

**TRIBUNALE ORDINARIO di CREMONA**

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Via Dei Tribunali 13

Tipo procedimento :*Esecuzione Immobiliare*

n. **R.G.E. 137 / 2020/EI**

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

***RELAZIONE di STIMA***

Creditore Procedente

*CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'  
COOPERATIVA*

*nei confronti di*

████████████████████

Firmato dall'esperto: Lucchi geom. Pierluigi



**SCHEDA SINTETICA  
LOTTO UNICO**

**Diritto:** Intera proprietà.

**Bene :** casa autonoma composta da un ampio appartamento signorile e due alloggi da ristrutturare con annessa tettoia ed area cortilizia a corte chiusa

**Ubicazione:** Crotta D'Adda (CR) – Via Acquanegra 1 - inizio paese

**Stato :** abitata dal proprietario con la sua famiglia

**Prestazione energetica :** fg 5 map 301/1 Classe “E” EP gl,nren 479,47 KWh/m2a

fg 5 map 301/6 Classe “E” EP gl,nren 419,74 KWh/m2a

fg 5 map 301/7 Classe “E” EP gl,nren 364,90 KWh/m2a

**Titolarità :** piena

**Lotti:**Unico

**Dati Catastali pignoramento :** Crotta D'Adda Via Acquanegra 1

Foglio 5 particella 301 sub 1 cat. A/3 vani 4

Foglio 5 particella 301 sub 6 cat. A/2 vani 9

Foglio 5 particella 301 sub 7 cat. A/2 vani 4

Foglio 5 particella 545 cat. C/7 mq 90 vani 4

**Dati Catastali Attuali:** Crotta D'Adda Via Acquanegra 1

Foglio 5 map 301 sub 1 cat. A/3 cl 2 vani 4 Rendita 191,19 sup mq 95 PT

Foglio 5 map 301 sub 6 cat. A/2 cl 4 vani 9 Ren. 604,25 PT-1-2

Foglio 5 map 301 sub 7 cat. A/2 cl 3 vani 4 Rendita 227,24 sup mq 137 P1°

Foglio 5 map 545 cat. C/7 cl U consistenza mq 90 Ren. 46,48 PT

Foglio 5 map 303 Ente Urbano b.c.n.c.

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



**Irregolarità/abusi:** SI – per difformità edilizie rispetto all’originaria concessione edile per diversa distribuzione interne , demolizione muro portante e fusione immobili realizzazione di altana e scala interna .

**Valore di mercato :** valore stimato € 550.340,00

Dal quale ridurre i costi stimati per la sanatoria dell’immobile pari a € 43.000,00

**Valore netto finale :** con riduzione per mancanza garanzie = € **510.000,00**

**Vendibilità :** media

**Motivo :** Il mercato immobiliare della zona è di scarso interesse

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

**Occupazione:**abitato da uno dei debitori e dalla sua famiglia .

**Vincoli :** Non rilevati



## INDICE

- QUESITO e SVOLGIMENTO dell'INCARICO	pag	06
- GENERALITA'		
A1) Beni oggetto d'esecuzione	pag.	08
CAPO 1° - IDENTIFICAZIONE dei BENI	pag	11
1.1. Beni oggetto d'esecuzione	pag	11
1.2. Dati catastali	pag	12
1.3. Confini dell'immobile	pag	16
1.4. Accessi	pag	17
1.5. Convenzioni e patti speciali	pag	17
1.6. Servitù	pag	17
- CAPO 2° - DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pag	18
2.1. Generalità	pag	18
2.2. Abitazione principale	pag	19
2.3. Abitazione PT	pag	25
2.4. Abitazione P 1°	pag	27
2.5. Tettoia	pag	29
- CAPO 3° - PERMESSI EDILIZI e CONFORMITA'	pag	29
3.1. Permessi edilizi	pag	29
3.2. Conformità urbanistica	pag	30
3.3 - sanatoria	pag	30
3.4. Attestato Prestazione Energetica	pag	34
- CAPO 4° - STATO di POSSESSO	pag	35
- CAPO 5° - VINCOLI CONDOMINIALI	pag	35
- CAPO 6° - DETERMINAZIONE VALORE di STIMA	pag	35
<b>TITOLO II - PROPRIETARI nel VENTENNIO</b>	pag	40
8.1. Formalità pregiudizievoli	pag	41
SCHEDA RIASSUNTIVA	pag	43
ALLEGATI :		
• Fotografie		
• Estratto di mappa e visure catastali		
• Planimetria catastale		
• Estratti permessi edilizi		
• Atti di provenienza e atti vari		
• APE		



**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 137/2020/EI**

*Promossa da:*

*CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO*

*SOCIETA' COOPERATIVA*

*contro :*

[REDACTED]

Il sottoscritto geometra Pierluigi Lucchi , [REDACTED] ,  
ivi residente , con studio in Via Dei Mille 1 , iscritto all'albo  
professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1019 ,  
redige la presente relazione di consulenza estimativa in adempimento  
all'incarico conferitogli dall'ill.mo Sig. Giudice – GOP avv. Simona  
Fiori con l'udienza del 01/07/2022,relativamente alla **Esecuzione N.  
137/2020/EI.**

promossa da :

*CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETA'*

*COOPERATIVA.* con sede in Leno (BS) via Garibaldi 25 c.f.

01741030983, nella persona del suo Presidente con il proc. Avv. Marco

Molinari Tosatti del Foro di Brescia pec .

[marco.molinaritosatti@brescia.pecavvocati.it](mailto:marco.molinaritosatti@brescia.pecavvocati.it)

Nei confronti di :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] , difeso e rappresentato dall'Avv. Marco Vittorio Soldi

del Foro di Cremona pec : [studiolegalesoldi@cnfpec.it](mailto:studiolegalesoldi@cnfpec.it)



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

Con il decreto emesso il 01/07/2022 , Ill.mo Sig Giudice – GOP avv. Simona Fiori , nominava il sottoscritto Lucchi geom. Pierluigi quale esperto per l'Ufficio nel procedimento esecutivo di cui menzione . Successivamente in data 07/07/2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento telematico assumendo l'incarico di rito sotto sintetizzato :

“ L'esperto , prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadonei ;

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

A.1) le attività previste dagli articoli 568 ,comma 2 c.p.c. e 173 bis disp att cpc ;

A.2) a tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato , degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie , ecc) ;

A.3) nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare nell'ordine :

I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore ;

II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore ;

A.4) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra i coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



A.5) formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita , identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo , ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale ;

A.6) predisporre certificazione energetica , se assente ;

A.7) a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

B .) Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o satellitari (anche reperibili via Web) la visura catastale attuale , la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria , integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione ;

C .) depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice , inclusi gli allegati;

D .) Provveda alle comunicazioni ex art 173 comma 3 disp.att.c.p.c.;

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

F .) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservazione del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti . “



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

La data dell'udienza ex art 569 c.p.c. veniva fissata per il giorno 25/11/2022 ad ore 9,30 .

Dopo aver informato le parti sulla data d'inizio delle operazioni, aver esaminato e verificata la correttezza degli atti allegati alla procedura , ispezionato gli immobili in oggetto , esperito le indagini ipocatastali , assunto tutte le informazioni necessarie , prodotto gli attestati APE, con successivo lavoro a tavolino è stata redatta la presente relazione .

## **GENERALITA'**

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

L'esecuzione immobiliare colpisce un fabbricato autonomo con annessa ampia area cortilizia , composto da 3 appartamenti ed una tettoia aperta utilizzabile come posti auto coperti, sito nel comune di Crotta d'Adda via Acquanegra . L' edificio si trova a lato dello storico palazzo " Villa Stanga Trecco " e ben si raccorda con l'architettura settecentesca di questo complesso monumentale .







L'immobile qui in oggetto ha le caratteristiche tipiche di una villa e si sviluppa su due livelli oltre ad un'altana centrale .

Al suo interno si trova un ampio ed elegante appartamento ristrutturato a lato del quale sono ubicati altri due appartamenti totalmente da ristrutturare . la costruzione risulta separata dalla pubblica via d'accesso tramite un ampio giardino all'italiana diviso da un vialetto pavimentato ad opus incertum .

Il fabbricato è inserito nel vigente P.G.T. del Comune in : “ambito di Antica Formazione , Centro Storico “ e si trova all'ingresso del paese.

Crotta d'Adda è un centro rivierasco del fiume Adda sul quale prospetta direttamente in lato sinistro ; dista circa 13 km dalla città di Cremona ed è poco servito da infrastrutture e servizi se non quelli propri di vicinato presenti in ogni centro minore , infatti il comune conta circa 641 abitanti





La vocazione del paese è prevalentemente agricola e poche sono le infrastrutture industriali .

Stante le caratteristiche particolari dell'immobile staggito si è optato per la valutazione in lotto unico ritenendo sconveniente la vendita frazionata delle quattro unità immobiliari che lo compongono poiché queste, nel loro insieme, costituiscono un unico, organico e funzionale edificio residenziale .

Considerata la diversità del grado di manutenzione e finitura delle unità immobiliari si è provveduto ad effettuare la stima dei beni ragguagliandone le superfici tramite idonei coefficienti per poi calcolare il valore sulla superficie complessiva ragguagliata .



## CAPO 1 °

### Identificazione dei beni

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

-) All'inizio del paese di Crotta d'Adda , di fronte al fiume Adda ed a lato del palazzo Stanga Trecco , complesso residenziale costituito da una villa pluripiano formata da un appartamento signorile ristrutturato su due livelli con altana e da altri due appartamenti da ristrutturare posti a lato di questa ma formanti un unico organismo edilizio con annesso al piano terra un'ampia tettoia ad uso autorimessa ed area a verde in parte pavimentata .



Il complesso immobiliare risulta così formato .

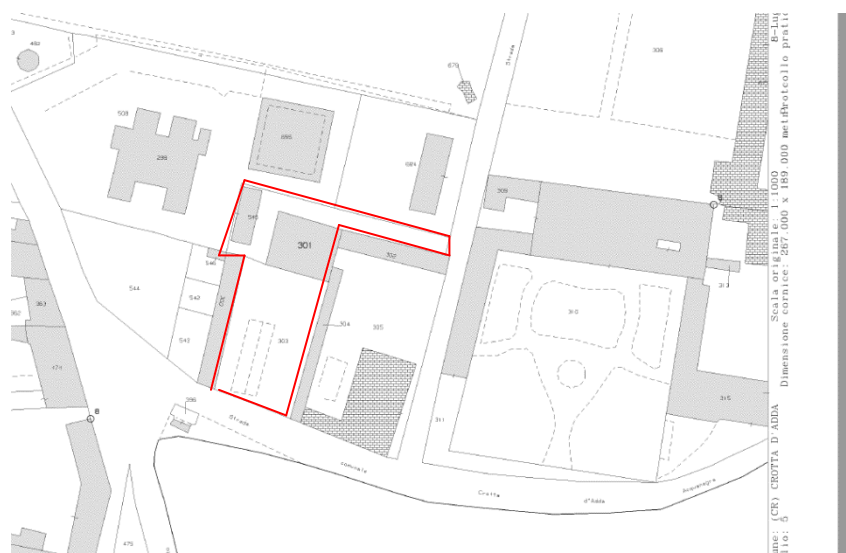
A-) Appartamento Principale (fg 5 map 301/6) composto al PT da ampio ingresso su due livelli , da soggiorno, pranzo con cottura , bagno ; uno scalone interno conduce al P.1° dove ci sono due camere da letto un guardaroba, due bagni e la scala conducente all'altana superiore .



- B-) Appartamento laterale al PT (fg 5 map 301/1) , fatiscante e da ristrutturare composto da soggiorno con cottura, due camere ed un bagno
- C-) Appartamento superiore (fg 5 map 301/7) fatiscante da ristrutturare composto al p.t. dall'ingresso con la scala conducente al P.1° dove si trovano soggiorno, cucina, bagno, letto , ripostiglio ;
- D-) Tettoia al P.T. (fg 5 map 545) con annessa area cortilizia retrostante il fabbricato principale .

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

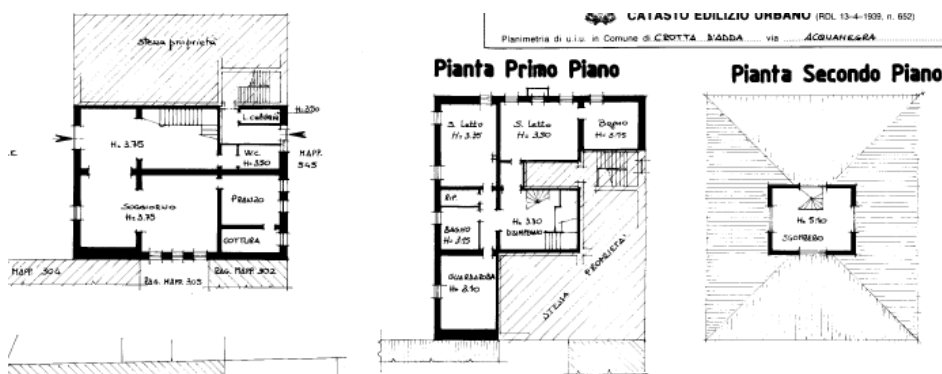
L' immobile suddetto risulta allibrato all' Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali di Cremona come segue :  
Comune Censuario di CROTTA D'ADDA (D186) –



1.2.1-) unità immobiliare **A**) Foglio 5 particella 301 Subalterno 6

Categoria A/2 Classe 4 Consistenza vani 9 -

Rendita € 604,25 - Via Acquaneгра - piano P.T.-1-2



Così risultante in forza della variazione del 23/8/1996 n. 10905.1/1996 per frazionamento-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni.

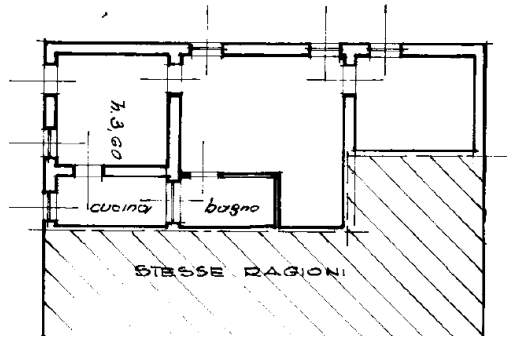
Variazione della destinazione che ha determinato la soppressione dei mappali 301 sub 2-3-4-5 del fg 5, derivanti a loro volta dalla variazione del 17/1/1990 n. 146.1/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al prot n. 5 del 1980 derivante a sua volta dalla variazione del 5/4/1980 n. 5.1/1980 relativa ai mappali 301 = 302/2=304/2 del fg 5

1.2.2-) unità immobiliare **B**) Foglio 5 particella 301 Subalterno 1

Categoria A/3 Classe 2 Consistenza vani 4 - Superficie catastale totale mq 95 ,superficie totale escluse le aree scoperte mq 95

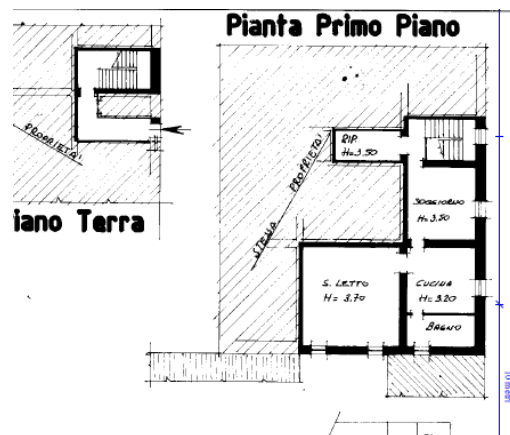
Rendita € 194,19 - Via Acquaneгра - piano P.T.





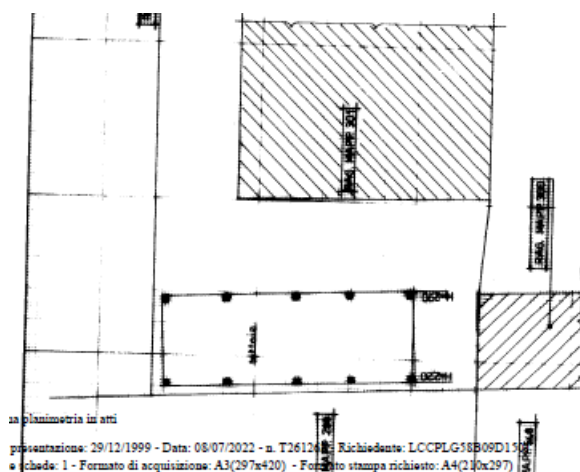
Così risultante in forza della variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, della variazione del 17/1/1990 n. 146.1/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al prot n. 5 del 1980 derivante a sua volta dalla variazione 5/4/1980 n. 5.1/1980 relativa ai mappali 301 = 302/2=304/2 del fg 5 .

**1.2.3 -) unità immobiliare C) Foglio 5 particella 301 Subalterno 7**  
 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza vani 4 - Superficie catastale totale mq 137 ,superficie totale escluse le aree scoperte mq 137  
 Rendita € 227,24 - Via Acquanegra - piano P.1



Così risultante in forza della variazione del 22/9/2016 n. CR0045689 di prot n. 11527.1/2016 per aggiornamento planimetrico, della variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, della variazione del 23/8/1996 n. 10905.1/1996 per frazionamento-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni. Variazione della destinazione che ha determinato la soppressione dei mappali 301 sub 2-3-4-5 del fg 5 derivanti a loro volta dalla variazione del 17/1/1990 n. 146.1/1990 per diversa distribuzione degli spazi interni relativamente al prot n. 5/1980 del 5/4/1980 n. 5.1/1980 relativa ai mappali 301 = 302/2=304/2 del fg 5

**1.2.4-) unità immobiliare D) Foglio 5 particella 545 Zona Censuaria 1**  
Categoria C/7 Classe U Consistenza mq 90 - Superficie catastale totale mq 90 , Rendita € 46,48 - Via Acquanegra - piano P.T



Così risultante in forza della variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, della costituzione del 29/12/1999 n. A03793.1/1999 . Il mappale 545 è correlato alla particella del foglio 5



del catasto terreni n. 545 ente urbano di Ha 0.05.13 derivante da tipo mappale del 1/12/1999 n. 13666.11/1999 relativo al mappale 545 sem irrig di Ha 0.04.70

**1.2.5-)** Fg 5 map. 303 è passato all'urbano come bene comune non censibile quale corte comune ai mappali 301 sub 1-6-7 ;

Le unità di cui ai protocolli nn 146/a-b-c-d-e- sono state poi identificate al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 301 sub 1 cat A/3 –

Fg 5 map 301 subb. 2-3-4-5 , questi ultimi in forza della variazione registrata allo UTE di Cremona il 23/8/1996 al n. 10905.1/1996 sono stati soppressi ed hanno generato le nuove particelle Fg 5 map 301/6 e fg 5 map 301/7

Si allega copia delle schede e visure catastale .

Detti beni sono attualmente intestati a :

-) [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per intero

Conformità dei dati con l'atto di pignoramento :

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

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

- Dell'intera proprietà : In un sol corpo – a Nord in linea retta le particelle 508 e 684 del foglio 5 ; Ad est prima la strada detta della vigna indi per salto rientrate a muro il map 302 indi il map 305 e 304 del fg 5 ; a Sud prima il map 302 fg 5 indi a salto a sporgere la strada pubblica via





Acquanegra indi con salto rientrate il map 300 fg 5 ; ad Ovest in linea spezzata per salti prima il map 300 poi il map 508 del fg 5 .

Salvi i più precisi confini come in fatto .

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

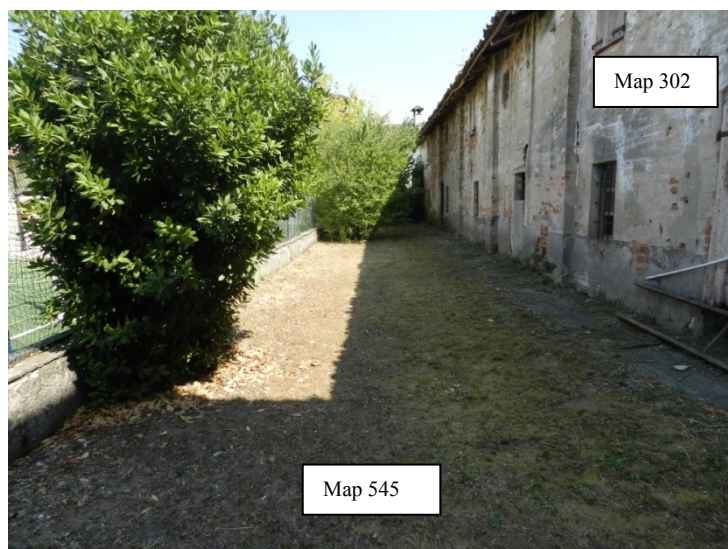
Agli immobili si accede in lato sud dalla via Acquanegra tramite passo carraio e pedonale contrassegnati col civico n. 1

#### **1.5. Convenzioni e Patti Speciali :**

Dall'atto di acquisto non emergono patti speciali o convenzioni .

#### **1.6. Servitù :**

Dagli atti di provenienza non risultano servitù se non quelle apparenti proprie dell'edificio ed in particolare delle vedute del fabbricato di terzi di cui al fg 5 mappale 302 sull'area scoperta qui in proprietà map 545 .



Nell'atto di provenienza non risultano menzionate le attuali servitù apparenti di veduta a favore generate dalle tre finestre dei locali dell'alloggio qui staggito posti al piano 1° di cui al map 301/7 e da



quello al piano terra mappale 301/6 che danno entrambi sulla particella 305 fg 5 di proprietà terza qui esclusa .

## CAPO 2 °

### Descrizione degli immobili

**2.1.) GENERALITA' :** come evidenziato nei punti precedenti i beni oggetto di procedura fanno parte di unico complesso edilizio composto da un corpo principale (villa suddivisa in tre appartamenti) e da un fabbricato accessorio laterale (tettoia coperta ) . All'ingiro sui tre lati c'è un'area cortilizia a verde che è in parte pavimentate nella zona d'ingresso



L'edificio principale risulta di vecchio impianto è realizzato in muratura tradizionale di mattoni pieni , solai misti , copertura a tetto con manto in coppi .Al suo interno troviamo un ampio appartamento ristrutturato in maniera signorile nel 1996 che attualmente veste in condizione



manutentive buone e risulta abitato dall'executato con la sua famiglia .  
Al piano terra sul lato ovest dell'edificio c'è un secondo alloggio attualmente in disuso che abbisogna di un radicale intervento di risanamento così come il terzo appartamento sviluppantesi al piano primo sempre sul medesimo lato del fabbricato .  
Tutta la proprietà risulta recintata e viene nel dettaglio così descritta :

## **2.2) ABITAZIONE PRINCIPALE ( fg 5 map301/6) di circa 346 mq :**

L'appartamento si sviluppa su più livelli , al piano terra (mq 175 circa) c'è la zona giorno composta da ampio ingresso di due vani



dal quale si accede direttamente al soggiorno anch'esso di due locali di cui il primo caratterizzato da un camino in marmo



ed il secondo locale è più interno





e porta alla zona pranzo limitrofa al vano cucina



Dall'ingresso si accede ad un bagno posto a servizio della zona giorno



E anche allo scalone a vista avente eleganti pedate e balaustra in legno  
conducente al piano superiore (p.1° di circa 148 mq)





Al piano 1° si sviluppa la zona notte composta da un primo locale disimpegno dal quale tramite scala a chiocciola in legno



Si raggiunge la sovrastante altana (di circa 23 mq)



Sempre dal disimpegno tramite un breve corridoio si raggiunge una prima camera prospiciente la corte principale e dotata di piccolo balcone





e di un ampio locale bagno attrezzato con lavandino , bidet, w.c e vasca da bagno ad angolo .



Un secondo corridoio porta ad una seconda camera da letto al momento accatastata come guardaroba ,



ad un ripostiglio e ad un secondo bagno





Oltre il quale c'è un'ulteriore camera utilizzata come studio



Sul retro della casa , con accesso diretto dalla corte map 545 tramite ingresso comune con l'alloggio sovrastante (e qui oggetto di procedura), si trova un piccolo locale caldaia .

Si precisa che la caldaia posta al servizio dell'appartamento principale ed è stata sostituita ex novo proprio nel periodo del sopralluogo per cui, al momento della redazione della presente relazione, risulta di fatto essere nuova .





Come scritto in precedenza l'alloggio è in ottime condizioni d'uso e presenta finiture signorili , ha pareti e plafoni intonacati e tinteggiati , i pavimenti del piano terra sono in ceramica anche a due colori posati a tappeto con bordo a correre e campo centrale in diagonale . I rivestimenti dei bagni sono in piastrelle colori tenui con decori . Degni di nota i parquet della zona notte che sono costituiti da listelli di medie dimensioni posati a lisca di pesce con cornici decorate anche con intarsi .



L'appartamento è servito dalle normali utenze di rete e da acqua potabile.



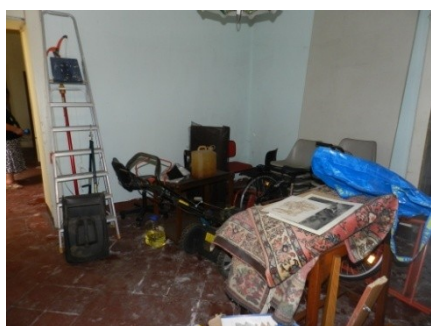


**2.3) ABITAZIONE Piano Terra ( fg 5 map301/1) di 95 mq catastali :**

L'appartamento è da ristrutturare stante le sue condizioni fatiscenti ; è posto al piano terra della villa, in lato ovest, prospiciente la tettoia coperta e divisa da questa da area cortilizia . All'unità immobiliare si accede anteriormente dalla corte principale attraverso porta pedonale



che conduce direttamente al pranzo con annesso vano cottura dov'è ubicato lo scaldabagno a gas (dismesso)



da qui si raggiunge un vano più ampio attualmente diviso in due parti tramite una struttura precaria in legno di masonite





dal quale si accede ad un bagno cieco , anche se in realtà prende luce dall'attiguo locale cucina, attrezzato con lavandino , wc bidet e vasca con doccino



un'ultima stanza completa l'unità immobiliare .



L'appartamento ha pavimenti in cotto, monocottura e graniglia, ha pareti intonacate e tinteggiate ed al suo interno presenta tracce d'umidità anche a pavimento . I serramenti delle finestre sono stati sostituiti



presumibilmente nel 1996 durante la ristrutturazione dell'appartamento principale avendone eguali caratteristiche ossia sono in legno con vetrocamera 3.4.3 . La U.I. è priva d'impianti funzionanti .

#### **2.4) ABITAZIONE Piano Primo (fg 5 map301/7) di 137 mq catastali :**

L'appartamento è da ristrutturare stante le sue condizioni fatiscenti ed è privo d'impianti funzionanti; è posto al piano primo della villa, e si sviluppa sul retro della stessa ed in lato est dove prospetta su immobili di terzi qui esclusi . All'unità immobiliare si accede posteriormente dalla corte map 545 indi attraverso un andito pedonale esclusivo ma posto a servizio anche del vano caldaia dell'appartamento principale .



Al piano primo e quindi all'appartamento si giunge attraverso una scala privata interna che sbuca su un ripostiglio e sul soggiorno



Oltre al quale si trova la cucina con annesso bagno attrezzato con lavandino , wc, bidet e doccia



e la camera da letto



L'alloggio ha pavimento in gres , le pareti sono intonacate anche se presentano evidenti segni d'umidità e d'infiltrazioni . Gli impianti sono stati estirpati e risultano quindi non più idonei all'uso ; si ritiene pertanto che l'immobile abbia bisogno di un radicale intervento di risanamento conservativo con inserimento di nuovi impianti .

Si precisa inoltre che tale alloggio potrebbe essere unito a quello principale riaprendo una vecchia porta posta nel ripostiglio ed ora immurata .



## **2.5) TETTOIA- Piano Terra ( fg 5 map 545) di 90 mq catastali :**

Trattasi di una tettoia sviluppantesi su un unico livello a raso con la corte



Realizzata con pilastri in mattoni faccia a vista e copertura a tetto ad una falda in legno con altezza utile interna di ml 2,20 max.

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

#### **3.1.) Permessi Edilizi**

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

- ) Appartamento map 301/6 fg 5 : Concessione Edilizia n. 08/94 pratica n. 13 del 16/12/1994 per opere di intervento di restauro e risanamento conservativo
- ) Tettoia : Concessione edilizia n. 05/96 pratica n. 14
- ) Non è stata rilevata l'agibilità
- ) NON risultano essere state presentate ulteriori varianti o altre pratiche edilizie interessanti l'intero immobile così come non risultano altre pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari qui in oggetto .



### **3.2.) Conformità urbanistica :**

NON conforme alla Concessione Edilizia n. 8/94 pratica n. 13 del 16/12/1994 in quanto si sono riscontrate delle difformità interne sia al piano terra dove è stata demolita la parete del soggiorno ed accorpato parte dell'appartamento al piano terra per realizzare l'accesso all'alloggio del piano primo nonché il bagno ed il locale caldaia ; e per difformità al piano 1° dovute a diversa distribuzione interna con modifica del vano scale , chiusura della porta comunicante con l'attuale scala dell'appartamento secondario del piano 1° e per la realizzazione di una nuova scala interna e del solaio dell'altana .

### **3.3.) Sanatoria :** NECESSARIA :

#### 3.3.1) Procedura per la regolarizzazione :

Preliminarmente si segnala quanto segue .

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .



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

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

3.3.2) Sulla diversa distribuzione interna , frazionamento ed accorpamento vani di altra unità immobiliare e realizzazione di aumento di s.l.p. per l'altana con realizzazione di nuova scala alla stessa dedicata :

Lo scrivente ha rilevato che il complesso immobiliare de quo è stato autorizzato sul presupposto di una situazione di fatto diversa da quella attuale per cui molte opere riguardanti l'intero immobile, comprese le modifiche effettuate nell'alloggio principale qui oggetto di perizia, sono state realizzate in difformità alla C.E. 8/94 pratica n. 13 del 16/12/1994 .

A fronte di ciò si ritiene che la porzione immobiliare qui staggita per ottenere l'agibilità dei sui locali debba prima essere sanata nelle difformità edilizie riscontrate che sono così riassumibili :

- ) Diversa distribuzione interna dell'appartamento principale ( map 301/6) al piano terra con fusione per accorpamento di alcuni vani dall'attiguo alloggio e demolizione del muro portante di divisione



dell'attuale soggiorno con conseguente necessità di verifica statica ai fini sismici

-) Diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo con chiusura dell'accesso all'alloggio attiguo (ora piano 1° map 301/7) , modifica scala ed aggiunta di nuova scala interna a chiocciola con aumento di S.L.P. dovuta alla realizzazione e spostamento del solaio dell'altana che in origine non era raggiungibile e realizzato in vetrocemento e che ora invece è in laterocemento e costituisce locale accessorio ma con altezza atta a renderlo abitabile .

### 3.3.3) Oneri e costi per la sanatoria :

Lo scrivente ritiene che per ottenere la sanatoria edilizia del solo appartamento sia necessario presentare un Permesso di costruire in sanatoria corredato da tutti gli elaborati grafici, planimetrici, relazioni tecniche necessarie oltre alle quali si richiamano anche le relazioni per l'isolamento termico ex legge 10 , la verifica sismica , le conformità degli impianti , la richiesta di deroga per i rapporti aeroilluminanti alla ATS ed agli Uffici competenti ecc. .

Ulteriore documentazione potrebbe essere richiesta dai competenti Uffici Comunali ai fini del rilascio , anche condizionato, della sanatoria parziale dell'edificio .

La pratica edilizia potrebbe essere abbastanza complessa soprattutto nel fatto di sostenere , legittimamente , la possibilità di addivenire alla sanatoria del solo appartamento qui in oggetto svincolandolo da quella





dell'intero edificio per la quale il Comune potrebbe vantare l'estensione.

Viste le N.T.A. del vigente P.g.t. risulta acconsentibile un aumento di S.L.P. purchè questa sia interna .

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

a) Sanzioni : La normativa di riferimento è il DPR 380/01 articoli dal 31 al 37 ; per il contributo sul costo di costruzione si rimanda all'ex art 16 comma 10 del TUE .

La sanzione da corrispondere è pari agli oneri dovuti sul costo di costruzione calcolato sui costi di ristrutturazione derivati dalla realizzazione delle opere difformi e che vengono qui riassunti nella stima di circa 250,00 euro/mq per totali euro 86.500,00 (346 mq x 250,00 €/mq= 86.500,00) .

Calcolato il 10% di tale costo in € 8.650,00

Che raddoppiato ai sensi di legge diviene pari a euro 17.300,00

Oltre a questa c'è l'oblazione che in base all'ex

Art 37 TUE va da euro 516,00 a 5164,00 per cui si ritiene in via cautelativa di applicare il massimo essendo questa applicabile a discrezione del responsabile del Procedimento

- Si riassumono pertanto i costi per la sanatoria :

- |                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| • Doppio degli Oneri          | € 17.300,00 |
| • Oblazione                   | € 5.164,00  |
| • Diritti Segreteria Comunali | € 300,00    |



- Spese tecniche per la sanatoria € 10.000,00
- Spese tecniche per la sismica € 4.500,00
- Spese tecniche isolamento termico € 2.500,00
- Spese per certificazioni ex DM 37/2008 € 1.750,00
- Spese tecniche per la dichiarazione di agibilità € 1.350,00

-----

Totale costi sanatoria € 42.864,00

Arrotondati ad euro **43.000,00** oneri di legge sulle spese professionali inclusi .

Si precisa che tali costi sono espressi in maniera presuntiva e che le esatte quantificazioni dipenderanno dalle tariffe Comunali e dalla normativa legislativa di settore vigenti al momento della richiesta di sanatoria .

**3.4.) Attestato di Prestazione Energetica** :In sede di procedura sono stati redatti i seguenti APE :

1) Appartamento principale map 301/6 APE n. 1903800001222 con scadenza 09/09/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“G” EPgl, nren 419,74 KWh/m2a

2) Appartamento P.T. map 301/1 APE n. 1903800001022 con scadenza 09/09/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“G” EPgl, nren 479,47 KWh/m2a

3) Appartamento P.1° map 301/7 APE n. 1903800001122 con scadenza 09/09/2032 che pone l'immobile, ai fini energetici, in classe :

“G” EPgl, nren 364,90 KWh/m2a



## **CAPO 4°**

### **Stato di Possesso**

Attualmente l'immobile risulta abitato dall'esecutato [REDACTED]  
[REDACTED] e dalla moglie [REDACTED]

Il [REDACTED] ha acquistato i beni staggiti in regime di separazione dei beni.

## **CAPO 5°**

### **Vincoli Condominiali**

Gli immobili non costituiscono condominio

## **CAPO 6°**

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

Nella valutazione del compendio immobiliare sono state considerate :

La sua posizione centrale , la tipologia e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto ; la sua vetustà , l'organicità distributiva ed il comodo accesso . Si è tenuto altresì conto delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona quali il numero stabile degli abitanti del Comune , la loro fascia di età media , il grado d'istruzione ed il reddito percepito (tutto rientrante nella media provinciale) . L'andamento delle quotazioni vede un decremento dei valori di circa lo 0,4 % ; in un anno sono state vendute 5 unità abitative ed attualmente sono poste in vendita diverse unità di cui alcune tramite asta giudiziaria( perlopiù si tratta d'immobili fatiscenti e di villette singole o a schiera).

Il numero degli edifici è di 261 unità di cui lo 89 % residenziali ossia 344 abitazioni delle quali il 77,4% è di proprietà .



Sul territorio comunale non sono in atto interventi edili rilevanti di nuova costruzione.

Stante le particolari caratteristiche dell'immobile staggito che lo pongono come trifamiliare in palazzo "storico", dalle ricerche effettuate non sono state rilevate recenti compravendite di immobili comparabili<sup>1</sup>. Pertanto si ritiene che la stima si debba basare sulla rilevazione dei prezzi medi di immobili residenziali assunti attraverso i dati OMI e quello di unità attualmente in vendita oltre ad altri dati presi della bibliografia del settore anche attraverso canali internet.

Premesso quanto sopra il sottoscritto effettuata la stima assegnando al bene il valore mediato fra i valori tabellari desunti dalla recente bibliografia, dai valori di immobili posti in vendita e dalla OMI oltre che effettuare la media anche col valore di stima calcolato tramite la capitalizzazione del reddito presunto lordo.

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

<b>EURO 510.000,00</b>
------------------------

Così formato :

-) Superfici :

abitazione principale	=	mq 346,00
appartamento PT	=	mq 95,00
appartamento P 1°	=	mq 137,00
tettoia	=	mq 90,00

-) coefficienti di ragguaglio

---

<sup>1</sup> Sono rilevabili compravendite di villette singole recenti o di appartamenti



Manutenzione : scarsa coeff 0,8

pregio coeff 1,25

Destinazione : accessorio coeff 0,30 (tettoia)

-) Calcolo delle superfici ragguagliate :

abitazione principale mq 346,00 x 1,25 = mq 433,00

appartamento PT mq 95 x 0,8 = mq 76,00

appartamento P 1° mq 137,00 x 0,8 = mq 110,00

tettoia mq 90,00 x 0,3 = mq 27,00

Totale superficie ragguagliata = mq 646,00

#### ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA

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

Le principali fonti bibliografiche indicano come valore medio di mercato al Settembre 2022 il prezzo medio di 1.010,50 €/mq con un minimo di €/mq 288,00 ed un massimo di 1.733,00 €/mq

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

mq 646,00 x 1.010,50 = € 652.783,00

B) Valore tramite lo OMI :

valori riportati in banca dati da 500,00 a 700,00 €/mq con una media di 600,00 €/mq per gli immobili in fascia media

ed affitti 2,1 – 3,0 €/mqmese con la media di 2,55 €/mqmese

per i posti auto coperti (tettoia)

Media (255+365)/2 = 310,00 €/mq

affitto medio (1,1+1,6)/2 = 1,35 €/mqm



La stima coi valori OMI è così calcolata in :

residenza principale  $346,00 \times 700,00 = € 242.200,00$

appartamenti PT e P1° mq  $(95+137) = 232 \times 500 = € 116.000,00$

tettoia  $90 \times 310,00 = € 27.900$

- Totale valore OMI :

$242.200,00+116.000,00+27.900,00 = € 386.100,00$

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

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

Ubicazione	n. locali	Superficie	Prezzo	Agenzia
v. Acquanegra 12	Casa 2	140	115.000,00	Casa point
	UI			
	Villa	150	185.000,00	Casa point

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

Euro/mq 1.577,07 così ricavato

$(115.000,00+185.000,00) / 2 = 150.000,00$  euro

$(140+150) / 2 = 145$  mq

$150.000,00 / 145 = 1.034,50$  euro/mq

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

Intero fabbricato mq 646 x 1.034,50 = € 668.287,00

**D) Capitalizzazione del reddito lordo**

Si stima l'immobile adottando la capitalizzazione del reddito lordo .



Il saggio applicato è pari al 4% e su questo valore si è confortati dal calcolo tabellare che si ottiene rapportando gli affitti coi prezzi di mercato rilevati

Abitazioni :

Affitto stimato all'anno €/mq  $((2,1+3)/2) \times 12 = 30,60$

Affitto € 30,60 x 646 = 19.767,60 anno = 1.647,30 €/mese

Valore per capitalizzazione reddito lordo =

$(19767,60)/0.04 = \underline{494.190,00 \text{ €}}$

**Attribuzione del valore di stima mediato :**

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

$(652.783,00+386.100,00+668.287,00+494.190,00) /4 = 550.340,00$

*Pertanto assunte tutte le informazioni necessarie, tenuto conto dei prezzi medi di mercato relativi a beni posti recentemente in vendita ,e dei calcoli sopra riportati si assegna al bene oggetto di procedura il valore di mercato in euro **550.340,00***

*A questo vanno dedotti i costi per la sanatoria edilizia così come calcolati nel capo 3.3) in complessivi euro 43.000,00*

*Pertanto il **Valore finale dell'immobile è stimato in euro 507.340,00***

La deduzione per la messa in vendita senza garanzie è ricompresa nell'importo stimato ed è quantificabile nel 2,5% del valore suddetto .

Si assegna quindi il valore finale arrotondandolo a :

<b>Euro 510.000,00</b>
------------------------



## TITOLO II

### Proprietari nel ventennio

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Cremona e dal certificato notarile ex art 567 c.2 C.P.C. del 16/11/2020 e dall'ultima visura ipotecaria fatta in data 20/04/2022 si evince quanto segue :

Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà del Sig. :

-) [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per intero

in regime di separazione dei beni

I beni sono così pervenuti :

Anteriormente al ventennio la casa con aree annesse adibite a cortile in comune di Crotta D'Adda via Acquanegra n. 1 censita al catasto di detto comune alo NCTR partita 1019 fg 5 map 545 di ha 0.04.070

NCTR partita 1 fg 5 map 303 di ha 0.03.60

NCEU partita 123 fg 5 map 301 da allibrarsi in forza delle schede protocollo UTE di Cremona in data 17/01/1990 prot 146/a – 146/b – 146/c – 146/d – 146/e si trovava in ditta a : [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni .

Con atto di compravendita in data 05/02/1990 nn.ri 109742/6847 di repertorio notaio Virglio Rizzi , trascritto a Cremona il 5/3/1990 ai nn.ri 1675/1185 i mappali di cui sopra passavano a: [REDACTED]

[REDACTED] .





Il mappale 545 è poi passato all'urbano in forza al tipo mappale presentato allo UTE di Cremona il 01/12/1999 al n. 13666.1/1999 è stato identificato :

Fg 5 map 545 cat C/7

Il mappale 303 è passato all'urbano ;

il fg 5 map 3030 b.c.n.c. (corte comune al mappale 301 sub 1-6-7)

Le unità di cui ai protocolli 146/a-b-c-d-e sono state poi identificate al catasto fabbricati :

fg 5 map 301/1 cat A/3

fg 5 map 301/2-3-4-5

I subalterini 2-3-4-5 in forza di denuncia di variazione registrata allo UTE di Cremona il 23/8/1996 al n. 10905.1/1996 per divisione e per diversa distribuzione interna, sono stati soppressi ed hanno originato le nuove particelle :

fg 5 map 301/6 cat A/2

fg 5 map 301/7 cat A/2

### **Formalità Pregiudizievoli nel ventennio**

a) Ipoteca volontaria concessione garanzia per mutuo fondiario in data 06/09/2013 ai nn.ri 6491/993 pubblico ufficiale Genio Laura rep 11682/4666 del 05/09/2013 a favore della Cassa Padana Banco di Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Leno per euro 600.000,00 contro [REDACTED] e gravante sui mappali del fg 5 nn.ri 545 – 301/1 – 301/6 e 301/7 debitore non datore di ipoteca : [REDACTED]  
[REDACTED] corrente in Cremona



b) Trascrizione contro del 11/11/2020 registro particolare 5704 reg generale 8257 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario rep 2068 del 08/10/2020 ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in Crotta D' Adda .

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto .

Cremona il 04/10/2022

L'Esperto

Geom. Pierluigi Lucchi



## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Esecuzione n. 137/2020 RGE**

Creditore Procedente

*CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO*

*Nei confronti di*

*omissis*

### **LOTTO 1 – Appartamento**

#### **Descrizione dell'immobile**

*In Crotta D'Adda (CR) via Acquanegra 1 , villa storica composta da appartamento signorile su due livelli , due appartamenti da ristrutturare uno al Piano terra e l'altro al Piano 1° con annessa ampia tettoia e area scoperta a corte chiusa .*

*Classe Energetica :*

abitazione principale : “E” EPgl, nren 419,74 KWh/m2a

abitazione P.T. : “E” EPgl, nren 479,47 KWh/m2a

abitazione P. 1° : “E” EPgl, nren 364,90 KWh/m2a

#### **Dati catastali**

Comune Censuario di Crotta D'Adda (CR)

Foglio 5 map 301 sub 1 cat. A/3 cl 2 vani 4 Rendita 191,19 sup mq 95 PT

Foglio 5 map 301 sub 6 cat. A/2 cl 4 vani 9 Ren. 604,25 PT-1-2

Foglio 5 map 301 sub 7 cat. A/2 cl 3 vani 4 Rendita 227,24 sup mq 137 P1°

Foglio 5 map 545 cat. C/7 cl U consistenza mq 90 Ren. 46,48 PT

Foglio 5 map 303 Ente Urbano b.c.n.c.

#### **CONFINI dell'immobile**

In un sol corpo : In un sol corpo – a Nord in linea retta le particelle 508 e 684 del foglio 5 ; Ad est prima la strada della vigna indi il map 302 poi il map 305 e 304 del fg



5 ; a Sud prima il map 302 fg 5 indi a salto a sporgere la strada via Acquanegra indi con salto rientrate il map 300 fg 5 ; ad Ovest in linea spezzata per salti prima il map 300 poi il map 508 del fg 5 .

Salvi i più precisi confini come in fatto .

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

Agli immobili si accede in lato sud dalla via Acquanegra tramite passo carraio e pedonale contrassegnati col civico n. 1

#### **CONFORMITA' urbanistica**

##### **Permessi Edilizie**

l'immobile, nel suo impianto originario, è stato edificato originariamente prima del 1967 e così successivamente modificato :

- ) Concessione Edilizia n. 008/94 del 16/12/1994 per opere di restauro e risanamento
- ) Concessione Edilizia n. 005/96 pratica 14 costruzione tettoia
- ) non è stata rilevata l'agibilità

##### **Conformità urbanistica :**

**NON** conforme alla Concessione Edilizia n. 008/94 del 16/12/1994 per diversa distribuzione interna, realizzazione nuova scala e accesso all'altana con aumento interno di S.L.P.- Sanabile al costo presunto di euro 43.000,00 oneri e spese tecniche compresi

#### **Vincoli Condominiali e Servitù**

NON emersi se non le servitù apparenti

#### **Stato di Possesso**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato con la sua famiglia

#### **Valore di stima**



All'immobile completo di pertinenze è assegnato il valore commerciale di 550.340,00 che diventa € **510.000,00** dedotti i costi per la sanatoria e la riduzione per la mancanza di garanzia .

Cremona il 04/10/2022

Il CTU

