comune di Bassano del Grappa (VI) via Cà Bertonico civ 16.

In data 26/3/2018, la scrivente si è recata presso gli immobili in Soresina, ma sul posto non vi era l'esecutato né altra persona per suo conto, perciò ha riscontrato dal citofono che i beni posti nel Fabbricato al civ 10 e 10/A erano affittati.

Visto che al Piano terra vi era lo studio di una Commercialista, ad essa sono state chieste le informazioni relative al proprietario il quale era all'estero. Verificata che la raccomandata fosse stata ritirata e risultava ritirata dallo studio del Commercialista e da dichiarazione della dottoressa Commercialista era stata consegnata a mano al proprietario prima che partisse.

Contattato telefonicamente il proprietario dalla stessa Commercialista la quale ha chiesto l'autorizzazione a fornire i numeri telefonici degli affittuari e ad accedere agli immobili, l'esecutato ha autorizzato di collaborare e fornire quanto richiesto dalla scrivente.

Dopo ciò, la scrivente ha proceduto al rilievo dei due uffici al piano terra del civ 10 e civ 10/A occupati entrambi dallo studio del Commercialista ed uniti in uno solo.

In seguito sono stati contattati gli affittuari dei due appartamenti posti ai piani superiori pertanto i sopralluoghi sono stati così effettuati:

- I due appartamenti posti al piano primo e secondo del civ 10/A di via XI Febbraio a Soresina, sono stati rilevati in data 29/03/2018 a partire dalle ore 15:00 alla presenza degli affittuari.
- Casa Autonoma posta al piano primo e secondo del civ 12 di via XI Febbraio a Soresina è stata rilevata in data 11/04/2018, grazie alle chiavi in possesso dello studio del Commercialista.
- I magazzini posti al Piano terra del civ 12 di via XI Febbraio a Soresina e sono stati rilevati in data 18/04/2018.
- Il Negozio posto al piano terra del civ 16 di via Cà Bertonico a Bassano del Grappa (VI) è stato rilevato in data 09/05/2018, in quanto si è fatto coincidere la data della consegna della documentazione da parte del Comune di Bassano del Grappa con la data del sopralluogo, onde evitare due viaggi.

Durante i sopralluoghi gli affittuari hanno fornito copia del Contratto di Locazione, copia del libretto caldaia ed Attestazione di Prestazione Energetica dove presente.

Inoltre sono stati effettuati i seguenti accessi presso gli uffici pubblici:

- n. 2 accessi presso il Comune di Soresina in primis per verifica dell'elenco pratiche Edilizie esistenti sugli immobili e successivamente al recupero delle pratiche da parte del Tecnico Comunale, estrazione di copia delle Pratiche Edilizie più rilevanti.
- N. 1 Accesso presso il Comune di Bassano del Grappa con ricerca ed estrazione pratiche Edilizie inerenti l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, eseguita personalmente dalla sottoscritta.
- N. 1 Accesso presso l'Ufficio Notarile di Cremona per richiesta Atti.
- N. 1 Accesso presso l'agenzia delle Entrate per verifica di un contratto di Locazione già scaduto e non più rinnovato.
- Verifica delle Conformità Catastali di n. 7 unità immobiliari.

- Verifica delle Conformità Edilizie dello stato Attuale rilevato con le Pratiche Edilizie recuperate presso i Comuni di Soresina (CR) che del Comune di Bassano del Grappa (VI).
- Accesso tramite il portale Geoweb per estrazione di visure Catastali, Planimetriche e Ipotecarie.
- N. 1 Aggiornamento Catastale della mappa per ampliamento fabbricato tramite procedura Pregeo.
- N. 1 Aggiornamento Planimetrico con classamento dell'unità immobiliare oggetto di ampliamento con procedura Docfa.
- Verifica delle Conformità Catastali di n. 7 unità immobiliari.
- Calcolo degli oneri e Oblazioni per la Sanatoria Edilizia, di un'unità immobiliare in cui si è riscontrata l'opera in Abuso tramite Ampliamento.
- Redazione Ape su N.5 unità immobiliari.
- Verifica presso Conservatoria, Catasto e Archivio Notarile dell'esistenza di un atto che annulli il Diritto di livello (non trovato).
- Ricerca presso archivio Notarile della provenienza della quota di ½ della proprietà del Lotto 6-Abitazione autonoma, non risultante dal Certificato Notarile. Ricerca eseguita a nome di

SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente esecuzione interessa più immobili con diversa destinazione d'uso e ben identificati tra di loro.

La scrivente valutate le unità immobiliari decide di mantenere la loro suddivisione attuale che nel dettaglio è la seguente:

LOTTO 1 – Ufficio 1 sito in Comune di Soresina (CR) via XI Febbraio 10/A censito al NCEU al fg 21 mapp 101 sub 4 e con il mapp 102 sub 6, posto al piano Terra.

LOTTO 2 – Ufficio 2 sito in Comune di Soresina (CR) via XI Febbraio 10 censito al NCEU al fg 21 mapp 102 sub 7, posto al piano Terra .

LOTTO 3 – Appartamento 1 sito in Comune di Soresina (CR) via XI Febbraio 10/A censito al NCEU al fg 21 mapp 102 sub 502, posto al piano Primo e Secondo.

LOTTO 4 – Appartamento 2 sito in Comune di Soresina (CR) via XI Febbraio 10/A censito al NCEU al fg 21 mapp 101 sub 501 e mapp 102 sub 503, posto al piano Primo e Secondo.

LOTTO 5 – Abitazione Autonoma sito in Comune di Soresina (CR) via XI Febbraio 12 censito al NCEU al fg 21 mapp 103/501, mapp 104/501 e mapp 105 sub 502 posta al piano Terra, Primo e interrato (nuovo aggiornamento catastale).

LOTTO 6 – Magazzini siti in Comune di Soresina (CR) via XI Febbraio 12 censito al NCEU al fg 21 mapp 99 sub 501 e mapp 101 sub 502, posta al piano Terra, Primo e interrato (Cantina).

LOTTO 7 – Negozio sito in Comune di Bassano del Grappa (VI) via Cà Rezzonico 16 censito al NCEU al fg 4 mapp 110 sub 23 posto al piano Terra e interrato (bagni).

****

****

****

****

****

LOTTO 1 – UFFICIO 1 - FG 21 MAPP 101 SUB 4 E CON IL MAPP 102 SUB 6.

VIA XI FEBBRAIO 10/A - SORESINA

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soresina provincia di Cremona da cui dista circa 20 km, sulla direzione Cremona- Milano.

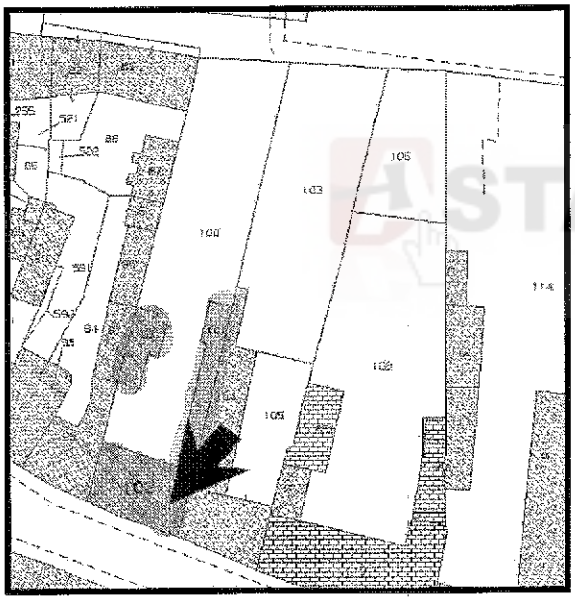
Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea e rete ferroviaria locale.

Sul territorio comunale sono presenti tutti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

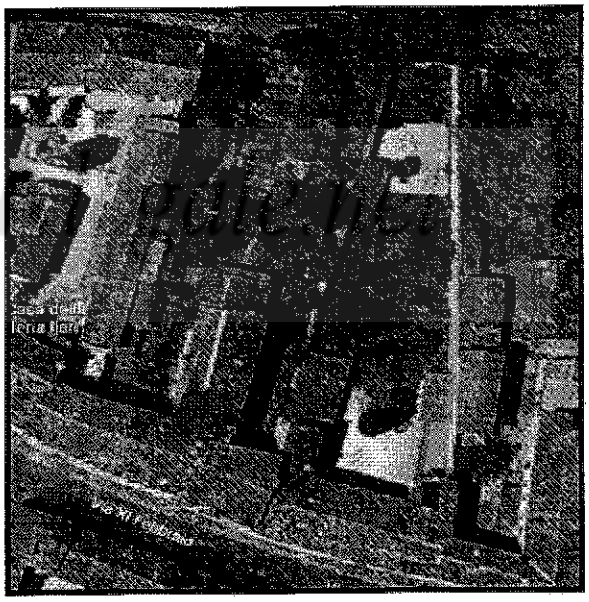
Il fabbricato in oggetto è una palazzina di tre piani fuori terra con accesso dal vano scala Comune di cui al civ 10/A di via XI Febbraio a Soresina (CR).

Dal vano scala accedono i due appartamenti posti ai piani superiori e uno dei due uffici, mentre l'altro ufficio ha accesso diretto dalla Via XI Febbraio n. 10.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di Soresina (CR) in via XI Febbraio civ 10/A, fg 21 mapp 101 sub 4 e mapp 102 sub 6, posto al piano Terra.



Estratto mappa catastale



Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di immobile ad uso **UFFICIO**, posto al piano terra del Fabbricato, composto da ampio ingresso, n. 2 ampi locali, un archivio, una sala d'attesa, un anti wc e un wc.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI SORESINA (CR)** al :

Fg 21 mapp 101 SUB 4 e mapp 102 sub 6 – via XI Febbraio 10/A piano Terra - cat A/10 - classe 3 - vani 6 - sup catastale mq 92 - Rendita Catastale € 1038,08. (vedi Allegato 1A.2 Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] – cf [redacted] proprietari 1000/1000.

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE - UFFICIO (vedi - Allegato 8/A)

- **A nord** prima con il cortile comune di cui al mapp 100 fg 21 poi con il mapp 101 sub 2;
- **A est** con ragioni a muri comuni, sino ai rispettivi appoggi dei fabbricati con il mapp.le 105 poi con il mapp 104 del fg 21;
- **A ovest** prima con vano scala comune poi con salto sporgente con il mapp 102 sub 7 poi con salto rientrante con il cortile comune di cui al mapp 100 del fg 21;
- **A sud** prima con vano scala comune e poi con la via XI Febbraio.

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno del 14/07/1984 n. 41586/12970 risulta che tutti gli immobili di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni sono gravati da servitù passiva di attingere acqua dal corpo di pompa posto su queste ragioni a favore delle ragioni [illegible] (mapp. 98 fg 21) e che gode di servitù attiva di transito per la porta carraia posta sulle dette ragioni [illegible] (mapp 98 fg 21). (vedi - Allegato 2/B- Atto di Compravendita)

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO -Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno datato 14/07/1984 n. 41586/12970 ne deriva che l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni siano gravati da Livello a favore della Chiesa Parrocchiale di San Siro in Soresina.

Nell'atto sopra citato viene scritto in calce *"I venditori assicurano che da tempo immemorabile mai alcunchè hanno versato a tale titolo. Le parti chiedono che tale livello venga depennato ai fini della conservazione del catasto e l'immobile venga volturato al solo nome dei compratori"*.

Dalle visure storiche effettuate risulta che che con Decreto del Ministero dell'interno del 02/10/1986 è stata soppressa l'intestazione "Ente Chiesa" e intestata alla singola parrocchia di appartenenza cioè "Parrocchia di S.Siro Vescovo" di Soresina in qualità di Direttario.

Al 21/8/1987 nella visura Storica scompare il Diritto di livello e ri- appare al 7/12/1990 con una rettifica per omessa dichiarazione. Con una Voltura d'ufficio del 2/12/2002 in seguito alla variazione per successione, l'intestazione del diritto di livello sparisce dalla visura.

Dai controlli effettuati sia agli Archivi notarili, sia in Conservatoria che in Catasto, che non vi sono atti notarili né a favore, né contro al sig. [illegible]

Si ritiene in via Cautelativa, visto che non è emerso dalla ricerca nessun atto, che il Diritto di Livello sia ancora attivo. (vedi visure storiche - Allegato 2/a)

A1.5. ACCESSO AL BENE -L'accesso avviene tramite il vano scala Comune dalla via XI Febbraio 10/A.

A1.6. STATO DI POSSESSO- Attualmente l'immobile è occupato dallo [illegible] di cui la rappresentante legale è [illegible] avente CONTRATTO DI COMODATO D'USO della durata dal 02/10/2018 al 31/12/2018 registrato presso l'agenzia delle Entrate di Crema al n. 1225 serie 3, comprensivo di arredamento elencato nel contratto.

Contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Crema il 19/10/2017 n. 1225 serie 3 (vedi - Allegato 4/a).

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **è conforme.**

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 131/1984 prot 9025 Formazione muro di cinta e ampliamento portico.
- Concessione Edilizia n. 08/1986 prot 850 rilasciato il 30/12/1986 per consolidamento statico dei locali rustici e formazione portichetto (vedi allegato 5A.1- Pratiche Edilizie).
- Concessione Edilizia n. 56/1987 prot 3947 Modifiche interne con cambio di destinazione d'uso, che ha interessato il piano terra del fabbricato (vedi allegato 5A.2- Pratiche Edilizie).
- Fine Lavori presentata in data 15/12/1987 relativamente alle Conc Edilizie n. 56/1987, Conc Edil n. 131/84, Conc Edil n. 08/86 (vedi allegato 5A.3- Pratiche Edilizie).
- Pratica di Agibilità/Abitabilità 12362 del 31/01/1990 relativo alle pratiche sopra menzionate (vedi allegato 5A.4- Pratiche Edilizie).

All'interno delle pratiche edilizie non vi erano le documentazioni relative alla Conformità degli impianti, in quanto all'epoca, a gennaio del 1990 non era entrata in vigore la normativa sull'obbligo di rilascio Conformità, la L. 46/90 ed entra in vigore il 13/3/1990.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PGT vigente (piano di Governo del Territorio) nella **Zona "Tessuti dei nuclei di Antica Formazione art 29"** .

E' possibile effettuare le trasformazioni edilizie, densificazione complesse/sostituzione, recupero e qualificazione. (vedi Allegato 6/A – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI -Lo stato attuale corrisponde con l'esistente.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **BUONO STATO DI MANUTENZIONE** in quanto risulta completata è stato interessato da opere di rinnovamento sulle finiture interne nel 1987/90, il bagno e il disimpegno non sono stati ristrutturati (vedi foto n. 8-9 Allegato 3/A) e sono originali dell'epoca.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda con struttura portante primaria e secondaria in legno e sovrastanti coppi (vedi foto n. 1 Allegato 3/A).
- Infissi esterni sono in legno con doppio vetro, persiane in legno sulla facciata verso il cortile mentre sulla via XI febbraio sono presenti le grade in ferro (vedi foto n. 1-10 Allegato 3/A).
- Infissi interni sono in legno (vedi foto n. 4-6-7 dell'Allegato 3/A).
- I pavimenti sono in listoni in legno nei vani principali (vedi foto n. 4-5-7 Allegato 3/A) eccetto che nel disimpegno e bagno (vedi foto n. 9 Allegato 3/A) sono in monocottura.
- Il bagno è obsoleto, in quanto non è stato oggetto di rifacimento durante i lavori del 1987/90, pertanto dovrà essere rifatto completamente, il costo del rifacimento di un bagno è di circa € 7000,00 (vedi foto n. 9 Allegato 3/A).
- L'impianto Elettrico è a norma con qualche adeguamento da effettuarsi alla stregua delle normative attuali. Non è stato fornito alla scrivente nessuna Dichiarazione di Conformità, né è presente negli archivi Comunali.

- Intonaco del tipo al civile.
- L'impianto di riscaldamento è Autonomo con caloriferi a piastra in ghisa (vedi foto n. 5-6 Allegato 3/A) mentre la caldaia JunkerS mod Cerapursmart è stata installata nell'anno 2016.
- Impianto di raffrescamento è presente in due dei vani principali.

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 90,00.**

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Ingresso	12.69 mq
Sala d'attesa	8.61 mq
Ufficio 1	14.33 mq
Ufficio 2	18.72 mq
Archivio	8.80 mq
Disimpegno	6.20 mq
Wc	2.00 mq

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **BUONO STATO DI MANUTENZIONE** con rifacimento del bagno in quanto datato.
- L'immobile è sito nel Comune di Soresina ben servito da servizi pubblici e pochi commerciali e su una via appena fuori dal centro che consente il parcheggio senza grosse difficoltà.
- L'impianto di Riscaldamento è Autonomo.
- L'ufficio è in un contesto di n. 4 unità abitative/ direzionali, con in comune il vano scala. Non è necessario Costituire il Condominio in quando le unità sono al di sotto di quelle prevista dalla norma per la costituzione del Condominio (cioè 8 unità). Le spese attualmente riguardano il pagamento dell'elettricità
- Che ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica gli immobili hanno la seguente **Classe di PRESTAZIONE ENERGETICA D pari a 429,24 kwh/mqa** (vedi allegato 9/A)
- Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica **IL VALORE DELL'UFFICIO** arrotondato in difetto **PARI A € 63.000,00 (sessantatremilaeuro).**

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo medio **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Soresina è **pari a € 975,00/mq** per il terziario/uffici.

Pertanto nel dettaglio sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

(1) Stato locativo di tutte le tipologie	Coefficiente di merito
Libero	0%
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30

(2) attività terziarie	Coefficiente di merito
A piano terreno	0%
A piano rialzato	-5%
Senza accesso autoarticolati	-10%
Senza area di pertinenza	-15%

(3) Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Vani Principali		Coefficiente di merito
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm

Pertinenze esclusive di ornamento immobiliare	Coefficiente di merito
Balconi, terrazzi e simili	10%
Superficie scoperta	10%
Locali accessori Comunicanti	50%
Locali accessori non Comunicanti	25%

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in %			Mq commerciali	Incidenza	Valore di Mercato
		1	2	3			
UFFICIO	**€ 975,00**	**0 %**	**-20%**	**0 %**	**90,00 mq**	**100%**	**€ 70.200,00**
A dedurre costo per il rifacimento del bagno							-€ 7.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO	**€ 63.200,00**

IL PREZZO DI VENDITA DELL' UFFICIO1 E' PARI A € 63.000,00 (sessantatremilaEuro) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a € 63.000,00 a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA** la vendibilità le buone condizioni di manutenzione.

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Attualmente non è costituito il condominio, in quanto di proprietà unica e le spese comuni consistono nel pagamento utenze che rientrano nel canone dell'affitto.

B1. PROPRIETA' E GRAVAMI -Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura ne risulta la seguente storia IPOTECARIA: **Immobile Censito al fg 21 mapp.li 101 sub 4 graffato con il mapp 102 sub 6 del Comune di Soresina (CR)**

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di

a) **Con Atto di Compravendita del 14/07/1984 n.41586/12970** (vedi foto n. 9 Allegato 2/B) del notaio Luigi FERRIGNO di Crema, registrato a Crema il 24/07/1984 al n. 2353 e trascritto a Cremona in data 27/7/1984 n. 5631/3998. In tale Atto il signor acquista la quota di ½ la piena proprietà e per la quota dell'altra metà di ½ di usufrutto vitalizio e il signor acquista per la quota di ½ della nuda proprietà relativa alla quota di usufrutto. L'immobile oggetto della compravendita coincide con l'attuale immobile di cui ai mapp.li 99, 101, 102 e relativi subalterni. Nella sua originaria consistenza gli immobili erano così censiti :
   - fg 21 dei mapp.lì 101/1-99/1-102/1 - PT-1-2 di vani 5,5- categoria A/2;
   - fg 21 dei mapp.li 101/2-99/2-102/3 – PT-1-2 di vani 9,5 categoria A/2;
   - fg 21 dei mapp.li 102/2 – PT-1 di vani 2 – categoria A/2.

b) **Ricongiunzione Usufrutto** in morte di in data

c) **Successione testamentaria** in morte di in data , denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Soresina n. 111/2003 del 30/05/2003, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Cremona in data 29/11/2003 ai nn 12418/7703 (vedi Allegato 7A.2- Visure ipotecarie) . **Accettazione Tacita** dell'eredità trascritta a Cremona con nota del 04/06/2008 ai nn.ri 5559/3494.

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 21 mapp.li 101 sub 4 graffato con il mapp 102 sub 6 del Comune di Soresina (CR) (vedi Allegato 7A.2- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

1. **Iscrizione del 12/01/2017** Decreto Ingiuntivo reg. part 27 reg gen 236 (vedi Allegato 7A.3- Visure Ipotecarie) eseguito dal Tribunale di Cremona in data 17/11/2016 rep 1643, a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

2. **Trascrizione del 08/08/2017** reg gen 6944/4724 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7A.4- Visure Ipotecarie)

ALLEGATI RELATIVI AL LOTTO 1

ALLEGATO 1/A – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2/B – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/A – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 4 /A- CONTRATTO DI COMODATO

ALLEGATO 5 /A- PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 6/A – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/A – VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/A – PLANIMETRIA DELLO STATO RILEVATO

ALLEGATO 9/A – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

****

LOTTO 2 – UFFICIO 2 - FG 21 MAPP 102 SUB 7

IMMOBILE IN COMUNE DI SORESINA (CR) VIA XI FEBBRAIO 10/A

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soresina provincia di Cremona da cui dista circa 20 km, sulla direzione Cremona- Milano.

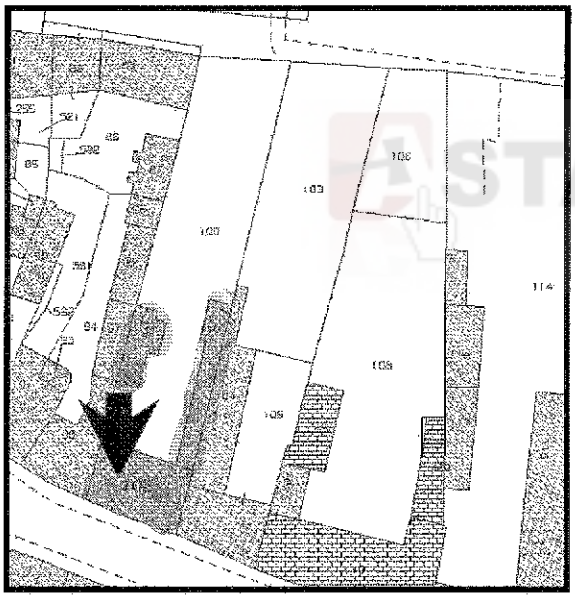
Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea, rete ferroviaria locale.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

L'immobile del presente lotto è sito una palazzina di tre piani fuori terra con accesso dal vano scala Comune di cui al civ 10/A di via XI Febbraio.

Dal vano scala accedono i due appartamenti posti ai piani superiori e uno dei due uffici, mentre il presente ufficio ha accesso diretto dalla Via XI Febbraio n. 10.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di Soresina (CR) in via XI Febbraio civ 10/A censito al NCEU al fg 21 mapp 102 sub 7, posto al piano Terra.



Estratto mappa catastale

Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di immobile ad uso **UFFICIO**, posto al piano terra del Fabbricato, composto da n. 2 locali con disimpegno e wc.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI SORESINA (CR)** al :

Fg 21 mapp 102 sub 7 – via XI Febbraio 10 piano Terra - cat A/10 - classe 2 - vani 2,5 - sup catastale mq 51 - Rendita Catastale € 367,98. (vedi Allegato 2/A Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO - [redacted] – cf [redacted] proprietari 1000/1000.

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE - UFFICIO (vedi - Allegato 8/A)

- **A nord** prima con il cortile comune di cui al mapp 100 fg 21 poi con il mapp 101 sub 2;
- **A est** con mapp.le 102 sub 6;
- **A ovest** con mapp.le 98 fg 21;
- **A sud** con la via XI Febbraio.

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno del 14/07/1984 n. 41586/12970 risulta che tutto l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni sono gravati da servitù passiva di attingere acqua dal corpo di pompa posto su queste ragioni a favore delle ragioni (mapp. 98 fg 21) e che gode di servitù attiva di transito per la porta carraia posta sulle dette ragioni (mapp 98 fg 21). **(vedi - Allegato 2/B)**

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO - Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno datato 14/07/1984 n. 41586/12970 ne deriva che l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni siano gravati da Livello a favore della Chiesa Parrocchiale di San Siro in Soresina.

Nell'atto sopra citato viene scritto in calce *"I venditori assicurano che da tempo immemorabile mai alcunchè hanno versato a tale titolo. Le parti chiedono che tale livello venga depennato ai fini della conservazione del catasto e l'immobile venga volturato al solo nome dei compratori"*.

Dalle visure storiche effettuate risulta che che con Decreto del Ministero dell'interno del 02/10/1986 è stata soppressa l'intestazione "Ente Chiesa" e intestata alla singola parrocchia di appartenenza cioè "Parrocchia di S.Siro Vescovo" di Soresina in qualità di Direttario.

Al 21/8/1987 nella visura Storica scompare il Diritto di livello e ri- appare al 7/12/1990 con una rettifica per omessa dichiarazione. Con una Voltura d'ufficio del 2/12/2002 in seguito alla variazione per successione, l'intestazione del diritto di livello sparisce dalla visura.

Dai controlli effettuati sia agli Archivi notarili, sia in Conservatoria che in Catasto, che non vi sono atti notarili né a favore, né contro al sig. o

Si ritiene in via Cautelativa, visto che non è emerso dalla ricerca nessun atto, che il Diritto di Livello sia ancora attivo. (vedi visure storiche - Allegato 2/a)

A1.5. ACCESSO AL BENE -L'accesso avviene direttamente tramite la via XI Febbraio 10.

A1.6. STATO DI POSSESSO -Attualmente l'immobile è occupato dallo di cui la rappresentante legale è senza alcun titolo in quanto gli Uffici di cui al Lotto 1 e lotto 2, non hanno una separazione fisica con muratura. Pertanto utilizza anche tali vani impropriamente, perché il Contratto di comodato è relativo al solo mapp 101 sub 4 di vani 6 che corrisponde con il Lotto 1 (vedi allegato 4/A Contratto di Comodato)

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **è conforme**.

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 131/1984 prot 9025 Formazione muro di cinta e ampliamento portico.

- Concessione Edilizia n. 08/1986 prot 850 rilasciato il 30/12/1986 per consolidamento statico dei locali rustici e formazione portichetto (vedi allegato 5A.1- Pratiche Edilizie).
- Concessione Edilizia n. 56/1987 prot 3947 Modifiche interne con cambio di destinazione d'uso, che ha interessato il piano terra del fabbricato (vedi allegato 5A.2- Pratiche Edilizie).
- Fine Lavori presentata in data 15/12/1987 relativamente alle Conc Edilizie n. 56/1987, Conc Edil n. 131/84, Conc Edil n. 08/86 (vedi allegato 5A.3- Pratiche Edilizie).
- Pratica di Agibilità/Abitabilità 12362 del 31/01/1990 relativo alle pratiche sopra menzionate (vedi allegato 5A.4- Pratiche Edilizie)..

All'interno delle pratiche edilizie non vi erano le documentazioni relative alla Conformità degli impianti, in quanto all'epoca; a gennaio del 1990 non era entrata in vigore la normativa sull'obbligo di rilascio Conformità, la L. 46/90 ed entra in vigore il 13/3/1990.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PGT vigente (piano di Governo del Territorio) nella **Zona "Tessuti dei nuclei di Antica Formazione art 29"** .

E' possibile effettuare le trasformazioni edilizie, densificazione complesse/sostituzione, recupero e qualificazione. (vedi Allegato 6/A – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI -Lo stato attuale corrisponde con l'esistente.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **BUONO STATO DI MANUTENZIONE** in quanto risulta completato dalle opere di rinnovamento sulle finiture interne degli anni 1987/90.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda con struttura portante primaria e secondaria in legno e sovrastanti coppi (vedi foto n. 1 Allegato 3/B).
- Infissi esterni sono in legno con doppio vetro, persiane in legno sulla facciata nel cortile mentre sulla via XI Febbraio sono presenti le grade in ferro (vedi foto n. 1-8 Allegato 3/B).
- Infissi interni sono in legno (vedi foto n. 2 dell'Allegato 3/B).
- I pavimenti sono piastrelle beige in monocottura (vedi foto n. 6 Allegato 3/B).
- Il bagno è stato oggetto di rifacimento ricavato nel sotto scala Comune (vedi foto n. 5 Allegato 3/B) ed è sprovvisto da acqua calda sanitaria.
- L'impianto Elettrico è a norma con qualche adeguamento da effettuarsi alla stregua delle normative attuali. Non è stato fornito alla scrivente nessuna Dichiarazione di Conformità, né è negli archivi Comunali.
- Intonaco del tipo al civile.
- L'impianto di riscaldamento è con ventilconvettori elettrici nei vani principali e nel bagno vi è una pompa di calore.

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 52,00.**

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Ufficio 1	15.28 mq
Ufficio 2	18.61 mq
Disimpegno	2.65 mq
Wc	1.30 mq

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **BUONO STATO DI MANUTENZIONE.**
- L'immobile è sito nel Comune di Soresina ben servito da servizi pubblici e pochi commerciali e su una via appena fuori dal centro che consente il parcheggio senza grosse difficoltà.
- L'impianto di Riscaldamento è con ventilconvettori elettrici e senza acqua calda sanitaria.
- L'ufficio è in un piccolo contesto Condominiale (ora unica proprietà) con 2 abitazioni e 2 uffici con in comune il vano scala. Non è necessario Costituire il Condominio in quando le unità sono al di sotto di quelle prevista dalla norma per la costituzione del Condominio (cioè 8 unità). Le spese attualmente riguardano il pagamento dell'elettricità.
- Che ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica gli immobili hanno la seguente **Classe di PRESTAZIONE ENERGETICA D pari a 457,71 kwh/mqa (vedi allegato 8)**
- Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica **IL VALORE DELL'UFFICIO** arrotondato all'eccesso **PARI A € 40.500,00** (quarantamilacinquecentoeuro).

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo medio **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Soresina è **pari a € 975,00/mq** per il terziario/uffici.
Pertanto nel dettaglio sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

(1) Stato locativo di tutte le tipologie	Coefficiente di merito
Libero	0%
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30
(2) attività terziarie	**Coefficiente di merito**
A piano terreno	0%

A piano rialzato			-5%
Senza accesso autoarticolati			-10%
Senza area di pertinenza			-15%
(3) Edificio	**Ottimo stato**	**Normale**	**scadente**
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Vani Principali		Coefficiente di merito
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Pertinenze esclusive di ornamento immobiliare		**Coefficiente di merito**
Balconi, terrazzi e simili		10%
Superficie scoperta		10%
Locali accessori Comunicanti		50%
Locali accessori non Comunicanti		25%

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in %			Mq commerciali	Incidenza	Valore di Mercato
		1	2	3			
UFFICIO	**€ 975,00**	**0 %**	**-20%**	**0 %**	**52,00 mq**	**100%**	**€ 40.560,00**
						TOTALE VALORE DI MERCATO	**€ 40.560,00**

IL PREZZO DI VENDITA DELL' UFFICIO1 E' PARI A € 40.500,00 (quarantamilacinquecento) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a € 40.500,00 a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA** .

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Attualmente non è costituito il condominio, in quanto di proprietà unica e le spese comuni consistono nel pagamento utenze che rientrano nel canone dell'affitto.

B1. PROPRIETA' E GRAVAMI -Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura ne risulta la seguente storia IPOTECARIA: **Immobile Censito al fg 21 mapp.li 102 sub 7 del Comune di Soresina (CR)**

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di

Con Atto di Compravendita del 14/07/1984 n.41586/12970 (vedi foto n. 9 Allegato 2/B) del notaio Luigi FERRIGNO di Crema, registrato a Crema il 24/07/1984 al n. 2353 e trascritto a Cremona in data 27/7/1984 n. 5631/3998. In tale Atto il signor acquista la quota di ½ della piena proprietà e per l'altra quota di ½ per l'usufrutto Vitalizio e il signor acquista per la quota di ½ della nuda proprietà relativa alla quota di usufrutto. L'immobile oggetto della compravendita coincide con l'attuale immobile di cui ai mapp.li 99, 101, 102 e relativi subalterni. Nella sua originaria consistenza gli immobili erano così censiti :

- fg 21 dei mapp.lì 101/1-99/1-102/1 - PT-1-2 di vani 5,5- categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 101/2-99/2-102/3 – PT-1-2 di vani 9,5 categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 102/2 – PT-1 di vani 2 – categoria A/2.

Ricongiunzione Usufrutto in morte di in data

Successione testamentaria in morte di denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Soresina n. 111/2003 del 30/05/2003, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Cremona in data 29/11/2003 ai nn 12418/7703 (vedi Allegato 7B.2- Visure ipotecarie) . **Accettazione Tacita** dell'eredità trascritta a Cremona con nota del 04/06/2008 ai nn.ri 5559/3494.

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 21 mapp 102 sub 7 del Comune di Soresina (CR) (vedi Allegato 7B.1- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

- **Iscrizione del 02/11/2016** reg.gen 8849/1422 (vedi Allegato 7B.3- Visure Ipotecarie) eseguito Equitalia servizi di Riscossione tributi spa rep 807/3516 del 28/10/2016 – Ipoteca Amministrativa/ Ruolo addebito esecutivo per l'importo di € 65.833,56 di totale.
- **Iscrizione del 12/01/2017** Decreto Ingiuntivo reg. part 27 reg gen 236 (vedi Allegato 7B.4- Visure Ipotecarie) eseguito dal Tribunale di Cremona in data 17/11/2016 rep 1643, a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.
- **Trascrizione del 08/08/2017** reg gen 6944/4724 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7B.5- Visure Ipotecarie)

ALLEGATI DEL LOTTO 2

ALLEGATO 1/B – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2/B – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 5 /A- PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 6/A – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/B– VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/B – PLANIMETRIA DELLO STATO RILEVATO

ALLEGATO 9/B – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

****

LOTTO 3 – ABITAZIONE 1- FG 21 MAPP 102 SUB 502

IMMOBILE IN COMUNE DI SORESINA (CR) VIA XI FEBBRAIO 10/A

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soresina provincia di Cremona da cui dista circa 20 km, sulla direzione Cremona- Milano.

Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea, rete ferroviaria locale.

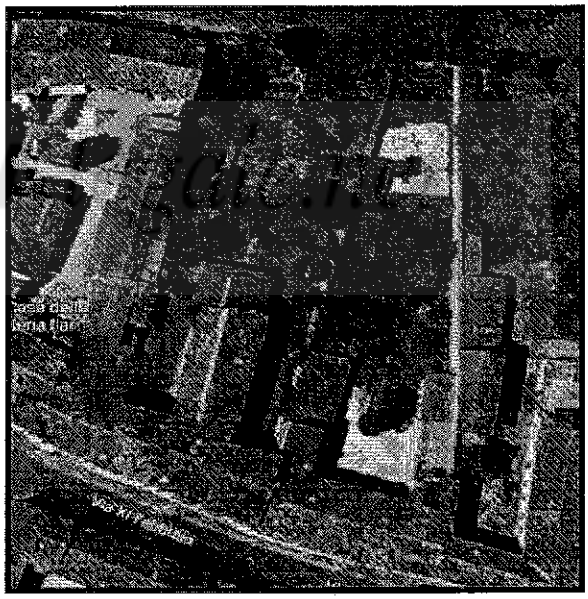
Sul territorio comunale sono presenti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

Il oggetto del presente lotto è in una palazzina di tre piani fuori terra con accesso dal vano scala Comune di cui al civ 10/A di via XI Febbraio.

Dal vano scala accedono i due appartamenti posti ai piani superiori e uno dei due uffici, mentre l'altro ufficio ha accesso diretto dalla Via XI Febbraio n. 10.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di Soresina (CR) in via XI Febbraio civ 10/A censito al NCEU al fg 21 mapp 102 sub 502, posto al piano primo e secondo.

Estratto mappa catastale



Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di immobile ad uso **ABITAZIONE**, posto al piano al piano primo e secondo del Fabbricato, suddivisa in zona notte al primo piano e zona giorno al secondo piano . Vi sono ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, due bagni, ripostiglio e disimpegni.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI SORESINA (CR)** al :

Fg 21 mapp 102 sub 502 – via XI Febbraio 10 -PT-1-2 - cat A/2 - classe 4 - vani 5 - sup catastale mq 119 - Rendita Catastale € 374,43. (vedi Allegato 2/C Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO -

proprietari 1000/1000.

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE (vedi - Allegato 8/C)

- **A nord** vuoto sul cortile comune mapp 100 fg 21;
- **A est** mapp.le 102 sub 503 poi con salto rientrante vano scala comune mapp 102/501;
- **A ovest** mapp.le 98 fg 21;
- **A sud** prima con vano scala comune mapp 102/501 poi con salto sporgente con la via XI Febbraio.

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno del 14/07/1984 n. 41586/12970 risulta che tutto l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni sono gravati da servitù passiva di attingere acqua dal corpo di pompa posto su queste ragioni a favore delle ragioni [illegible] (mapp. 98 fg 21) e che gode di servitù attiva di transito per la porta carraia posta sulle dette ragioni [illegible] (mapp 98 fg 21). (vedi - Allegato 2/B)

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO - Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno datato 14/07/1984 n. 41586/12970 ne deriva che l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni siano gravati da Livello a favore della Chiesa Parrocchiale di San Siro in Soresina.

Nell'atto sopra citato viene scritto in calce *"I venditori assicurano che da tempo immemorabile mai alcunchè hanno versato a tale titolo. Le parti chiedono che tale livello venga depennato ai fini della conservazione del catasto e l'immobile venga volturato al solo nome dei compratori"*.

Dalle visure storiche effettuate che con Decreto del Ministero dell'interno del 02/10/1986 è stata soppressa l'intestazione "Ente Chiesa" e intestata alla singola parrocchia di appartenenza cioè "Parrocchia di S.Siro Vescovo" in qualità di Direttario.

Al 21/8/1987 nella visura Storica scompare il Diritto di livello e ri- appare al 7/12/1990 con una rettifica per omessa dichiarazione. Con una Voltura d'ufficio del 23/6/2010 per rettifica di intestazione il Direttario e di conseguenza il livellario sparisce dalla visura.

Dai controlli effettuati sia agli Archivi notarili , sia in Conservatoria che in Catasto, che non vi sono atti notarili né a favore, né contro al sig. [illegible]

Pertanto si ritiene in via Cautelativa, visto che non è emerso dalla ricerca nessun atto, che il Diritto di Livello sia ancora attivo. (vedi visure storiche - Allegato 2/a)

A1.5. ACCESSO AL BENE -L'accesso avviene tramite la via XI Febbraio 10/A nel vano scala comune.

A1.6. STATO DI POSSESSO -Attualmente l'immobile è occupato [illegible] con contratto di Locazione della durata di anni 4+4 dal 01/10/2013 al 30/9/2017. Contratto di Locazione registrato a Cremona il 10/10/2013 al n. 1092 serie P (vedi - Allegato 4/B). Importo della Locazione sono € 4800,00 annui pari a € 400,00 mensili.

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **è conforme.**

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 131/1984 prot 9025 Formazione muro di cinta e ampliamento portico.

- Concessione Edilizia n. 08/1986 prot 850 rilasciato il 30/12/1986 per consolidamento statico dei locali rustici e formazione portichetto (vedi allegato 5A.1- Pratiche Edilizie).
- Concessione Edilizia n. 56/1987 prot 3947 Modifiche interne con cambio di destinazione d'uso, che ha interessato il piano terra del fabbricato (vedi allegato 5A.2- Pratiche Edilizie).
- Fine Lavori presentata in data 15/12/1987 relativamente alle Conc Edilizie n. 56/1987, Conc Edil n. 131/84, Conc Edil n. 08/86 (vedi allegato 5A.3- Pratiche Edilizie).
- Pratica di Agibilità/Abitabilità 12362 del 31/01/1990 relativo alle pratiche sopra menzionate.

All'interno delle pratiche edilizie non vi erano le documentazioni relative alla Conformità degli impianti, in quanto all'epoca, a gennaio del 1990 non era entrata in vigore la normativa sull'obbligo di rilascio Conformità, la L. 46/90 ed entra in vigore il 13/3/1990.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PGT vigente (piano di Governo del Territorio) nella **Zona "Tessuti dei nuclei di Antica Formazione art 29"** .

E' possibile effettuare le trasformazioni edilizie, densificazione complesse/sostituzione, recupero e qualificazione. (vedi Allegato 6/A – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI -Lo stato attuale corrisponde con l'esistente.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **BUONO STATO DI MANUTENZIONE**.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda con struttura portante primaria e secondaria in legno e sovrastanti coppi (vedi foto n. 1-3-5-6 Allegato 3/C). L'ultimo piano corrispondente con la zona giorno è mansardato con travi e assito in legno a vista.
- Infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in legno mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. (vedi foto n. 1-2 Allegato 3/C)
- I pavimenti dei vani principali e in bagno sono piastrelle in monocottura (vedi foto n. 3-6-7-10 Allegato 3/C).
- I bagni sono in discrete condizioni di manutenzioni (vedi foto n. 5-11-12 Allegato 3/C) con fenomeni di condensa sui muri e soffitti dovuti alla mancata areazione.
- L'impianto Elettrico è a norma con qualche adeguamento da effettuarsi alla stregua delle normative attuali. Non è stato fornito alla scrivente nessuna Dichiarazione di Conformità, né è esistente negli archivi Comunali.
- Intonaco del tipo al civile.
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia BAXI mod Luna e caloriferi a piastra in alluminio (vedi foto n. 2-4 Allegato 3/C).
- Il vano scala interno che collega i due piani è con rivestimento in legno.

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 119,69** (vedi Allegato 8/C).

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Soggiorno	19.33 mq
Cucina	11.27 mq
Bagno	4.89 mq
Ingresso	5.23 mq
Letto 1	13.35 mq
Letto 2	18.87 mq
Bagno	6.80 mq
Ripostiglio	3.50 mq
Disimpegno	5.43 mq
Totale	**88.67 mq**

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **BUONO STATO DI MANUTENZIONE.**
- L'immobile è sito nel Comune di Soresina ben servito da servizi pubblici e pochi commerciali e su una via appena fuori dal centro che consente il parcheggio senza grosse difficoltà.
- L'impianto di Riscaldamento è autonomo.
- L'ufficio è in un piccolo contesto Condominiale (ora unica proprietà) con 2 abitazioni e 2 uffici con in comune il vano scala. Non è necessario Costituire il Condominio in quando le unità sono al di sotto di quelle prevista dalla norma per la costituzione del Condominio (cioè 8 unità). Le spese attualmente riguardano il pagamento dell'elettricità.
- Che ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica gli immobili hanno la seguente **Classe di PRESTAZIONE ENERGETICA G pari a 289,73 kwh/mqa (vedi allegato 9/C)**
- Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica il valore dell'**ABITAZIONE 1** arrotondato **PARI A € 68.700,00** (sessantottomilasettecentoeuro).

STATO LOCATIVO (1)	COEFF. DI MERITO
Abitazioni libere	100%
Abitazioni locate	-20%
Abitazione locate stagionalmente per brevi periodi	-5%

LUMINOSITA' (3)	note	COEFF DI MERITO
Molto luminoso	soleggiata tutto il giorno	10%
Luminoso	soleggiata in buona parte del giorno	5%
Mediamente Luminoso	soleggiata in solo parte del giorno	0%
Poco Luminoso	soleggiata in poco tempo del giorno	-5%

PIANO (2)	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato o rialzato	-25%	-25%
Terra con giardino	-10%	-10%
Terra senza giardino	-20%	-20%
Primo	-10%	-10%
Secondo	-3%	-15%
terzo	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%

EDIFICIO (5)	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%

STATO DI CONSERVAZIONE (4)	COEFF DI MERITO
Da Ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova Costruzione	10%

ESPOSIZIONE E VISTA (6)	COEFF DI MERITO
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

RISCALDAMENTO (7)	COEFF DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%

VANI ACCESSORI (8)	COEFF MERITO	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati direttamente)	20%	Altezza minima 1.50 mt
Cantine, soffitte e locali accessori (collegati direttamente)	50%	Altezza minima 2.40 mt
Taverna	50%	
Portico	25%	
Giardino/cortile	10%	
Balcone	50%	Collegati direttamente
Terrazza	35%	
Box in autorimessa collettiva	45%	
Box non collegato ai vani principali	50%	
Box collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo minimo **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Soresina è **pari a € 820,00/mq** per abitazioni di tipo civile .

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Descrizione	Mq lordi	Incidenza	Mq
Abitazione 1	119.69	100%	119.69
		MQ COMMERCIALI	**119,69**

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in % (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Mq	Valore di Mercato
Abitazione	€ 820,00	-20%	-10%	-5%	0%	0%	0%	5%	119.69	€ 68.702,06
VALORE DI MERCATO arrotondato in difetto									**€ 68.700,00**	

IL PREZZO DI VENDITA DELL' UFFICIO1 E' PARI A € 68.700,00 (sessantottomilasettecentoeuro) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a € 68.700,00 a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA .**

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Attualmente non è costituito il condominio, in quanto di proprietà unica e le spese comuni consistono nel pagamento utenze che rientrano nel canone dell'affitto.

1. PROPRIETA' E GRAVAMI -Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura ne risulta la seguente storia IPOTECARIA: **Immobile Censito al fg 21 mapp.li 101 sub 4 graffato con il mapp 102 sub 6 del Comune di Soresina (CR)**

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di

Con Atto di Compravendita del 14/07/1984 n.41586/12970 (vedi foto n. 9 Allegato 2/B) del notaio Luigi FERRIGNO di Crema, registrato a Crema il 24/07/1984 al n. 2353 e trascritto a Cremona in data 27/7/1984 n. 5631/3998. In tale Atto il signor acquista la quota di ½ la piena proprietà e per l'altra quota ½ per l'usufrutto Vitalizio e il signor acquista per la quota di ½ della nuda proprietà relativa alla quota di usufrutto. L'immobile oggetto della compravendita coincide con l'attuale immobile di cui ai mapp.li 99, 101, 102 e relativi subalterni. Nella sua originaria consistenza gli immobili erano così censiti :

- fg 21 dei mapp.li 101/1-99/1-102/1 - PT-1-2 di vani 5,5- categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 101/2-99/2-102/3 – PT-1-2 di vani 9,5 categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 102/2 – PT-1 di vani 2 – categoria A/2.

Ricongiunzione Usufrutto in morte di in data

Successione testamentaria in morte di in data , denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Soresina n. 111/2003 del 30/05/2003, trascritta presso

l'ufficio Provinciale di Cremona in data 29/11/2003 ai nn 12418/7703 (vedi Allegato 7B.2- Visure ipotecarie) . **Accettazione Tacita** dell'eredità trascritta a Cremona con nota del 04/06/2008 ai nn.ri 5559/3494.

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 21 mapp 102 sub 502 del Comune di Soresina (CR) (vedi Allegato 7C.1- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

-Iscrizione del 21/07/2010 reg. gen 6924/1505 (vedi Allegato 7C.3- Visure Ipotecarie) eseguito da pubblico Ufficiale Fiorella ALLEGRI notaio Soresina rep 142628/13837 del 12/7/2010 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore CREDITO BERGAMASCO SPA per un capitale di € 84.032,00 con interessi € 168.064,00.

- **Iscrizione del 02/11/2016** reg.gen 8849/1422 (vedi Allegato 7C.3- Visure Ipotecarie) eseguito Equitalia servizi di Riscossione tributi spa rep 807/3516 del 28/10/2016 – Ipoteca Amministrativa/ Ruolo addebbito esecutivo per l'importo di € 65.833,56 di totale.

- **Iscrizione del 12/01/2017** Decreto Ingiuntivo reg. part 27 reg gen 236 (vedi Allegato 7C.4- Visure Ipotecarie) eseguito dal Tribunale di Cremona in data 17/11/2016 rep 1643, a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

- **Trascrizione del 08/08/2017** reg gen 6944/4724 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7C.5- Visure Ipotecarie)

ALLEGATI DEL LOTTO 3

ALLEGATO 1/C – **DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

ALLEGATO 2/B – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/C – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 5 /A- PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 6/A – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/C– VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/C – PLANIMETRIA DELLO STATO RILEVATO

ALLEGATO 9/C – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

LOTTO 4 – ABITAZIONE 2- FG 21 MAPP 101 SUB 501 E MAPP 102 SUB 503 - IMMOBILE IN COMUNE DI SORESINA (CR) VIA XI FEBBRAIO 10/A

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soresina provincia di Cremona da cui dista circa 20 km, sulla direzione Cremona- Milano.

Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea, rete ferroviaria locale.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

L'immobile del presente lotto è una palazzina di tre piani fuori terra con accesso dal vano scala Comune di cui al civ 10/A di via XI Febbraio.

Dal vano scala accedono i due appartamenti posti ai piani superiori e uno dei due uffici, mentre l'altro ufficio ha accesso diretto dalla Via XI Febbraio n. 10.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di Soresina (CR) in via XI Febbraio civ 10/A censito al NCEU al fg 21 mapp 101 sub 501 e mapp 102 sub 503, posto al piano primo e secondo.

Estratto mappa catastale

Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di immobile ad uso **ABITAZIONE**, posto al piano al piano primo e secondo del Fabbricato, suddivisa in zona notte al primo piano e zona giorno al secondo piano . Vi sono ingresso, cucina, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni , ripostiglio e vani disimpegni.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI SORESINA (CR)** al :

Fg 21 mapp 101 sub 501 e mapp 102 sub 503 – via XI Febbraio 10 PT-1-2 - cat A/2 - classe 4 - vani 5,5 - sup catastale mq 151 - Rendita Catastale € 411,87. (vedi Allegato 1/D Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO -

proprietari 1000/1000.

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE (vedi - Allegato 8/D)

- **A nord** prima con il mapp.le 102 sub 502 poi con salto sporgente con vuoto sul cortile comune mapp 100 fg 21 poi con salto sporgente vuoto sul mapp.le 101 sub 4;
- **A est** prima con il mapp.le 105 poi con il mapp.le 104;
- **A ovest** prima con vano scala comune mapp 102/501 poi con il mapp.le 102 sub 502;
- **A sud** con la via XI Febbraio.

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno del 14/07/1984 n. 41586/12970 risulta che tutto l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni sono gravati da servitù passiva di attingere acqua dal corpo di pompa posto su queste ragioni a favore delle ragioni (mapp. 98 fg 21) e che gode di servitù attiva di transito per la porta carraia posta sulle dette ragioni (mapp 98 fg 21). (vedi - Allegato 2/B)

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO - Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno datato 14/07/1984 n. 41586/12970 ne deriva che l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni siano gravati da Livello a favore della Chiesa Parrocchiale di San Siro in Soresina.

Nell'atto sopra citato viene scritto in calce "I venditori assicurano che da tempo immemorabile mai alcunchè hanno versato a tale titolo. Le parti chiedono che tale livello venga depennato ai fini della conservazione del catasto e l'immobile venga volturato al solo nome dei compratori".

Dalle visure storiche effettuate che con Decreto del Ministero dell'interno del 02/10/1986 è stata soppressa l'intestazione "Ente Chiesa" e intestata alla singola parrocchia di appartenenza cioè "Parrocchia di S.Siro Vescovo" in qualità di Direttario.

Al 21/8/1987 nella visura Storica scompare il Diritto di livello e ri- appare al 7/12/1990 con una rettifica per omessa dichiarazione. Con una Voltura d'ufficio del 23/6/2010 per rettifica di intestazione il Direttario e di conseguenza il livellario sparisce dalla visura.

Dai controlli effettuati sia agli Archivi notarili , sia in Conservatoria che in Catasto, che non vi sono atti notarili né a favore, né contro al sig.

Pertanto si ritiene in via Cautelativa, visto che non è emerso dalla ricerca nessun atto, che il Diritto di Livello sia ancora attivo. (vedi visure storiche - Allegato 2/a)

A1.5. ACCESSO AL BENE -L'accesso avviene tramite la via XI Febbraio 10/A nel vano scala comune.

A1.6. STATO DI POSSESSO -In data 29/03/2018 corrispondente con il sopralluogo, l'immobile era occupato dalla sig.ra . La sig.ra ha fornito il Contratto di Affitto stipulato il 15/03/1996 di anni 4+4 registrato a Cremona il 01/04/1996 al n. 484 serie 3P, tra

Entrambi i soggetti che avevano stipulato il suddetto Contratto sono nel frattempo deceduti e il contratto è scaduto nel 2004.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e confermate dalla Sig.ra , non è mai stato rinnovato il Contratto, anche se è stato chiesto più volte.

La Signora . . . . . , non avendo titolo per occupare l'Immobile nel frattempo ha cercato altra abitazione e da comunicazione telefonica si è trasferita dal mese di maggio (vedi - Allegato 4/B)

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **è conforme**.

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 131/1984 prot 9025 Formazione muro di cinta e ampliamento portico.
- Concessione Edilizia n. 08/1986 prot 850 rilasciato il 30/12/1986 per consolidamento statico dei locali rustici e formazione portichetto (vedi allegato 5A.1- Pratiche Edilizie).
- Concessione Edilizia n. 56/1987 prot 3947 Modifiche interne con cambio di destinazione d'uso, che ha interessato il piano terra del fabbricato (vedi allegato 5A.2- Pratiche Edilizie).
- Fine Lavori presentata in data 15/12/1987 relativamente alle Conc Edilizie n. 56/1987, Conc Edil n. 131/84, Conc Edil n. 08/86 (vedi allegato 5A.3- Pratiche Edilizie).
- Pratica di Agibilità/Abitabilità 12362 del 31/01/1990 relativo alle pratiche sopra menzionate.

All'interno delle pratiche edilizie non vi erano le documentazioni relative alla Conformità degli impianti, in quanto all'epoca, a gennaio del 1990 non era entrata in vigore la normativa sull'obbligo di rilascio Conformità, la L. 46/90 ed entra in vigore il 13/3/1990.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PGT vigente (piano di Governo del Territorio) nella **Zona "Tessuti dei nuclei di Antica Formazione art 29"** .

E' possibile effettuare le trasformazioni edilizie, densificazione complesse/sostituzione, recupero e qualificazione. (vedi Allegato 6/A – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI - Lo stato attuale corrisponde con l'esistente.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **BUONO STATO DI MANUTENZIONE**.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda con struttura portante primaria e secondaria in legno e sovrastanti coppi (vedi foto n. 1-13-14-15-16 Allegato 3/D). L'ultimo piano corrispondente con la zona giorno è mansardato con travi e assito in legno a vista.
- Infissi esterni sono in legno con doppio vetro e persiane in legno mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. (vedi foto n. 2-6 Allegato 3/D)
- I pavimenti dei vani principali e in bagno sono piastrelle in monocottura (vedi foto n. 2-5-9-14 Allegato 3/D).
- I bagni sono in discrete condizioni di manutenzioni (vedi foto n. 7-8-15 Allegato 3/D).

- L'impianto Elettrico è a norma con qualche adeguamento da effettuarsi alla stregua delle normative attuali. Non è stato fornito alla scrivente nessuna Dichiarazione di Conformità, né è esistente negli archivi Comunali.
- Intonaco del tipo al civile.
- Il vano Ripostiglio posto al primo piano vi sono fenomeni di condensa associati a infiltrazioni dal tetto che potrebbe essere in amianto (vedi foto n. 3-4 Allegato 3/D).
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caloriferi a piastra in alluminio e Caldaia Baxi mod Luna .
- Il vano scala interno che collega i due piani è con rivestimento in marmo (vedi foto n. 11 Allegato 3/D).

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 145,00** (vedi Allegato 8/D).

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Soggiorno	23,53 mq
Cucina	17,45 mq
Bagno	7,03 mq
Disimpegno	4,76 mq
Ingresso	9,86 mq
Letto 1	22,50 mq
Letto 2	16,74 mq
Ripostiglio	8,46 mq
Bagno	4,77 mq
Disimpegno	1,42 mq
Totale	**116,52 mq**

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **BUONO STATO DI MANUTENZIONE.**
- L'immobile è sito nel Comune di Soresina ben servito da servizi pubblici e pochi commerciali e su una via appena fuori dal centro che consente il parcheggio senza grosse difficoltà.
- L'impianto di Riscaldamento è autonomo.
- L'abitazione è in un piccolo contesto Condominiale (attualmente un'unica proprietà) con 2 abitazioni e 2 uffici ed in comune il vano scala. Non è necessario Costituire il Condominio in quando le unità sono al di sotto di quelle prevista dalla norma, cioè 8 unità. Le spese attualmente riguardano il pagamento dell'elettricità.
- Che ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica gli immobili hanno la seguente **Classe di PRESTAZIONE ENERGETICA E pari a 150,83 kwh/mqa (vedi allegato 9/d)**

– Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica il valore dell'**ABITAZIONE 2** arrotondato **PARI A € 107.000,00** (centosettemilaeuro).

STATO LOCATIVO (1)	COEFF DI MERITO
Abitazioni libere	100%
Abitazioni locate	-20%
Abitazione locate stagionalmente per brevi periodi	-5%

PIANO (2)	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato o rialzato	-25%	-25%
Terra con giardino	-10%	-10%
Terra senza giardino	-20%	-20%
Primo	-10%	-10%
Secondo	-3%	-15%
terzo	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%

LUMINOSITA' (3)	note	COEFF DI MERITO
Molto luminoso	soleggiata tutto il giorno	10%
Luminoso	soleggiata in buona parte del giorno	5%
Mediamente Luminoso	soleggiata in solo parte del giorno	0%
Poco Luminoso	soleggiata in poco tempo del giorno	-5%

STATO DI CONSERVAZIONE (4)	COEFF DI MERITO
Da Ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova Costruzione	10%

EDIFICIO (5)	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO (7)	COEFF DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%

VANI ACCESSORI (8)	COEFF MERITO	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati direttamente)	20%	Altezza minima 1.50 mt
Cantine, soffitte e locali accessori (collegati direttamente)	50%	Altezza minima 2.40 mt
Taverna	50%	
Portico	25%	
Giardino/cortile	10%	
Balcone	50%	Collegati direttamente
Terrazza	35%	
Box in autorimessa collettiva	45%	
Box non collegato ai vani principali	50%	
Box collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

ESPOSIZIONE E VISTA (6)	COEFF DI MERITO
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo minimo **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Soresina è **pari a € 820,00/mq** per abitazioni di tipo civile .

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Descrizione	Mq lordi	incidenza	Mq
Abitazione 2	145,00	100%	145,00
		MQ COMMERCIALI	**145,00**

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in % (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Mq	Valore di Mercato
Abitazione2	€ 820,00	100%	-10%	-5%	0%	0%	0%	5%	145,00	€ 107.010,00
VALORE DI MERCATO arrotondato in difetto									**€ 107.000,00**	

IL PREZZO DI VENDITA DELL'ABITAZIONE 2 E' PARI A € 107.000,00 (centosettemilaeuro) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a € 107.000,00 a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA** .

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Attualmente non è costituito il condominio, in quanto di proprietà unica e le spese comuni consistono nel pagamento utenze che rientrano nel canone dell'affitto.

B1. PROPRIETA' E GRAVAMI -Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura ne risulta la seguente storia IPOTECARIA: **Immobile Censito al fg 21 mapp.li 101 sub 501 e mapp 102 sub 503 del Comune di Soresina (CR)**

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di

Con Atto di Compravendita del 14/07/1984 n.41586/12970 (vedi foto n. 9 Allegato 2/B) del notaio Luigi FERRIGNO di Crema, registrato a Crema il 24/07/1984 al n. 2353 e trascritto a Cremona in data 27/7/1984 n. 5631/3998. In tale Atto il signor acquista la quota di ½ la piena proprietà e per l'altra quota ½ di l'usufrutto Vitalizio e il signor acquista per la quota di ½ della nuda proprietà relativa alla quota di usufrutto. L'immobile oggetto della compravendita coincide con l'attuale immobile di cui ai mapp.li 99, 101, 102 e relativi subalterni. Nella sua originaria consistenza gli immobili erano così censiti :

- fg 21 dei mapp.li 101/1-99/1-102/1 - PT-1-2 di vani 5,5- categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 101/2-99/2-102/3 – PT-1-2 di vani 9,5 categoria A/2;

- fg 21 dei mapp.li 102/2 – PT-1 di vani 2 – categoria A/2.

Ricongiunzione Usufrutto in morte di .

Successione testamentaria in morte di . in data . denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Soresina n. 111/2003 del 30/05/2003, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Cremona in data 29/11/2003 ai nn 12418/7703 (vedi Allegato 7B.2- Visure ipotecarie) . **Accettazione Tacita** dell'eredità trascritta a Cremona con nota del 04/06/2008 ai nn.ri 5559/3494.

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 21 mapp 101 sub 501 e mapp 102 sub 503 del Comune di Soresina (CR) (vedi Allegato 7D.1- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

-**Iscrizione del 30/12/2013** reg. gen 9279/1469 (vedi Allegato 7D.3- Visure Ipotecarie) eseguito da pubblico Ufficiale CARUSO CLAUDIO notaio a Milano rep 5680/4220 del 27/12/2013 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA per un capitale di € 40.000,00 con interessi € 80.000,00.

- **Iscrizione del 02/11/2016** reg.gen 8849/1422 (vedi Allegato 7D.3- Visure Ipotecarie) eseguito Equitalia servizi di Riscossione tributi spa rep 807/3516 del 28/10/2016 – Ipoteca Amministrativa/ Ruolo addebbito esecutivo per l'importo di € 65.833,56 di totale.

- **Iscrizione del 12/01/2017** Decreto Ingiuntivo reg. part 27 reg gen 236 (vedi Allegato 7D.4- Visure Ipotecarie) eseguito dal Tribunale di Cremona in data 17/11/2016 rep 1643, a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

- **Trascrizione del 08/08/2017** reg gen 6944/4724 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7D.5- Visure Ipotecarie)

ALLEGATI DEL LOTTO 4

ALLEGATO 1/D – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2/B – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/D – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 5 /A- PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 6/A – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/D– VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/D – PLANIMETRIA DELLO STATO RILEVATO

ALLEGATO 9/D – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

****

LOTTO 5 – ABITAZIONE AUTONOMA

FG 21 MAPP 103 SUB 501 , MAPP 104 SUB 501 E MAPP 105 SUB 502 PT-S1-2

IMMOBILE IN COMUNE DI SORESINA (CR) VIA XI FEBBRAIO 12

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

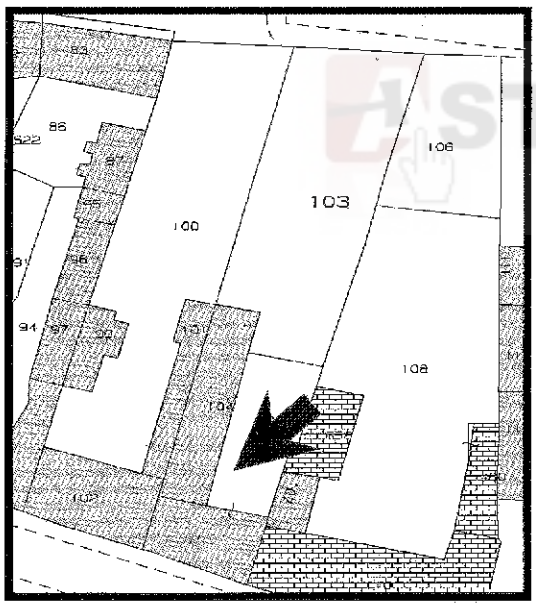
L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soresina provincia di Cremona da cui dista circa 20 km, sulla direzione Cremona- Milano.

Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea, rete ferroviaria locale.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

Il fabbricato è una palazzina Autonoma di due piani fuori terra con accesso pedonale e carraio dal Passo Carraio al civ 12 di via XI Febbraio.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di Soresina (CR) in via XI Febbraio civ 12 censito al NCEU al fg 21 mapp 103/501, 104/501 e mapp 105/502, posto al piano terra, primo e interrato.



Estratto mappa catastale

Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di **ABITAZIONE AUTONOMA**, posta a due livelli, con cantina, deposito e ampio giardino

L'immobile è così composto:

- Al piano terra con ingresso e vano scala, soggiorno, pranzo, wc, cucina, taverna. Dal Vano taverna si accede alla scala che porta in cantina, dove vi è un ampia cantina con locale caldaia.

– Al primo piano si accede tramite scala interna dal vano taverna o tramite scala dal vano ingresso. Il primo piano è composto da n. 4 vani letto, bagno, un ampio locale utilizzato come Salone e uno vano studio.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI SORESINA (CR)** al :

Prima della variazione Catastale

Fg 21 mapp 103, mapp 104 e mapp 105 sub 3 – via XI Febbraio 12 PT-1-2 - cat A/2 – classe 3 - vani 12 - sup catastale mq 333 - Rendita Catastale € 743,70 (vedi Allegato 1E.2 - Visura Storica).

Dopo la variazione Catastale –Ampliamento fabbricato

Fg 21 mapp 103 sub 501, mapp 104 sub 501 e mapp 105 sub 502 – via XI Febbraio 12 S1-T-1 cat A/2 – classe 3 - vani 14 - sup catastale mq 434 - Rendita Catastale € 867,65 (vedi Allegato 1E.4 Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO -

proprietari 1000/1000 (vedi Allegato 1E.4 Visura Storica).

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE (vedi - Allegato 8/E)

- **A nord** mapp 71 con roggia;
- **A est** mapp.le 110, mapp 107, 658, mapp 108 e mapp 106;
- **A ovest** mapp 102, mapp 101 e mapp 100;
- **A sud** prima con mapp 105 sub 501 poi con la via XI Febbraio.

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno del 16/04/1973 n. 15981/4628 non risultano servitù né attive né passive.

Di Fatto il passo Carraio di cui al civ 12, è utilizzato per transitare nei sotto elencati mapp.lì :

- L'abitazione di cui al mapp 98 fg 21 ha una servitù Attiva di passaggio sul cortile di cui al mapp.le 100, da cui risulta sull'Atto di Compravendita di cui all'Allegato 2/B . L'accesso al suddetto Cortile è dal carraio di cui al civ 12, pertanto vi è una servitù, non scritta, ma utilizzata sul mapp 105 e 103.
- I magazzini di cui ai mapp.li 99 sub 501, mapp 101 sub 502 delle stesse ragioni, hanno accesso dal carraio e pedonale dal civ 12 di Via XI Febbraio.

SI SOTTOLINEA che è Attiva una servitù di passaggio sui mapp.li 105 e 103, in quanto è l'unico accesso carraio esistente al civ 12 di Via XI Febbraio ed è necessario mantenerlo per il LOTTO 6 (Magazzini).

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO -Dalle verifiche eseguite non sono emersi diritti quali, censo, livello e uso civico.

A1.5. ACCESSO AL BENE -L'accesso avviene tramite la via XI Febbraio 10/A nel vano scala comune.

A1.6. STATO DI POSSESSO -L'immobile è libero e sono ancora presenti qualche elemento di arredo.

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **NON E' CONFORME** in quanto è stato effettuato un ampliamento , senza autorizzazioni o Licenze Edilizie, di un deposito ed il cambio delle due soffitte in abitazione.

Pertanto si è provveduto ad aggiornare la Mappa Catastale, come da procedura PREGEO, per ampliamento di fabbricato con demolizione di una tettoia.

Successivamente è stata presentata pratica Docfa con aggiornamento Catastale della superficie e rendita e destinazione d'uso dei locali.

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 88/1975 prot 1975/0002927 per chiusura dei Balconi.

In seguito sono state presentate n. 2 pratiche Edilizie entrambe RINUNCIATE e sono:

- Richiesta di Concessione Edilizia n. 50/1983 del 6/04/1983 prot 2881 per Modifica del Tetto con sopralzo soffitta a cui si è presentata Rinuncia.
- Richiesta di Concessione Edilizia n. 29/1988 del 23/03/1988 prot 2869 per sopralzo di fabbricato con rettifica ed allineamento finestre a cui si è presentata Rinuncia.

Successivamente più nulla è stato presentato.

Parte dell'abuso eseguito era riportato nelle richieste di Concessione edilizie presentate e poi rinunciate.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PGT vigente (piano di Governo del Territorio) nella **Zona "Tessuti dei nuclei di Antica Formazione art 29"** .

E' possibile effettuare le trasformazioni edilizie, densificazione complesse/sostituzione, recupero e qualificazione. (vedi Allegato 6/A – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI - Lo stato attuale **NON corrisponde** con l'esistente.

E' stato eseguito un ampliamento di fabbricato per la costruzione di un deposito e demolizione di una tettoia, oltre che un cambio D'uso da soffitta ad abitazione.

Il PGT prevede un ampliamento del 10% nel caso di completamento edilizio, del 30% nel caso di densificazione edilizia e se viene eseguita una ristrutturazione l'indice fondiario non deve superare i mq/mc.

Pertanto l'ampliamento è conforme alle normative, quindi **SANABILE** come è sanabile il cambio d'uso da soffitta in abitazione.

Dal Calcolo eseguito, le spese per sanare le opere in sanatoria sono le seguenti:

- Contributo del Costo di Costruzione ai sensi del DM del 10/05/1977 il calcolo del è pari a *€ 9878,78*
- Oneri di Urbanizzazione primaria è pari a *€ 537,46* .
- Oneri di Urbanizzazione secondaria è pari a € *1555,64.*
- Oblazione per opere in abuso è pari al DOPPIO del contribuito dovuto quindi a € 11.971,88

Oneri + Costo di Costruzioni + Oblazione è pari a ***€ 23.943,46***

Spese Tecniche per effettuare la pratica in sanatoria ***€ 4.500,00*** *(escluso iva, cnpaq)*

Sono esclusi i diritti di segreteria.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristi-

che costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE** necessita di una ristrutturazione sia a livello impiantistico che strutturale.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda (vedi foto n. 1-22 Allegato 3/E)
- Infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. (vedi foto n. 4-8-23 Allegato 3/E)
- I pavimenti dei vani principali sono in granigliato di marmo (vedi foto n. 4-6 Allegato 3/E), in cucina in monocottura (vedi foto n. 8 Allegato 3/E), in taverna in cotto (vedi foto n. 10 Allegato 3/E). Al piano primo le camere da letto, salone e studio sono in parquet (vedi foto n. 16-17-23-25-28 Allegato 3/E), i disimpegni sono in granigliato di cemento. (vedi foto n. 26-27 Allegato 3/E).
- Il bagno al piano terra è un vano wc, molto datato (almeno 30 anni) e totalmente da rifare. Sanitari in ceramica vecchi e senza doccia/vasca (vedi foto n. 9 Allegato 3/E) in quanto molto piccolo il locale. Mentre il bagno al piano superiore è spazioso con Doccia e vasca, sanitari in ceramica più recente del bagno del piano terra, ma ugualmente datato (almeno 20 anni) vedi foto n. 20-21 Allegato 3/E).
- Locale Cantina al rustico senza intonaci, pavimenti e impianti elettrici (vedi foto n. 12-13-14 Allegato 3/E).
- L'impianto Elettrico non è a norma. (vedi foto n. 19 Allegato 3/E).
- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caloriferi in ghisa e Caldaia a basamento Baxi mod Slim collocata nel piano cantina (vedi foto n. 19 Allegato 3/E). I locali serviti da impianto della caldaia sono : soggiorno, pranzo , le camere da letto e il bagno al primo piano. Mentre in cucina vi è una stufa a gas, in taverna una stufa a legna e un camino, nello studio al p1° vi è una stufa e un camino e nel salone un camino. I camini sono collocati un po' ovunque vedi foto n. 5-10-16-17 Allegato 3/E.
- I vani scala che collega i due piani sono due, uno all'ingresso e uno in taverna . Il vano scala all'ingresso è in struttura in ca rivestito in marmo (vedi foto n. 3-31 Allegato 3/E), mentre il vano scala collocato in taverna è in legno (vedi foto n. 3-31 Allegato 3/E).
- Deposito eseguito in abuso è in struttura di muratura con tetto a falda ed ampie porte a vetri, intonaco al rustico e pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico esistente. (vedi foto n. 32 Allegato 3/E).

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 344.37 l'abitazione, mq 27,00 di deposito, mq 61,00 cantina , mq 7.92 balconi , mq 718 di cortile/orto** (vedi Allegato 8/E).

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Ingresso	11,21	mq
Soggiorno	17.75	mq
Pranzo	20.48	mq
Disimpegno	2.10	mq
Cucina	15.65	mq
Wc	1.97	mq

Taverna	27.25	mq
Studio	29.82	mq
Salone	38.96	mq
Bagno	8.96	mq
Disimpegno	7.93	mq
Disimpegno	14.86	mq
Disimpegno	1.49	mq
Letto 1	20.22	mq
Letto 2	17.86	mq
Letto 3	16.96	mq
Letto 4	10.16	mq

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE,** l'immobile necessita di una ristrutturazione importante, viste le dimensioni si possono ricavare più unità immobiliari anche con ingresso indipendente.
- L'immobile è sito nel Comune di Soresina ben servito da servizi pubblici e pochi commerciali e su una via appena fuori dal centro che consente il parcheggio senza grosse difficoltà.
- L'impianto di Riscaldamento è autonomo, ma non distribuito in tutti i locali che hanno un riscaldamento con stufe e camini.
- L'abitazione è autonoma .
- Che ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica gli immobili hanno la seguente **Classe di PRESTAZIONE ENERGETICA G (vedi allegato 9/E)**
- Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica il valore dell'**ABITAZIONE AUTONOMA PARI A € 237.500,00** (duecentotrentasettemilacinquecentoeuro).

STATO LOCATIVO (1)	COEFF DI MERITO
Abitazioni libere	100%
Abitazioni locate	-20%
Abitazione locate stagionalmente per brevi periodi	-5%

LUMINOSITA' (3)	note	COEFF DI MERITO
Molto luminoso	soleggiata tutto il giorno	10%
Luminoso	soleggiata in buona parte del giorno	5%
Mediamente Luminoso	soleggiata in solo parte del giorno	0%
Poco Luminoso	soleggiata in poco tempo del giorno	-5%

PIANO (2)	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato o rialzato	-25%	-25%
Terra con giardino	-10%	-10%
Terra senza giardino	-20%	-20%
Primo	-10%	-10%
Secondo	-3%	-15%
terzo	0%	-20%
Piano superiori	5%	-30%
Ultimo piano	10%	-30%
Attico	20%	-20%

EDIFICIO (5)	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%

STATO DI CONSERVAZIONE (4)	COEFF DI MERITO
Da Ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova Costruzione	10%

ESPOSIZIONE E VISTA (6)	COEFF DI MERITO
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

RISCALDAMENTO (7)	COEFF DI MERITO
Autonomo	5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%

VANI ACCESSORI (8)	COEFF MERITO	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati direttamente)	20%	Altezza minima 1.50 mt
Cantine, soffitte e locali accessori (collegati direttamente)	50%	Altezza minima 2.40 mt
Taverna	50%	
Portico	25%	
Giardino/cortile	10%	
Balcone	50%	Collegati direttamente
Terrazza	35%	
Box in autorimessa collettiva	45%	
Box non collegato ai vani principali	50%	
Box collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo minimo **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Soresina è **pari a € 820,00/mq** per abitazioni di tipo civile .

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Descrizione	Mq lordi	incidenza	Mq
Abitazione	344.37	100%	344.37
Cantina	61,00	50%	30,50
Deposito	27,00	20%	5,40
Balconi	7,92	50%	3,96
Area Esterna – cortile/orto	718,00	10%	71,80
Atrio Carraio	30.91	25%	7.72
		MQ COMMERCIALI	**463.34**

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in % (1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	Mq	Valore di Mercato
Abitazione Autonoma	€ 820,00	100%	-10%	-5%	0%	-15%	-5%	5%	463.34	€ 265.957,16
								VALORE DI MERCATO		€ 265.957,16
								A dedurre gli oneri per la Sanatoria Edilizia		– € 23.943,46
								A dedurre i costi delle Spese Tecniche		– € 4.500,00
								TOTALE VALORE VENDITA IMMOBILE		***€ 237.513,70***

In Valore di VENDITA dell'ABITAZIONE AUTONOMA è pari a € 237.500,00 (duecentotrentasettemilacinquecentoeuro) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a € 237.500,00 a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA** in quanto potrebbe interessare a un costruttore per ricavarci più appartamenti.

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Non è in contesto Condominiale

B1. PROPRIETA' E GRAVAMI – Tramite le ricerche effettuate in Conservatoria ed in difformità al Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura, ne è risulta la seguente storia IPOTECARIA: Immobile nella sua consistenza originaria oggi Censito NCEU al fg 21 mapp.li 103/501, mapp 104/501 e mapp 105/502 del Comune di Soresina (CR)

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di

per la quota di ½ e di per la quota di 1/2:

Con Atto di Donazione del 16/04/1973 n.15981/4628 (Allegato 2/A atto di Provenienza) del notaio Luigi FERRIGNO di Crema, registrato a Crema il 24/07/1984 al n. 2353 e trascritto a Cremona in data 05/05/1973 n. 3243/2577. In tale Atto il signor riceve in donazio-

ne dalla madre l'usufrutto pari a ½ della comproprietà e dona di detta quota la nuda proprietà al pari alla quota di 1/2.

Con Atto di successione in morte di deceduto il con Denuncia presentata presso l'ufficio di Soresina il 19/08/1981 trascritto a Cremona al n. rep. 3900 del 1981, in cui ( ) e ereditano la quota di ½ ciascuno. Quindi rispetto alla quota dell'intero pari a 1/4 ciascuno (Allegato 2/C atto di Provenienza)

Con Atto di successione in morte di deceduta il con Denuncia presentata presso l'ufficio di Soresina il 18/08/1981 trascritto a Cremona al n. rep. 3899 del 1981 in cui eredita la quota di 1/4 . (Allegato 2/C atto di Provenienza)

Ricongiunzione Usufrutto in morte di in data .

Successione testamentaria in morte di in data , denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Soresina n. 111/2003 del 30/05/2003, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Cremona in data 29/11/2003 ai nn 12418/7703 (vedi Allegato 7E.2- Visure ipotecarie) .

Accettazione Tacita dell'eredità trascritta a Cremona con nota del 04/06/2008 ai nn.ri 5559/3494 (vedi Allegato 7E.4- Visure Ipotecarie).

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 21 mapp 103/501, mapp 104/501 e mapp 105/sub 502 del Comune di Soresina (CR) (vedi Allegato 7E.1- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

-Iscrizione del 30/5/2008 reg. gen 5442/1131 (vedi Allegato 7E.3- Visure Ipotecarie) eseguito da pubblico Ufficiale LAMPUGNANI CARLO notaio a Cernusco sul Naviglio (MI) rep 45892/14984 del 19/5/2008 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA per un capitale di € 260.000,00 con interessi € 520.000,00.

- Iscrizione del 12/01/2017 Decreto Ingiuntivo reg. part 27 reg gen 236 (vedi Allegato 7E.5- Visure Ipotecarie) eseguito dal Tribunale di Cremona in data 17/11/2016 rep 1643, a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.

- Trascrizione del 08/08/2017 reg gen 6944/4724 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7E.6- Visure Ipotecarie)

ALLEGATI DEL LOTTO 5

ALLEGATO 1/E – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2/A – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/E – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 6/A – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/E– VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/E – PLANIMETRIA DELLO STATO RILEVATO

ALLEGATO 9/E – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

LOTTO 6 – MAGAZZINI/DEPOSITI –

FG 21 MAPP 99 SUB 501, MAPP 101 SUB 502 VIA XI FEBBRAIO 12 - SORESINA

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di Soresina provincia di Cremona da cui dista circa 20 km, sulla direzione Cremona- Milano.

Il Comune è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea, rete ferroviaria locale.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

Il fabbricato è una palazzina di tre piani fuori terra con accesso dal vano scala Comune di cui al civ 10/A di via XI Febbraio.

Dal vano scala accedono i due appartamenti posti ai piani superiori e uno dei due uffici, mentre l'altro ufficio ha accesso diretto dalla Via XI Febbraio n. 10.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di Soresina (CR) in via XI Febbraio civ 10 censito al NCEU al fg 21 mapp 99 sub 501, mapp 101 sub 502 posto al piano Terra all'interno del cortile di cui al mapp 100.

Estratto mappa catastale

Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di immobile ad uso **MAGAZZINI/DEPOSITI**, posto al piano terra del Fabbricato all'interno del cortile di cui al mapp 100. L'immobile è composto da 6 rustici e un portichetto (vedi allegato 8/F- Rilievo), l'ingresso sia pedonale che carraio è in via XI Febbraio 11, in quanto gli immobili sono interclusi dalle altre proprietà e pertanto l'accesso è solo dal civ 12 .

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cremona al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI SORESINA (CR)** al :

Fg 21 mapp 99 sub 501 e mapp 101 sub 502 – via XI Febbraio 10 piano Terra - cat C/2 - classe 3 - consistenza 60 mq - sup catastale mq 60 - Rendita Catastale € 55,78. (vedi Allegato 1/F Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO -

proprietari 1000/1000.

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE (vedi - Allegato 8/F)

RUSTICI di cui al mapp 101 sub 502

- **A nord** con cortile comune di cui al mapp 100;
- **A est** con il mapp 104 del fg 21;
- **A ovest** con il cortile comune di cui al mapp 100;
- **A sud** con il mapp 101 sub 4.

RUSTICI di cui al mapp 99 sub 501

- **A nord** con cortile comune di cui al mapp 100;
- **A est** con cortile comune di cui al mapp 100;
- **A ovest** con il mapp 97;
- **A sud** con cortile comune di cui al mapp 100;

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno del 14/07/1984 n. 41586/12970 risulta che tutto l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni sono gravati da servitù passiva di attingere acqua dal corpo di pompa posto su queste ragioni a favore delle ragioni (mapp. 98 fg 21) e che gode di servitù attiva di transito per la porta carraia posta sulle dette ragioni (mapp 98 fg 21). (vedi - Allegato 2/B- Atto di Compravendita).

Fino alla data odierna tutti i suddetti immobili erano di un unico proprietario pertanto l'accesso ai magazzini/depositi veniva effettuato dal civ 12 di via XI Febbraio, anch'esso della stessa proprietà.

IMPORTANTE: In previsione della vendita di tutti gli immobili, i suddetti magazzini/ depositi essendo interclusi nelle proprietà e non avendo accesso che non dal civ 12 di via XI Febbraio è necessario ed indispensabile mantenere tale servitù di passaggio, altrimenti non è possibile raggiungere gli immobili.

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO -Dall'atto di Compravendita del dott Luigi Ferrigno datato 14/07/1984 n. 41586/12970 ne deriva che l'immobile di cui ai mapp.li 99,100, 101,102 e relativi subalterni siano gravati da Livello a favore della Chiesa Parrocchiale di San Siro in Soresina.

Nell'atto sopra citato viene scritto in calce "I venditori assicurano che da tempo immemorabile mai alcunchè hanno versato a tale titolo. Le parti chiedono che tale livello venga depennato ai fini della conservazione del catasto e l'immobile venga volturato al solo nome dei compratori".

Dalle visure storiche effettuate che con Decreto del Ministero dell'interno del 02/10/1986 è stata soppressa l'intestazione "Ente Chiesa" e intestata alla singola parrocchia di appartenenza cioè "Parrocchia di S.Siro Vescovo" in qualità di Direttario.

Al 21/8/1987 nella visura Storica scompare il Diritto di livello e ri- appare al 7/12/1990 con una rettifica per omessa dichiarazione. Con una Voltura d'ufficio del 23/6/2010 per rettifica di intestazione il Direttario e di conseguenza il livellario sparisce dalla visura.

Dai controlli effettuati sia agli Archivi notarili , sia in Conservatoria che in Catasto, che non vi sono atti notarili né a favore, né contro al sig.

Pertanto si ritiene in via Cautelativa, visto che non è emerso dalla ricerca nessun atto, che il Diritto di Livello sia ancora attivo. (vedi visure storiche - Allegato 2/a)

A1.5. ACCESSO AL BENE - L'accesso avviene tramite la via XI Febbraio 12.

A1.6. STATO DI POSSESSO- Attualmente gli immobili sono liberi ma all'interno vi sono ancora degli oggetti appartenenti alla proprietà.

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **è conforme.**

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- Concessione Edilizia n. 131/1984 prot 9025 Formazione muro di cinta e ampliamento portico.
- Concessione Edilizia n. 08/1986 prot 850 rilasciato il 30/12/1986 per consolidamento statico dei locali rustici e formazione portichetto (vedi allegato 5A.1- Pratiche Edilizie).
- Concessione Edilizia n. 56/1987 prot 3947 Modifiche interne con cambio di destinazione d'uso, che ha interessato il piano terra del fabbricato (vedi allegato 5A.2- Pratiche Edilizie).
- Fine Lavori presentata in data 15/12/1987 relativamente alle Conc Edilizie n. 56/1987, Conc Edil n. 131/84, Conc Edil n. 08/86 (vedi allegato 5A.3- Pratiche Edilizie).
- Pratica di Agibilità/Abitabilità 12362 del 31/01/1990 relativo alle pratiche sopra menzionate.

All'interno delle pratiche edilizie non vi erano le documentazioni relative alla Conformità degli impianti, in quanto all'epoca, a gennaio del 1990 non era entrata in vigore la normativa sull'obbligo di rilascio Conformità, la L. 46/90 ed entra in vigore il 13/3/1990.

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PGT vigente (piano di Governo del Territorio) nella **Zona "Tessuti dei nuclei di Antica Formazione art 29" .**

E' possibile effettuare le trasformazioni edilizie, densificazione complesse/sostituzione, recupero e qualificazione. (vedi Allegato 6/A – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI - Lo stato attuale corrisponde con l'esistente.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE** completamente al rustico. Il portichetto con i rustici n. 5-6 sono stati completati con solo intonaco.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda con struttura portante primaria e secondaria in legno e lastre in fibrocemento (probabilmente contenente amianto) (vedi foto n. 2-7-10 Allegato 3/F).
- Infissi esterni ai rustici n. 5-6 (mapp 99) sono in legno a doppio battente (vedi foto n. 7 Allegato 3/F), tutti i restanti rustici di cui al mapp 101 sub 502 sono in legno e vetro (ammalorati) (vedi foto n. 8-11 Allegato 3/F).

- Infissi interni non esistenti.
- I pavimenti sono in battuto di cemento (vedi foto n. 6-10-11 Allegato 3/F) eccetto il rustico 1 utilizzato come lavanderia è con piastrelle in monocottura. (vedi foto n. 13 Allegato 3/F).
- Non vi è presenza di servizi igienici.
- L'impianto Elettrico non è a norma.
- Intonaco del tipo al civile dove è presente.

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 78,00+18,22 di portico.**

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Rustico 1	8.53	mq
Rustico 2	7.75	mq
Rustico 3	7.55	mq
Rustico 4	16.62	mq
Rustico 5	12.84	mq
Rustico 6	9.34	mq
Portico	14.16	mq

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE.**
- L'immobile è sito nel Comune di Soresina ben servito da servizi pubblici e pochi commerciali e su una via appena fuori dal centro che consente il parcheggio senza grosse difficoltà.
- Gli immobili necessitano di essere ristrutturati interamente ed una parte dei rustici potrebbe essere sistemata come box auto.
- I magazzini sono all'interno di un Cortile comune con n. 4 unità abitative/ direzionali di cui ha in comune il Cortile comune. Non è necessario Costituire il Condominio in quando le unità sono al di sotto di quelle prevista dalla norma per la costituzione del Condominio (cioè 8 unità). Non vi sono spese condominiali.
- Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica **IL VALORE dei Magazzini/Depositi** arrotondato all'eccesso **PARI A € 23.000,00 (ventitremilaeuro).**

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo minimo **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Soresina è **pari a € 350,00/mq** per il terziario/uffici.

Pertanto nel dettaglio sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

Magazzini (1)	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

EDIFICIO (2)	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%

STATO DI CONSERVAZIONE (3)	COEFF DI MERITO
Da Ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova Costruzione	10%

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in %			Mq commerciali	Incidenza	Valore di Mercato
		1	2	3			
Magazzini/ Depositi	€ 350,00	0 %	-10%	15 %	78 mq	100%	€ 20.475,00
Portico	€ 350,00	0%	-10%	-10%	14,16 mq	25%	€ 2973,60
						TOTALE VALORE DI MERCATO	**€ 23.448,60**

IL PREZZO DI VENDITA DELL' UFFICIO1 E' PARI A € 23.000,00 (ventitremilaeuro) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a € 23.000,00 a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA** in quanto una parte dei rustici potrebbe essere trasformata in box auto.

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Attualmente non è costituito il condominio, in quanto di proprietà unica e le spese comuni consistono nel pagamento utenze che rientrano nel canone dell'affitto.

B1. PROPRIETA' E GRAVAMI -Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura ne risulta la seguente storia IPOTECARIA: **Immobile Censito al fg 21 mapp.li 99/501 e mapp 101/502 del Comune di Soresina (CR)**

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di [illegible]

d) **Con Atto di Compravendita del 14/07/1984 n.41586/12970 (**vedi foto n. 9 Allegato 2/B) del notaio Luigi FERRIGNO di Crema, registrato a Crema il 24/07/1984 al n. 2353 e trascritto a Cremona in data 27/7/1984 n. 5631/3998. In tale Atto il signor [illegible] acquista la quota di ½ della piena proprietà e la quota di ½ di usufrutto Vitalizio e il signor [illegible] acquista per la quota di ½ della nuda proprietà relativa alla quota di usufrutto. L'immobile oggetto della compravendita coincide con l'attuale immobile di cui ai mapp.li 99, 101, 102 e relativi subalterni. Nella sua originaria consistenza gli immobili erano così censiti :

- fg 21 dei mapp.lì 101/1-99/1-102/1 - PT-1-2 di vani 5,5- categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 101/2-99/2-102/3 – PT-1-2 di vani 9,5 categoria A/2;
- fg 21 dei mapp.li 102/2 – PT-1 di vani 2 – categoria A/2.

e) **Ricongiunzione Usufrutto** in morte di [illegible] in data [illegible]

f) **Successione testamentaria** in morte di [illegible] in data [illegible], denuncia registrata presso l'ufficio del registro di Soresina n. 111/2003 del 30/05/2003, trascritta presso l'ufficio Provinciale di Cremona in data 29/11/2003 ai nn 12418/7703 (vedi Allegato 7A.2- Visure ipotecarie) . **Accettazione Tacita** dell'eredità trascritta a Cremona con nota del 04/06/2008 ai nn.ri 5559/3494.

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 21 mapp.li 99 sub 501 graffato con il mapp 101 sub 502 del Comune di Soresina (CR) (vedi Allegato 7F.2- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

3. **Iscrizione del 12/01/2017** Decreto Ingiuntivo reg. part 27 reg gen 236 (vedi Allegato 7F.3- Visure Ipotecarie) eseguito dal Tribunale di Cremona in data 17/11/2016 rep 1643, a favore della Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.
4. **Trascrizione del 08/08/2017** reg gen 6944/4724 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7F.4- Visure Ipotecarie)

ALLEGATI AL LOTTO 6

ALLEGATO 1/F – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2/B – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/F – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 5 /A- PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 6/A – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/F – VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/F – PLANIMETRIA DELLO STATO RILEVATO

LOTTO 7 – NEGOZIO

FG 4 MAPP 110 SUB 23 VIA CA' REZZONICO 16 – BASSANO DEL GRAPPA (VI)

A1.1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO IN CUI E' SITUATO

L'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare è sito nel Comune di BASSANO DEL GRAPPA provincia di Vicenza da cui dista circa 38 km.

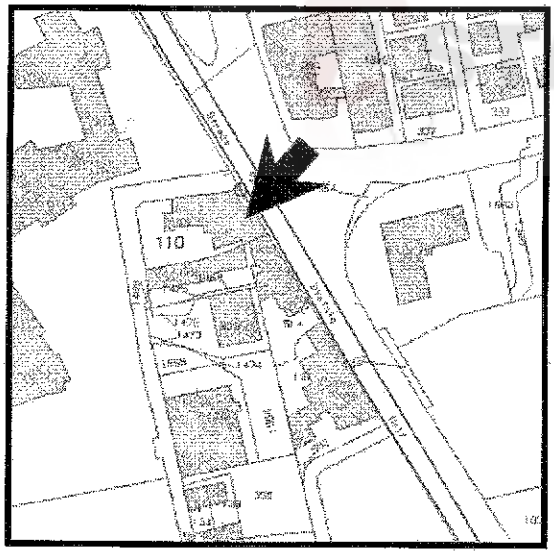
Il Comune è un grosso centro urbano di circa 43.500 abitanti è ben servito dai mezzi pubblici quali bus di linea, rete ferroviaria locale.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi pubblici quali Farmacia, Posta, Banca, Scuola primarie e secondarie, oltre che servizi commerciali di piccole, medie e grandi dimensioni.

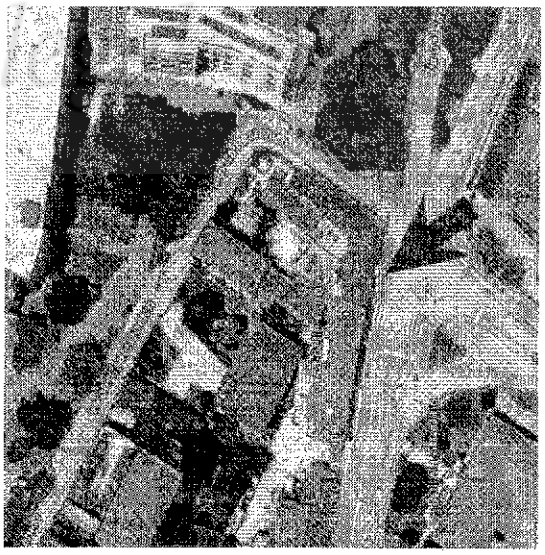
Il fabbricato in cui è posto l'immobile in esecuzione è in zona a Sud di Bassano nel quartiere Firenze in una via di altro traffico urbano con diversi negozi di piccole, medie e grandi dimensioni.

L'immobile è in una palazzina di due piani fuori terra in cui vi sono n. 4 abitazioni, n, 4 negozi e un magazzino. Tutte le unità immobiliari hanno accesso autonomo ed in comune vi è solo il Cortile di cui al mapp 110 sub 26, comune ai soli subalterni 23,31,32 e 33.

L' immobile oggetto del presente Lotto è censito al NCEU del Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI) in via Cà Rezzonico civ 16 censito al NCEU al fg 4 mapp 110 sub 23 posto al piano Terra.



Estratto mappa catastale



Vista satellite

A1.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE - Trattasi di immobile ad uso **NEGOZIO** posto al piano terra, l'ingresso è dalla via Cà Rezzonico n 16 dove vi sono due ampie vetrine. E' composto da due ampi locali, un retro negozio, un giardino esclusivo e un deposito all'interno del giardino, mentre al piano interrato vi è un anti wc e n. 2 wc.

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza al Catasto **FABBRICATI** del **COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA (VI)** al :

Fg 4 mapp 110 sub 23 – via cà Rezzonico n. 16 - pT -s1 - cat C/1 - classe 5 - consistenza 123 mq - sup catastale mq 172 - Rendita Catastale € 2223,35. (vedi Allegato 1/G Visura Storica).

A1.2 INTESTAZIONE / DIRITTO - [illegible] proprietari 1000/1000.

A1.3. CONFINI DELL' IMMOBILE (vedi - Allegato 8/F rilievo e Allegato 1/G elaborato planimetrico) **in un unico corpo compreso giardino esclusivo**

- **A nord** con mapp 110/27, mapp 110/28 e mapp 110/21;
- **A est** via cà Rezzonico;
- **A sud /est** mapp 110/23;
- **A sud** mapp 514 e il mapp 113;
- **A sud/ovest** mapp 110 sub 32 (corte esclusiva di altre ragioni);
- **A ovest** mapp 110/26 corte comune ai soli mapp.lì 110/23, mapp 110/31, mapp 110/32 e mapp 110/33;
- **A nord ovest** mapp 110 sub 33 (tettoia e area di corte esclusiva);

(vedi – Allegato 1/G Doc Catastali – Allegati Planimetrici anno 2001 allegato 1.5 e anno 2009 allegato 1.4)

A1.4. SERVITU'- Dall'atto di Compravendita del dott Giuseppe CRISTALDI del 18/11/2004 n. 30198/3253 (vedi - Allegato 2/C- Atto di Compravendita) ne risultano le seguenti servitù:

1) PASSIVA per l'apertura di luci e vedute ad una distanza inferiore a quella legale a favore delle ragioni mapp 110/20 e 'precisamente sul lato di sud delle stesse ed a carico del giardino di queste ragioni (mapp 110/23), come da atto 19/4/2001 n. 903 rep dr Michele Gambino trascritto a Bassano del Grappa il 03/05/2001 ai mm 4023/2921 (vedi - Allegato 7G.2- Visure ipotecarie).
2) PASSIVA di passaggio pedonale sull'esistente corridoio, lungo il lato sud del mapp 110/23, a favore delle ragioni 110/16 (oggi composto dai subalterni 35 e sub 37) e 110/25 (oggi composto da due subalterni 31 e 32), per accedere alla scala in ferro fissa (vedi - Allegato 7G.3- Visure ipotecarie), ubicata in lato sud est della corte esclusiva di queste ragioni mapp 110/23, per l'accesso da vicolo cà Rezzonico, al terrazzo di ragioni al mapp 110/16 (oggi composto dai subalterni 35 e sub 37).
   (vedi – Allegato 1/G Doc Catastali – Allegati Planimetrici anno 2001 allegato 1.5 e anno 2009 allegato 1.4).
   Il tutto dovrà avvenire nel rispetto della funzionalità degli spazi della proprietà asservita.

A1.5. CENSO, LIVELLO E USO CIVICO – Dalle verifiche effettuate non è emerso nessuno dei suddetti diritti.

A1.5. ACCESSO AL BENE - L'accesso avviene tramite la via Cà Rezzonico n. 16 e dal vicolo cà Rezzonico tramite la corte Comune mapp 110/26.

A1.6. STATO DI POSSESSO- Attualmente gli immobili sono occupati dalla sig.ra [illegible] titolare di un contratto di locazione della durata di anni 6+6 stipulato in data 10/04/2017 fino al 9/4/2023 registrato a Cremona il 13/04/2017 al n. 1829 serie 3T al canone annuo di **€ 9000,00**.

A1.7. SITUAZIONE CATASTALE . - La situazione catastale **è conforme**.

A1.8. - CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, AUTORIZZAZIONI COMUNALI, CONFORMITA' EDILIZIE ed EVENTUALI ABUSI URBANISTICI

AUTORIZZAZIONI/ LICENCE EDILIZIE - Dalle ricerche effettuate presso gli archivi Comunali del Comune di Bassano del Grappa, l'immobile nella sua interezza è antecedente al 1967.

Successivamente sono stati eseguiti i seguenti interventi, nello specifico immobile oggetto di pignoramento:

1) Concessione Edilizia n. 704/1988 del 12/07/1988 in variante alla Concessione n. prot 6127/1988 rilasciata il 25/7/1988 dal Sindaco di Bassano del Grappa (vedi Allegato 5B.1 – Pratiche Edilizie);
2) Certificato di Abitabilità prot.n. 247/1988 rilasciato dal Sindaco il 8/02/1989 (relativo all'epoca a pubblico esercizio Bar) (vedi Allegato 5B.2 – Pratiche Edilizie);
3) Autorizzazione Edilizia prot n. 24094/1997 rilasciato il 13/01/1998 rel Manutenzione Straordinaria della Copertura. (N.B. Tale rifacimento riguarda il solo Locale DEPOSITO dell'immobile pignorato) (vedi Allegato 5B.3 – Pratiche Edilizie).

INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DEL PGT DEL COMUNE - L'immobile è individuato in zona centrale ed identificato nel PRG vigente nella **Zona "categoria 3"** Edifici di Carattere Storico, Architettonico, Ambientali, modificati, degradati e/o demoliti.

E' possibile eseguire interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria restauro e risanamento conservativo di grado 1 e 2, ristrutturazione edilizia di grado 1 e 2, e sostituzione edilizia come definito dall'art 48. Sono inoltre previsti gli interventi di ricostruzione, nuova costruzione, ampliamenti di parte dell'edificio. (vedi Allegato 6/B – STRALCI PGT VIGENTE).

CONFORMITA' EDILIZIE ED EVENTUALI ABUSI URBANISTICI -Lo stato attuale corrisponde con l'esistente.

A1.9. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – Tipologia , conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di Manutenzione.

L'immobile si presenta in **SUFFICIENTE STATO DI MANUTENZIONE,** con fenomeni di umidità nel locale retro-negozio e fenomeni di umidità e condense al piano interrato nei wc. Inoltre è senza impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Struttura Portante in muratura.
- Copertura a falda manto di copertura in coppi (vedi foto n. 1 Allegato 3/G).
- Infissi esterni in alluminio con doppio vetro (vedi foto n. 1-5-7 Allegato 3/G).
- Infissi interni vi sono solo nei locali wc e sono porte legno tamburate.
- I pavimenti sono in granigliato di marmo al piano terra (vedi foto n. 2-5-6 Allegato 3/G) mentre al piano interrato nel locale anti wc e wc sono con piastrelle in monocottura. (vedi foto n. 10-11 Allegato 3/G). La scala di collegamento al piano interrato è in marmo.
- Sono presenti due servizi igienici con ampio wc in cui sono presenti due lavabi con rubinetti a pedale (vedi foto n. 10-11 Allegato 3/G). Nei vani wc vi sono fenomeni di umidità probabilmente dovuti a condensa a causa della mancata areazione e mancanza di riscaldamento
- Senza impianto di Riscaldamento e acqua calda.
- L'impianto Elettrico è da adeguarsi alle normative attuali.

- Locale deposito/ sgombero è posto all'interno del giardino/cortile esclusivo (vedi foto n. 10-11-16 Allegato 3/G), vi è la pavimentazione in monocottura, intonaco al civile e impianto elettrico (vedi foto n. 13-14-15 Allegato 3/G).
- Il giardino/cortile è tutto recintato e contornato da vegetazione, mentre la parte centrale è in battuto di cemento (vedi foto n. 17-18 Allegato 3/G).

A1.10 –SUPERFICI NETTE, LORDE E COMMERCIALI -La superficie Commerciale (ovvero lorda dai muri) è di circa **mq 78,00+18,22 di portico.**

Al netto delle pareti, i vani misurano:

Negozio 1	41.26	mq
Retro negozio	9.30	mq
Negozio 2	64.54	mq
Anti wc	13.70	mq
Wc 1	2.35	mq
Wc 2	2.17	mq
Deposito	9.18	mq
Giardino	127.30	mq

A1.11. VALORE DI MERCATO -Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione è basato sui valori minimi di vendita riferiti a beni simili a quello oggetto di stima. Tuttavia sono state considerate anche le seguenti peculiarità dell'immobile:

- **Sufficiente stato di STATO DI MANUTENZIONE**, anche se senza riscaldamento e acqua sanitaria e con fenomeni di condensa e umidità nel sottoscala del retro negozio e nei wc.
- L'immobile è sito nel Comune di Bassano del Grappa (VI) in una zona di passaggio, ben visibile in quanto proprio su un incrocio lungo le vie commerciali.
- L'immobile necessita di qualche opera edilizia di adeguamento e manutenzione straordinaria oltre che di un impianto di riscaldamento.
- Non è in contesto condominiale e non risulta che vengano versate rate condominiali .
- Che ai fini dell'Attestazione di Prestazione Energetica gli immobili hanno la seguente **Classe di PRESTAZIONE ENERGETICA G (vedi allegato 9/F)**
- Ed infine considerato che in questo periodo storico il mercato immobiliare ha subito un forte calo delle vendite ed è di difficile collocazione nel breve periodo e tenendo conto di tutte le caratteristiche sia positive che negative dell'immobile sopra descritte, ed la scrivente giudica **IL VALORE del NEGOZIO** arrotondato in difetto **PARI A € 134.000,00 (centotrentaquattromilaeuro).**

Nel dettaglio viste le condizioni di manutenzione, si è preso come riferimento il prezzo minimo **dell'Osservatorio delle quotazioni Immobiliari** del Comune di Bassano del Grappa (VI) in Zona C1-commerciale in condizioni normali è **pari a € 1050,00/mq**.

Pertanto nel dettaglio sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

Negozi (1)	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Stato locativo di tutte le tipologie (2)	Coefficiente di merito
con scadenza a 6 anni	-20%
con avviamento commerciale	-30

EDIFICIO (3)	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	0%	0%	-5%
20-40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	-15%

STATO DI CONSERVAZIONE (4)	COEFF DI MERITO
Da Ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova Costruzione	10%

VANI ACCESSORI (5)	COEFF MERITO	Annotazioni
Cantine, soffitte e locali accessori (non collegati direttamente)	20%	Altezza minima 1.50 mt
Cantine, soffitte e locali accessori (collegati direttamente)	50%	Altezza minima 2.40 mt
Taverna	50%	
Portico	25%	
Giardino/cortile	10%	
Balcone	50%	Collegati direttamente
Terrazza	35%	
Box in autorimessa collettiva	45%	
Box non collegato ai vani principali	50%	
Box collegato ai vani principali	60%	
Posti auto coperti in autorimessa collettiva	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Il valore del valore del fabbricato è così calcolato :

Valore dell'immobile = Sup Commerciale * Coefficienti di merito * prezzo al mq

Uso	Prezzo al €/mq	Coeff di merito in %				Mq commerciali	Incidenza	Valore di Mercato
		1	2	3	4			
Negozio	€ 1050,00	+20	-20	-15	-10	156,12 mq	100%	€ 122.944,00

Deposito	€ 1050,00	+20	-20	-15	-10	12,50 mq	20%	€ 1968,75
Cortile	€ 1050,00	+20	-20	-15	-10	127,30 mq	10%	€ 10.024,87
							TOTALE VALORE DI MERCATO	**€ 134.937,00**

IL PREZZO DI VENDITA DELL' UFFICIO1 E' PARI A € 134.000,00 (centotrentaquattromilaeuro) arrotondato in difetto.

Il valore delle quote di proprietà pari a 1/1 è pari a **€ 134.000,00** a favore di

VENDIBILITA' : la scrivente **giudica BUONA** in quanto è su una strada di ampio passaggio.

A1.12. PARTI COMUNI , CONDOMINIO , SPESE CONDOMINIALI ANNUE DI GESTIONE, SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA ATTIVE, SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE, CAUSE IN CORSO

Attualmente non vi è un condominio anche se vi è una parte Comune che è il cortile di cui al mapp.le mapp 110/26 comune ai soli mapp.lì 110/23, mapp 110/31, mapp 110/32 e mapp 110/33

B1. PROPRIETA' E GRAVAMI -Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura ne risulta la seguente storia IPOTECARIA: **Immobile Censito al fg 4 mapp.li 110 sub 23 in Comune di Bassano del Grappa (VI).**

B1.1- ATTI DI PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il fabbricato era di proprietà di che divenne proprietaria in forza di atto di acquisto dai signori . in forza di Atto d'acquisto effettuato il 23/11/1988 al n. 88880 di repertorio del dott Valerio Grispini Manetti , notaio di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano con nota del 29/11/1988 ai nn 7118/5438. L'originaria particella era la 110 sub 14 a sua volta ex particella 110 sub 6 e 13

g) **Con Atto di Compravendita del 18/11/2004 n.30198/3253** (vedi Allegato 2/C – Atto di provenienza) del notaio Giuseppe Fabio Cristaldi di Soncino del 18/11/2004 n. rep 30198/3253 registrato a Soresina (CR) il 18/11/2004 al n. 1280 e trascritto a Bassano del Grappa (VI) con Nota del 20/11/2004 ai nn 11604/7691. Il signor acquista la quota 1/1 dalla l'immobile sito censito a NCEU di Bassano del Grappa di cui al fg 4 mapp 110 sub 23.

C.1 IPOTECHE, PIGNORAMENTI E SEQUESTRI - Dalle Visura Ipotecarie e note con esclusione di quelle non rinnovate o cancellate eseguite sull'immobile di cui l'Immobile Censito al fg 4 mapp.li 110 sub 23 del Comune di Bassano del Grappa (VI) (vedi Allegato 7/G- Visure Ipotecarie) risultano le seguenti iscrizioni :

- **Iscrizione Ipoteca Volontaria del 20/11/2004** reg. gen 11605/2575 (vedi Allegato 7G.5- Visure Ipotecarie) pubblico Ufficiale notaio Cristaldi Giuseppe Fabio rep 30199/3254 del 18/11/2004, a garanzia del Mutuo Fondiario a favore della Banca Agricola Mantovana spa per un capitale di € 340.000,00.
- **Trascrizione del 21/08/2017** reg gen 7508/5180 - **Verbale di Pignoramento** del 03/07/2017 **da parte** dell'ufficiale Giudiziario di Cremona n. 2419 di rep a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A. (vedi Allegato 7G.6- Visure Ipotecarie)
- **Trascrizione del 11/09/2007** reg gen 10374/6172 – **Atto tra vivi** Revocatoria Ordinaria ex art 2901 cod civile **da parte** del Tribunale di Bassano del Grappa rep 4570 del 17/8/2007 in cui stabilisce

che il mapp 110/23 unitamente ai mapp.li 110/25, mapp 110/24 hanno diritto alla Corte comune mapp 110/26 (vedi Allegato 7G.8- Visure Ipotecarie).

ALLEGATI AL LOTTO 7

ALLEGATO 1/G – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 2/C – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 3/G – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

ALLEGATO 4 /D- CONTRATTO DI LOCAZIONE

ALLEGATO 5 /B- PRATICHE EDILIZIE

ALLEGATO 6/B – STRALCI PGT VIGENTE.

ALLEGATO 7/G – VISURE IPOTECARIE E NOTE D'ISCRIZIONE

ALLEGATO 8/G – RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

ALLEGATO 9/F – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Si ringrazia per la fiducia Accordatale.

L'esperto Estimatore

(documento firmato digitalmente)

Geom Cosima Manca