

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.13/2023 R.G.E.

Procedimento civile promosso da:

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona Fiori
Data conferimento incarico: 07 settembre 2023
Data giuramento: 19 settembre 2023
Bene oggetto dell'esecuzione: Immobile sito in Castelleone,
via Cappi n.28/A

RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE

Geom. Roberto Palù, via Ponchielli n.1, Soresina (Cremona)

tel. 0374-417444 - e-mail: 0709geom.roberto@gmail.com



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

PREMESSA

Il G.O.P. avv. Simona Fiori del Tribunale di Cremona, incaricava lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo trasmetteva, via Pec in data 18.09.2023, il seguente quesito:

“Il Giudice dell’esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 13/2023 vista l’istanza di vendita depositata nell’intestata procedura, preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; rilevato che a seguito dell’ordinanza del 12/07/2023, i creditori depositavano attestazione di restituzione dell’atto di pignoramento da parte degli Uffici Giudiziari avvenuta in data 11/01/2023 e che la procedura è stata iscritta a ruolo in data 25/01/2023, nel rispetto dei termini di legge; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 02/10/2023, invita l’esperto

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*



- a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;
- a comparire all'udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;
dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;
successivamente:
provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:
 - a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;
 - 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.);
 - nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore 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, 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;



13 settembre 2021, di repertorio, trascritto il 17 settembre 2021 ai r , a rogito notaio Sara Boselli.

Successivamente contattava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona per concordare le modalità del sopralluogo presso l'immobile (attualmente utilizzato dall'esecutata) che veniva programmato per il 07 novembre 2023 e durante il quale, ispezionati locali e pertinenze, si effettuavano i necessari rilievi.

Identificazione del bene e sommaria descrizione

Diritto

Il bene de quo risulta interamente di proprietà della sig.ra:

- , nata a , n. fisc.

Bene e ubicazione

Porzione di fabbricato bifamiliare ubicato in Castelleone, via Cappi n.28/A, concernente abitazione disposta su due livelli, corpo accessorio in lato di monte ed annessa area cortilizia\la verde.

Descrizione

Fabbricato abitativo

L'abitazione (ultimata nell'anno 2021) facente parte del comparto edilizio di recente edificazione composto da cinque abitazioni e relative pertinenze, si eleva a due piani fuori terra, su una superficie complessiva di 460 mq.. L'accesso al lotto periziando avviene tramite i cancelli pedonale e carroia (entrambi in acciaio verniciato e meccanizzati) previo transito sull'area di accesso comune al compendio immobiliare (mappale 327, sub 4,



alleggi altresì la visura catastale, 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 circa 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.

Svolgimento delle operazioni

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 16 gennaio 2024 (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 16.02.2024) e verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, reperiva la seguente documentazione (richiesta, e/o utile, per l'espletamento dell'incarico):

- visura e planimetria catastale = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- copia atti amministrativi edilizi = rilasciati dall'ufficio tecnico comunale di Castelleone;
- atto di compravendita = richiesto mediante procedura informatica, del



in comproprietà indivisa in ragione di 1/5) che si diparte dalla via Romualdo Capi.

Caratteristiche costruttive

Struttura portante in muratura di laterizio e cemento armato. Pareti perimetrali coibentate da pannelli isolanti (cappotto termico) con rasatura ad intonaco e tinteggiatura (foto 2-3). Tetto e gronde in legno con manto di copertura in tegole di cemento. Lattonerie in alluminio. Aperture verso l'esterno, protette da antoni in alluminio.

Tipologia e conformazione

La casa è composta al piano terra da soggiorno-cucina, wc-doccia, portico (in lato di monte) ed al piano superiore da una camera da letto, cabina armadio, servizio igienico, disimpegno e ripostiglio.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **68,30** mq. al piano terra (oltre mq. **10,50** di portico nord) e mq. **63,40** circa al piano primo (*scala esclusa, già computata precedentemente*).

Le metrature "nette" dei locali sono le seguenti:

piano terra (h. m. 2,70) =

- soggiorno-cucina = 45,70 mq. circa;
- w.c.-doccia = 05,35 mq. circa;

piano primo (h. media m. 3,60) =

- camera da letto = 14,10 mq. circa;
- cabina armadio = 12,75 mq. circa;
- bagno = 09,15 mq. circa;
- ripostiglio = 06,20 mq. circa;
- disimpegno = 05,45 mq. circa.



Finiture interne:

- pavimenti in grès porcellanato in tutti i locali (*foto 5-8-10-11-12-13-15*);
- rivestimenti w.c.-doccia (h. m. 2,15) e bagno (h. m. 1,20 - 2,00 parete vasca) in grès porcellanato;
- intonaci del tipo al “civile”, tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno verniciato con vetro-camera, protetti da antoni in alluminio e zanzariere;
- portoncino d’ingresso del tipo blindato, rivestito in alluminio;
- porte interne in legno tamburato, cieche;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianti antintrusione e videosorveglianza;
- impianto di riscaldamento “termoautonomo”, con pompa di calore a produzione di acqua calda (*ubicata nel locale tecnico accessibile dal box*) e pannelli radianti a pavimento;
- impianto fotovoltaico;
- w.c.-doccia al piano terra, dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia (*foto 7-8*);
- bagno al piano primo con lavabo, bidet, vaso e vasca (*foto 13-14*).

I piani sono collegati internamente da scala ad una rampa con ossatura in cemento armato, rivestita in grès porcellanato.

Il portico, posto in lato di monte (*foto 3-16*), con funzione di collegamento coperto tra l’abitazione ed il box, il cui pilastro ubicato in angolo nord-est, è in muratura intonacata. Il tetto in legno ed il manto di copertura in tegole di cemento. Le lattonerie sono in alluminio, la pavimentazione è in cubetti di porfido.



Area esterna

L'area scoperta, di circa 348 mq., è in parte utilizzata come cortile (a mezzogiorno) ed in parte come giardino (a monte e mattina). Il perimetro è interamente cintato, sul lato est confina con via Mura Siccardo (posta ad una quota superiore rispetto all'area). Sulla muratura di monte vi sono nove aperture dotate di serramento e inferriata che prospettano verso i beni dell'immobile oggetto di pignoramento ed il cui davanzale è posizionato a circa m. 4,00 dal giardino (*foto 4*). La parte terminale del manufatto è delimitata da una ringhiera lungo tutto il lato, intervallata da setti murari e collocata a protezione di una terrazza di proprietà di terzi, con affaccio sul giardino de quo.

Stato di manutenzione dell'abitazione

Trattandosi di fabbricato di recentissima edificazione non necessita, alla vista, di particolari manutenzioni.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Allegata all'atto di compravendita è unita la certificazione energetica, in corso di validità sino al 05.07.2031, che classifica in "A2" (KWh/mq. anno **104,55**, prot. n. **104/2021**) l'edificio abitativo (*allegato G*). Il suddetto documento è stato a suo tempo depositato anche in Comune (n.11097 di protocollo del 07 luglio 2021).

Fabbricato accessorio

Posto a nord-ovest rispetto alla casa, alla quale è unito tramite il già descritto portico, si sviluppa ad un piano fuori terra (*foto 16*) ed è costituito da box con annesso locale tecnico.



Caratteristiche costruttive

La struttura verticale è in muratura (intonacata). Il tetto ha l'orditura portante lignea, con il manto di copertura in tegole di cemento. Le lattonerie sono in alluminio. La superficie lorda complessiva è di mq. **30,50** circa. L'accesso avviene mediante porta sezionale motorizzata in alluminio.

Al suo interno, come sopra indicato, è suddiviso in due ambienti (separati da parete divisoria in muratura priva di porta interna) ovvero il box per il ricovero di un'autovettura (*foto 17*) ed il locale tecnico (*foto 18*) per il generatore di calore dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione.

La pavimentazione dei vani è in mattonelle di grès porcellanato. Le pareti sono intonacate "al civile" e tinteggiate. Il serramento della finestra del locale tecnico è in legno verniciato dotato di vetro-camera e protetto da zanzariera. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'altezza interna media è di circa m. 3,15.

Stato di manutenzione

Buono.

Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato nei "Borghi storici - A2" nel vigente P.G.T. del Comune di Castelleone, disciplinato dall'articolo 22 del Piano delle Regole Integrato. In tale tessuto sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova edificazione. Dai calcoli planivolumetrici allegati alle pratiche edilizie comunali, si evince che residuano su tutto il comparto costituito da cinque unità abitative, mq. 251,79 di superficie lorda di pavimento (Slp) e mq. 214,07 di superficie coperta (Sc). Da una sommaria verifica, data la



necessità di ripartire sull'intero complesso le superfici rimanenti, nonché di osservare la distanza dai confini di terzi e dalla strada, si ritiene che la residua capacità edificatoria, di ogni lotto abitativo, possa essere utilizzata solamente per eventuali corpi accessori aggiuntivi.

Rifiuti

All'interno dell'unità immobiliare (peraltro abitata come già evidenziato) non sono presenti materiali da smaltire.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Intestazione =

- _____, nata a _____ il _____ l. fisc.
_____ proprietà per 1/1.

Classamento =

- foglio 23, mappale 760, sub. 1, via Cappi n.28/A, piano T-1, cat. A/7, classe 4[^], consistenza vani 5, sup. cat. 137 mq., R.C.= €. 400,25;
- foglio 23, mappale 760, sub. 2, via Cappi n.28/A, piano T, cat. C/6, classe 4[^], consistenza mq. 25, sup. cat. 28 mq., R.C.= €. 38,73.

Variazioni storiche

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Quanto indicato in atti coincide con l'identificazione catastale dei beni oggetto di valutazione.



Giudizio di regolarità Docfa

Le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 27 maggio 2021, sono conformi allo stato di fatto, in particolare non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, così da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuovi elaborati.

Confini (*in un sol corpo*)

a nord, beni di cui ai mappali 470 e 93, a muro lasciato; **ad est**, via Mura Siccardo, a recinzione lasciata; **a sud**, prima beni di cui al mappale 788, in parte con la recinzione qui compresa ed in parte a muro di fabbrica compreso, indi a muro di recinzione lasciato, poi area comune di accesso (mappale 327) a muro di recinzione compreso; **ad ovest**, beni di cui al mappale 759, in parte a recinzione divisoria comune ed in parte a muro di fabbrica divisorio comune.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

A seguito della completa demolizione dell'originario complesso per conto della società “ ” (divenuta proprietaria nell'anno 2018 e dante causa dell'esecutata) già edificato in forza di Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 05 gennaio 1960, pratica n. (autorizzazione di abitabilità del 25/11/1970) ed oggetto di successiva D.I.A. P.E. n. del 13/11/1996 (prot. n. sono seguite le opere di nuova realizzazione che hanno riguardato:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire depositata in Comune il 31 luglio 2018, prot. n. (Pratica Edilizia n. 2018) cui sono seguite pratiche di variante (S.C.I.A. P.E.



n. 019 del 11 giugno 2019, prot. n. C.I.L.A. P.E. n. '2019 del 03 luglio 2019, prot. n.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire del 29 marzo 2019, prot. n. (Pratica Edilizia n.) e variante (S.C.I.A. P.E. n. l del 03 maggio 2021, prot.);

- i muri di recinzione e contenimento verso le proprietà confinanti sono stati realizzati in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività del :

2018, prot. (P.E. n. ;

- le recinzioni lungo via Cappi e di delimitazione delle porzioni del complesso residenziale sono stati realizzati in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 21 maggio 2019, prot. (P.E. 1 e variante (S.C.I.A. del 27 maggio 2021

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle P.E. ed il rilievo in loco non sono emerse difformità riguardanti l'oggetto di pignoramento. Si segnala solamente il mancato posizionamento della porta del disimpegno antistante il servizio igienico al piano terra.

Abitabilità e agibilità

In data 07 luglio 2021 è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (prot. con contestuale dichiarazione di fine lavori al giorno 02 luglio 2021.

Stato di possesso

Il bene è attualmente utilizzato dall'esecutata.



Valore e vendibilità

Metodo di valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono utilizzate due metodologie. La prima è consistita nell'indagine di mercato che ha interessato transazioni recenti nella zona limitrofa al comparto, l'altra prendendo a riferimento le indicazioni delle quotazioni a metro quadrato medio di vendita di ville e villini nel territorio comunale di Castelleone.

Relativamente alla prima verifica esperita, ovvero, all'esame delle compravendite recentemente avvenute, si sono potuti ricavare, a seguito di ispezione ipotecaria telematica delle transazioni pubblicate dalla Direzione Provinciale di Cremona, i corrispettivi delle vendite dichiarati in atti. Nel periodo 2020-2021, corrispondente all'epoca della costruzione dell'abitazione dell'esecutata, si sono registrate transazioni che hanno riguardato, oltre all'immobile de quo, anche altre abitazioni facenti parte del comparto edilizio interessato, descritto a pagina 5. Più precisamente, trattasi dei valori della porzione della villa bifamiliare speculare e contigua in aderenza in lato di mezzogiorno al bene periziando e di quella posta a ponente del lotto interessato, i cui corpi accessori sono contigui. A tal proposito si è predisposta (oltre all'elaborato grafico - allegato L) la sottostante tabella esplicativa:

DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	IMPORTO IN ATTI	€/mq. derivato	€/mq. medio
Immobile 1 (abitazione - portico - box - giardino). Compravendita del 31/01/20	Fg. 23 - mapp. 759 - sub. 1 - cat. A/7 - cl. 4 ^a - vani 6,5 Fg. 23 - mapp. 759 - sub. 2 - cat. C/6 - cl. 4 ^a - mq. 24	mq. 174	€ 325.000,00	€ 1.870,00	€ 1.705,00
Immobile 2 (abitazione - portico - box - giardino). Compravendita del 13/09/21	Fg. 23 - mapp. 788 - sub. 1 - cat. A/7 - cl. 4 ^a - vani 6,5 Fg. 23 - mapp. 788 - sub. 2 - cat. C/6 - cl. 4 ^a - mq. 25	mq. 170	€ 270.000,00	€ 1.590,00	
Immobile 3 (abitazione - portico - box - giardino) oggetto di pignoramento. Compravendita del 13/09/21	Fg. 23 - mapp. 760 - sub. 1 - cat. A/7 - cl. 4 ^a - vani 5,0 Fg. 23 - mapp. 760 - sub. 2 - cat. C/6 - cl. 4 ^a - mq. 25	mq. 181	€ 300.000,00	€ 1.657,00	



A completamento della suddetta si precisa che i dati desunti, determinanti l'importo a metro quadrato derivato per ogni singola abitazione (da utilizzarsi quale base per le considerazioni generali di stima) sono stati ricavati calcolando le superfici commerciali dei tre beni (*opportunamente raggugliate per ciò che concerne aree scoperte e locali accessori*) sulla scorta degli elaborati grafici comunali e/o delle planimetrie catastali.

In seconda analisi, si è giunti a determinare il valore atteso, redigendo una seconda **tabella esplicativa** il cui risultato è il frutto del prodotto tra la superficie lorda della casa (*opportunamente raggugliata dalla destinazione dei locali, e dall'applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e appetibilità del bene sul mercato*) e il valore medio a metro quadrato, determinato sondando le agenzie immobiliari del circondario e analizzando le quotazioni di autorevoli listini correnti sulla piazza quali quello della *F.I.M.A.A., Confcommercio Cremona*. Dal raffronto dei dati reperiti è emerso che le quantificazioni risultano pressoché allineate ovvero, con un range che fluttua da €/mq. 1.700,00 ad €/mq. 2.000,00. Nella fattispecie il valore utilizzato in questa sede si assesta su **€/mq. 1.800,00**.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. l a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità del bene		
Abitazione piano terra	68,30	1.800,00	1,00	68,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1.800,00	€ 122.940,00
Abitazione piano primo	63,55	1.800,00	1,00	63,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1.800,00	€ 114.390,00
Portico	10,50	1.800,00	0,35	3,68	1,00	1,00	1,00	1,00	630,00	€ 6.615,00
Box	30,50	1.800,00	0,65	19,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1.170,00	€ 35.685,00
Cortile-giardino (a corpo)	348,00									
	131,85	1.800,00	0,08	10,55						€ 18.986,40
	216,15	1.800,00	0,01	2,16						€ 3.890,70
Superficie coperta	172,85			168,06						
Area di pertinenza	348,00			12,71						
Totale superfici	520,85			180,77						

TOTALE VALORE

€ 302.507,10



Valore di mercato attribuito

Premesso ciò, si è ottenuta la stima attesa quale frutto della media di entrambi i valori dei metodi utilizzati e richiamati nel capitolo precedente. Vi è tuttavia da sottolineare come per giungere al risultato finale si siano considerate anche le peculiarità, positive e negative, concernenti l'immobile interessato, ovvero:

- la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Castelleone, da ritenersi particolarmente attivo e con quotazione medio-alte rispetto ai centri confinanti.
- la zona semicentrale di riferimento nel capoluogo, in contesto prettamente residenziale;
- la recente edificazione, l'aspetto esterno e lo stato di conservazione;
- le buone dimensioni della casa e la tipologia bifamiliare;
- la classe energetica "A2" dell'edificio, che certifica l'impiego di materiali molto performanti ai fini del contenimento dei consumi energetici;
- la presenza dell'autorimessa (pur in una zona senza particolari difficoltà di parcheggio);
- gli ampi spazi esterni adibiti a giardino, con parziale capacità edificatoria residua;
- le servitù passive dovute alle aperture ed alla terrazza di terzi prospicienti il lato nord del lotto.

In conclusione, il valore raggiunto, desunto dai parametri precedentemente descritti, è stato così determinato:

- **metodo 1**) = media prezzo a metro quadrato ricavato dagli importi di compravendita del fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare e di quelli



limitrofi nel medesimo complesso = €/mq. 1.705,00. Superficie
ragguagliata immobile = mq. 181. » Valore = €. 308.605,00

- **metodo 2)** = seconda metodologia: valore = €. 302.507,10 (vedasi tabella)

- Valore finale dell'immobile (media dei due metodi utilizzati) = €.
305.556,05, arrotondato ad €. 305.600,00 (euro
trecentocinquemilaseicento/00).

Giudizio di vendibilità

Con riferimento a quanto riportato nel capitolo concernente la stima,
l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi *molto appetibile*.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita

Elenco proprietari

- **anteriormente al ventennio, in forza di atto di acquisto stipulato in data
12.01.1968, rep. n. del Notaio Cesare Pettenazzi, registrato a
Soresina in data 01.02.1968, al vol e trascritto a Cremona in
data 02.02.1968, ai nn. l'immobile era di proprietà di:**

-

- **in forza di atto di acquisto stipulato in data 20.07.2018, rep. n.
del Notaio Sara Boselli, trascritto a Cremona in data 23.07.2018, ai
nn. , la proprietà veniva trasferita a:**

-

n.c., con sede in Montodine
(CR), C.F.

- **con atto di compravendita stipulato in data 13.09.2021, rep. n.**



al piano terra (oltre mq. **10,50** di portico nord) e mq. **63,40** circa al piano primo (scala esclusa, già computata precedentemente).

Il box è di **30,50** mq. circa.

Identificazione e storia catastale

Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano così allibrate al N.C.E.U. del Comune di Castelleone:

- **foglio 23, mappale 760, sub. 1**, via Cappi n.28/A, piano T-1, cat. A/7, classe 4[^], consistenza vani 5, sup. cat. 137 mq., R.C.= €. 400,25;
- **foglio 23, mappale 760, sub. 2**, via Cappi n.28/A, piano T, cat. C/6, classe 4[^], consistenza mq. 25, sup. cat. 28 mq., R.C.= €. 38,73.

Intestazione =

d. fisc.

proprietà per 1/1.

Variazioni storiche

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Corretta corrispondenza tra quanto indicato negli atti predisposti dai legali dei creditori (ed intervenuti) e l'effettiva consistenza.

Confini (*in un sol corpo*)

a nord, beni di cui ai mappali 470 e 93, a muro lasciato; **ad est**, via Mura Siccardo, a recinzione lasciata; **a sud**, prima beni di cui al mappale 788, in parte con la recinzione qui compresa ed in parte a muro di fabbrica compreso, indi a muro di recinzione lasciato, poi area comune di accesso (mappale 327) a muro di recinzione compreso; **ad ovest**, beni di cui al mappale 759, in parte



a recinzione divisoria comune ed in parte a muro di fabbrica divisorio comune.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

A seguito della completa demolizione dell'originario complesso per conto della società (divenuta proprietaria nell'anno 2018 e dante causa dell'esecutata) già edificato in forza di Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 05 gennaio 1960, pratica (autorizzazione di abitabilità del 25/11/1970) ed oggetto di successiva D.I.A. P.E. el 13/11/1996 (prot.) sono seguite le opere di nuova realizzazione che hanno riguardato:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire depositata in Comune il 31 luglio 2018, prot. (Pratica Edilizia n.) 3) cui sono seguite pratiche di variante (S.C.I.A. P.E. n.) del 11 giugno 2019, prot. e C.I.L.A. P.E. n. del 03 luglio 2019, prot.);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire del 29 marzo 2019, prot. (Pratica Edilizia n.) e variante (S.C.I.A. P.E. n.) del 03 maggio 2021, prot.);
- i muri di recinzione e contenimento verso le proprietà confinanti sono stati realizzati in forza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 31 luglio 2018, prot. (P.E. n.);
- le recinzioni lungo via Cappi e di delimitazione delle porzioni del complesso residenziale sono stati realizzati in forza di Segnalazione



Certificata di Inizio Attività del 21 maggio 2019, prot. 3.
e variante (S.C.I.A. del 27 maggio 2021, pro

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle P.E. ed il rilievo in loco non sono emerse difformità riguardanti l'oggetto di pignoramento. Si segnala solamente il mancato posizionamento della porta del disimpegno antistante il servizio igienico al piano terra.

Abitabilità e agibilità

In data 07 luglio 2021 risulta essere stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (prot. on contestuale dichiarazione di fine lavori al giorno 02 luglio 2021.

Stato di possesso

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Valore e vendibilità

Al bene oggetto di stima viene assegnato un valore di **€. 305.600,00**.

Il bene può essere definito "*molto appetibile*".

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.

Soresina, 12 gennaio 2024

20

Geom. Roberto Palù, via Ponchielli n.1, Soresina (Cremona)



Allegati:

ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
ALLEGATO B: Elaborato grafico;
ALLEGATO C: Aerofotogramma;
ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
ALLEGATO E: Visura e planimetrie catastali;
ALLEGATO F: Atti amministrativi comunali;
ALLEGATO G: Atto di compravendita;
ALLEGATO H: Certificato di residenza e stato di famiglia;
ALLEGATO I: Ispezione ipotecaria;
ALLEGATO L: Elaborato grafico comparabili per stima;
ALLEGATO M: Rilevazione prezzi F.I.M.A.A. Cremona.

