

**TRIBUNALE DI BRESCIA****Sezione quarta civile****Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni**ASTE
GIUDIZIARIE.it**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 117/2023****IMPRESA DEBITRICE:** [REDACTED]**GIUDICE DELEGATO:** Dott. GIANLUIGI CANALI**CURATORE:** Dott. ENRICO BAREZZANI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA
UBICATI IN CREMONA

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it - pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it - tel 0302780783) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe a seguito di istanza datata 01.09.2023, vista e approvata dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il 04.09.2023, nella quale il Curatore, lo stim.mo sig. dott. Enrico Barezzani, indicava il mandato e il contenuto dell'incarico, riassumibile nei passaggi testuali di seguito riportati:

“... che la società è proprietaria di beni immobili;

che è necessario procedere alla redazione di una perizia di stima dei suddetti beni immobili;

che, inoltre, è necessario trascrivere la sentenza di fallimento sugli stessi; ...”

Precisazione preliminare: il presente elaborato peritale ha per oggetto la risposta alla parte relativa al bene immobile sito nel comune di Cremona, lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri, diversamente ubicati, oggetto di incarico.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – NEGOZIO IN VIA DANTE ALIGHIERI A CREMONA.....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	7
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	7
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	11
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	13
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	14

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe, situati in Cremona.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO CON RETROBOTTEGA OLTRE A CANTINA, E QUOTA 1/32 DI SOFFITTA, QUESTE NON COLLEGATE AL NEGOZIO, IN VIA DANTE N. 219-221 A CREMONA	Negozi con retrobottega e cantina (e quota di 1/32 di soffitta in altro stabile adiacente)	300,00	€ 700,00	€ 210.000,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 210.000,00
	DECURTAZIONI			
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie (vd. Paragrafo 3.4)			A CORPO € 5.000,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5)			10% € 21.000,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 613,33 € 184.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi,

disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in **UN LOTTO UNICO** come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

§ 3 – NEGOZIO IN VIA DANTE ALIGHIERI A CREMONA

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Piena proprietà di negozio sito in via Dante Alighieri nn. 219 e 221 in comune di Cremona, individuato al Catasto Fabbricati nel Foglio 81 come segue:

Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
127 197	511 515	1		C/1	1	282m ²	Totale: 300 m ²	Euro 5.403,28	VIA DANTE ALIGHIERI n. 219-221 Piano S1-T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

I mappali 127 sub. 511 e 197 sub. 515 risultano “graffati”.

In realtà questa circostanza è poco comprensibile e di per sé ha poco significato in quanto il negozio in esame si sviluppa esclusivamente all'interno del perimetro del mappale 197 e nessuna pertinenza diretta ed esclusiva occupa invece il mappale 127.

E' possibile sia un refuso occorso nella pratica di variazione che ha generato l'unità immobiliare in quanto effettivamente in origine, quando tutto il piano terra era unito, esisteva un'appendice adibita ad uffici nel mappale 127, essa è però rimasta connessa alla porzione est del negozio, oggi di terzi.

In ogni caso si tratta di un errore che non inficia la corretta individuazione del bene e potrà eventualmente venire risolto attraverso le apposite procedure previste dall'Agenzia delle Entrate (istanza di rettifica o più probabilmente nuova pratica Doc.fa).

Quota di 1/32 della piena proprietà di soffitta nel palazzo con accesso da via Dante Alighieri n. 229 in comune di Cremona, individuata al Catasto Fabbricati nel Foglio 81 come segue:

Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
127	13	1		C/2	1	30m ²	Totale: 35 m ²	Euro 241,70 Lire 468.000	VIA DANTE ALIGHIERI n. 229 Piano 4 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- estratto della mappa del Catasto Terreni (allegato n. 1)
- planimetria catastale negozio (allegato n. 2)
- planimetria catastale soffitta (allegato n. 3)



Confini da nord in senso orario

Negozio: via Dante; androne e vano scala condominiali mapp. 197/501, mapp. 197/516 o subalterni derivati; mapp. 198; mapp. 195 e 192.

Cantina: terrapieno sotto via Dante; cantina al mapp. 197/505 o subalterni derivati; corridoio mapp. 197/501; cantina al mapp. 197/504 o subalterni derivati.

§ 3.2 – Descrizione sintetica

Il bene in esame si trova nella zona a nord-est del centro storico di Cremona, immediatamente esterna al suo perimetro.

Consiste in un ampio negozio, con retrobottega, che si affaccia su via Dante con due vetrine distinte dai civici 219 e 221, dalle quali ha anche accesso diretto dalla strada pubblica.

La zona è ben servita dalla rete viaria e dai mezzi di trasporto pubblico.

Risulta dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, fognatura, elettricità, telefonia, ecc.).

Via Dante è un'ampia strada ad un senso di marcia con spazi a parcheggio lungo il suo sviluppo sulla quale si affacciano, su entrambi i lati, palazzine pluripiano con i piani terra prevalentemente a destinazione commerciale, molti occupati da istituti di credito o assicurazioni.

Vi sono nella via anche numerosi spazi chiusi e quindi non attivi.

Il fabbricato in cui si trova il negozio è di vecchia costruzione, realizzato con struttura portante in muratura.

Il solaio dell'unità in esame si presenta prevalentemente con una struttura a voltini in calcestruzzo intonacati e tinteggiati

L'unità si compone sostanzialmente di un'ampia zona per l'esposizione e la vendita consistente in uno spazio di conformazione rettangolare delle dimensioni interne di circa m 26,50x9,50, suddiviso in due navate da pilastri e da setti portanti.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in piastrelle presentano numerose "tracce" chiuse con cemento, apparentemente create per la distribuzione impiantistica, la quale risulta comunque incompleta.

Si è rilevata la presenza di un impianto antincendio costituito da tubazioni e da cassette (senza manichette e/o idranti), resosi probabilmente necessario dalla tipologia di attività esercitate nei locali nel passato.

La mancanza di allacciamento alle reti dei servizi ha impedito la verifica della funzionalità di quelli esistenti che vanno però considerati, dagli accertamenti eseguiti, come da rifare integralmente (anche nella logica delle specifiche esigenze che può avere un esercizio commerciale di un dato

settore merceologico rispetto ad altri) e come tali si assumono ai fini estimativi.

Le due vetrine sono l'unica fonte di aeroilluminazione diretta, che risulta decisamente limitata rispetto alla superficie del negozio, la quale dovrà quindi essere adeguata con idonei sistemi previsti per casi simili (es. impianto di ricambio e di trattamento d'aria, ecc.).

Nella zona centrale della navata sinistra, per chi entra da via Dante, si sono rilevati sul plafone e a terra i segni conseguenti ad una infiltrazione, ma non presenza d'acqua.

Chi ha favorito l'accesso e conosce l'immobile ha riferito trattarsi delle conseguenze di una perdita a livello impiantistico occorsa tempo fa al piano sovrastante, poi risolta.

Sul retro vi è uno spazio di conformazione vagamente trapezoidale delle dimensioni medie di circa m 5,00x9,80, nel quale è stato realizzato un nucleo servizi igienici, non finito (mancano i serramenti interni), delle dimensioni complessive di circa m 2,65x4,10.

Detti lavori, per quanto è stato possibile accertare attraverso l'istanza di accesso agli atti presentata in Comune, sono stati eseguiti senza autorizzazione e pertanto necessitano di regolarizzazione, come si dirà meglio nel successivo paragrafo 3.4 (§ 3.4).

Il vano è cieco ad eccezione di un lucernario aperto nella zona centrale del solaio di copertura.

Le finiture sono molto semplici con pareti intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento si presenta al grezzo, con caldana in cemento.

Nella zona verso sud, per tutta la lunghezza, sia sul plafone sia a terra sono presenti evidenti segni di una copiosa infiltrazione di acqua, certamente non risolta in quanto al momento del sopralluogo vi era presenza di umidità sulle strutture (soffitto, pareti e pavimento).

Quasi certamente trattasi di acque meteoriche (il sopralluogo è stato eseguito in periodo di pioggia, seppure leggera, e si è rilevata una tangibile presenza di umidità nel locale) che penetrano dalla terrazza sovrastante per una probabile carenza nella tenuta della impermeabilizzazione.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale delle finiture interne ed esterne, tenuto opportunamente conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso, al momento del sopralluogo effettuato, risulta complessivamente scadente e ai fini estimativi il bene si considera come da ristrutturare integralmente.

Il negozio è collegato all'adiacente androne d'ingresso condominiale da una porta (non rappresentata nella planimetria catastale) con antistante una bussola.

Dall'androne si accede sia al vano contatori sia alla porta di accesso al piano interrato dove si trovano le cantine.

Quella di pertinenza del negozio è un vano di circa m 3,90x4,20, con murature e soffitto a volta in mattoni a vista, anche di una certa gradevolezza, manca però di impiantistica e di finiture.

Al momento del sopralluogo si presentava letteralmente piena di oggetti privi di alcun apparente valore, scatoloni in cartone, scarti e rifiuti depositati e accumulati negli anni, probabilmente dai locatari.

All'unità compete in quota parte una soffitta ubicata al quarto piano del fabbricato adiacente in lato est a quello in cui si trova il negozio (della quale peraltro risultano davvero poco

comprensibili l'utilità e l'origine, se non per quanto appena più avanti relazionato), come rilevabile dall'atto di provenienza nel quale viene riportato testualmente quanto segue:

"Regolamento di condominio e quote millesimali

... Per quanto riguarda i beni in Comune di Cremona

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà dei beni comuni condominiali, in particolare ad 1/16 della soffitta comune distinta con il mappale 127 sub 13:"

Va precisato, come si dirà meglio nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6), che la quota di spettanza della Debitrice non è di 1/16, bensì di 1/32.

Per quanto è stato possibile ricostruire dalle ispezioni ipocatastali eseguite la quota di comproprietà della soffitta era determinata dal fatto che una parte dell'attività commerciale, che occupava tutto il piano terra del mappale 197, "sconfinava" nel perimetro del mappale 127, ossia nell'edificio adiacente in lato est, con alcuni locali ad uso ufficio.

Sarebbe stato certamente più corretto da parte del dante causa della Debitrice vendere la complessiva quota di 1/16 solo a chi acquistava la porzione est del piano terra, effettivamente connessa al mappale 127.

Detta soffitta è un bene a tutti gli effetti parificabile ad una parte comune, alla quale quindi non si ritiene di attribuire alcun valore specifico.

Durante i sopralluoghi effettuati ai beni non è stato possibile accedervi per la mancanza di chiavi, per cui non è possibile in questa sede descriverne le caratteristiche se non rimandando, almeno per quelle dimensionali e di conformazione, alla planimetria allegata alla presente con il n. 3.

Eventuali regolarizzazioni dei diritti resteranno a carico dell'aggiudicatario dei beni e dei possibili relativi costi si tiene già conto in sede di stima nella determinazione del valore unitario del bene principale, pertanto nulla potrà pretendere l'assegnatario per esse.

Determinazione della superficie commerciale

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, riportate nella tabella seguente sono quelle risultanti dalla planimetria catastale reperita dallo scrivente (allegato n. 2).

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, applicati dallo scrivente tenendo opportunamente conto della situazione reale del caso di specie.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Negozi	265	1,00	265
Retrobottega	58	0,50	29
Cantina	22	0,25	6
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE			300

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Al momento dei sopralluoghi eseguiti i beni risultavano inutilizzati, comunque essi sono da ritenere nella piena disponibilità della Procedura.

I materiali presenti nella cantina non saranno rimossi dalla Procedura e resterà a carico dell'aggiudicatario il loro sgombero e smaltimento.

Dei possibili costi da sostenere per dette operazioni si tiene già conto in sede di stima nella determinazione del valore unitario del bene principale, pertanto nulla potrà pretendere l'assegnatario per esse.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze).

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e/o di dettaglio) di tutto lo sviluppo dell'unità.

Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato in cui sono ricompresi i beni da stimare è di vecchia costruzione, sicuramente antecedente il 01.09.1967 (come anche dichiarato dal venditore nell'atto di provenienza della Debitrice), ma con ogni probabilità edificato anche prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942. Lo scrivente ha presentato al Comune di Cremona specifica istanza di accesso agli atti urbanistico-edilizi sulla base dei dati a disposizione (nominativo della Debitrice e di precedenti proprietari, identificazione catastale, dati toponomastici), ricevendo come risposta l'esistenza di sole due pratiche riferibili agli immobili e più precisamente:

- Autorizzazione alla sostituzione di vetrine con richiesta presentata in Comune il 11.05.1992 protocollata il 20.05.1992 col n. 28912;
- Comunicazione ex art. 26 della L. 47/85 (opere interne) con una prima richiesta presentata in Comune il 15.04.1992 protocollata il 16.04.1992 col n. 22896 e una successiva, sostanzialmente per le medesime opere, presentata in Comune il 12.06.1992 protocollata il 25.06.1992 col n. 36425.

I documenti forniti dal Comune relativamente alle pratiche succitate e la comunicazione che non sussistono altre pratiche riferibili al bene in esame viene allegata alla presente col n. 4.

Difformità edilizie, modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

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

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

Difformità edilizie

In base alla documentazione fornita dal Comune emergono principalmente due difformità significative:

1. nel 1992 i negozi al piano terra del mappale 197 (oggi consistenti in tre unità ben distinte) risulta fossero un'unica realtà, pur sempre a destinazione commerciale. Non è chiaro quando vennero divisi, apparentemente con la semplice costruzione di pareti divisorie interne, ma in ogni caso si deve prevedere una sanatoria della parete divisoria in lato est realizzata per dividere i due spazi commerciali (una parte del lato est del negozio confina con l'androne e il vano scala del condomino) e della porta l'aperta tra l'attuale negozio e il magazzino/retrobottega, anche per una continuità rispetto alle pratiche edilizie emerse dalle ispezioni operate dallo scrivente (ipotizzando che effettivamente siano le uniche esistenti);
2. è stato realizzato un blocco destinato a servizi igienici realizzato nel retrobottega, suddiviso in due parti distinte: una costituita da un wc con antibagno e l'altra da toilette per persone con disabilità. Le dimensioni del blocco servizi igienici è, come già detto in

precedenza di circa m 2,65x4,10.

In base alla normativa comunale consultabile le difformità di cui sopra risulterebbero regolarizzabili attraverso una pratica di sanatoria.

Modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Sulla base delle informazioni disponibili, per quanto di propria competenza, alla luce della natura e dei limiti dell'incarico affidatogli, in via indicativa ai fini estimativi, si può prevedere una regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di idonee pratiche il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire indicativamente preventivato in € **5.000,00 onnicomprensivi**.

Conformità catastale

La rappresentazione della unità nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente.

Non sono rappresentate nella planimetria catastale le modifiche interne di cui si è già detto appena più sopra.

Ai fini del trasferimento dei beni va precisato che la rendita catastale, essendo il locale servizi igienici da sanare posizionato nella zona magazzino/retrobottega, non viene modificata dalle opere eseguite, non avendo, ad esempio creato una nuova zona ufficio, ma solo modificato la configurazione interna degli spazi accessori.

Previsioni urbanistiche

Nel vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato è individuato in zona "CER.1 Ambiti di prima espansione" normata in particolare dall'art. 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole che recita testualmente:

"Art. 23. CER.1 – Ambiti di prima espansione

23.1.

Gli ambiti CER.1 individuano le parti di città esterne e adiacenti al nucleo d'antica formazione, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole), costituite da un insieme di tessuti disomogenei per dimensione, posizione e linguaggio architettonico, sorti sugli spazi generati dalla demolizione del recinto murario dando vita a uno spazio intermedio verso la periferia; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

23.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 1501 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

23.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,80 mq/mq

H = 14 m

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 80%

IPF = 20%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo col confinante, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Nel caso in cui siano ammessi completamenti (ampliamenti o sopralzi) di edifici esistenti aventi distanze dai confini inferiori a quella minima prevista dalle presenti Disposizioni attuative, questi possono mantenere le distanze esistenti a condizione che sussista l'accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra edifici (De).

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti.

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

23.4.

In considerazione della rilevanza tipologica che l'ambito riveste gli interventi devono:

1) salvaguardare gli elementi tipologici di pregio e rilevanza quali:

a) fronti esterni, con possibilità di modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;

b) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc.);

c) spazi liberi (corti, giardini, chiostrini, ecc.)

2) prevedere, per le nuove edificazioni, il ricorso a tipologie edilizie compatibili con quelle prevalenti in ambito.”

Il fabbricato rientra anche nel perimetro delle “Aree a rischio archeologico” i cui disposti normativi (art. 46 delle N.T.A.) non sembra siano significativi per i beni in esame, riguardando quasi esclusivamente interventi che prevedono scavi.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.

§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona)

oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili, con valori ricompresi per negozi in stato di conservazione ottimo tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 2.600,00 e per negozi in stato normale da €/mq 700,00 a €/mq 1.300,00;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nelle vicinanze e sulla via Dante n. 9 offerte in vendita con richieste che variano da €/mq 700,00 ad €/mq 1.300,00;
- n. 3 atti per unità immobiliari a destinazione commerciale stipulati in un raggio di m 500 negli ultimi 36 mesi;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di **€ 700,00 per metro quadrato di superficie commerciale.**

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 2 (§ 2) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.

b) Decurtazioni

Sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate attraverso pratiche edilizie stimati indicativamente in complessivi **€ 5.000,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 3.4 (§ 3.4).

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che

- intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
 - ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - ✓ mancanza di garanzie postume;
 - ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
 - ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rialutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO CON RETROBOTTEGA OLTRE A CANTINA, E QUOTA 1/32 DI SOFFITTA, QUESTE NON COLLEGATE AL NEGOZIO, IN VIA DANTE N. 219-221 A CREMONA	Negozi con retrobottega e cantina (e quota di 1/32 di soffitta in altro stabile adiacente)	300,00	€ 700,00	€ 210.000,00
	VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE DECURTAZIONI			€ 210.000,00
	DECURTAZIONI			
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie (vd. Paragrafo 3.4)			A CORPO € 5.000,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5)			10% € 21.000,00
PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)			€ 613,33	€ 184.000,00

Dicansi euro centottantaquattromila/00

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare,

(già Conservatoria RR.II.) di CREMONA, con aggiornamento della repertoriatura al **22.05.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati a:

[REDACTED]



I diritti spettanti alla società in Liquidazione Giudiziale sono pervenuti in forza del seguente atto di provenienza:

TRASCRIZIONE del 13/07/2009 - Registro Particolare 3927 Registro Generale 6361

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 107466/32947 del 29/06/2009

COMPRAVENDITA dalla ditta individuale [REDACTED]

Si allega copia dell'atto succitato con il n. 5.

In merito alla quota di 1/32 (erroneamente indicata pari a 1/16 nell'atto di provenienza) del mappale 127 sub. 13, di competenza della Debitrice, lo scrivente ha eseguito specifiche visure ipocatastali e precisa quanto segue.

Il dante causa della Debitrice aveva acquistato la quota di 1/16 con il seguente titolo:

TRASCRIZIONE del 03/07/2007 - Registro Particolare 4277 Registro Generale 8306

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45136/20587 del 07/06/2007

Vendendone però la quota di 1/32 subito dopo con il seguente atto:

TRASCRIZIONE del 03/07/2007 - Registro Particolare 4278 Registro Generale 8307

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45137/20588 del 07/06/2007

Pertanto la quota residua che effettivamente poteva vendere successivamente era quella di 1/32 e non di 1/16, come riportato dal notaio rogante nell'atto di acquisto della Debitrice (del 2009).

§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di CREMONA, con aggiornamento della repertoriatura al **22.05.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la società in Liquidazione Giudiziale e/o gravanti i beni in esame.

1) ISCRIZIONE del 04/12/2013 - Registro Particolare 1334 Registro Generale 8478

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 1385/2213 del 19/11/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Capitale € 2.818.293,15 Totale € 5.636.586,30

A favore della [REDACTED]

Contro la Debitrice

Grava solo il negozio e non la soffitta di cui al mapp. 127/13.



2) ISCRIZIONE del 06/05/2015 - Registro Particolare 465 Registro Generale 3102

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI CREMONA Repertorio 12 del 08/01/2015



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 4.124,62 Totale € 7.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro la Debitrice

Grava solo il negozio e non la soffitta di cui al mapp. 127/13.



3) TRASCRIZIONE del 16/02/2024 - Registro Particolare 887 Registro Generale 1188

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 228/2023 del 31/08/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Grava solo il negozio e non la soffitta di cui al mapp. 127/13.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 27.05.2024

L'ESPERTO

GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO
Via Roncadelle, 5B
25030 CASTEL MELLA (BS)
ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555

