

SCHEDA IDENTIFICATIVA

DIRITTO	PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]
BENE	Appartamento con autorimessa
UBICAZIONE	Cremona – via Lago Gerundo 26
CONTESTO	Semicentrale
STATO	Discreto stato di manutenzione
LOTTI	LOTTO UNICO



INDICE

1) SCHEDA RIEPILOGATIVA DESCRIZIONE GENERALE

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

3) QUESITO

4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

- intestazione
- regime patrimoniale
- diritto
- bene ed ubicazione
- foto satellitare
- planimetria
- descrizione

5) STORIA CATASTALE

- dati catastali attuali
- variazioni storiche
- osservazioni rispetto ai dati del pignoramento
- giudizio di regolarità/ docfa
- confini

6) REGOLARITA' URBANISTICA

- titoli urbanistici
- abitabilità
- abusi
- sanabilità e costi

7) VALORE E VENDIBILITA'

- metodo di valutazione
- valore di mercato degli immobili
- confronto con trasferimenti pregressi
- giudizio vendibilità degli immobili
- forme di pubblicità

8) STATO DI POSSESSO

9) ATTI DI PROVENIENZA

10) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

11) LOTTI

- opportunità di divisione in lotti
- composizione e valore

12) COMODA DIVISIBILITA'

13) OSSERVAZIONI FINALI



1) SCHEDA RIEPILOGATIVA _ DESCRIZIONE GENERALE

Comune	CREMONA	Ubicazione	Via Lago Gerundo 26
Tipologia	Appartamento	N° piani	1
N° vani	6	Camere da letto	2
Bagni	1	Balcone	1
Sottotetto	No	Cantina	1
Cortile	comune	Autorimesse	1

DOTAZIONI, IMPIANTI, FINITURE

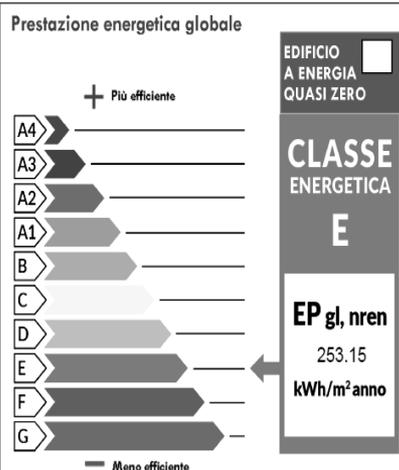
Stato conservativo	Discreto	Serramenti	In legno, vetro semplice
Riscaldamento Climatizzazione	Centralizzato Autonoma	Pavimenti	Ceramica, marmo, parquet listellare

IDENTIFICAZIONE CATASTALE, CONFINI

Dati catastali pignoramento	<ul style="list-style-type: none"> Foglio 99, part.175 sub. 2 cat. A/2. Classe 4 cons 6 vani, piano T mq. 91 escluso aree scop. Mq. 89 Foglio 99, part 259 sub. 4 cat. C/6 Classe 3 cons. 15 mq. 		
Dati catastali attuali aggiornati	Corrispondenti ai dati catastali pignoramento		
Confini UIU	Nord: il giardino comune	Sud: il vuoto sull' area comune	
	Est: l'atrio ingresso comune indi il vano scale comune	Ovest: il vuoto sull'area comune	



CERTIFICAZIONI

Conformità catastale	Si	Conformità urbanistica	SI
Abitabilità/agibilità	Si	Certificazione impianti	NO
<p>Mappa</p> 			
<p>Prestazione energetica globale</p> 			

VENDITA

Superficie commerciale	UIU=106 (91 app. + 15 aut.)	Valore di mercato	€ 78.000
Occupazione/ Locazione	Occupato dall'esecutato	Vendibilità	Media



2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 30/11/2023

Il sottoscritto, FERRARI Geom. GIUSEPPE MARIO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1321 con Studio Tecnico a Cremona in Via Galleria XXV Aprile n.7, in qualità di esperto, ha accettato l'incarico e sottoscritto giuramento telematico, in data 30/11/2023, del seguente quesito:

3) QUESITO

PROVVEDA l'esperto, 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 le attività previste dagli artt. 568,co 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
- a tener 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 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;
- 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 la 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



ALLEGHI 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 dal 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;

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

PROVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co .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 della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

INFORMI il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia

4) IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE

REGIME PATRIMONIALE

DIRITTO

Proprietà per 1/1

BENE ED UBICAZIONE

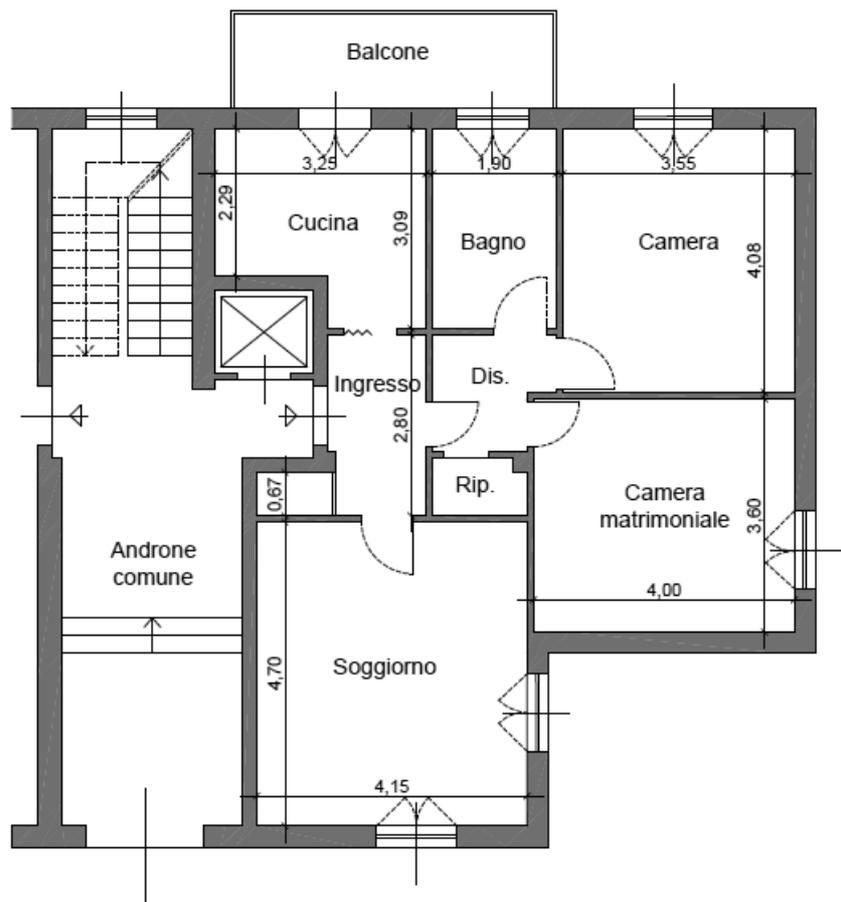
Trattasi di appartamento con autorimessa e cantina in Cremona, via Lago Gerundo,26 piano rialzato



PLANIMETRIA

ABITAZIONE

PIANO RIALZATO



VIA LAGO GERUNDO



ESTRATTO DI MAPPA



VISTA SATELLITARE



VIA LAGO GERUNDO 26



DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato di un condominio di cinque piani edificato in forza di licenza edilizia del 1971

È composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno e due camere da letto e balcone.

Le finiture sono discrete in linea con i capitolati dell'epoca.

Pavimenti in marmo nel soggiorno e nei disimpegni, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno e nella cucina, parquet in listelli di rovere nelle camere da letto., porte interne a vetri

Lo stato di manutenzione risulta discreto essendo la casa attualmente occupata dall' esecutato, alla data del sopralluogo non si sono evidenziati fenomeni di fessurazioni e infiltrazioni

L'unità è provvista di riscaldamento e sanitario centralizzato e di impianto di climatizzazione di tipo autonomo.

IL generatore è stato sostituito di recente (anno 2023) caldaia a condensazione.

Impianto fotovoltaico condominiale a servizio del serbatoio di acqua tecnica di riscaldamento attraverso resistenza elettrica (inserimento automatico in regime quando l'impianto fotovoltaico è in regime di produzione).

5) STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI

- Foglio 99 Particella 175 sub. 2 - cat. A/2 – cl.4 – 6 vani – Rendita: € 650,74
Via Lago Gerundo, 26 – Cremona Piano Terra e Piano S1
- Foglio 99 Particella 259 sub. 4 – cat C/6 – cl. 3 - Consistenza 15 mq.
Via Lago Gerundo 24 – Cremona Piano S1

propr. 1/1

VARIAZIONI STORICHE

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variatione del 18/03/2009 Pratica n. CR0030185 in atti dal 18/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.2923.1/2009)

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/02/2018 Pratica n. CR0008229 in atti dal 05/02/2018

VARIAZIONE TOPONOMASTICA D' UFFICIO (n. 4760.1/2018)

Variatione del 18/03/2009 Pratica n. CR0030185 in atti dal 18/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.2923.1/2009)



Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/12/1973, prot. N. 46

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE All' ATTUALITA' DEL 06/08/1986-UR Sede CREMONA (CR)
Registrazione Volume 1652 n. 2421 registrato in data 27/03/1987 SUCC. DI [REDACTED]
[REDACTED] Voltura n. 1565.1/2011- Pratica n. CR0106537 in atti dal 29/03/2011

3. del 18/03/2009 Pratica n. CR0030185 in atti dal 18/03/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n.2923.1/2009)

4. Atto del 12/12/2011 Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Sede CREMONA (CR) Repertorio n.
176660 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 57.1/2012 Reparto PI di
CREMONA in atti dal 03/01/2012

5. Atto del 24/06/2015 Pubblico Ufficiale GIANLUPPI MARCO Sede CREMONA (CR) Repertorio n.
10147- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3422.1/2015 Reparto PI di
CREMONA in atti dal 17/07/2015

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati del pignoramento risultano corrispondenti ai dati catastali attuali aggiornati.

GIUDIZIO DI REGOLARITA' DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si può confermare la regolarità delle planimetrie catastali

CONFINI UNITA' IMMOBILIARI

Confini Appartamento

Nord: il giardino comune

Est: l'atrio ingresso e il vano scale comune

Sud: il vuoto sul cortile comune

Ovest: il vuoto sul cortile comune

Confini Cantina

Nord: il giardino comune

Est: cantina altre ragioni

Sud: corridoio cantine comune



Ovest: cantina altre ragioni

Confini Autorimessa

Nord: Cortile comune

Est: Autorimessa di altre ragioni

Sud: Ragioni mapp. 150

Ovest: Ragioni mapp. 150 indi autorimessa di altre ragioni

Accessi:

pedonale e carraio rispettivamente dalla via Lago Gerundo 26 e 24 attraverso le parti comuni

6) REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca, effettuata presso il Comune di Cremona, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie depositate agli atti:

- Licenza Edilizia N 454/A Decreto N. 21096 Del 28 dicembre 1971 e successiva variante in data 7 Novembre 1972 n. 379/B con dichiarazione di agibilità rilasciata in data 5 marzo 1973 n. 5625

ABUSI

Dalle visioni degli elaborati grafici depositati in comune non sono state riscontrate difformità relativamente all' immobile oggetto di stima non ha subito modifiche necessitanti preve licenze, , concessioni, permessi, denunce o segnalazioni certificate di inizio attività, comunicazioni di inizio lavori, o autorizzazioni comunque denominate.

SANABILITA' E COSTI

Non ci sono abusi relativi alle unità immobiliari in oggetto



7) VALORE E VENDIBILITA'

METODI DI VALUTAZIONE

- Market Comparison Approach (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il **Market Comparison Approach (MCA)**, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. O in alternative, nel caso di mancato reperimento di dati certi, attraverso gli annunci immobiliari di immobili simili offerti su libero mercato. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

La presente valutazione tiene pertanto conto dei valori di trasferimento in libero mercato con rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità, deprezzato del 10% in ragione della vendita forzata dell'immobile

IDENTIFICAZIONE DEI COMPARABILI			
Localizzazione	Zona semicentrale	Zona semicentrale	Zona semicentrale
Tipo di contratto	Asking prices	Asking prices	Asking prices
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Anno di costruzione	1970	1984	1984
Dimensione	91 mq.	94 mq	111 mq
Stato di manutenzione	Buono	Discreto	discreto
Prezzo richiesto	€ 109.000	€ 77.000	€ 87.000
Prezzo ribassato (10%)	€ 98.000	€ 69.300	€ 78.300
Prezzo al mq	1007 €/mq.	737 €/mq	705 €/mq



IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



Localizzazione	Semicentrale
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Anno di costruzione	1971
Dimensione	91 + 15 garage
Stato di manutenzione	Discreto/Buono
Stato locativo	Occupato esecutato
Prezzo	Incognito

Considerato quanto sopra esposto, considerata la localizzazione dell'immobile, le condizioni in cui si trova l'immobile pignorato, avuto notizie certe circa i valori immobiliari in attinenza con immobili consimili ed effettuate le necessarie operazioni di calcolo, si ritiene equo attribuire all' immobile in oggetto la valutazione di euro 720 mq.



Consistenza

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Appartamento	91 mq.	100%	91,00 mq
Balcone	5.	25%	1,25 mq
cantina	5,40	25%	1,35 mq.
Autorimessa	15	1	15,00 mq.
			TOTALE 108,60 mq

Valutazione

Unità immobiliari	108,60 mq x 720 €/mq	€ 78.192
TOTALE		78.000

Valore € 78.000 diconsi euro settantottomila/00

Per quanto riguarda la situazione condominiale si comunica che:

i millesimi di proprietà generali relativi all' appartamento identificato con il numero 02 ammontano a mm. 86 mentre quelli relativi all' autorimessa identificata con il numero 24 ammontano a mm. 2

Le spese condominiali nel bilancio preventivo 01/10/23-30/09/24 ammontano a € 4.005,52 + € 82,59 = € 4.088,11

Le spese ordinarie del bilancio consuntivo 01/10/22-30/09/23 a € 5.561,35

Le spese straordinarie relative alla Centrale Termica e Fotovoltaico ammontano a € 16.192,01.



Da verifica presso lo studio dell'amministratore del Condominio dott. Dario Rossi si comunica che l'ammontare delle spese condominiali non pagate al 14/03/2024 e successive alla data del decreto ammontano a € 6.372,23.

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità si definisce medio in quanto i fattori positivi risultano essere:

- Vicinanza con i principali servizi primari;
- Ubicazione nella prima periferia di Cremona, immediate vicinanze con l'Ospedale e principali vie di comunicazione
- Immobile che si presta ad interventi che attualmente beneficiano del recupero fiscale
- Immobile che si presta per essere messo a reddito

I fattori negativi sono:

- Situazione attuale del mercato immobiliare;

FORME DI PUBBLICITA'

- Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'Indice di Prestazione energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del soggetto da contattare;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali;
- Inserzione pubblicitaria sui giornali specializzati locali "Freepress";
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "CASA.IT" – "IMMOBILIARE.IT".

8) STATO DI POSSESSO

Le UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo risultano occupate con arredi di proprietà dell'esecutato



9) ATTI DI PROVENIENZA

Quanto in oggetto è pervenuto per acquisto dalle signore [REDACTED]

(nata a [REDACTED]) e [REDACTED]

(nata a [REDACTED]) con atto di

compravendita in data 12 dicembre 2011 n. 176660/22902 di

repertorio Notaio Virgilio Rizzi di Cremona, debitamente

registrato e trascritto a Cremona in data 3 gennaio 2012 ai

nn. 74/57;

dette danti causa ne erano proprietarie al ventennio.

Atto del 24 giugno 2015 dott. Gianluppi Marco in Cremona Repertorio 10147

Compravendita n. 3422.1 2015 Reparto P.I. di Cremona in atti dal 17.07.2015

10) TRASCRIZIONE E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/1992 - Registro Particolare 1190 Registro Generale 1478 Pubblico ufficiale GUARDAMAGNA CARLO Repertorio 21835/3292 del 13/01/1992 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/10/1993 - Registro Particolare 4586 Registro Generale 6692 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 9/1090 del 15/10/1991 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE-
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1994 - Registro Particolare 1730 Registro Generale 2512 Pubblico ufficiale GUARDAMAGNA CARLO Repertorio 27646/4169 del 31/03/1994 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI



4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1994 - Registro Particolare 3941 Registro Generale 5801 Pubblico ufficiale RIZZI VIRGILIO Repertorio 134451/9997 del 19/07/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2005 - Registro Particolare 5099 Registro Generale 8909 Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Repertorio 48436/9286 del 02/08/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2006 - Registro Particolare 7323 Registro Generale 12581 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 17521/4157 del 07/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2006 - Registro Particolare 7465 Registro Generale 12864 Pubblico ufficiale CHIEFFI GIUSEPPE Repertorio 61763/13484 del 10/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/08/2014 - Registro Particolare 4418 Registro Generale 5982 Pubblico ufficiale GIANLUPPI MARCO Repertorio 8688/5588 del 29/07/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) SOGGETTO VENDITORE
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2015 - Registro Particolare 1043 Registro Generale 1407 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 25516/10485 del 19/02/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/07/2015 - Registro Particolare 3422 Registro Generale 4926 Pubblico ufficiale GIANLUPPI MARCO Repertorio 10147/6632 del 24/06/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
11. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2015 - Registro Particolare 4790 Registro Generale 6974 Pubblico ufficiale GIANLUPPI MARCO Repertorio 10542/6950 del 13/10/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CREMONA(CR) Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4418 del 2014



12. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/2023 - Registro Particolare 434 Registro Generale 3516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA - Repertorio 344 del 21/03/2023 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CREMONA(CR)
SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/06/2023 - Registro Particolare 3840 Registro Generale
5456 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA - Repertorio 1307 del
05/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI Immobili siti in CREMONA

11) LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Pur essendo divisibile trattandosi di due distinte unità immobiliari, non si ritiene conveniente procedere con una vendita frazionata pertanto l'appartamento viene valutato completo di autorimessa

12) COMODA DIVISIBILITA'

Non sussistono i presupposti economici per valutare la possibilità di effettuare la vendita frazionata.

13) OSSERVAZIONI FINALI

Nessun' altra osservazione.

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.



Si allegano:

- ALLEGATO A Documentazione fotografica
- ALLEGATO B Documentazione catastale
- ALLEGATO C Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO D Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO E Elaborato Grafico

Cremona lì 18/05/2024

Il Perito

