

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **202/2021**

Giudice G.O.P.: avv. Giorgio TROTTA

Custode giudiziario: I.V.G. di Cremona

RED SEA SPV srl contro: _____

PERIZIA DI STIMA (art. 173 bis d.a. c.p.c)



Lotto 01 – Unità in corso di costruzione



Lotto 02 – Area libera edificabile

Scandolara Ravara (CR), via don Silvio Grassi

Beni immobili ubicati nel Comune di Scandolara Ravara, via Grassi, attualmente identificati come segue:

Catasto Fabbricati

unità in corso di costruzione (F/3) - foglio 11 mapp. 483

Catasto terreni

area libera - foglio 11 mapp. 500

Pizzighettone, li 10.09.2022

L'esperto estimatore ausiliario del G.O.T. – Tribunale di Cremona:

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi

Via Monte Grappa, 120 - Pizzighettone (CR) 26026

Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Cremona al n° 538

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n° 526



SCHEMA SINTETICA LOTTO N.1 – Scandola Ravara (CR), via Grassi

- Diritto:	1/1 piena proprietà esecutata
- Ubicazione:	Scandola Ravara (CR), via Grassi
- Bene:	Unità immobiliare in corso di costruzione
- Stato di manutenz. generale:	PRECARIO
- Lotti:	Lotto n.1 di 2
- Dati catastali pignoramento	fg 11 mapp. 483 Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Non verificabile
- Valore libero mercato	€ 59.900,00
- Valore vendita forzata	€ 56.500,00
- Vendibilità	DISCRETO
- Occupazione	NO

SCHEMA SINTETICA LOTTO N.2 – Scandola Ravara (CR), via Grassi

- Diritto:	1/1 proprietà esecutata
- Ubicazione:	Scandola Ravara, via Grassi
- Bene:	Lotto di area libera edificabile
- Stato di manutenz. generale:	PRECARIO
- Lotti:	Lotto n.2 di 2
- Dati catastali pignoramento	fg 11 mapp. 500 Q.P. 1/1
- Irregolarità /abusi	Nessuno
- Valore libero mercato	€ 70.000,00
- Valore vendita forzata	€ 66.750,00
- Vendibilità	SCARSO
- Occupazione	NO



QUESITO

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione avv. Giorgio TROTTA nominava in data 31.03.2022 il sottoscritto architetto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da **RED SEA SPV srl (c.f. 04938320266)** contro

referita ad immobili in Comune di Scandolara Ravara (CR), via Grassi

dispone che l'esperto

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - a. se sia possibile la separazione in natura 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 necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*
alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;



depositi 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, comma 3 disp. att. cpc;

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

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

Controllo della documentazione agli atti – “...prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei”;

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

successivamente:

Svolgimento delle operazioni peritali – “... provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.”.

Elenco operazioni peritali:

Nomina esperto estimatore

Verifica con download documentazione inserita in fascicolo tramite portale telematico

Verifica di non incompatibilità con le parti coinvolte

Invio Accettazione dell'incarico e Giuramento telematico dell'esperto estimatore

Ricerca catastale, visura per immobile, visura storica, estratto di mappa;

Richiesta accesso agli atti al Comune di Scandolara Ravara;

Sopralluoghi presso immobile in Scandolara Ravara (CR), via Grassi, rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento.

Acquisizione atti di provenienza dalla proprietà;

Ricerca eventuali immobili comparabili per valutazione con metodo MCA;

Ricerca Ipotecaria

Beni immobili ubicati nel Comune di Scandolara Ravara (CR), via Grassi

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

unità in corso di costruzione (F/3) - foglio 11 mapp. 483



Identificato al Catasto terreni come segue:

lotto di area libera edificabile - foglio 11 mapp. 500



Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile

Identificazione dei beni e sommaria descrizione

Diritto

Il compendio oggetti di pignoramento è costituito da un fabbricato in fase di costruzione e un lotto di area edificabile di 1.171,00 mq (sup. catastale).

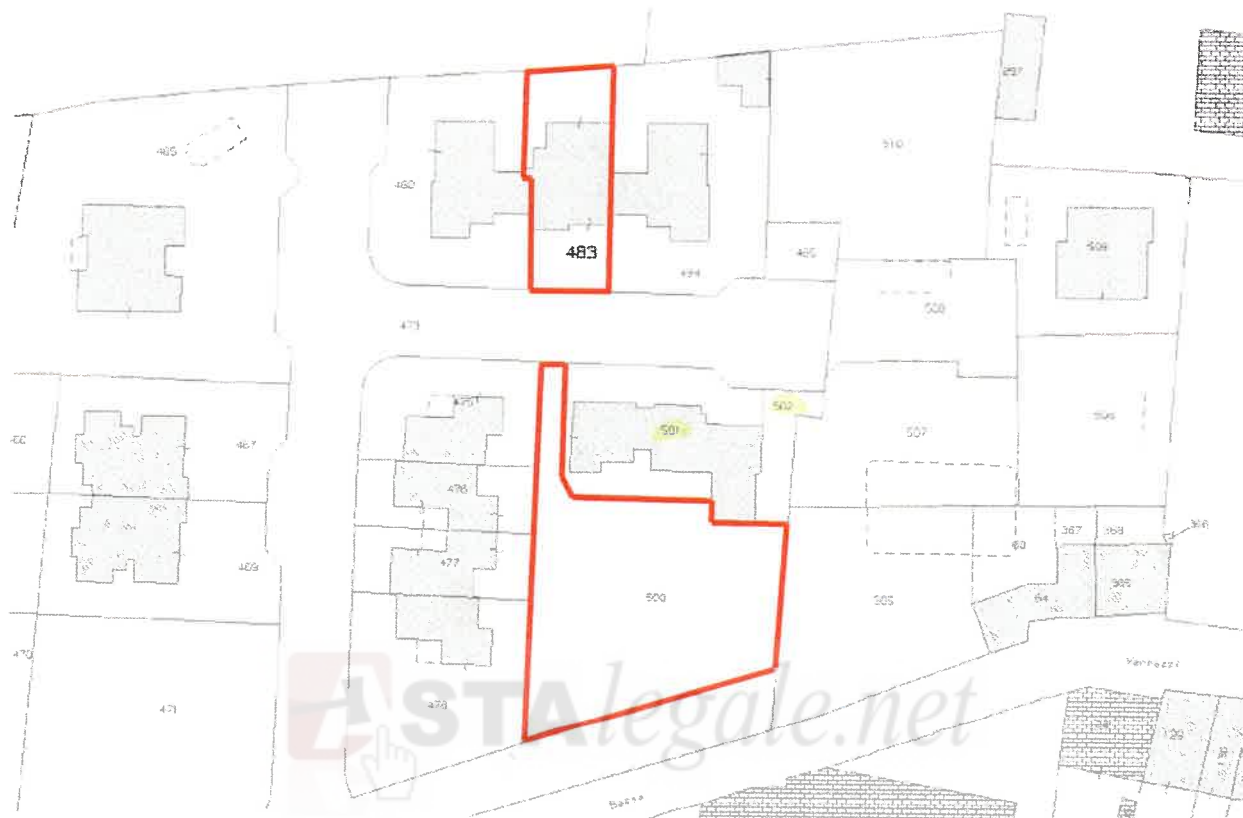
I suddetti beni immobili sono pervenuti in **piena proprietà** alla _____ forza dell'atto di compravendita trascritto il: _____ – registro Particolare _____ registro generale _____ davanti notaio/ _____ repertorio _____.

Bene e ubicazione

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nella zona periferica del Comune di Scandolara Ravara (CR), in via Grassi.



I lavori sono stati parzialmente realizzati in forza della Concessione Edilizia: _____ in data _____ e mai terminati, lasciando l'immobile privo di finiture, serramenti, impianti, ecc (vedi oltre).



Stralcio di estratto di mappa

Descrizione del complesso residenziale

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva 202/2021, ubicati in via Grassi, comprendono:

- unità immobiliare in corso di costruzione (F/3) con area pertinenziale, identificata al map. 483 del fg 11;
- area libera edificabile, identificata al mappale 500 del foglio 11.

LOTTO n.01 – Unità immobiliare in corso di costruzione (foglio 11, mapp. 483)

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione e relativa area pertinenziale, ubicata in Comune di Scandolara Ravara (CR), via Don Silvio Grassi.

La suddetta unità immobiliare, attualmente priva di divisori interni, presenta un unico ambiente al piano terra con porticato anteriore e posteriore, una scala interna che conduce al piano superiore dove si trova un locale principale con accessorio e terrazza.



Composizione e caratteristiche costruttive

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in condizioni generali **PRECARIE** dovute ai lavori di edificazione iniziati nel 1999 e successivamente interrotti lasciando l'immobile privo di finiture, impianti, ecc.

La costruzione presenta tamponamenti perimetrali in laterizio intonacati solo esternamente, solaio d'interpiano e di sottotetto in latero-cemento, travi, pilastri e scala interna in c.a., manto di copertura in cementegola, lattonerie mancanti dei pluviali, controtelai esterni in legno, soglie/davanzali in pietra chiara, tavolati interni non realizzati, serramenti esterni/interni mancanti, impianti (elettrico, termo-idro-sanitario) assenti, sottofondi, massetti, pavimenti, rivestimenti assenti.

-Dimensioni-

Superfici utili attualmente rilevabili (al lordo delle partizioni interne mancanti)

piano terra mq 133,60

primo piano mq 27,00

Totale sup. utile mq 160,60

Porticati piano terra mq 23,40

Terrazza primo piano mq 9,30

Totale sup. locali accessori mq 32,70

Totale superficie: mq 193,30

Area pertinenziale mq 218,50

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare si presenta in precario stato di manutenzione generale e necessita di un importante intervento di completamento lavori, ovvero:

- scrostatura e rifacimento intonaci ammalorati esterni;
- rimozione e rifacimento guaina impermeabile, zona terrazza;
- realizzazione impianti (elettrico, idro-termo-sanitario);
- realizzazione tavolati divisori, intonaci interni, sottofondi e massetti;
- posa pavimenti e rivestimenti, serramenti esterni/interni, tinteggiature interne/esterne;
- controllo lattonerie esistenti e posa pluviali;
- realizzazione opere esterne (pavimentazioni, recinzioni, allacciamenti, ecc);
- coibentazione delle strutture verticali/orizzontali, esecuzione finiture varie.

Confini

L'unità immobiliare identificata al mapp. 483, in un sol corpo, confina:



nord: ragioni di cui al mapp. 13;
est ragioni di cui al mapp. 484;
sud ragioni mapp. 473 - strada pubblica, già via don Silvio Grassi;
ovest ragioni di cui al mapp. 482;

Accessi

Pedonale e carrale: All'unità immobiliare si accede direttamente dalla via Grassi.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

Quota di proprietà: 1 / 1

Comune di Scandolara Ravara (CR), via Don Silvio Grassi

Fabbricato in corso di costruzione (mapp. 483)

Fg. 11 mappale 483 cat. F/3 piano T-1

Variazioni storiche catastali

- Variazione del () Pratica n. in atti dal IN CORSO DI COSTRUZIONE (n.

- Variazione del / Pratica n. n atti dal VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

- Variazione del Pratica n. 1 in atti dal VERIFICA STATO ATTUALE U.I.

- Variazione del Pratica r in atti dal VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata come unità in corso di costruzione (F/3) con denuncia di variazione del () Pratica n. in atti dal ()

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Scandolara Ravara (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che i lavori sono stati autorizzati e iniziati in forza della Concessione Edilizia n () n data () inerente la realizzazione di tre villette.

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Attualmente i lavori di costruzione, autorizzati con Concessione Edilizia (), risultano interrotti ad uno stato rustico iniziale e dunque non è possibile evidenziare eventuali irregolarità e/o abusi rispetto al progetto autorizzato.



Rilievo fotografico fabbricato in corso di costruzione (mapp. 483)



Foto 01) Fronte sud verso la via Grassi – pr. anteriore



Foto 02) Fronte nord – prospetto posteriore



Foto 03) part. recinzione verso la via Grassi





Foto 04) Part. interno piano terra



Foto 05) Part. soglie in pietra e controtelai esterni in legno



Foto 06) Part. scala in cemento armato





Foto 07) Part. rivestimento in pietra porticato anteriore



Foto 08) Part. infiltrazioni intradosso solaio terrazza superiore



Foto 09) Part. intonaco esterno ammalorato - fronte ovest





Foto 10) Part. interno piano terra



Foto 11) Part. interno primo piano



Foto 12) Part. interno primo piano





Foto 13) Part. terrazza primo piano



Foto 14) Part. davanzale in pietra primo piano

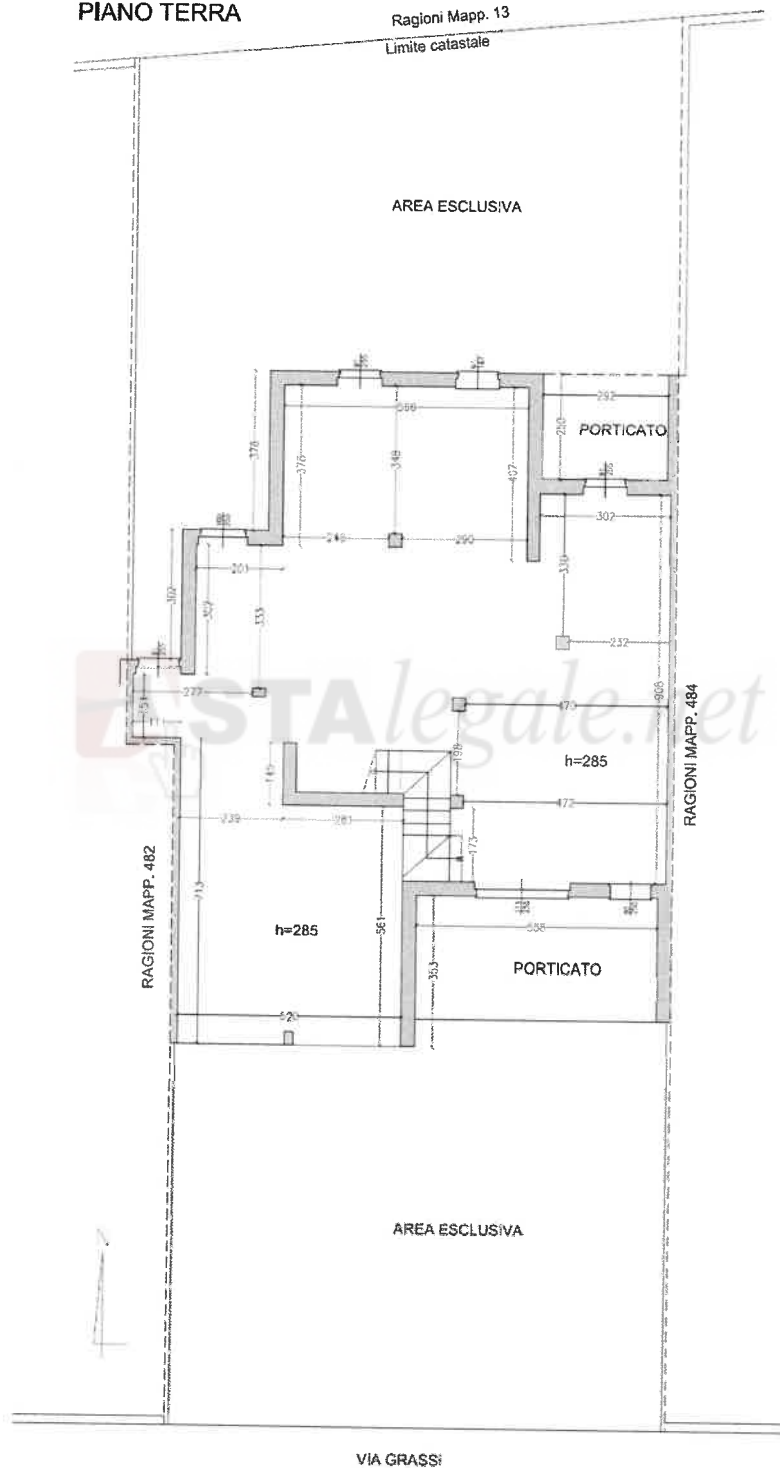


Foto 15) Part. interno primo piano

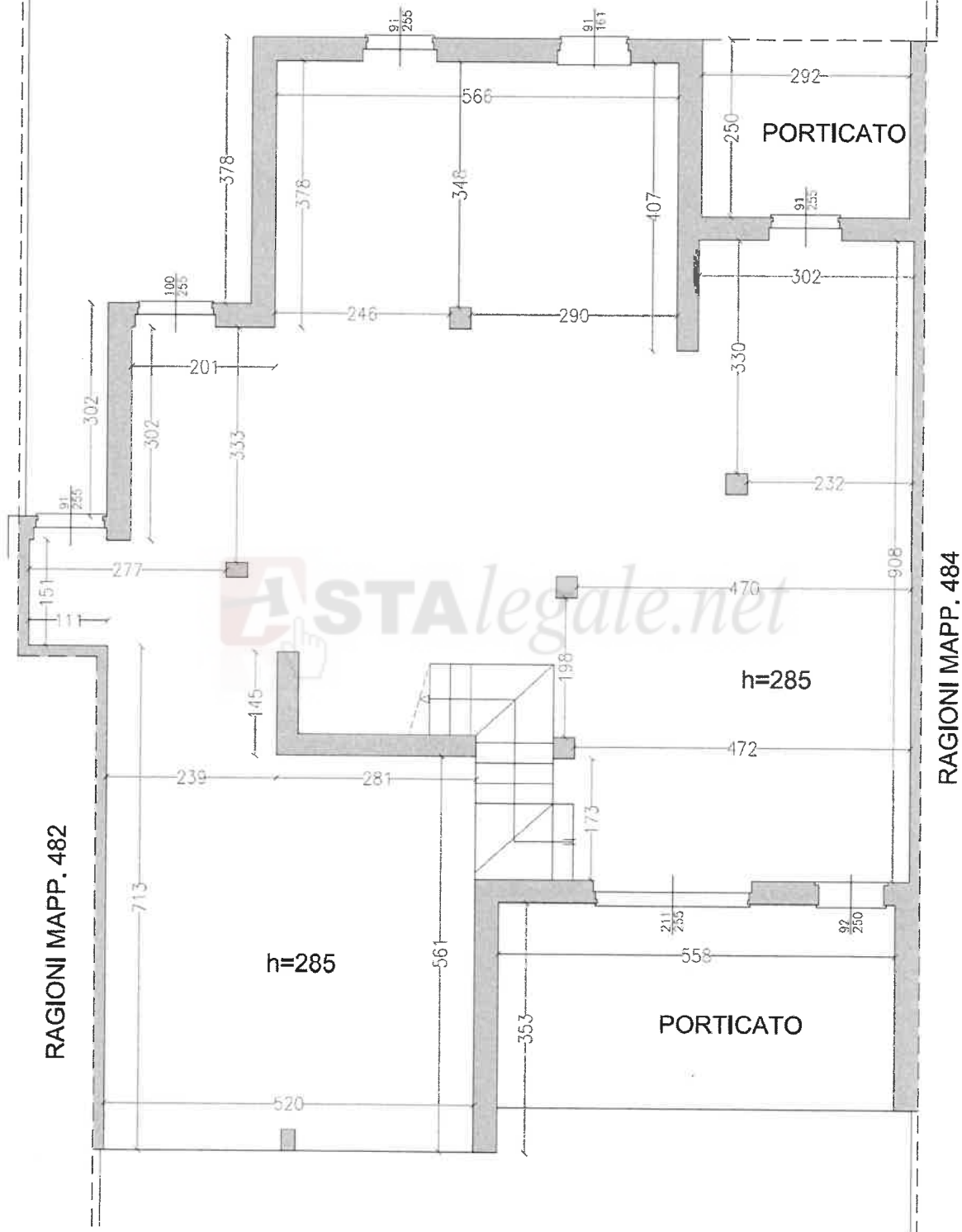


Rilievo geometrico fabbricato in corso di costruzione (mapp. 483)

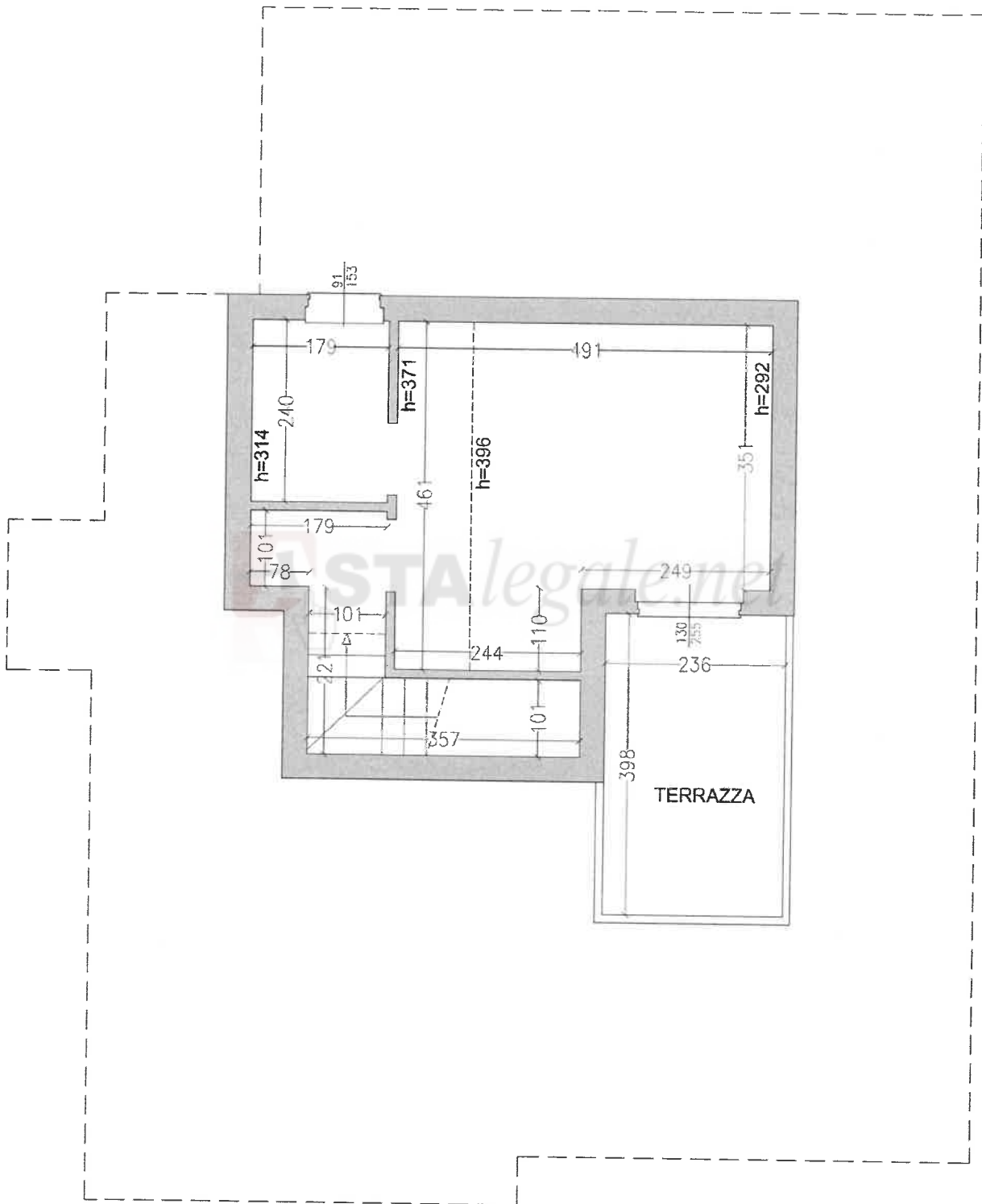
SCANDOLARA RAVARA (CR)
FOGLIO 11 Mapp. 483
PIANO TERRA



PIANO TERRA



PRIMO PIANO



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio di stima adottato è il valore di trasformazione.

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Trova una buona applicazione nella stima degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio, urbano e/o di completamento, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili, di prezzo noto e oggetto di recente compravendita.

La valutazione del bene che segue sarà pertanto basata su quotazioni di fabbricati di nuova costruzione posti in Scandolara Ravara, con detrazione sommaria delle opere di completamento necessarie a rendere fruibile ed abitabile l'edificio presente. I costi delle opere necessarie al completamento dell'opera sono desumibili dal sito ufficiale dei costi costruzione del CRESME (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato) dal quale sulla base dei dati metrici e delle lavorazioni mancanti viene data la valutazione approssimativa dei costi da sostenere.

Calcolo

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari non presenti nella zona, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene in oggetto di stima, delle servitù attive e passive, nonché dello stato planimetrico, in riferimento ai seguenti valori di ristrutturazione rilevati attraverso il CRESME nell'agosto 2022 che indica per il mercato di Scandolara Ravara, i valori medi di costruzione, assunti al pari del valore di vendita al nuovo in quanto un fabbricato non verrà venduto a meno del suo valore di realizzazione, pari ad €/mq 1.280,00, valori che trovano riscontro dalle quotazioni rilevate recentemente sul mercato del paese per immobili di nuova costruzione o ristrutturazione completa.

I costi di ristrutturazione vengono determinati utilizzando le quotazioni rilevate dal CRESMA (Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato) attraverso l'applicazione a disposizione dei tecnici per rilevare i prezzi medi di ristrutturazione. Tenuto conto della tipologia edilizia e della nuova destinazione d'uso si ritiene appropriato assumere un costo unitario di ristrutturazione pari a €/mq 930 (incluso incidenza utile di impresa).

Per la determinazione del costo unitario di trasformazione si contabilizzano anche le spese tecniche per un importo stimato pari al 5% del costo di ristrutturazione.

Valore di mercato attribuito

Come da tabella allegata, si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato:	€ 59.900,00
Valore Beni immobili in vendita forzata:	€ 56.500,00



Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità: **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti
- immobile sito in località con scarsa attrattiva residenziale
- necessità di interventi di completamento lavori

elementi favorevoli alla vendita:

- buona consistenza dell'unità immobiliare

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente non occupato.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Nessuna



LOTTO n.02 – Lotto libero area edificabile - foglio 11 - mapp. 500

Trattasi di un lotto libero di area edificabile, ubicata in Comune di Scandolara Ravara (CR), via Don Silvio Grassi, c.m..

Descrizione generale

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in condizioni **PRECARIE** di abbandono, completamente invasa da vegetazione infestante e depositi di materiali inerti.

Lungo la via pubblica presenta un basamento in c.a. privo di recinzione, mentre lungo il confine interno risulta delimitata da recinzioni e/o fabbricati di altre ragioni.

La verifica diretta della consistenza è impedita dalla presenza generale e abbondante di vegetazione infestante e materiali inerti.

- Consistenza -

Sup. catastale. mq 1.171,00

Confini

Il lotto di area libera edificabile, identificato al mapp. 500 confina:

nord: strada pubblica, già via Grassi e successivamente ragioni di cui ai mapp. 501, 502;

est ragioni di cui al mapp. 505;

sud parcheggio pubblico identificato al mapp. 473;

ovest ragioni di cui ai mapp. 478, 477, 476, 475.

Accessi

Pedonale e carrabile direttamente dalla via don Silvio rassi attraverso corsello d'ingresso largo circa 4,00 mt.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

Quota di proprietà: 1 / 1

Comune di Scandolara Ravara (CR), via Don Silvio Grassi

Area libera edificabile (mapp. 500)

Comune di Casalbuttano ed Uniti

Fg. 11 mappale 500 Seminativo di classe 1 Sup. catastale: 1.171,00 mq

R.D 8,12 € R.A. 6,65 €

Variazioni storiche catastali

- Frazionamento del Pratica n. in atti dal

- Frazionamento del in atti dal)

- Impianto meccanografico del



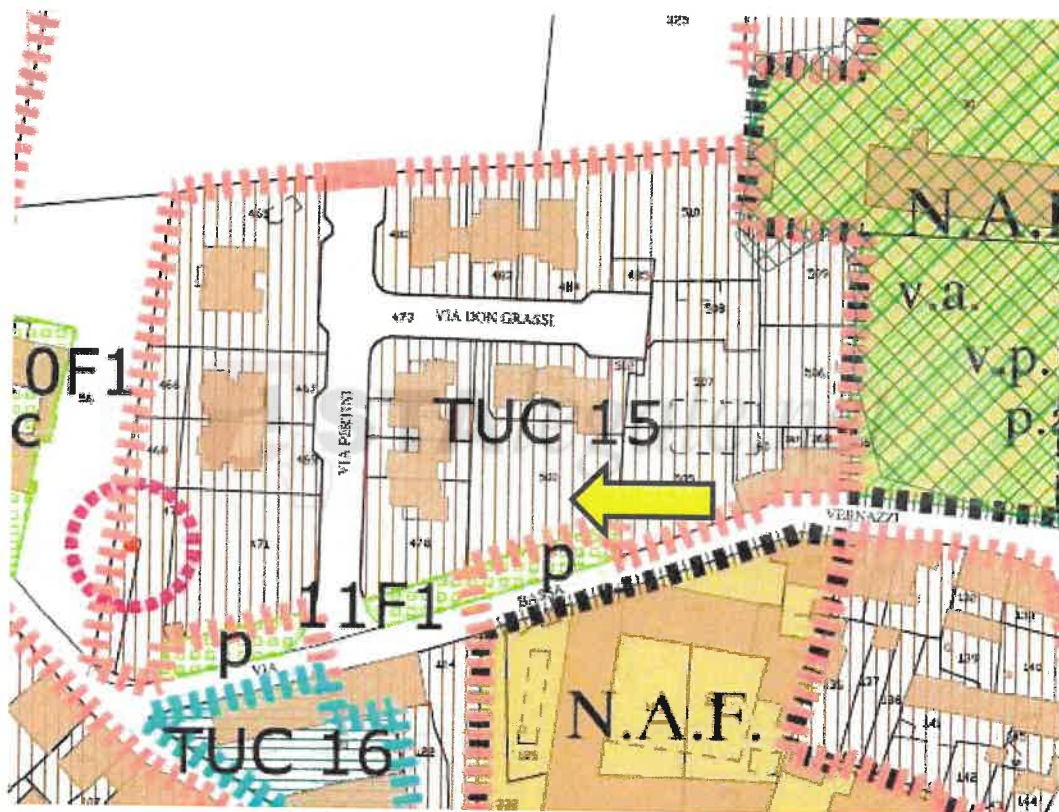
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

VERIFICA URBANISTICA



Destinazione urbanistica: Dalla verifica della documentazione acquisita dal Comune di Scandolara Ravara (CR) – settore Edilizia Privata, si evidenzia che l'area risulta totalmente edificabile, ovvero inserita nel vigente PGT in zona identificata come “Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale” – T.U.C. 15, disciplinata dall'art. 40 delle N.T.A. del Piano delle Regole

Estratto Piano delle Regole Integrato (Tav. 07/A)



Legenda

SCANDOLARA RAVARA - Capoluogo

-  Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a carattere RESIDENZIALE
-  AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato a carattere residenziale
- | | |
|-----------|-----------|
| T.U.C. 1 | T.U.C. 14 |
| T.U.C. 3 | T.U.C. 15 |
| T.U.C. 4 | T.U.C. 17 |
| T.U.C. 6 | T.U.C. 19 |
| T.U.C. 7 | T.U.C. 20 |
| T.U.C. 9 | T.U.C. 22 |
| T.U.C. 12 | T.U.C. 24 |
| T.U.C. 13 | |
- A yellow arrow points to 'T.U.C. 15' in the table.



Estratto N.T.A. – Piano delle Regole

Art. 40.00.

Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale

40.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.

40.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:

- o *la salvaguardia del paesaggio urbano;*
- o *la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;*
- o *il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

40.03. Le destinazioni d'uso **non ammesse** sono:

- o *l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- o *le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- o *gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*

40.04. Le destinazioni d'uso **ammesse** sono:

- o *la residenza e gli esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici di bar e ristorazione;*
- o *tutte le attività documentate e consolidate alla data di adozione del P.G.T.;*
- o *l'artigianato di servizio alla residenza;*
- o *l'attività commerciale e terziaria;*
- o *è inoltre consentita la trasformazione degli edifici o parti di edifici a cessata destinazione rurale o ad uso rustici.*

40.05. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:

- *risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;*
- *essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 – Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

40.06. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia del paesaggio urbano e delle riqualificazione delle aree edificate e non edificate, il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto urbano consolidato a **prevalente destinazione residenziale** è indicata nelle seguenti schede :



*** perimetro urbano * T.U.C. - in Capoluogo : 1, 3, 4, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 22, 24;
in Castelponzone : 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34;
in Capoluogo ed in Castelponzone : ambiti a "P.A."**

= dati tecnici :

- Volumetria ammissibile assegnata teorica : (I.f.) : 1.80 mc./mq. (ai fini del calcolo ab. teorici)
- Abitanti teorici insediabili : 150 mc./ab.
- Superficie lorda pavimento ammissibile (S.l.p.) : S.f. x 0,60 mq./mq. (indice non superabile)
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (V. / S.l.p.) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (R.c.) : 0,40 di S.f. [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.) : min. 20% di S.f.
- Altezza dei fabbricati (H.f.) : max. 8,20 m. (misurata sottogronda dallo spiccatto stradale o marciapiede)
- Numero dei piani fuori terra (N.p.) : 2 + 1_sottotetto, ovvero come l'esistente o l'esistente adiacente
- Distanze dai confini : m. 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00.
- Distanze tra fabbricati : m. 10,00 ovvero come l'esistente
- Distanza minima dalle Rogge R.I.M. : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente
- Distanza dalle strade (edificio principale e/o accessorio) : m. 5,00 ovvero in allineamento prevalente

= indicazione : il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, alla verifica degli indici edificatori; gli indici edificatori sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) max. ammissibile, ovvero in ragione del volume max. ammissibile di densità fondiaria (I.f.); il trasferimento dei diritti edificatori all'interno degli ambiti omogenei è regolato dal precedente Art. 6.00. - Aree di pertinenza, in specie al punto 6.05..

PRESCRIZIONI VINCOLANTI

= destinazioni d'uso ammesse :

- residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, pubblici esercizi di bar e ristorante, artigianato di servizio alla residenza, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita;

= destinazioni d'uso non ammesse :

- artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;
- produttiva di qualsiasi natura;
- attività di deposito di qualsiasi natura;
- ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..

= pianificazione attuativa :

- **strumento attuativo**: Piano di Lottizzazione convenzionato (P.L.) ovvero Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) negli ambiti individuati con specifica campitura e simbolo grafico "P.A.";
- **strumento attuativo** : Piano Esecutivo convenzionato (P.E.), qualora gli interventi in richiesta di "nuova costruzione" superino i 1.100 mc. di volume complessivo; per tali interventi sono ammesse le tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera e/o in linea; [vedi nota "x"]
- **strumento attuativo** : Piano di Recupero (P.R.) qualora gli interventi in richiesta di "ristrutturazione" e/o "ampliamento", ovvero "demolizione e ricostruzione", superino gli 950 mc. di volume complessivo dell'edificio/i, ovvero trattasi di edifici risalenti alla data antecedente l'anno 1945, anche se con volumetria inferiore agli 950 mc.; per tali interventi, assoggettati a P.R., si applica la normativa di cui al precedente Art. 39.c) - **modalità di Attuazione per Piano di Recupero e per Permesso di Costruire Convenzionato / D.I.A. convenzionata**, nonché **gli indici piani-volumetrici di cui al precedente Art. 39.16.31**; per tali interventi sono escluse le tipologie a villetta singola isolata e/o a schiera bi-famigliare, nonché "appartamenti in villa" di nuova costruzione;
- PdC Convenzionato, in base all'intervento di nuova costruzione e/o ristrutturazione con edificio e/o edifici per Unità Immobiliari superiori a 3 e nelle tipologie : in linea, a cortina, a schiera, villette isolate, edifici a corte; [vedi nota "x"]

[nota "x"] : la dotazione di standards da realizzare e/o monetizzare è commisurata a 18 mq./ab.;

- Permesso di Costruire ovvero D.I.A. in tutti gli altri casi.

N.B.: in tutti i casi, la valutazione paesistica dei progetti deve privilegiare la determinazione della sensibilità e dell'incidenza paesistica ai sensi degli artt. 36 e 37 della Normativa del P.P.R.;



Rilievo fotografico (mapp. 500)



Foto 16) Part. corsello di accesso all'area dalla via Grassi



Foto 17) Vista area edificabile da S/O





Foto 18) Vista area edificabile dal corso di accesso a Nord



Foto 19) Vista recinzione esistente lato ovest



Foto 20) Part. cordolo di delimitazione area lato SUD





Foto 21) Part. dei cumuli e della vegetazione esistente



Foto 22) Vista area edificabile da S/E



Foto 23) Vista area edificabile dal parcheggio fronte SUD



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

La ricerca dei dati di compravendite inerenti aree urbane in zone limitrofe, comparabili con il bene oggetto di valutazione non ha dato risultati utili per poter eseguire la valutazione secondo le linee guida del metodo MCA. L'immobile viene dunque valutato per tipologia edilizia, consistenza e vocazione funzionale.

La ricerca condotta osservando i valori delle incidenze medie attribuibili ad aree urbane con caratteristiche simili all'unità immobiliare in oggetto, ubicate in Comune di Scandolara Ravara, in zona periferica, evidenzia valori immobiliari di riferimento compresi tra €/mq 50,00 e €/mq 75,00.

In considerazione

- dell'ubicazione dell'area sopra indicata, periferica dal centro abitato comunale;
- dell'attuale destinazione urbanistica, indicata come zona di edificazione residenziale "Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale - T.U.C. 15";
- della forma complessivamente regolare con andamento privo di dislivelli importanti;
- del facile collegamento alla viabilità esistente, direttamente dalla via Grassi prospiciente l'area urbana lungo il fronte nord, attraverso corsello esistente da cui sono derivabili le reti di servizio indispensabili all'urbanizzazione della nuova area di espansione;
- dei prezzi medi sul mercato locale di aree con destinazione e consistenza similari;

Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'area urbana,
- consistenza, ubicazione, vincoli e andamento dell'area urbana,
- unità immobiliari similari, oggetto di compravendita in periodo recente

Valore di mercato attribuito - Area libera edificabile (mapp. 500)

Comune di Scandolara Ravara (CR) – Foglio 11

Mapp. 500

Sup. catastale: 1.171,00 mq

Valore Unitario stimato alla data del 10-09-2022: €/mq 60,00

Valore complessivo stimato: (1.171,00 mq x €/mq 60,00) = € 70.260,00 arrotondabile a € 70.000,00.

Valore Beni immobili in libero mercato **€ 70.000,00**

Valore Beni immobili in vendita forzata **€ 66.750,00**

Confronto con trasferimenti pregressi: **NESSUNO**

Giudizio di vendibilità': **SCARSO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:



ostacoli alla vendita:

- area edificabile ubicata in località con scarsa attrattiva residenziale

elementi favorevoli alla vendita:

- buona consistenza
- destinazione urbanistica edificabile
- area già urbanizzata

Forme di pubblicità:

Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **SCARSA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'area urbana risulta attualmente non occupata da attività o strutture.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI mapp. 483

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di SCANDOLARA RAVARA (CR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 - Particella 00483 - Subalterno -

1. ISCRIZIONE del _____ Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale
PETRINA ALESSANDRO Repertorio _____ del _____ IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. Annotazione n. _____ del _____ (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico UFFICIALE
GIUDIZIARIO DI CREMONA* Repertorio _____ del _____ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico UFF.
GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio _____ del _____ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

IPOTECA VOLONTARIA AL PUNTO 1

PIGNORAMENTO AL PUNTO 3

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI mapp. 500



Comune di SCANDOLARA RAVARA (CR) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0011 - Particella 00500 - Subalterno -

1. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico ufficiale
I _____ Repertorio _____ del _____ POTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

1. Annotazione n. _____ el _____ (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico Ufficiale
I _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI
DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

3. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico
UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA* Repertorio _____ del _____ ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____ Pubblico UFF.
GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio _____ del _____ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

IPOTECA VOLONTARIA AL PUNTO 1

PIGNORAMENTO AL PUNTO 4

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia degli immobili pignorati, si propone la seguente suddivisione del compendio pignorato in Scandolara Ravara (CR), via Grassi:

Lotto n.1: Unità in corso di costruzione (F/3) identificato al mapp. 483 del fg 11;

Lotto n.2: Area libera edificabile identificata al mapp. 500 del fg 11.

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene opportuna l'alienazione in n.2 lotti.

STIMA AL 10 settembre 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 202/2021 - Immobili in Scandolara Ravara (CR) via Don silvio Grassi

LOTTO n.01

Unità in corso di costruzione (F/3) identificato al mapp. 483 del fg 11;

Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 59.900,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 56.500,00

LOTTO n.02

Lotto di area libera edificabile identificata al mapp. 500 del fg 11



Valore di stima finale in regime di libero mercato: € 70.000,00

Valore di stima finale in regime di vendita forzata: € 66.750,00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio alienabili in **N.2 LOTTI DISTINTI.**

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti

Si invia agli avvocati di parte, copia della perizia e di tutti gli allegati.

Pizzighettone, lì 10 settembre 2022

Arch. Andrea Giuseppe RINOLDI

Documento firmato digitalmente

Elenco allegati

- 1 Estratto di mappa
- 2 Visura catastale mapp. 483
- 3 Visura storica catastale mapp. 483
- 4 Visura catastale mapp. 500
- 5 Visura storica catastale mapp. 500
- 6 Rapporto di Valutazione Immobiliare mapp. 483
- 7 Concessione_Edilizia_n.11-1999
- 8 Copia atto di provenienza
- 9 Elenco formalità mapp. 483
- 10 Elenco formalità mapp. 500



Sommario

QUESITO	3
Controllo della documentazione agli atti	4
Svolgimento delle operazioni peritali.....	4
Beni immobili ubicati nel Comune di Scandolara Ravara (CR), via Grassi	4
Identificazione dei beni e sommaria descrizione	5
Diritto.....	5
Bene e ubicazione.....	5
Descrizione del complesso residenziale	6
LOTTO n.01 – Unità immobiliare in corso di costruzione (foglio 11, mapp. 483).....	6
Composizione e caratteristiche costruttive.....	7
-Dimensioni-	7
Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	7
Confini.....	7
Accessi	8
STORIA CATASTALE.....	8
Fabbricato in corso di costruzione (mapp. 483).....	8
Variazioni storiche catastali.....	8
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	8
Giudizio di regolarità/Docfa:	8
REGOLARITA' URBANISTICA	8
Rilievo fotografico fabbricato in corso di costruzione (mapp. 483).....	9
Rilievo geometrico fabbricato in corso di costruzione (mapp. 483)	14
VALORE E VENDIBILITA'	17
STATO DI POSSESSO	18
VINCOLI E ONERI.....	18
LOTTO n.02 – Lotto libero area edificabile - foglio 11 - mapp. 500.....	19
Descrizione generale	19
- Consistenza -.....	19
Confini.....	19
Accessi	19



STORIA CATASTALE.....	19
Area libera edificabile (mapp. 500)	19
Variazioni storiche catastali.....	19
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:	20
VERIFICA URBANISTICA	20
Rilievo fotografico (mapp. 500).....	23
STATO DI POSSESSO	27
VINCOLI E ONERI.....	27
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI mapp. 483	27
Elenco delle formalità che saranno cancellate:.....	27
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI mapp. 500	27
Elenco delle formalità che saranno cancellate:.....	28
LOTTI.....	28
STIMA AL 10 settembre 2022 - U.I. Procedura Esecutiva 202/2021 – Immobili in Scandolara Ravara (CR) via Don silvio Grassi	28
LOTTO n.01	28
LOTTO n.02	28
OSSERVAZIONI FINALI.....	29
Elenco allegati.....	29

