

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 211/2022**

████████████████████  
**CONTRO**  
████████████████████

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**GOP AVV. GIORGIO TROTTA**

**RELAZIONE DI STIMA  
DELL'ESPERTO STIMATORE**  
*(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)*



**DOTT. ARCH. CAMILLO CUGINI**

**VIA PORZI N. 24 – CREMA (CR)**

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E N. 211/2022**

Promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

La presente relazione si suddivide nei seguenti Capitoli:

- 1) PREMESSE..... Pag. 3
- 2) QUESITI..... Pag. 4
- 3) OPERAZIONI PERITALI..... Pag. 6
- 4) OGGETTO DELL'ESECUZIONE..... Pag. 8
- 5) RISPOSTE AI QUESITI..... Pag. 10
- 6) ELENCO ALLEGATI..... Pag. 26

## 1) PREMESSE

La presente costituisce Relazione di Stima descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Dott. Arch. Camillo Cugini, C.F. CGNCLL67P25D142W, con Studio in Crema, Via Porzi n. 24, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona al n. 441 ed incaricato in data 27/02/2023, con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 01/12/2022 promosso (\_\_\_\_\_),

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_), per la proprietà di 1/2 dell'Immobile sito in Camisano (CR) – Via Casale n. 6, così allibrato catastalmente:

- ❖ Foglio n. 5 Mapp. 125 sub. 11– Cat. A/10 cl. 2 – Consistenza 7 vani – Rendita € 1.301,47;
- ❖ Foglio n. 5 Mapp. 125 sub. 12 – Cat. C/6 cl. 4 – Consistenza 12 mq – Rendita € 26,65.

Successivamente, Istanza di Vendita dei Beni Immobili pignorati è stata formalizzata sempre dal Creditore Procedente con Nota in data 09.01.2023.

## 2) QUESITI

Il Quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione nel momento del conferimento dell'Incarico è così articolato :

II

*Dispone che l'esperto,*

*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 2 parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
  - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;**
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla*

*relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*

*6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*

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

*8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

*allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

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

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. cpc;*

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

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

*contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel <sup>11</sup> caso di eventuali ostacoli.*

### **3) OPERAZIONI PERITALI**

#### Giuramento:

L'Incarico di Esperto Stimatore è stato conferito con Decreto del Giudice dell'Esecuzione Avv. Giorgio Trotta del 27/02/2023.

Il Giuramento dell'Incarico ricevuto è avvenuto con modalità completamente telematica, in virtù dei disposti della Normativa Vigente (art. 569 c.p.c. e art. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.) e alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal Consiglio Superiore della Magistratura il 11/10/2017, con inoltro dell'Atto di Giuramento in data 06/03/2023.

#### Operazioni Tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate :

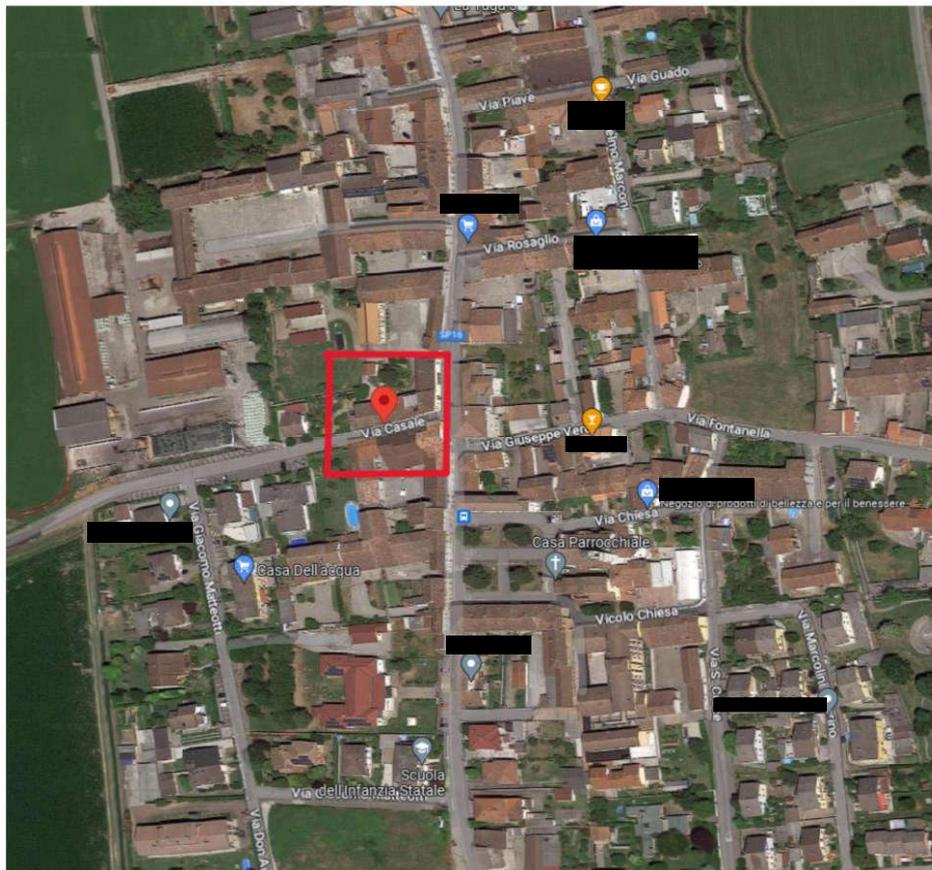
- In data 06/03/2023, Giuramento Telematico;
- In data 13/03/2023 e 07/04/2023 consultazione della banca dati catastale al fine di ottenere le Visure Catastali, Elaborato Planimetrico ed Estratto Mappa del Bene esecutato;
- In data 13/03/2023, consultazione della banca dati catastale al fine di ottenere le Schede Catastali del Bene esecutato;
- Recupero in data 13/03/2023 della Certificazione Energetica dell'Immobile (sub. n. 11) codice identificativo n. 1901000000620 redatta in data 09/03/2020 e valevole fino al 09/03/2030
- In data 20/03/2023 ed in data 29/03/2023, sopralluogo e rilievo approfondito del Bene esecutato;
- In data 07/04/2023, Richiesta di Accesso agli Atti effettuata al Comune di Camisano (CR) per l'esame degli Atti Urbanistico – Edilizi;
- In data 11/05/2023 evasione dell'Accesso agli Atti presso il Comune di Camisano (CR) con consegna di copia degli Atti Urbanistico – Edilizi;
- In data 22/05/2023, l'Esperto Stimatore formulava Istanza di Differimento Termini consegna Elaborato Peritale, in considerazione di una molteplicità di fattori;
- In data 23/05/2023, richiesta allo Studio del Notaio Ferrigno per l'ottenimento di copia dell'Atto di provenienza;

- In data 23/05/2023, Autorizzazione del G.E. dell’Istanza di differimento termini di consegna dell’Elaborato Peritale;
- In data 24/05/2023, ottenimento dell’Atto di Compravendita stipulato in data 14/11/1991 dal Notaio Dott. Luigi Ferrigno;
- In data 29/06/2023 Ispezione telematica Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo eseguita al fine di ricavare dati per il Modello MCA;
- In data 29/06/2023 Ispezione telematica Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo eseguita al fine di verificare ulteriori Formalità Pregiudizievoli gravanti dal 18/02/2023 ad oggi relativamente al Bene qui stimato;
- Conclusione delle Operazioni Peritali in data 10/07/2023.

#### **4) OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

Dall'Atto del Pignoramento Immobiliare si deduce che gli identificativi catastali del Bene alla base del Pignoramento risultano correttamente indicati e corrispondono ad un Immobile collocato in centro nel piccolo paese di Camisano (CR), costituente un appartamento al 1° piano, adibito ad ambulatorio dentistico, e per questo allibrato catastalmente quale Cat. A/10, collocato in un vecchio fabbricato, ma oggetto di intervento ristrutturativo radicale in epoca recente. Fanno parte della proprietà esecutata alcuni spazi a piano terreno.

L'Immobile è sito in Comune di Camisano (CR) in Via Casale n° 6 in una posizione non lontana da tutti i servizi, poiché collocato nella zona centrale del paese, quindi vi si trovano alcuni negozi di vicinato, bar, sportello bancario, ufficio postale, Municipio, scuola materna e scuola primaria.



L'Immobile pignorato, così come adibito ad ambulatorio dentistico, è suddiviso in complessivi 5 locali, tra cui n. 2 ambulatori, un ufficio segreteria – laboratorio, una sala di attesa, n. 2 bagni, sul retro un ampio balcone.

Chiaramente potrebbe essere adeguato ad un'altra tipologia di Studio Professionale oppure, con alcune opere riconvertito alla destinazione residenziale a cui era votato originariamente.

Le condizioni complessive sono ottime, al punto che l'Immobile è tutt'ora utilizzato ad Ambulatorio, giusto Contratto di Locazione.

Il Fabbricato è articolato in soli 2 piani : il piano terreno con ingresso, spazi di pertinenza e box biciclette ed al piano primo con l'ambulatorio.

## 5) RISPOSTE AI QUESITI

Per punti di seguito il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti dell'Incarico:

II

*Dispone che l'esperto,*

*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 2 parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*

*1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*

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

II

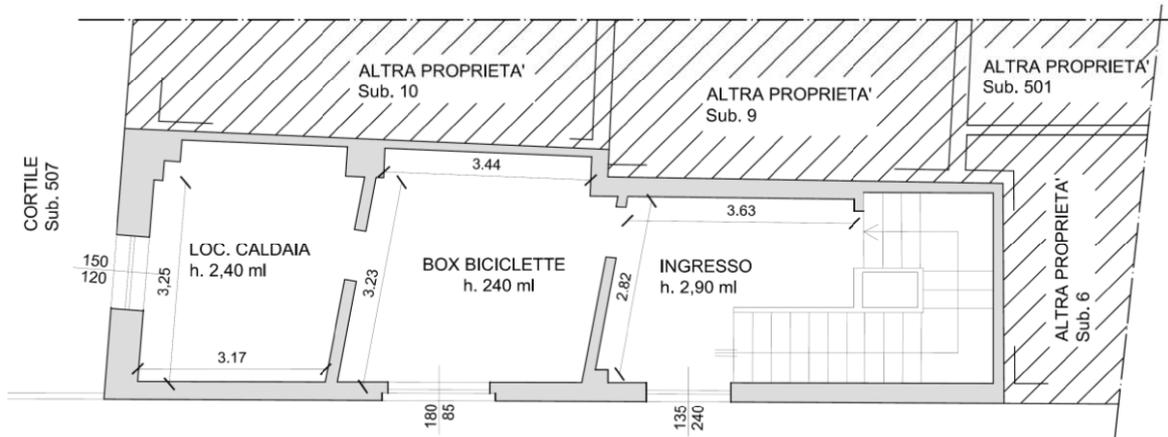
La documentazione presente nel Fascicolo di Esecuzione appare completa ed esaustiva. Sono state svolte tutte le operazioni in carico all'Esperto Stimatore come descritto nel precedente Capitolo 3.

Si tratta, come anticipato ai capitoli precedenti, di una porzione di un vecchio Fabbricato sito nella centrale via Casale, adibito ad ambulatorio dentistico.

L'ambulatorio è ampio, articolato su un unico piano di circa 130,00 mq. Costituisce parte integrante il piano terreno costituito da ingresso, scala di accesso al piano primo, alcuni spazi accessori ed un locale nominalmente adibito a box biciclette.

I due piani sono così articolati :

RELAZIONE DI STIMA  
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

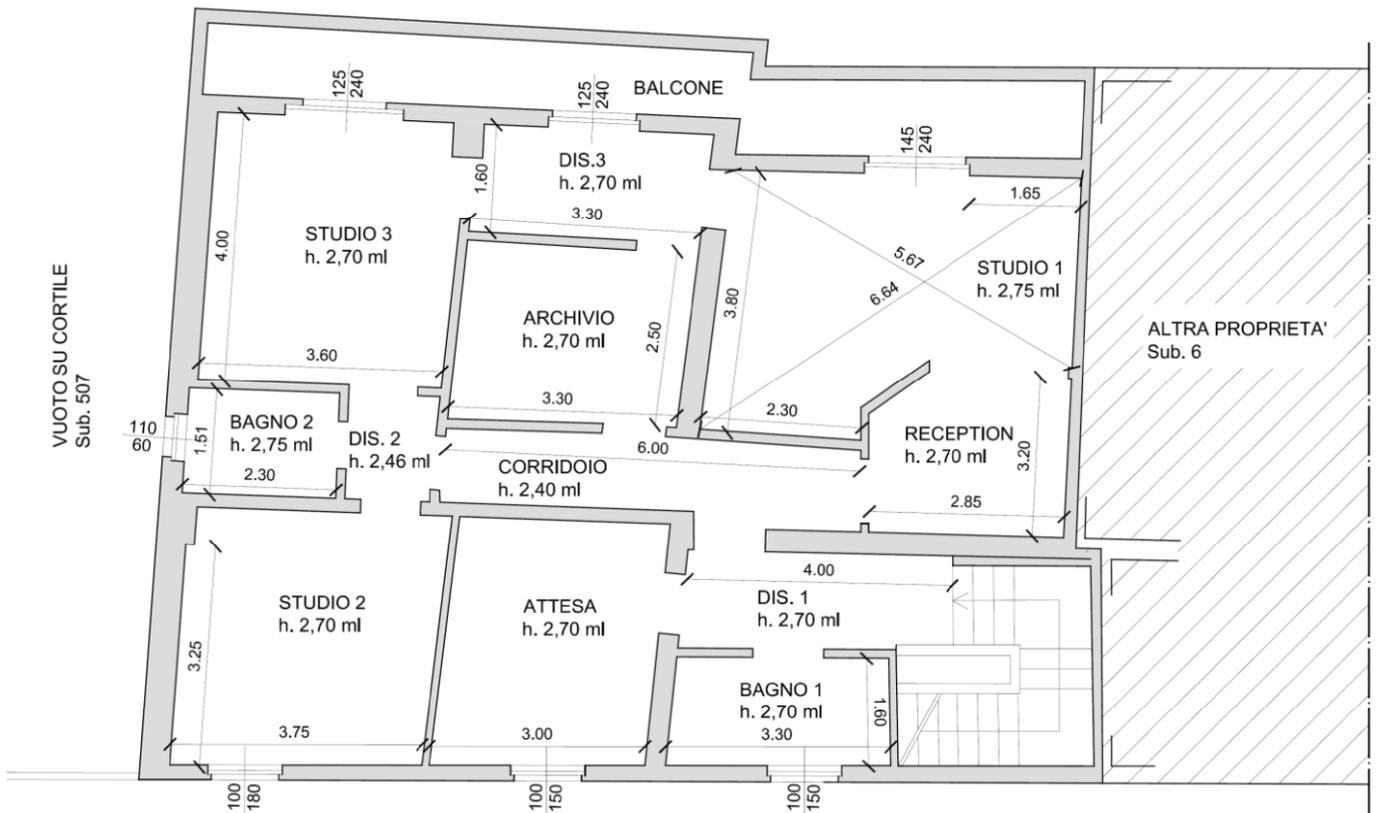


VIA CASALE

Planimetria piano terra



VUOTO SU CORTILE  
Mapp. 593



VUOTO SU VIA CASALE

Planimetria piano primo

Come può rilevarsi: il locale a piano terreno (sub. 12) che risulta accatastato quale box, in realtà è un locale ripostiglio-deposito / box biciclette, come il locale caldaia sempre a servizio dell'ambulatorio dentistico.

Per ciò che concerne Finiture, Pavimenti e Rivestimenti, abbiamo :

- Per tutti i locali (sia al piano terra che al piano primo) pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione e rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica;
- Zoccolini in ceramica.
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Scala che collega il piano terra con il piano primo realizzata con rivestimento in pietra naturale.

Serramenti:

- Serramenti esterni in pvc di color bianco, in perfetto stato, con soluzione a doppio vetro ed oscuranti ad avvolgibili, di colorazione chiara, tipo pvc/legno.

Aspetti impiantistici :

- Impianto elettrico sottotraccia, distribuito razionalmente in ogni locale e conforme.
- Impianto idro-termosanitario ed impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria unico, con generatore autonomo a gas naturale collocato nel locale caldaia a piano terra.
- L'impianto di distribuzione del riscaldamento è articolato con radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia autonoma.
- Presenza di pompa di calore con ventilconvettori interni e n. 2 macchine esterne collocate sul balcone.

Ulteriori annotazioni:

- Buono stato conservativo/manutentivo;
- Molti locali presentano controsoffitti interni in cartongesso con funzione sia estetica, che isolante.

Confini:

Piano Terra :

- A Nord: con locali autorimesse (sub. 9 e 10) di altra proprietà;
- Ad Est: con abitazione di tipo civile (sub. 6) di altra proprietà;
- A Sud: direttamente con Via Casale;

- Ad Ovest: con cortile (sub. 507) di altra proprietà.

Piano Primo :

- A Nord: vuoto su cortile (mapp. 593);
- Ad Est: con abitazione di tipo civile (sub. 6) di altra proprietà;
- A Sud: vuoto su Via Casale;
- Ad Ovest: vuoto su cortile (sub. 507) di altra proprietà.

L'Immobile sopra elencato risulta di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 ciascuno, per acquisto fattone in data 14/11/1991 giusto Atto Notaio Ferrigno Dott. Luigi Rep. n. 70.821 Racc. 18.353 (Allegato n. 9)

L'immobile non è libero, ma è locato [REDACTED] giusto Contratto di Locazione del 20/10/2021 della durata di anni 6, rinnovabile di ulteriori 6 anni. Contratto registrato a Crema (CR) il 03/11/2021 al n. 21110316211267150. Canone locativo € 6.000,00 annui (500,00 €/mese). (Allegato n. 10).

Il Canone risulta adeguato in relazione alle potenzialità del mercato di una piccola realtà quale Camisano.

#### CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

La ricostruzione della proprietà nel Ventennio è stata desunta sulla scorta dell'Accesso agli Atti di Conservatoria ed analizzando anche la Relazione Notarile presente nel Fascicolo Giudiziario a firma del Notaio Avv. Vera Tagliaferri di Crema (CR) datata 20/02/2023.

Risulta essere :

”

Prima del Ventennio :

❖ *Nell'Anno 1991, con Atto del 14.11.1991 a rogito Dott. Luigi Ferrigno, Notaio in Crema ;Rep. n. 70821 Rac. 18353 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistato l'immobile in oggetto dai precedenti proprietari [REDACTED]*

Trattasi in quel momento di stabile di antica data, in corso di ristrutturazione, venduto al rustico, privo di impianti e finiture.

Nel Ventennio :

❖ *Non risulta alcun Trasferimento.*

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sempre sulla scorta della Relazione Notarile, a firma Dott.ssa Vera Tagliaferri, e dell'analisi degli Atti della Conservatoria, nel Ventennio preso in esame risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

" **DECRETO INGIUNTIVO,**

trascritto a Bergamo in data 15.02.2022 a favore di [REDACTED]

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,**

trascritto a Bergamo in data 24.01.2023 a [REDACTED]

"

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### Cenni di Camisano

Camisano è un comune italiano di 1.284 abitanti della provincia di Cremona. Le origini databili sono incerte anche se si ipotizza di epoca romana dato i numerosi ritrovamenti di suppellettili e cenni storici romani. Il territorio di Camisano ha restituito a partire dal secolo scorso numerosi reperti.

La sua posizione rispetto alla Pianura Padana è centrale, ai confini tra le province di Cremona con Milano, Bergamo e Brescia, delimitata dai fiumi Serio ad Ovest e Oglio a Est. Dal Neolitico alla Romanità Camisano era un crocevia ideale per il commercio di materie prime, come metallo e selce.

##### Oggi il Comune di Camisano

Camisano è un comune lombardo, in provincia di Cremona, che sorge nella zona centrale della provincia ed è circondata dai comuni di Barbata (BG),

Casale Cremasco, Vidolasco, Castel Gabbiano, Isso (BG), Ricengo.

Conta circa 1.230 abitanti, di estensione pari a 10,95 Km<sup>2</sup> ed avente una densità di 112,24 ab./Km<sup>2</sup>

Dista a 50 Km da Cremona, 36 Km da Bergamo, 46 Km da Brescia e 56 Km da Milano.

L'apparato produttivo locale non ha abbandonato l'agricoltura che produce cereali e foraggi; appare notevolmente sviluppato l'allevamento bovino e suino.

Come gran parte dei nuclei urbani della pianura cremasca, l'agglomerato di Camisano è un insediamento sostanzialmente compatto, immerso nella campagna. Si tratta di una condizione tipica dei centri non interessati direttamente da importanti infrastrutture viarie.

L'agricoltura è l'elemento caratterizzante ed unificante del territorio e costituisce un presidio a difesa delle antiche infrastrutture agricole quali la rete delle strade secondarie, il reticolo idrico e gli insediamenti rurali storici e di pregio.

Monumenti e luoghi d'interesse presenti nel Comune :

a) Monumenti :

Di notevole interesse storico-artistico sono:

- la Chiesa Parrocchiale dedicata a San Giovanni Battista che risale al 1300 e che però è stata quasi interamente ricostruita nel 1592;

b) Aree Naturali :

- L'area di risorgive che caratterizza l'alto Cremasco riveste un importante valore economico, ambientale e storico culturale.

Tra queste spicca il fontanile **Zemia di Camisano**, posto a nord della cascina Boschetta

Principali Infrastrutture :

- Il territorio è percorso sulla direttrice est-ovest, dalla S.P. 12, che collega Camisano ai vicini comuni di Casale e Sergnano e quindi, mediante la SS 591, con la città di Crema. In direzione nord-sud il territorio comunale è attraversato dalla SP 16, che lo collega a nord con il Comune di Romano di Lombardia, ed a sud con il Comune di Ricengo e quindi, con Crema.

Camisano, inoltre, dispone di tutti i servizi necessari :

- Municipio;
- Ufficio postale;
- N. 1 Sportello bancario;
- N. 1 Farmacia;
- Alcuni negozi di vario genere;
- Bar;
- N. 2 Pizzerie/Ristoranti;
- Ambulatorio medico di base;
- Ambulatori specialistici;
- Caserma Carabinieri;
- Campo Sportivo;
- N. 2 Scuole :
  - N. 1 Scuola dell'Infanzia e N. 1 Scuola Primaria.

Analizzando i valori OMI (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), per il Comune di Salvirola (CR), suddiviso in Zona B1 "Centrale/Intero Territorio Urbano" e Zona R1 "Extraurbana/Cascine e Zona Agricola", per il Bene qui periziato si ricavano i seguenti valori di mercato :

Zona B1 "Centrale/Intero Territorio Urbano" – Destinazione Terziaria (Stato Conservativo Normale) :

- Uffici: da un min. di 750,00 €/mq ad un max di 950,00 €/mq.

Zona B1 "Centrale/Intero Territorio Urbano" – Destinazione Residenziale (Stato Conservativo Normale) :

- Abitazioni Civili: da un min. di 650,00 €/mq ad un max di 900,00 €/mq.
- Box: da un min. di 425,00 €/mq ad un max di 620,00 €/mq.

### CONSISTENZA DEI BENI

Al fine della determinazione del Valore dei Beni, si è innanzitutto eseguito un Rilievo Geometrico approfondito dell'Immobile esecutato (Allegato n. 5)

Tale operazione ha condotto al risultato di seguito precisato :

**Ambulatorio Dentistico (Mapp. 125 sub. 11)**

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
AMBULATORIO DENTISTICO	Piano Primo	133,77 mq	1,00	133,77 mq
BALCONE	Piano Primo	17,24 mq	0,30	5,17 mq
LOCALI ACCESSORI (ingresso, loc. caldaia, sottoscala, vano scala)	Piano terra	38,92 mq	0,30	11,68 mq
<b>Totale Sup. Commerciale</b>				<b>150,62 mq</b>

**Locale Box Biciclette (Mapp. 125 sub. 12)**

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
BOX BICICLETTE	Piano Terra	16,56 mq	1,00	16,56 mq
<b>Totale Sup. Commerciale</b>				<b>16,56 mq</b>

In base ai dettati del Codice Civile (art. 1127), il sottotetto è di proprietà dell'unità sottostante. Tuttavia non vi sono modi per ispezionare lo stesso che, a quanto risulterebbe, è di altezza limitatissima, quindi non sfruttabile, e per questo motivo non ricompreso nella Stima.

**EPOCA DI COSTRUZIONE, URBANISTICA E RISCONTRI**

Si è già avuto modo di descrivere che l'Immobile oggetto di Perizia Estimativa sorge in un vecchio Fabbricato (realizzato anteriormente il 1 Settembre 1967), in zona centrale nel Comune di Camisano (CR), in cortina architettonica su Via Casale e Via Trieste.

Nelle varie epoche, vari interventi risultano essere stati realizzati. Risultano i seguenti passaggi amministrativi sull'unità qui periziata :

- Nell'anno 1989, con Concessione Edilizia n. 37/89 rilasciata dal Comune di Camisano in data 03/02/1989 ai precedenti proprietari viene autorizzata la ristrutturazione del vecchio Stabile

- Nell'anno 1991, con Concessione Edilizia n. 1/91 rilasciata dal Comune di Camisano in data 24/06/1991 viene autorizzato, il cambio di destinazione d'uso da Abitazione a Studio Dentistico e Laboratorio Odontotecnico (al p. 1°) (Allegato n. 6/a)
- Nell'anno 1991, con Autorizzazione di Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n. 1/91, rilasciata dal Sindaco del Comune di Camisano in data 25/09/1991 con prot. n. 2299/10, viene autorizzato lo spostamento di tavolati interni siano al piano terra che al piano primo. (Allegato n. 6/b)
- Successiva Autorizzazione di Agibilità è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Camisano in data 14/05/1992 con prot. n. 1235/10 (Allegato n. 6/c)

I successivi Titoli Edilizi sono intestati XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

- Nell'anno 1992, con Autorizzazione Edilizia n. 8/92 rilasciata dal Comune di Camisano il 29/07/1992, si autorizzano opere sull'Immobile in oggetto, limitamente al piano terreno, consistenti nella chiusura di una porta di accesso carrale con conseguente apertura di n. 2 finestre (diviene urbanisticamente box biciclette!) su via Casale (Allegato n. 6/d).
- Nel 1994, con Concessione Edilizia n. 10/94 rilasciata dal Comune di Camisano il 06/06/1994, si autorizza la realizzazione di un soppalco con scala interna (uso archivio / libreria) in un locale ambulatorio al 1° piano, opere che in realtà non risultano mai realizzate (Allegato n. 6/e).
- Nel 2001, con Concessione Edilizia Gratuita n. 1/2001 rilasciata dal Comune di Camisano il 20/03/2001, fu autorizzato il Cambio di Destinazione d'Uso Senza Opere Edili di n. 2 locali del Fabbricato esistente da Laboratorio Odontotecnico a Studio Dentistico (Allegato n. 6/f).

Anche tale intervento non risulterebbe corredato della necessaria Agibilità.

Alla luce degli Atti sopra elencati e dei sopralluoghi esperiti può affermarsi che: salvo qualche piccola imprecisione (comunque configurabile come tolleranza ai sensi del comma 3 dell'articolo 34bis del DPR 380/01) di rappresentazione, l'Immobile risulta urbanisticamente conforme per ciò che concerne il piano

superiore. Invece il piano inferiore contiene una non regolarità consistente nella diversa realizzazione della modifica di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 8/92 con un'unica finestra anziché 2 relativamente al locale Box.

Oblazione e Pratica di regolarizzazione comportano un onere di € 1.500,00.

### SITUAZIONE CATASTALE

Anche la situazione catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto: la scheda catastale risulta corrispondente per ciò che concerne l'unità ad Ambulatorio (sub. **11**), allibrata catastalmente quale cat. A/10.

Analogo discorso per l'unità a piano terra (sub. **12**) allibrata catastalmente quale cat. C/6, che rappresenta un box (urbanisticamente definito "Box Biciclette" nella Autorizzazione Edilizia n. 8/92 del 29/07/1992) tutto sommato coerente con la definizione fiscale della Cat. C/6 "Stalle, Scuderie, Rimesse ed Autorimesse". Vi è una divergenza nella rappresentazione dell'apertura esterna (serranda, anziché ampia finestra) che non giustifica la Variazione Catastale, non incidendo sulla consistenza.

Il sottoscritto Perito pertanto non opera alcuna Variazione Catastale e conferma i dati così riportati :

❖ Foglio n. **5** Mapp. **125** sub. **11**– Cat. A/10 cl. 2 – Consistenza 7 vani – Rendita € 1.301,47, [REDACTED]

❖ Foglio n. **5** Mapp. **125** sub. **12** – Cat. C/6 cl. 4 – Consistenza 12 mq – Rendita € 26,65, [REDACTED]

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dall'esame della banca dati del Catasto Energetico regionale risulta presente, per l'immobile in oggetto, la Certificazione Energetica (APE.) n. 1901000000620 del 09/03/2020, valevole sino al 09/03/2030 (Allegato n. 8).

Dall'esame della stessa risulta che l'Immobile è correttamente inserito per la sua destinazione, è caratterizzato da una prestazione EP gl, nren pari a 218,03

KWh/m2 anno e quindi ricade in classe D.

Non vi sono elementi per rendere necessaria la rielaborazione dell'APE; anche gli interventi migliorativi risultavano correttamente descritti e simulati.

#### PARTI COMUNI, CONDOMINIO

Come già puntualizzato, le unità eseguite risultano parte di un vecchio fabbricato più vasto e comprendente varie unità. Non risulta costituito un Condominio. In effetti l'ingresso è autonomo e non vi sono aree comuni.

Tuttavia in termini di diritto va detto che la copertura dell'unità qui periziata, copre a piano terreno non solo la parte dell'unità stessa e il box biciclette qui periziato, ma altresì altra unità immobiliare di terzi Mapp. 125 Sub 10 e Sub 9 (autorimesse).

Quindi in caso di lavori sulla copertura può presumersi che dovrebbero essere ripartiti con un criterio di comunione.

“ .....

- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
- a formare, ove opportuno e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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 predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;
- 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;
- 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;*

*alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

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

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. 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;*

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

”

Come specificato nelle pagine precedenti, il Bene pignorato costituisce un Ambulatorio Dentistico – Odontotecnico con box biciclette di pertinenza al piano terreno ed altri spazi accessori.

Il Fabbricato è d'epoca, ma radicalmente ristrutturato a partire dall'anno 1989.

Non sono presenti rifiuti.

L'Immobile è in ottime condizioni ed in uso.

Regolare Contratto di Locazione, tipo Commerciale 6+6, con scadenza al 19/10/2027 e canone annuo di € 6.000,00 (Allegato n. 10).

Le sue potenzialità commerciali sono legate sia al mantenimento dell'uso terziario (anche con uffici ad altra destinazione, essendo comunque in posizione centrale), ma anche di un eventuale cambio d'uso in residenziale.

La Procedura Esecutiva riguarda la quota [REDACTED] pari al 50% e va subito puntualizzato che risulterà difficile la realizzazione di un corrispettivo maggiore del 50% del valore qui periziato.

Non è in alcun modo ipotizzabile la divisione in 2 unità, poiché totalmente anticonveniente.

Entriamo ora nella parte conclusiva della Perizia di Stima con la determinazione del prezzo di vendita.

### COMMERCIALIZZABILITA'

Sulla scorta delle analisi condotte nell'Allegato n. 7 "*Applicazione del Metodo MCA (Market Comparison Approach)*", si sono ricondotti valori unitari a mq per l'Immobile oggetto di Perizia, pari a **850,00 €/mq.**

Tale Stima rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento che permette di determinare il Valore degli immobili attraverso il confronto tra i Beni oggetto di stima ed altri beni simili con caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il Market Comparison Approach – M.C.A. è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali, che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima di cui sopra, si è effettuata una ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato ed in zona.

Con riferimento alla consistenza dettagliata a pag. 17, si ricava una estensione commerciale di **167,18 mq totali.**

Valore di Mercato Ambulatorio Dentistico – Odontotecnico:

mq 150,62 x 850,00 €/mq = € 128.027,00

Valore di Mercato Box Biciclette:

mq 16,56 x 425,00 €/mq = € 7.038,00

Per un totale **Valore Commerciale** di **€ 135.065,00**

A cui destrarre la somma di **€ 1.500,00** necessaria per la regolarizzazione urbanistica esaminata a pag. 18 al paragrafo “*Epoca di Costruzione, Urbanistica e Riscontri*”, discende un **Valore di € 133.565,00**

**Valore di Vendita forzata**

Decurtazioni da considerarsi per:

- Annualità per assegnazione definitiva prevedibile in anni due con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, ecc.);
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Mancanza garanzia venditore

Si stima un abbattimento del 10% del Valore Teorico di Mercato, quindi il Valore che il sottoscritto Perito Estimatore determina quale Valore da porre a base d'Asta è pari a € 120.208,50 arrotondato in **€ 120.000,00**

La quota di proprietà della [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietaria al 50% dell'Immobile qui periziato, per Compravendita fatta il 14/11/1991 Atto Notaio Luigi Ferrigno Rep. n. 70.821 Racc. n. 18.353, corrisponde quindi ad **€ 60.000,00**, che diviene il Valore da porre a base della quota qui eseguita ed oggetto di Vendita Forzata.

Giudizio di Vendibilità: SCARSO, trattandosi di quota del 50%

Forma di pubblicità: ORDINARIA

Al Bene corrispondono :

- la scheda catastale del 26/02/1992 (Allegato n. 4/a), ambulatorio dentistico, che il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto valida e di non modificare per sostanziale corrispondenza;
- la scheda catastale del 26/02/1992 (Allegato n. 4/b), box biciclette, che il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto valida per sostanziale corrispondenza;
- la Certificazione Energetica (A.P.E.) Cod. Identificativo 1901000000620 del 09.03.2020, relativo all'ambulatorio dentistico (sub. 11) recuperata dal sottoscritto Perito Stimatore dalla banca dati del Catasto Energetico Regionale e rilevante un EP gl nren pari a 218,03 KWh/m<sup>2</sup>anno – Classe Energetica “D” (Allegato n. 8)

## 6) ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Estratto Mappa Catastale
- Allegato n. 2 – Documentazione fotografica
- Allegato n. 3 – Visure Catastali Immobile Esecutato :
  - 3/a – Ambulatorio Dentistico (sub. 11)
  - 3/b – Box Biciclette (sub. 12)
- Allegato n. 4 – Schede Catastali Immobile Esecutato :
  - 4/a – Ambulatorio Dentistico (sub. 11)
  - 4/b – Box Biciclette (sub. 12)
- Allegato n. 5 – Rilievo Geometrico Immobile Esecutato
- Allegato n. 6 – Copia Pratiche Edilizie :
  - 6/a “Concessione Edilizia n° 1/91 del 24/06/1991”
  - 6/b “Autorizzazione di Variante in Corso d’Opera alla C.E. n. 1/91 prot. n. 2299/10 del 25/09/1991”
  - 6/c “Autorizzazione di Agibilità prot. n. 1235/10 del 14/05/1992”
  - 6/d “Autorizzazione Edilizia n. 8/92 del 29/07/1992”
  - 6/e “Concessione Edilizia n. 10/94 del 06/06/1994”
  - 6/f “Concessione Edilizia Gratuita n. 1/2001 del 20/03/2001”
- Allegato n. 7 – Applicazione del Metodo MCA (Market Comparison Approach)
- Allegato n. 8 – Attestato di Prestazione Energetica (sub. 11) recuperata dalla banca dati del Catasto Energetico
- Allegato n. 9 – Atto di Compravendita Notaio Ferrigno Dott. Luigi Rep. n. 70.821 Racc. 18.353 del 14/11/1991
- Allegato n. 10 – Contratto di Locazione attivo
- Allegato n. 11 – Attestazione di avvenuto invio copia della Perizia alle Parti

Crema (CR), li 10/07/2023

*L'Esperto Stimatore*  
*Dott. Arch. Camillo Cugini*

