

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

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

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 13/2020 R.G.E

Giudice: GOP Avv. Simona Fiori

Esperto Estimatore: Geom. Domenico SIMONETTA

con studio in CREMA Via Mazzini 103/C Tel 0373/85525

PEC domenico.simonetta@geopec.it

Causa promossa da:

P.IVA _____ con sede in ROMA (RO)
_____, difesa dall'Avv. _____ con studio in _____

Contro

P.IVA _____ con sede in _____ (_____) Via _____



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **13/2020 R.G.E**

promossa da **ARUBAPEC S.p.A.**

Contro: **ARUBAPEC S.p.A.**

Diritto Piena proprietà **pag 5**

Bene Attività industriale ad uso “caseificio”, con abitazioni **pag 5**

Ubicazione CREMA Via Brescia 122-124-126-128 **pag 5**

Stato Mediocre **pag 7**

Dati Catastali attuali

- 1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc 24.606,30
- 2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19
- 3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03
- 4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94
- 5) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66
- 6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96
- 7) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96
- 8) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14
- 9) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2 cl.1 Vani 4,5 Rc 227,76
- 10) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2 cl.5 Vani 5 Rc 253,06

pag.7

Differenze rispetto al pignoramento SI **pag 8**

Irregolarità/abusi SI **pag 39**

Valori

Valore Netto Finale DEL BENE_euro 3.018.500,00

Arrotondato ad euro 3.000.000,00

(TREMILIONIDIEURO/00)

pag 47



Vendibilità Scarsa **pag 47**

Motivo ubicazione, e stato **pag 47**

Pubblicità Internet e giornali locali **pag 47**

Occupazione: : SI dalla società , che svolge con attrezzature/macchinari attività di produzione e stagionatura forme di formaggio.

pag 48

Titolo di occupazione NO **pag 48**

Oneri NO **pag 48**



ALLEGATI:

1. Atto di Compravendita
2. Schede catastali
3. Avvenuta Variazione Catastale
4. Visure catastali
5. Estratto di mappa
6. Foto aerea satellitare
7. Documentazione fotografica
8. Documentazione Amministrativa Comunale
9. Allegati al Piano Attuativo
10. Elenco formalità
11. Attestazione invio perizia alle parti
12. Richiesta di Contratto di Affitto del 29.03.2021
13. Attestazione e Contratti di Affitto
14. Prestazione professionale (fascicolo a parte)
15. Attestati di Prestazione Energetica



- OMISSIS -

AFFIDAMENTO INCARICO

L'Ill.ma GOP Avv. Simona Fiori il giorno 07.01.2021, convocava lo scrivente Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Via Mazzini 103/C, iscritto al Collegio dei Geometri di CREMONA al n. 1599 al fine di assegnargli l'incarico in qualità di "esperto estimatore degli immobili", con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate, innanzi al Cancelliere, dopo avere verificato le generalità del CTU, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Sig. G.E. sottoponeva allo stesso il seguente quesito:
prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:



1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. 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, 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:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
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;
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;

alleggi 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, 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 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;

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Via Mazzini 103/C, quale esperto estimatore, prestava giuramento il giorno 27.01.2021

In data 08.02.2021 e 08.04.2021 recatosi in Comune di CREMA (CR), protocollava richiesta di accesso ai documenti e precisamente alle pratiche edilizie, al fine di valutare la regolarità edilizia del bene oggetto di perizia.

L'esperto estimatore si recava al NCEU al fine di richiedere le schede catastali.

In data 19.03.2021 l'esperto estimatore alle ore 14.00 si recava in sopralluogo all'immobile al fine di costatarne la consistenza, lo stato d'uso e la regolarità dello stesso, in presenza del Sig.



Trattasi di fabbricati posti in Comune di CREMA Via Brescia
122-124-126-128
Accesso pedonale/carrale da Via Brescia 122-124-126

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA
DESCRIZIONE**

Bene e ubicazione: Attività industriale ad uso “caseificio”, con
abitazioni , siti in Comune di CREMA Via Brescia 122-124-126-
128

Titolarità in base ai pubblici registri: Il bene è stato acquistato



Descrizione: Visto che il pignoramento riguarda immobili distinti, si procederà descrivendo tre CORPI DI FABBRICA DISTINTI, stimandoli poi in un unico lotto.

Corpi di fabbrica 1

Immobile sito in CREMA Via Brescia 126, costituito da Uffici, fabbricati ad uso artigianale produttivo, locali magazzino,

- 1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc 24.606,30*
- 2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19*
- 3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03*
- 4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94*
- 5) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66*

Trattasi di complesso immobiliare adibito all'attività di produzione, stagionatura, e commercializzazione di formaggi.

Il fabbricato è stato realizzato indicativamente nei primi anni '40

La struttura è in muratura con mattoni pieni dell'epoca, solai in latero-cemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Coperture dei tetti dei vari corpi di fabbrica in tegole, coppi e lastre in cemento amianto.

Serramenti esterni in alluminio con vetro semplice, e vetro doppio negli uffici, protetti da griglie in legno.

Porte d'ingresso in ferro.

La pavimentazione in ceramica negli uffici e nella zona produzione/stagionatura e battuto in cemento nei magazzini.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati.



L'alloggio è dotato di impianto di produzione di vapore per la stagionatura del formaggio prodotto. Non è presente impianto di riscaldamento, se non dal vapore prodotto.

L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è costituita da lavabo, WC, e doccia con dotazione di rubinetteria d'uso.

L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione.

L'immobile si estende al Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, e Piano Secondo ed è costituita da locali adibiti specificatamente al ciclo produttivo di formaggi, cioè da sala di affioramento, sala cottura latte formaggi, sala sosta forme di grana, sala vasche, zone deposito, zona servizi igienici/spogliatoio, zona lavaggio, pensiline, uffici, cantina, locali sottotetto, vecchio camino in disuso, cabina Enel ed ampia area cortilizia con deposito GPL interrato,

Stato di mantenimento: Mediocre

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Nulla da segnalare.

Immobile 2

Immobile sito in CREMA Via Brescia 126, costituito da abitazione del custode

6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

Trattasi di abitazione posta al Piano Terra in uso al custode dell'intera proprietà.

Serramenti esterni in Legno vetro singolo.

Porta d'ingresso in legno e vetro singolo.



Porta interne in legno.

La pavimentazione in ceramica in tutti i locali.

Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.

L'alloggio è dotato di impianto idrosanitario con distinte reti di acqua calda e fredda, nel disimpegno è alloggiata la caldaia di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, del tipo funzionante a gas metano

L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è costituita da lavabo, WC, bidet, vasca, con dotazione di rubinetteria d'uso.

L'immobile risulta in mediocre stato di manutenzione.

L'abitazione è costituita da Cucina, Disimpegno, Bagno, Ripostiglio, Soggiorno e due Camere

Immobile 3

**Immobile sito in CREMA Via Brescia 128, costituito da
abitazione dei dipendenti in disuso**

7) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

Trattasi di abitazione posta al Piano Primo in disuso.

Serramenti esterni in Legno vetro singolo.

Porta d'ingresso in legno e vetro singolo.

Porta interne in legno.

La pavimentazione in ceramica in tutti i locali.

Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.

L'alloggio non è dotato di impianto idrosanitario.

L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è stata rimossa

L'immobile risulta in precarie stato di manutenzione, risultano soffitti sfondati.



L'abitazione è costituita da Cucina, Disimpegno, Bagno, Soggiorno, tre Camere, e Balcone

Immobile 4

Immobile sito in CREMA Via Brescia 128, costituito da abitazione dei dipendenti in disuso

8) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

Trattasi di abitazione posta al Piano Primo in disuso.

Serramenti esterni in Legno vetro singolo.

Porta d'ingresso in legno e vetro singolo.

Porta interne in legno.

La pavimentazione in ceramica in tutti i locali.

Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.

L'alloggio non è dotato di impianto idrosanitario.

L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è stata rimossa

L'immobile risulta in precarie stato di manutenzione, risultano soffitti sfondati.

L'abitazione è costituita da Cucina, Disimpegno, n. 2 Bagni, Soggiorno, Pranzo, tre Camere, e due Balconi

Immobile 5

Immobile sito in CREMA Via Brescia 122, costituito da abitazione dei dipendenti in disuso

9) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2 cl.1 Vani 4,5 Rc 227,76

Trattasi di abitazione posta al Piano Terra, Piano Primo, e Piano Secondo.



Serramenti esterni in Legno vetro singolo.

Porta d'ingresso in legno e vetro singolo.

Porta interne in legno.

La pavimentazione in ceramica in tutti i locali.

Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.

L'alloggio è dotato di impianto idrosanitario con distinte reti di acqua calda e fredda, all'esterno è alloggiata caldaia di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda, del tipo funzionante a gas metano, ma non risulta funzionante

L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è costituita da lavabo, WC, bidet, vasca, con dotazione di rubinetteria d'uso.

L'immobile risulta in precarie stato di manutenzione,

L'abitazione è costituita da Cucina, Disimpegno, Bagno, Soggiorno, Pranzo, Camera, Portico, Sottotetto ed ampia area cortilizia, dove vi sono parcheggiate tre automobili, di cui due targate, non funzionanti.

Immobile 6

**Immobile sito in CREMA Via Brescia 124, costituito da
abitazione dei dipendenti in disuso**

***10) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2
cl.5 Vani 5 Rc 253,06***

Trattasi di abitazione posta al Piano Terra, Piano Primo, e Piano Secondo.

Serramenti esterni in Legno vetro singolo.

Porta d'ingresso in legno e vetro singolo.

Porta interne in legno.

La pavimentazione in ceramica in tutti i locali.



Internamente i locali di abitazione sono intonacati e tinteggiati.
L'alloggio è dotato di impianto idrosanitario con distinte reti di acqua calda e fredda, non risulta installata caldaia di riscaldamento
L'apparecchiatura sanitaria nel bagno è costituita da lavabo, WC, bidet, vasca, con dotazione di rubinetteria d'uso.
L'immobile risulta in precarie stato di manutenzione,
L'abitazione è costituita da Cucina, Disimpegno, Bagno, Soggiorno, due Camere, Portico, Legnaia, due locali Sottotetto, ampia area cortilizia, e locale deposito in corpo staccato.

STORIA CATASTALE

1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc 24.606,30

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc Euro 24.606,30

Variazioni storiche:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in atti dal 08/09/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16140.1/2021)

Unità immobiliare derivata da Fg. 15 mapp. 76 Sub. 502

Variazioni storiche



_ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Variazioni storiche

**UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE** del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO-



DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE
CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti
dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 3467.1/2014), in cui è stata costituita l'Unità
Immobiliare al Fg. 15 mapp. 76 Sub. 508, all'attualità identificata
al sub. 511.



Giudizio di regolarità/Docfa:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in atti dal 08/09/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16140.1/2021)

Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI, non veniva rappresentata la cantina nella zona ufficio, e piccoli spostamenti nella zona spogliatoi

Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con Cortile Comune e strada privata - Altra Proprietà
- _ Sud con Altra Proprietà
- _ OVEST con Via Brescia (mapp. 86parte)

2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19



Variazioni storiche:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in atti dal 08/09/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16140.1/2021)

L'Unità immobiliare è stata costituita dal sottoscritto, in quanto il deposito nella zona sottotetto non risultava rappresentata nella vecchia planimetria, molto probabilmente la scala di accesso al Piano Secondo non era accessibile/visibile prima del mio sopralluogo.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

NN

Giudizio di regolarità/Docfa:

Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria (sub. 508) NON RAPPRESENTAVA LA ZONA DEPOSITO/SOTTOTETTO

Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con altra U.I.U,
- _ Sud con Cortile Comune



_ OVEST con altra U.I.U,

3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del
Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03

Variazioni storiche:

_ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015
protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in
atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 3467.1/2014)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69



Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Variazioni storiche

**UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE** del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 **AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 3467.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75



Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'attuale planimetria RAPPRESENTA LO STATO DEI LUOGHI.

Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con Cortile Comune
- _ Sud con Altra U.I.U.
- _ OVEST con Cortile Comune

4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94



Variazioni storiche:

_ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177



Variazioni storiche

**UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE** del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 **AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 3467.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE
CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti
dal 19/03/2014 **AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI** (n. 3467.1/2014

Giudizio di regolarità/Docfa:



L'attuale planimetria RAPPRESENTA LO STATO DEI
LUOGHI.

Confini:

- _ Nord con Altra U.I.U.
- _ Est con Altra U.I.U.
- _ Sud con Altra U.I.U.
- _ OVEST con Altra U.I.U.

5) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del
Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66

Variazioni storiche:

- _ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.



_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015
protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in
atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 3467.1/2014)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Variazioni storiche

UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014.

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'attuale planimetria RAPPRESENTA LO STATO DEI LUOGHI.

Confini:

_ Nord con Altra U.I.U.

_ Est con Altra U.I.U.



- _ Sud con Cortile Comune.
- _ OVEST con Altra U.I.U.

6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

Variazioni storiche:

_ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)



Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Variazioni storiche

UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 **AMPLIAMENTO-**
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73



Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014.

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'attuale planimetria RAPPRESENTA LO STATO DEI LUOGHI.

Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con Altra U.I.U.
- _ Sud con Cortile Comune.
- _ OVEST con Altra U.I.U.

7) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

Dati catastali attuali:



L'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

Variazioni storiche:

_ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74



Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Variazioni storiche

UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE
CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti



dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 3467.1/2014

Giudizio di regolarità/Docfa:

L'attuale planimetria RAPPRESENTA LO STATO DEI
LUOGHI.

Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con Altra U.I.U.
- _ Sud con Cortile Comune.
- _ OVEST con Altra U.I.U.

8) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

Dati catastali attuali:

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del
Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 Mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

Variazioni storiche:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in
atti dal 08/09/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA



DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
16140.1/2021)

Unità immobiliare derivata da Fg. 15 mapp. 76 Sub. 508

Variazioni storiche

_ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie.

_ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015
protocollo n. CR0013639 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE
DI CLASSAMENTO (n. 2090.1/2015)

_ VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in
atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 3467.1/2014)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177



Variazioni storiche

**UNITA' IMMOBILIARE SOPPRESSA CON
VARIAZIONE CATASTALE** del 19/03/2014 protocollo n.
CR0019184 in atti dal 19/03/2014 **AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 3467.1/2014)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74

Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Si precisa che il Pignoramento è successivo alla VARIAZIONE
CATASTALE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti
dal 19/03/2014 **AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE
PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI** (n. 3467.1/2014), in cui è stata costituita l'Unità



Immobiliare al Fg. 15 mapp. 76 Sub. 508, all'attualità identificata al sub. 511.

Giudizio di regolarità/Docfa:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in atti dal 08/09/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16140.1/2021)

Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI, non veniva rappresentata la porzione di scala di accesso al Piano Secondo, di pertinenza al Deposito identificato al sub. 512

Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con altra U.I.U.
- _ Sud con Cortile Comune
- _ OVEST con altra U.I.U.



**9) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2
cl.1 Vani 4,5 Rc 227,76**

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2 cl.1
Vani 4,5 Rc 227,76

Variazioni storiche:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033308 in
atti dal 08/09/2021 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
16142.1/2021)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 68

Fg. 15 mapp. 66

Fg. 15 mapp. 67

Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 64



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati dati catastali:

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 68

Fg. 15 mapp. 66

Fg. 15 mapp. 67

Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 64

Giudizio di regolarità/Docfa:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033308 in atti dal 08/09/2021 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16142.1/2021)

Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI

Confini:

_ Nord con Via Brescia

_ Est con altra U.I.U.



- _ Sud con altra U.I.U.
- _ OVEST con Via Brescia (mapp. 86parte)

10) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2
cl.5 Vani 5 Rc 253,06

l'immobile oggetto di stima è censito in atti dell'Ufficio del Territorio di CREMONA nel Catasto Urbano come segue:

Comune di CREMA

Fg. Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2
cl.5 Vani 5 Rc 253,06

Variazioni storiche:

- _ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033308 in atti dal 08/09/2021 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16142.1/2021)

Unità immobiliare derivata da:

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 68

Fg. 15 mapp. 66

Fg. 15 mapp. 67

Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2



Fg. 15 mapp. 64

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di Pignoramento vengono riportati i seguenti superati
dati catastali:

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 68

Fg. 15 mapp. 66

Fg. 15 mapp. 67

Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 64

Giudizio di regolarità/Docfa:

_ VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033308 in
atti dal 08/09/2021 DIVISIONE- AMPLIAMENTO-
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
16142.1/2021)

Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto la Denuncia di
Variazione Catastale, in quanto la vecchia planimetria NON
RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI



Confini:

- _ Nord con Via Brescia
- _ Est con altra U.I.U.
- _ Sud con altra U.I.U.
- _ OVEST con altra U.I.U.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 (azienda)

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica con Codice Identificativo N. 1903500061421 valida fino al giorno 13/09/2031, redatta dal sottoscritto in quanto tecnico abilitato.

2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 (ufficio)

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (senza impianto) con Codice Identificativo N. 1903500061321 valida fino al giorno 13/09/2031, redatta dal sottoscritto in quanto tecnico abilitato.

3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 (abitazione)

La Proprietà ha smarrito il libretto dell'impianto, ed è in corso il rifacimento, per cui non è possibile certificare l'immobile, sarà mia cura integrare la perizia con l'APE.

4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 (abitazione)



Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (senza impianto) con Codice Identificativo N. 1903500061021 valida fino al giorno 13/09/2031, redatta dal sottoscritto in quanto tecnico abilitato.

6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 (abitazione)

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (senza impianto) con Codice Identificativo N. 1903500061221 valida fino al giorno 13/09/2031, redatta dal sottoscritto in quanto tecnico abilitato.

7) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (senza impianto) con Codice Identificativo N. 1903500061821 valida fino al giorno 14/09/2031, redatta dal sottoscritto in quanto tecnico abilitato.

8) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica (senza impianto) con Codice Identificativo N. 1903500061921 valida fino al giorno 14/09/2031, redatta dal sottoscritto in quanto tecnico abilitato.

REGOLARITA' URBANISTICA



Titoli urbanistici:

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore il 01.09.1967, e da una Richiesta di Atti Autorizzativi al Comune di CREMA, ho rilevato che per gli immobili oggetto di stima, successivamente sono state presentate le sottoelencate pratiche:

_ Autorizzazione Edilizia n. 599/98 del 16.10.1998 prot. 13551,
per Posa in opera di serbatoio GPL interrato

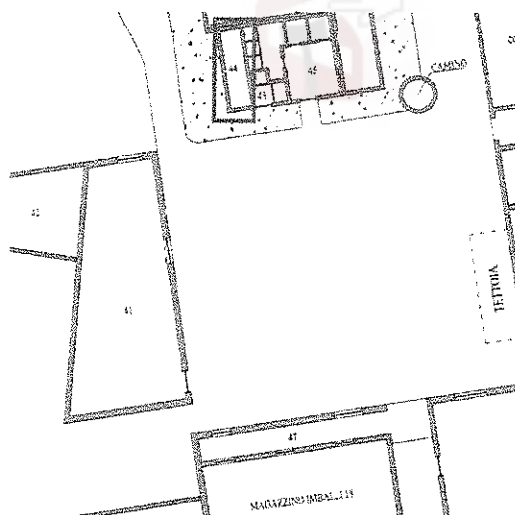
_ Permesso Edilizio in Sanatoria del 06.11.2012 P.E. 482/2012
prot. n. 18020

Abitabilità e agibilità

NON REPERITA

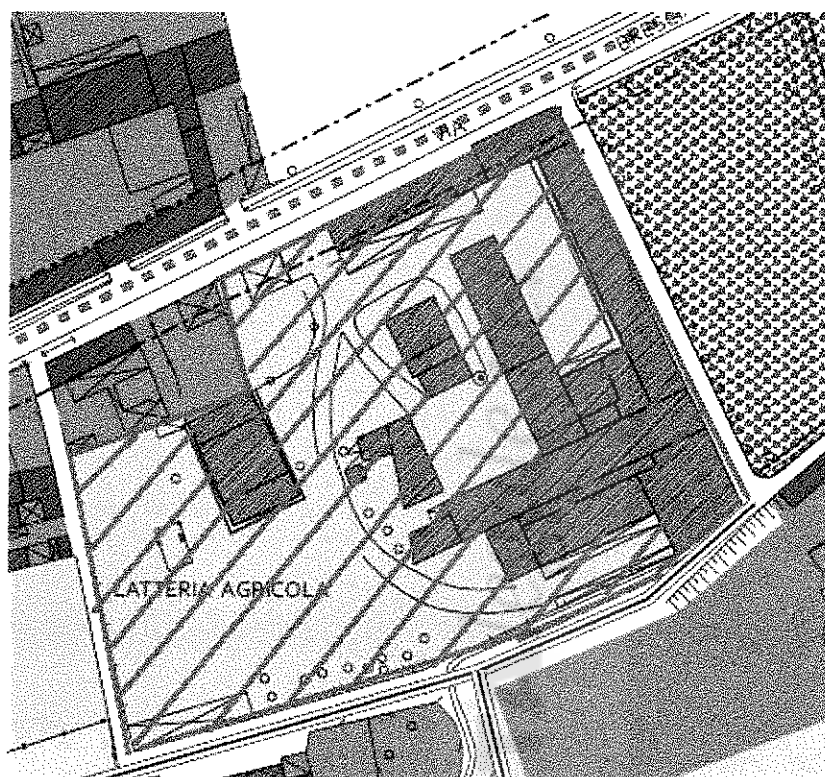
Abusi:

_ Lievi modifiche interne nella zona servizio igienico nel magazzino



Per poter sanare quanto sopra dovrà versare al Comune di CREMA un'oblazione di circa Euro 1.000,00

L'immobile è inserito nel PGT di CREMA in ambito di recente impianto urbanistico



 Ambito di recente impianto urbanistico (art.16.2 NT del PdR6)

 Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex cascine, edifici filo strada e opifici. (art.16.1 NT del PdR6)

La porzione di proprietà tratteggiata in rosso è stato oggetto di Piano Attuativo residenziale, denominato "LA LATTERIA", come da Convenzione per l'Attuazione del Piano Attuativo – Zona B3 della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, del 03.12.2009.

Si precisa il Piano Attuativo ad oggi risulta scaduto il giorno 13.03.2018, come da Comunicazione del Comune di Crema del 04.07.2017 prot. 30963, in realtà come dalla legge regionale n. 15





<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Uffici P.T-P.1	210,00	1,00	210,00
Totale	210,00		210,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 210,00 x € 800,00= **€ 168.000,00**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Magazzini P.T.	3850,00	1,00	3850,00
Totale	3850,00		3850,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 3850,00 x € 400,00= **€ 1.540.000,00**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Magazzini P.1. – P.2	1.100,00	1,00	1.100,00
Totale	1.100,00		1.100,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 1.100,00x € 250,00= **€ 275.000,00**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Zona Lavorazione	400,00	1,00	400,00
Totale	400,00		400,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 400,00x € 700,00= **€ 280.000,00**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Tettoie	350,00	1,00	350,00



Totale	350,00	350,00
--------	--------	--------

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 350,00x € 100,00= **€ 35.000,00**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Locale Sottotetto	200,00	1,00	200,00
Totale	200,00		200,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 200,00x € 250,00= **€ 50.000,00**

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Area scoperta comune (sub. 501)	10.050,00	1,00	10.050,00
Totale	10.050,00		10.050,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 10.050,00x € 40,00= **€ 420.000,00**

2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Deposito (sottotetto)	115,00		1,00
115,00			
Totale	115,00		115,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 115,00 x € 250,00= **€ 28.750,00**

3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03



<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Magazzino	570,00	1,00	570,00
Totale	570,00		570,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 570,00 x € 250,00= **€ 142,500,00**

4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Magazzino	275,00	1,00	275,00
Totale	275,00		275,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 275,00 x € 250,00= **€ 68,750,00**

5) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Ufficio	27,00	1,00	27,00
Totale	27,00		27,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 27,00 x € 500,00= **€ 13.500,00**

6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	130,00	1,00	130,00
Totale	130,00		130,00



Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 130,00 x € 500,00= **€ 65.000,00**

7) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	145,00	1,00	145,00
Balcone	7,00	0,30	2,10
Totale	152,00		147,10

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 147,10 x € 300,00= **€ 44.130,00**

8) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	185,00	1,00	185,00
Balconi	13,00	0,30	3,90
Totale	198,00		188,90

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 188,90 x € 300,00= **€ 56.670,00**

**9) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2
cl.1 Vani 4,5 Rc 227,76**



<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	130,00	1,00	130,00
Portico	30,00	0,40	12,00
Rip. Esterno	2,00	0,25	0,50
Sottotetto	45,00	0,50	22,50
Cortile	180,00	0,10	18,00
Totale	387,00		183,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 183,00 x € 350,00= **€ 64.050,00**

10) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2
cl.5 Vani 5 Rc 253,06

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u>	<u>Indice ragguaglio</u>	<u>Sup. Comm.</u>
Abitazione	145,00	1,00	145,00
Portico	40,00	0,40	16,00
Rip. Esterno	8,00	0,40	3,20
Legnaia	22,00	0,40	8,80
Sottotetto	65,00	0,50	32,50
Cortile	165,00	0,10	16,50
Totale	590,00		222,00

Valore di mercato attribuito:

Sup. Comm. mq 222,00 x € 350,00= **€ 77.700,00**

A dedurre

euro 1.500,00 di spese tecniche

euro 1.000,00 oblazione al Comune di CREMA



euro 308.500,00 Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata, quindi non si ha luogo la garanzia per i vizi (art.2922 c.c.) circa il 10% del valore

Valore Netto Finale DEL BENE euro 3.018.500,00

Arrotondato ad euro 3.000.000,00

(TREMILIONIDIEURO/00)

Giudizio di vendibilità: Scarsa

Forme di pubblicità: tramite pubblicazione su giornali di annunci vari, agenzie immobiliari o tramite canali telematici.

Presenza di Rifiuti: Su alcuni magazzini vi sono lastre in cemento-amianto.

STATO DI POSSESSO



Locazione (anche art. 2923 cp.III c.c.) : In data 29.03.2021 inoltravo richiesta per verificare l'esistenza di eventuale Registrazione di Contratto di Affitto dell'immobile oggetto di stima presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Crema. In data 14.04.2021 ricevevo PEC attestazione che risultano N. 4 contratti di affitto

Omisi, S

ASTAlegale.net



Comodato: si in parte (ved. paragrafo Locazioni)

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro titolo: no

OMISSIS

ASTAlegale.net

VINCOLI E ONERI

Usufrutto, uso abitazione: no

Servitù: NO

Convenzioni edilizie: SI



Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: SI

Eventuali espropriazioni in corso: no

Altri vincoli o oneri: no

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Non ci sono parti Comuni.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

— omis —



Omissis

Astalegale.net

Iscrizioni pregiudizievoli

Al ventennio in esame l'immobile (identificato con i superati dati catastali) oggetto di stima ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

Unità Immobiliari riportate nell'Atto di Pignoramento

Unità Immobiliare 1

Fg. 15 mapp. 69

Fg. 15 mapp. 70

Fg. 15 mapp. 71

Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 73

Fg. 15 mapp. 74



Fg. 15 mapp. 75

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 177

Umità Immobiliare 2

Fg. 15 mapp. 76 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 68

Umità Immobiliare 3

Fg. 15 mapp. 66

Umità Immobiliare 4

Fg. 15 mapp. 67

Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 64

ASTAlegale.net

Omissis



PROCEDIMENTO ESECUTIVO
N. 13/2020 R.G.E

O

M

ASTAlegale.net

S

S

S

/



Omisis

Astalegale.net



LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: Il bene, così com'è articolato, non è divisibile in lotti funzionali; si consiglia la vendita in un unico lotto.

Composizione e valore: //

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: il bene non è comodamente divisibile, a parte le due abitazioni esterne all'azienda, ma a mio avviso un unico lotto ridurrebbe i tempi di aggiudicazione.

Ipotesi di divisione: nn

Note:

Avendo l'esperto estimatore esaurito l'incarico, rassegna l'elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale necessità al caso.

Crema, 20.09.2021

L'esperto Estimatore



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

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

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 13/2020 R.G.E

Giudice: GOP Avv. Simona Fiori

Esperto Estimatore: Geom. Domenico SIMONETTA

con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19 Tel 0373/85525

PEC domenico.simonetta@geopec.it

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA **DEPOSITATA**



Io sottoscritto Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, quale esperto estimatore incaricato a determinare il valore degli immobili siti CREMA (CR) Via Brescia 126, in riferimento alla Richiesta di Chiarimenti del 31.01.2022, sono a produrre quanto segue.

Punto I

Si rettifica/chiarisce che le seguenti Unità Immobiliari

- 1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc 24.606,30
- 2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19
- 3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03
- 4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94
- 5) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66
- 6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96
- 7) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,9
- 8) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

Corrispondono alle Unità Immobiliari sopprese qui di seguito elencate

- 1) Fg. 15 mapp. 69
- Fg. 15 mapp. 70
- Fg. 15 mapp. 71
- Fg. 15 mapp. 72 Sub. 2
- Fg. 15 mapp. 73
- Fg. 15 mapp. 74
- Fg. 15 mapp. 75
- Fg. 15 mapp. 76 Sub. 1



Fg. 15 mapp. 79

Fg. 15 mapp. 80

Fg. 15 mapp. 162 *

Fg. 15 mapp. 177

2) Fg. 15 part. 72 sub. 3 *

3) Fg. 15 part. 72 sub. 4 *

Note: * NON riportato in perizia estimativa già depositata

Dette unità NON sono state correttamente identificate nel verbale di pignoramento

Preciso che

- il *mapp. 162* è stato oggetto di soppressione con Variazione del 17/12/2013 protocollo n. CR0101120 in atti dal 17/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21351.1/2013), nonché dalla VARIAZIONE del 19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3467.1/2014), citata in perizia.
- Nel Pignoramento il Mapp. 72 Sub. 2 viene erroneamente identificato non subalternato, ma come da documentazione allagata, la particella intera non è mai esistita.
- Nel Pignoramento il Mapp. 76 Sub. 1, viene erroneamente identificato non subalternato, ma come da Visura Storica allagata, la particella intera è stata oggetto di



Soppressione con Variazione del 17/12/2013 protocollo n. CR0101120 in atti dal
17/12/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 21351.1/2013)

Inoltre vorrei sottolineare che le n. 3 U.I.U. soppresse con Variazione VARIAZIONE del
19/03/2014 protocollo n. CR0019184 in atti dal 19/03/2014 AMPLIAMENTO-
DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. 3467.1/2014), ed oggetto di Tipo Mappale per ampliamento, corrispondono
alle Unità Immobiliari costituite, oggetto di stima. Si allegano le planimetrie catastali dei sub.
3 e 4, per quanto riguarda l'intero caseificio, da un accesso presso gli uffici dell'Agenzia del
Territorio – Uff. provinciale di CREMONA, del giorno 08.03.2022, è emerso che non
risulta nessuna planimetria, o meglio vi è un avviso di accertamento da parte dell'ufficio alla
proprietà (del 1971), ma mai inoltrata.

Punti II-IV

Si rettifica/chiarisce che le seguenti Unità Immobiliari

- 1) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 501 – mapp. 64 Sub. 501 cat. A/2 cl.1 Vani 4,5 Rc 227,76
- 2) Fg. 15 mapp. 176 Sub. 502 – mapp. 68 Sub. 501 cat. A/2 cl.5 Vani 5 Rc 253,06

corrispondono alle Unità Immobiliari soppresse

- 1) Fg. 15 mapp. **176*** Sub. 2
Fg. 15 mapp. 68
- 2) Fg. 15 mapp. 66
- 3) Fg. 15 mapp. 67



Fg. 15 mapp. 176 Sub. 1

Fg. 15 mapp. 65 Sub. 2

Fg. 15 mapp. 64

Note: * non mapp. 76 come riportato in perizia estimativa già depositata

Dette unità **NON** sono state correttamente identificate nella trascrizione del Pignoramento in rettifica del 16.03.2021 Registro Generale n. 4461 - Registro Particolare n. 2957

Preciso infatti che

- Nel duplo della trascrizione del Pignoramento del 05.02.2020 Registro Generale n. 1618 Registro Particolare 1016, il Mapp. 66 viene correttamente identificato non subalterno.
- Nel duplo della trascrizione del Pignoramento in rettifica del 16.03.2021 Registro Generale n. 4461 Registro Particolare 2957, il Mapp. 66 viene erroneamente identificato al subalterno 2, ma come da documentazione allagata, le particelle subalternata non è mai esistita.

L'Unità Immobiliare n. 3, viene identificata nell'atto di Pignoramento al mapp. 67 e mapp. 176 Sub. 1, ma come da variazione storica, il bene ha subito variazioni di identificativi sotto riportate:

1_



N.	DATI IDENTIFICATIVI								Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	15	67 176	1	2	A/4	3	4,5 vani	Euro 132,47 L. 256.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

2_

N.	DATI IDENTIFICATIVI								Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	15	65 67 176	2 1	2	A/4	3	4,5 vani	Euro 132,47	Variazione del 24/03/2009 protocollo n. CR0020490 in atti dal 24/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1966 1/2009)

3_

N.	DATI IDENTIFICATIVI								Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	15	64 65 67 176	2 1	2	A/4	3	4,5 vani	Euro 132,47	Variazione del 10/03/2009 protocollo n. CR0026758 in atti dal 10/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2568 1/2009)

Punto III

Si chiarisce che le Unità Immobiliari

1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc 24.606,30

L'unità immobiliare deriva dalla soppressione dell'unità identificata al sub. 502, come da VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in atti dal 08/09/2021



AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16140.1/2021), tale denuncia è stata necessaria, come già riportato in perizia, in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI, precisamente non veniva rappresentata la cantina nella zona ufficio, e piccoli spostamenti nella zona spogliatoi

2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19

Le unità immobiliari derivano dalla soppressione dell'unità identificata al sub. 508, come da VARIAZIONE del 07/09/2021 protocollo n. CR0033322 in atti dal 08/09/2021 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16140.1/2021), tale denuncia è stata necessaria, come già riportato in perizia, in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI, non veniva rappresentata la porzione di scala di accesso al Piano Secondo, di pertinenza al Deposito identificato al sub. 512

Punto V

La planimetria catastale dell'Unità Immobiliare identificata al Mapp. 76 Sub. 512, risulta già allegata alla Relazione Estimativa del 20.09.2021, vedasi pag. 7 dell'Allegato 2 – Schede Catastali.



Si precisa che:

- il vano scala identificato al **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 504 (Bene Comune Non Censibile)** risulta comune alle due abitazioni (sub. 507 – sub. 510) e deposito (sub. 512) poste al Piano Primo.

- il Cortile Comune identificato al **Fg. 15 mapp. 76 Sub. 501 (Bene Comune Non Censibile)** risulta comune a:
 - 1) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 511 cat. D/1 Rc 24.606,30
 - 2) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 512 cat. C/2 cl. 2 Mq. 104 Rc 46,19
 - 3) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 505 cat. C/2 cl. 4 Mq. 518 Rc 321,03
 - 4) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 506 cat. C/2 cl. 4 Mq. 250 Rc 154,94
 - 5) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 509 cat. A/10 cl. 3 Vani 1 Rc 224,66
 - 6) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 503 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,96
 - 7) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 507 cat. A/2 cl.2 Vani 5 Rc 296,9
 - 8) Fg. 15 mapp. 76 Sub. 510 cat. A/2 cl.2 Vani 8 Rc 475,14

- tanto il predetto vano scala quanto il predetto cortile comune ancorchè identificati con autonomi dati catastali non solo non vengono riportati né nel verbale di pignoramento né nei dupli della trascrizione e della trascrizione in rettifica

Crema, 14.03.2022

Allegati:

_ Interrogazione catastale Mapp. 72



- _ Interrogazione catastale Mapp. 76
- _ Interrogazione catastale Mapp. 66 Sub.2
- _ Planimetria Catastale dell'Unità Immobiliare soppressa al Mapp. 72 Sub. 3
- _ Planimetria Catastale dell'Unità Immobiliare soppressa al Mapp. 72 Sub. 4

L'esperto Estimatore





TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

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

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 13/2020 R.G.E

Giudice: GOP Avv. Simona Fiori

Esperto Estimatore: Geom. Domenico SIMONETTA

con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19 Tel 0373/85525

PEC domenico.simonetta@geopec.it

Causa promossa da:

Contro

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
DEPOSITATA



Io sottoscritto Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, quale esperto estimatore incaricato a determinare il valore degli immobili siti CREMA (CR) Via Brescia 126, in riferimento alla Richiesta di Integrazione del 31.03.2023, come sotto riportato

Il giudice GOP avv. Simona Fiori,

esaminati atti e documenti di causa;

vista l'istanza depositata dalla professionista delegata in data 21 febbraio 2023, con la quale la medesima rappresenta che nella perizia acquisita alla procedura viene rilevata la presenza in loco di lastre in cemento-amianto a "copertura dei tetti dei vari corpi di fabbrica" identificati come immobili 1-5 (pag.6 della perizia) e benché si tratti di materiale pericoloso l'esperto estimatore non ha indicato le modalità di smaltimento né i relativi costi; ;

ritenuto opportuno che l'esperto stimatore chiarisca quanto rilevato dalla professionista delegata;

sono a produrre quanto segue

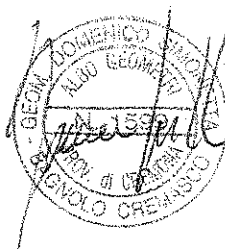
Preciso che le lastre in cemento amianto risultano posate/fissate alla copertura e non stoccate a terra, quindi da non intendersi rifiuti speciali, inoltre ad oggi senza obbligo di smaltimento, ma materiale che l'eventuale aggiudicatario potrà far rimuovere a ditte specializzate e smaltire nelle discariche autorizzate.

I costi ad oggi ammontano a:

1. Costo di smaltimento (prezzi medi richiesti a ditte specializzate) Euro 78.268,00 + IVA al 22% per un Totale di **Euro 95.486,96**
2. Spese Tecniche **Euro 4.000,00**

Crema, 15.02.2022

L'esperto Estimatore



Allegati: - Computo Metrico Estimativo
_ Elaborato Grafico

