

Indice

SCHEDA SINTETICA ED INDICE	3
CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
FORMAZIONE DEI LOTTI	7
IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
SOMMARIA DESCRIZIONE.....	7
CONFINI.....	9
ACCESSO	9
DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	10
CONFORMITA' URBANISTICA.....	11
ASSUNZIONI.....	13
CONFORMITA' CATASTALE	13
NOTIZIE UTILI	14
STORICO VENTENNALE.....	15
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	15

ALLEGATI

DOC. A	-	ISPEZIONE IPOTECARIA
DOC. B	-	ALLEGATO FOTOGRAFICO
DOC. C	-	ELABORATO TECNICO
DOC. D	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. E	-	A.P.E.
DOC. F	-	LETTERA DEL COMUNE PER ACCESSO AGLI ATTI
DOC. G	-	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
DOC. H	-	DOCUMENTAZIONE CATASTALE POST-AGGIORNAMENTO
DOC. I	-	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
DOC. J	-	SPESE CONDOMINIALI
DOC. K	-	COPIA ATTI DI PROVENIENZA
DOC. L	-	AEROFOTOGRAMMETRIA
DOC. M	-	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E STATO DI FAMIGLIA



- 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;

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 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.

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 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:

- In data 29.01.2024 dal portale dell'Agenzia delle Entrate vengono recuperati gli estratti di mappa, le visure e le planimetrie catastali dei beni indicati nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita,
- In data 29.01.2024 veniva eseguita formale richiesta, a mezzo PEC, di verifica sull'eventuale presenza di contratti di locazione attivi. L'Agenzia delle Entrate, in data 06.02.2024, rispondeva dando esito negativo alla ricerca.
- In data 29.01.2024 veniva inoltrata richiesta di accesso agli atti al Comune di Cremona tramite il portale dedicato, al fine di reperire i provvedimenti edilizi che hanno interessato il fabbricato oggetto di pignoramento.
- In data 19.02.2024 veniva inviata email al custode giudiziario per poter eseguire l'accesso all'immobile. In data 29.02.2024 rispondeva che, con l'intercessione dell'Avv. il sopralluogo veniva fissato in data 05.03.2024 alle ore 15:15.
- In data 20.02.2024 a formale richiesta di uno degli atti di provenienza direttamente al Notaio che, il giorno successivo, provvedeva al rilascio di copia tramite email.
- In data 05.03.2024 l'esperto, accompagnato da collaboratore di concetto, accedeva all'immobile effettuando rilievi, scattando le foto di rito e verificando i dettagli costruttivi.
- In data 07.03.2024 si provvedeva a verificare con apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate, **visure ipotecarie (doc. A)**, se sussistevano altri provvedimenti cautelari o formalità pregiudizievoli successivi alla stesura della relazione notarile allegata alla procedura avendone esito negativo rispetto a quanto già riscontrato all'interno della relazione notarile.
- In data 02.04.2024 il Comune di Cremona comunicava che, in merito alla richiesta di accesso agli atti, non sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile.
- Successivamente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS), recuperando i dati di vendita di immobili simili avvenute

nel recente periodo, riscontrando due atti relativi a transazioni reali.

La presente relazione di stima tiene conto di un insieme di accertamenti di mercato di carattere tecnico catastale ed urbanistico che il sottoscritto ha effettuato allo scopo di dare risposta al quesito dato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

- 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;

In premessa e risposta al quesito, si vuole sottolineare che non si presenta l'opportunità di dividere in più lotti il bene senza una significativa perdita di valore e di appetibilità.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

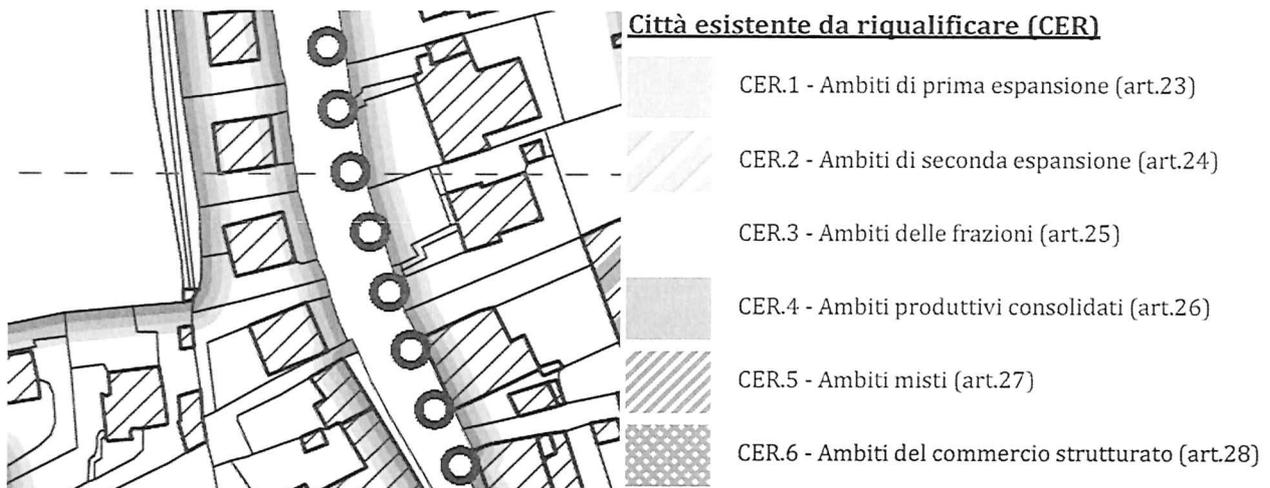
- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc; a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

I beni della presente relazione peritale posti in comune di Cremona via Battaglione n. 59, di seguito descritti, risultano di proprietà di:

- **nat a il quota di**
proprietà 1/1

SOMMARIA DESCRIZIONE

Gli ambiti "CER.3-Ambiti delle frazioni" art. 25 delle Norme Attuative del Piano delle Regole (P.G.T. vigente) individuano le parti del tessuto urbano, densificatesi a partire dagli anni cinquanta/sessanta e i cui caratteri principali sono rappresentati dalla discontinuità dai quartieri di completamento o dai nuclei d'antica formazione e dal contesto formato da ambiti agricoli; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1 lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.



Estratto P.G.T. – Comune di CREMONA – Piano delle Regole – tavole Pdr 3.3.e

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in zona periferica nella frazione Battaglione del Comune di Cremona.

Il condominio nel quale si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è composto al piano seminterrato da cantine e locale lavanderia comune, mentre ai piani superiori risultano presenti 6 unità residenziali (vedi Allegato Fotografico doc. B foto 1 e 2). L'unità oggetto di pignoramento è composta da appartamento al primo piano e cantina al piano seminterrato.

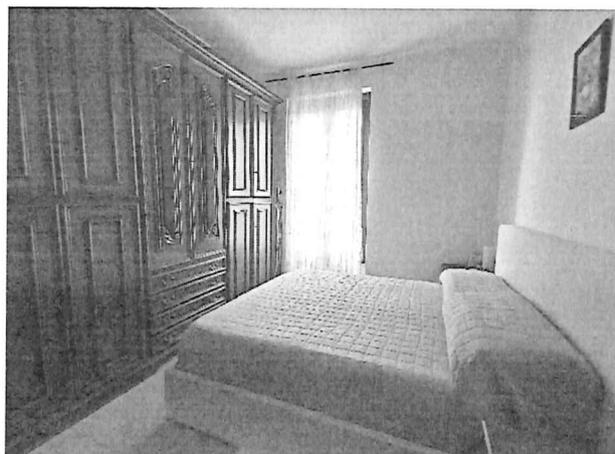
L'abitazione è composta da una zona giorno con soggiorno e cucina abitabile, mentre nella zona notte un disimpegno, due camere di cui una matrimoniale e una singola, un bagno e un ripostiglio (vedi foto da 3 a 8). La cantina risulta essere di modeste dimensioni.



Soggiorno



Bagno



Camera



Cucina

La rappresentazione planimetrica dell'allegato C è indicativa dei rilievi effettuati in data 05.03.2024.

CONFINI

I confini dell'abitazione, così come rappresentati dalla planimetria catastale, sono:

- nord - vuoto su cortile comune di cui al map. 23;
- est - vuoto su cortile comune di cui al map. 23, per salto rientrante map. 23 sub. 3;
- sud - scala comune di cui al map. 23, per salto sporgente map. 23 sub. 3;
- ovest - vuoto su cortile comune di cui al map. 23;

I confini della cantina, così come rappresentati dalla planimetria catastale, sono:

- nord - cortile comune di cui al map. 23;
- est - unità immobiliare di cui al map. 23;
- sud - unità immobiliare e corridoio comune di cui al map. 23;
- ovest - unità immobiliare di cui al map. 23;

ACCESSO

All'unità identificata da fg. 96 map. 23 sub. 4, si accede in via pedonale dalla via Battaglione n. 59, attraverso la scala comune di cui al map. 23. In forma carraia invece si accede al cortile comune dalla via Battaglione n. 59/A.



Accesso carroia



Accesso pedonale

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Le consistenze dei fabbricati oggetto di perizia, sono le seguenti:

	SUP. LORDA		RAPPORTO COMPLEMENTARE		SUP. RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE	69.15	x	1.00	=	69.15
BALCONI	2.75	x	0.35	=	0.96
CANTINA	11.56	x	0.25	=	2.89
TOTALE					73.00

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Approach), si provvede alla comparazione con tre immobili nello stesso quartiere (tre palazzi caratteristiche simili) alienati in libero mercato nel recente periodo:

- atto compravendita notaio del 14/04/2023
- atto compravendita notaio del 16/11/2021
- atto compravendita notaio del 05/08/2021

La presente valutazione tiene conto pertanto dei valori di trasferimento sopra citati con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso, degli oneri per le sanatorie, per demolizioni, etc. ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione (M.C.A.) sono compiutamente contenuti nell'allegato doc. D.

Il valore attribuito al bene in piena proprietà “IN LIBERO MERCATO” viene determinato in € 49.000,00, pari ad € 671,23/mq commerciale, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce ad € 40.000,00, pari ad € 547,95/mq commerciale.

Trattandosi di fabbricato di recente costruzione e ben mantenuto nel suo complesso, vicino alla città e con un buon servizio di mezzi nonché l'alto numero di compravendite avvenuto nel recente periodo nel palazzo e nei due adiacenti, il giudizio sulla appetibilità di questa unità viene valutato “BUONO”.

- *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*

Trattasi di beni in piena proprietà dell'esecutato e come richiesto verrà valutato l'intero bene.

- *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 a 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;*

Trattasi di beni in piena proprietà dell'esecutato che interamente andrà venduto.

- *a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*

Nel registro regionale non risulta depositata attestazione di prestazione energetica pertanto, dopo aver verificato le dovute manutenzioni all'impianto, provvede a predisporla e depositarla al CEER, allegandola quale doc E.

CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla domanda di accesso agli atti fatta al Comune di Cremona in data 29 gennaio u.s., non sono state reperite pratiche edilizie del bene oggetto di esecuzione immobiliare così come comunicato dalla lettera ricevuta in data 02 aprile u.s. che recita: “*In merito alla Sua richiesta, si comunica che con i dati forniti per la ricerca non sono state trovate pratiche edilizie relative all'immobile sito in VIA BATTAGLIONE n. 59*” a firma del Direttore del Settore Urbanistica Arch. (doc. F).

Per questi motivi, non è possibile esprimere un parere sulla conformità urbanistica dell'unità immobiliare attraverso provvedimenti urbanistici e, come di prassi, si valuterà la stessa attraverso l'esame delle

planimetrie depositate presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – sez. Territorio (ex Catasto).

Dall’esame della documentazione depositata agli atti catastali, rispetto la planimetria catastale, che risulta presentata il 19.10.1984 e con il rilievo in loco effettuato dallo scrivente in data 05 marzo u.s., emerge quanto segue:

si riscontra l’aumento della superficie utile del bagno dato dallo spostamento di una tramezza e la conseguente diminuzione della superficie utile della stanza attigua effettuata direttamente dall’ex proprietario come dichiarato durante il sopralluogo.

Tali difformità non possono rientrare nelle disposizioni di cui al comma 2 art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il quale testualmente riporta: *“Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile”*, poiché l’unità immobiliare ricade in “Beni di interesse paesaggistico – Vincolo art. 136, lett. c) e d) D.lgs 42/2004: D.P.G.R. 13/02/1981, Zona denominata San Sigismondo con il borgo annesso” art. 48 delle disposizioni attuative del Piano delle Regole del P.G.T..

A seguito di quanto sopra, si deve osservare che le anomalie urbanistiche, non realizzate durante l’edificazione stessa dell’immobile ma solo successivamente, dovranno essere sanate con un impegno di spesa per **un totale che si può presumere in € 4.000,00.** Tale voce di spesa comprende in sintesi l’oblazione, il rilievo in loco con la restituzione grafica e la presentazione della pratica edilizia in sanatoria. Tutti gli importi indicato si intendono orientativi, di massima ed approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri e versamenti; tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell’aggiudicatario.

ASSUNZIONI

Le condizioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione della sanatoria per possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione della definizione di parametri ed elementi per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione a potenzialità edificatorie, etc.

Si specifica altresì che la verifica urbanistica del bene oggetto di stima non è stata possibile in quanto non sono stati reperiti titoli abilitativi dall'ufficio tecnico del Comune di Cremona e si limita quindi ad un controllo sommario ed indicativo della documentazione reperibile rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione. La due diligence edilizia è stata espletata base alla documentazione acquisita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità delle stesse.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata e, considerata la tipologia delle difformità riscontrate ai punti precedenti, lo scrivente invita i potenziali offerenti, prima della presentazione dell'offerta, a verificare anche tramite proprio tecnico professionista di fiducia, le problematiche espone nell'elaborato peritale. In ogni caso sarà buona prassi confrontarsi anche con il l'Ufficio Tecnico del Comune di **Cremona** per concordare e coordinare eventuali sanatorie, oblazioni, ripristini dello stato di fatto dei luoghi, etc.

CONFORMITA' CATASTALE

- 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;

Catastalmente, l'immobile, presenta la seguente intestazione dedotta dalla visura catastale:

- nat a il quota di proprietà 1/1

L'immobile è identificato come segue (vedi doc. G):

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
96	23	4	2	A/3	2	5 vani	68 mq	€ 271,14

Come già sopra riportato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, essendo possibile unicamente un confronto con le planimetrie catastali, non essendo rappresentato correttamente lo stato dei luoghi, il sottoscritto provvede a predisporre e depositare pratica DOCFA di aggiornamento modificando anche gli identificativi, come da vigente normativa che impone il frazionamento di un accessorio accessibile unicamente da spazi comuni dall'unità principale (abitazione).

Si allegano pertanto visure e planimetrie aggiornate oltre alla pratica DOCFA con ricevuta prot. 65484 del 22/05/2024 (vedi doc. H) indicando altresì i nuovi identificativi:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
96	23	501	2	A/3	2	5 vani	70 mq	€ 271,14
96	23	502	2	C/2	2	10 mq	12 mq	€ 41,83

- verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.

Presso l'immobile risulta essere residente il debitore con la propria famiglia e non risultano, all'Agenzia delle entrate, contratti di locazione attivi (vedi doc. I).

- 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;

All'interno dei locali di abitazione sono presenti mobilio e altro materiale di proprietà del debitore, pertanto non sono presenti rifiuti.

NOTIZIE UTILI

Il fabbricato comprende 6 unità abitative con relativi accessori ed è stato costituito in condominio REALINO c.f. 93039630194 e nominato amministratore _____ con sede in _____, al quale in data 18.04.2024 è stato chiesto di rendicontare riguardo ad eventuali residui giacenti degli ultimi due anni. I bilanci consuntivo per il 2021-2022 e il

Casalmaggiore n. 59, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 23 sub. 4 natura A3 di 5 vani al piano 1-S1. (vedi doc. K/3)

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5566 registro particolare n. 3498 del 5/6/2008 a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____, contro _____ nat a _____ il _____ in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Cremona del 16/5/2008 repertorio n. 1072.

Pignoramento su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Cremona, alla Via Casalmaggiore n. 59, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 23 sub. 4 natura A3 di 5 vani al piano 1-S1.

- iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 3659 registro particolare n. 514 del 12/5/2017 di euro 116.202,80 a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____ contro _____ nat a _____ il _____ in virtù di atto per notar _____ di Cremona del 18/7/1997 repertorio n.33907. Formalità di riferimento: iscrizione del 19/7/1997 registro particolare n. 859.

Mutuo di euro 46.481,12. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Cremona, alla Via Casalmaggiore n. 59, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 23 sub. 4 natura A3 di 5 vani al piano S1-1.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8492 registro particolare n. 6009 del 29/9/2023 a favore _____ con sede in _____ codice fiscale _____, contro _____ nat a _____ il _____ in regime di comunione legale, in virtù di atto del Tribunale di Cremona del 21/9/2023 repertorio n. 2392/2023. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cremona, alla Via Battaglione n. 59, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 23 sub. 4 natura A3 di 5 vani.

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) (vedi doc. L), 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;
alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico (doc. M)*

ALLEGATI

DOC. A	-	ISPEZIONE IPOTECARIA
DOC. B	-	ALLEGATO FOTOGRAFICO
DOC. C	-	ELABORATO TECNICO
DOC. D	-	PROSPETTO DI VALUTAZIONE
DOC. E	-	A.P.E.
DOC. F	-	LETTERA DEL COMUNE PER ACCESSO AGLI ATTI
DOC. G	-	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
DOC. H	-	DOCUMENTAZIONE CATASTALE POST-AGGIORNAMENTO
DOC. I	-	VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE
DOC. J	-	SPESE CONDOMINIALI
DOC. K	-	COPIA ATTI DI PROVENIENZA
DOC. L	-	AEROFOTOGRAMMETRIA
DOC. M	-	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO E STATO DI FAMIGLIA

Formigara, 22.05.2024

L'esperto incaricato