



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare

n. 147/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Intrum Italy S.p.a. su incarico di ORGANA SPV srl
rappresentata e difesa Avv. Massimo Tesei

DEBITORE:

rappresentata e difesa Avv. Roberto Carotti

GIUDICE:

GOP avv. Giorgio Trotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

TECNICO INCARICATO:

GEOM. Claudio MONTANI

CF: MNT CLD 51B04 D150I - P. IVA 00385210190

Albo Geometri di Cremona n°984

con studio in 26010 - Robecco d' Oglio (CR) Via Tegagni, 28

Telefono: 333-2214350

email: montaniclaudio@ymail.com

PEC: claudio.montani@geopec.it



INDICE

SCHEDA SINTETICA	
QUESITO	
OPERAZIONI PERITALI	
PERIZI DI STIMA	

ALLEGATI:

- All.1 - Atto di provenienza
- All.2 - Atto di mutuo
- All.3 - Catasto di provenienza (visure, planimetrie, estratto di mappa)
- All.4 - Stralcio NTA
- All.5 - Ispezione ipotecaria
- All.6 - Documentazione Edilizia
- All.7 - Tabella MCA
- All.8 - Comparativi
- All.9 - APE
- All.10 - Documentazione fotografica
- All.11 - Contratto di Locazione
- All.12 - Certificato di residenza



SCHEDA SINTETICA

DIRITTO	Il Bene sottoposto a procedura esecutiva è in piena ed esclusiva proprietà alla società - pervenuto per atto di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE notaio GUARDAMAGNA Carlo in data 18/03/2014 rep. 73257/11571, trascritto il 02/04/2014 ai nn. 2178/1585 da potere d
CESPITI	Appartamento sito a piano terra composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un balcone. Cantina a piano terra ubicata in un edificio distinto. A completare l'autorimessa al primo piano seminterrato.
UBICAZIONE	Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati in posizione semicentrale del Comune di Cremona (CR); la zona di interesse ha una collocazione prevalentemente a carattere residenziale.
CONFINI APPARTAMENTO	a nord: vuoto sul mapp. 193 sub 531; a est: con il mapp. 193 sub 504, poi con il mapp. 193 sub 533; a sud: vuoto sul mapp. 193 sub 531; a ovest: prima con il mapp. 193 sub 502.
CONFINI CANTINA	a nord: con il mapp. 193 sub 505; a est: vuoto su mapp. 193 sub 531; a sud: con il mapp. 196; a ovest: prima con il mapp. 193 sub 504, poi con il mapp. 193 sub 533.
CONFINI AUTORIMESSA	a est: vuoto su mapp. 193 sub 531; a sud: con il mapp. 193 sub 533; a ovest: prima con il mapp. 193 sub 519, poi con il mapp. 193 sub 518.
DATI CATASTALI DA PIGNORAMENTO	Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cremona (CR), via Francesco Novati n.16, censito al catasto fabbricati come segue: - Foglio 89 - mappale 193 sub 503 - P.T., Categ. A/2, vani 5.5, mq. 106; - Foglio 89 - mappale 193 sub 521 - Categ. C/6, mq. 15;
DATI CATASTALI ATTUALI (DA AGGIORNAMENTO CATASTALE)	Catasto Fabbricati del Comune di Cremona (CR) - Foglio 89 - mappale 193 sub 503 - Z.C. 2 - via Francesco Novati n. 16 - P.T. - Categ. A/2, Classe 5 - Cons. 5,5 vani - Sup. cat. mq. 113 - Rendita € 695,93; - Foglio 89 - mappale 193 sub 521 - Z.C. 2 - via Francesco Novati n. 16 - P.S1 - Categ. C/6, Classe 5 - Cons. 17 mq. - Sup. Cat. 18 mq. - Rendita € 87,80;
IRREGOLARITA'/ABUSI	Non presenti.
VALORE DI MERCATO	€ 160.000 (euro centosessantamila/00)
VALORE A VENDITA FORZATA	€ 156.000 (euro centocinquantaseimila/00)
OCCUPAZIONE	L'unità immobiliare risulta occupata: Contratto di Locazione registrato a Cremona in data 17/10/2014 con prot. 14101712331027029 - 000001, con durata dal 09/10/2014 al 08/10/2018 con proroga automatica.
VINCOLI	Non presenti.
RIFIUTI	Non presenti.
APE	Vista la scadenza a breve dell'APE, è in corso la redazione dell'aggiornamento dello stesso.
DIVISIONE IN LOTTI	Non possibile.



In data 10/01/2024 il GOP dell'Esecuzione Immobiliare AVV. Giorgio Trotta nominava il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da **promosso da** **ORGANA SPV srl**, contro _____ riguardante i beni immobili in Cremona (CR) Francesco Novati civico 16.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 15/01/2024 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

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

successivamente:

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

1. 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.;
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 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;
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. 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;

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 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. c.p.c.



STIMA

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

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex art 567 cpc., il 14 Febbraio 2024 si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

Il Bene sottoposto a procedura esecutiva è in piena ed esclusiva proprietà alla società
 - pervenuto per atto di
 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE notaio GUARDAMAGNA Carlo in data 18/03/2014 rep.
 73257/11571, trascritto il 02/04/2014 ai nn. 2178/1585 da potere c

1. 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.;

1.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Identificazione del bene come da TITOLO ESECUTIVO

- Contratto di Mutuo Ipotecario del Notaio Umberto Ponti di Cremona, Rep. 47447/22385 del 19/10/2010 - trascritta in data 22/10/2010 ai nn. 9383/2084 - IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo a favore di BANCA di Vicenza S.p.a.

"Complesso immobiliare di via F. Novati n. 16 sorto sul terreno distinti nella mappa del Catasto Terreni al Fg. 89 mapp. 192-193-520 comprendente due abitazioni, autorimessa, locale di deposito con annessa area scoperta".

- Foglio 89 - mappale 192 - via Francesco Novati n. 16, piano S1, ZC 2, Categ. C/6, Classe 2, 31 mq., Rendita € 99,26;

- Foglio 89 - mappale 193/1 - via Francesco Novati n. 16, piano T, ZC 2, Categ. A/2, Classe 4, vani 4,5, Rendita € 488,05;

- Foglio 89 - mappale 520 - via Francesco Novati n. 16, piano T, ZC 2, Categ. C/2, Classe 2, 103 mq., Rendita € 430,88;

CONFINI IN CORPO: a nord: ragioni di cui ai mapp. 191-551; a est: ragioni di cui al mapp. 383; a sud: ragioni di cui ai mapp. 331-196-195 e la via Novati; a ovest la via Novati.

Identificazione del Bene come da ATTO di PIGNORAMENTO

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cremona (CR), via Francesco Novati n.16, censito al catasto fabbricati come segue:



- Foglio 89 - mappale 193 sub 503 - P.T., Categ. A/2, vani 5.5, mq. 106;
- Foglio 89 - mappale 193 sub 521 - Categ. C/6, mq. 15;

Confini non presenti.

Identificazione del Bene come di FATTO e AGGIORNAMENTO CATASTALE

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cremona (CR), via Francesco Novati n.16, censito al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 89 - mappale 193 sub 503 - Z.C. 2 - via Francesco Novati n. 16 - P.T. - Categ. A/2, Classe 5 - Cons. 5,5 vani - Sup. cat. mq. 107 - Rendita € 695,93;
- Foglio 89 - mappale 193 sub 521 - Z.C. 2 - via Francesco Novati n. 16 - P.S.1 - Categ. C/6, Classe 5 - Cons. 15 mq. - Rendita € 77,47;

Le planimetrie catastali presenti in archivio all'Agencia del Territorio, non sono risultate conformi allo stato attuale dei luoghi, non è possibile dichiarare la conformità catastale, pertanto:

NOTA: in data 20/03/2024 prot. CR0047217 - è stato approvato l'aggiornamento catastale, reso necessario dalla sostituzione della planimetria errata, in quanto la planimetria n. CR0044545 del 06/06/2014 non risultava in scala corretta. L'aggiornamento non ha mutato gli identificativi:

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cremona (CR), via Francesco Novati n.16, censito al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 89 - mappale 193 sub 503 - Z.C. 2 - via Francesco Novati n. 16 - P.T. - Categ. A/2, Classe 5 - Cons. 5,5 vani - Sup. cat. mq. 113 - Rendita € 695,93;
- Foglio 89 - mappale 193 sub 521 - Z.C. 2 - via Francesco Novati n. 16 - P.S.1 - Categ. C/6, Classe 5 - Cons. 17 mq. - Sup. Cat. 18 mq. - Rendita € 87,80;

CONFINI APPARTAMENTO - MAPP. 193/503

- a nord: vuoto sul mapp. 193 sub 531;
- a est: con il mapp. 193 sub 504, poi con il mapp. 193 sub 533;
- a sud: vuoto sul mapp. 193 sub 531;
- a ovest: prima con il mapp. 193 sub 502.

CONFINI CANTINA - MAPP. 193/503

- a nord: con il mapp. 193 sub 505;
- a est: vuoto su mapp. 193 sub 531;
- a sud: con il mapp. 196;
- a ovest: prima con il mapp. 193 sub 504, poi con il mapp. 193 sub 533.

CONFINI AUTORIMESSA - MAPP. 193/521

- a nord: con il mapp. 193 sub 520;

a est: vuoto su mapp. 193 sub 531;
a sud: con il mapp. 193 sub 533;
a ovest: prima con il mapp. 193 sub 519, poi con il mapp. 193 sub 518.

ACCESSO

Per passaggio pedonale e carraio da via Francesco Novati n. 16 attraverso parti condominiali comuni.

1.2) Descrizione sommaria del bene (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

TIPOLOGIA e CONFORMAZIONE

Trattasi di un appartamento situato in un contesto condominiale, completo di cantina e autorimessa.

L'unità abitativa è posizionata al piano terra e si compone di un ingresso che conduce al soggiorno, alla cucina, a un disimpegno, due camere da letto, due bagni e un balcone. La cantina, anch'essa situata al piano terra, è ubicata in un edificio distinto.

A completare la proprietà c'è un'autorimessa situata al primo piano seminterrato.

L'immobile è stato edificato tra gli anni 2011-2014, nell'area urbana semicentrale di Cremona, in un contesto esclusivamente residenziale, conglobato nell'abitato esistente.

Caratteristiche costruttive :

- fondazioni non rilevabili; - murature in poroton; - solai in laterocemento; - cornicioni di gronda in cemento armato; copertura piano; lattoneria (canali di gronda, scossaline, pluviali) in lamiera zincata preverniciata; - soglie, banchine di finestre e parapetti in marmo;- intonaco interno al civile; - scala interna gettata in opera in calcestruzzo di cemento lisciato; - serramenti in legno a doppio vetro e ante in legno.

Caratteristiche di finitura :

- pavimenti in ceramica; - rivestimenti in ceramica; - impianto di riscaldamento presente del tipo a pavimento; - impianto elettrico presente ed a norma; - sanitari in porcellana bianca; - porte interne in legno tamburato; - pareti tinteggiate.

STATO MANUTENTIVO

Complessivamente si è rilevato un buono stato manutentivo generale. Strutturalmente, per quanto consentito da una verifica limitatamente visiva, quindi non strumentale diagnostica, non sono palesi difetti o modificazioni significative dei componenti portanti orizzontali e



verticali dell'edificio.

Le finiture esterne, non presentano degradi di alcun tipo, facciate, serramenti e pavimentazioni risultano integre.

Le finiture interne sono altrettanto in buone condizioni, porte, pavimenti, rivestimenti e sanitari non presentano alcuna traccia di danneggiamento.

CONCLUSIONI:

Complessivamente si è rilevato un buono stato manutentivo generale. Strutturalmente, per quanto consentito da una verifica limitatamente visiva, quindi non strumentale diagnostica, non sono palesi difetti o modificazioni significative dei componenti portanti orizzontali e verticali dell'edificio.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

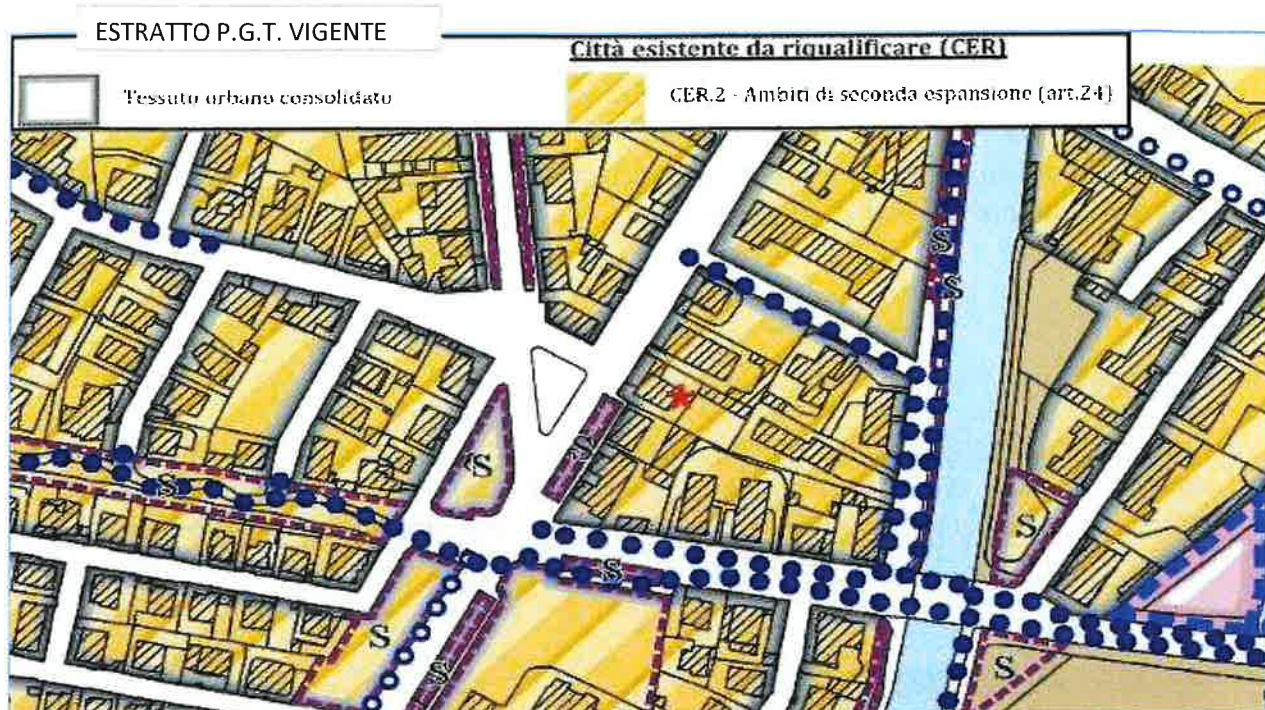
Per **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** si intende una superficie basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile, redatte secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Tipologia	Superficie (lorda)	Coefficiente di ponderazione	Totale
Appartamento	108 mq.	1	108
Balcone	4 mq.	0,3	1,2
Cantina	14 mq.	0,25	3,5
Autorimessa	18 mq.	0,5	9
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			122

CONTESTO URBANISTICO

L'Immobile in oggetto si colloca, secondo il Piano del Governo del Territorio Vigente, in zona C.E.R. 2 - Ambiti di seconda espansione - (Art. 24 N.T.A.)

Destinazione di uso principale – RESIDENZIALE



Per un approfondimento si rimanda alla lettura della Normativa Tecnica del PGT allegata.

1.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare, di proprietà dell'Esecutato per la quota 1/1 è in possesso allo stesso, sono presenti beni mobili e risulta occupato da terzi con regolare Contratto di Locazione presentato all'Agenzia delle Entrate in data 17/10/2014, registrato a Cremona in data 17/10/2014 con prot. 14101712331027029 - 000001, con durata dal 09/10/2014 al 08/10/2018 con proroga automatica.

1.4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalla lettura degli atti edilizi/urbanistici dell'Immobile in oggetto, non sono emersi, a suo carico, asservimenti o cessioni di cubatura, o atti costitutivi di servitù, né risultano vincoli storico/artistici;

1.5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalla certificazione notarile ventennale in esame alla data del 12/10/2023, sottoscritta dal Dott. TROTTA Antonio depositata agli atti, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:



1) **ISCRIZIONE NN. 9383/2084** del 22/10/2010 nascente da IPOTECA VOLONTARIA - conc.ne a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto ai rogiti di Ponti Umberto da Cremona (CR) in data 19/10/2010 Rep. 47447/22385,

a favore: BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" sede VICENZA (VI) - c.f. 00204010243 - contro

importo capitale euro 1.650.000,00, **importo totale** euro 3.300.00,00 e durata 9 anni,

annotazione nn.: 8277/995 del 10/12/2014 - frazionamento in quota, mediante il quale viene attribuito all'immobile Fg. 89 Particella 193 Subalterno 503 importo capitale euro 146.000,00 e importo totale euro 292.000,00; all'immobile Foglio 89 Particella 193 Subalterno 521 importo capitale euro 13.000,00 e importo totale euro 26.000,00

2) **ISCRIZIONE NN. 5679/748** del 20/06/2023 - nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale con sede in CREMONA in data 17/11/2022 rep. 2196

a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 05277610266

contro :
importo capitale euro 312.859,71, **importo totale** euro 383.859,71

3) **TRASCRIZIONE NN. 8843/6266** del 10/10/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 17/08/2023 rep. 2194 a favore di

a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 05277610266

contro

4) **ISCRIZIONE NN. 8828/1215** del 09/10/2023 - nascente da ipoteca conc.ne amministrativa/riscossione - Avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 06/10/2023 rep. 1757/3523 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE sede Roma (RM) c.f. 13756881002

contro

importo capitale euro 86.744,20, **importo totale** euro 173.488,40

In aggiornamento alle suddette si segnala:

5) **ANNOTAZIONE** del 10/12/2014 - Registro Particolare 995 Registro Generale 8277

Pubblico ufficiale GUARDAMAGNA CARLO Repertorio 73467/11693 del 26/11/2014

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2084 del 2010

1.6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata tra gli anni 2011-2014.

Da una ricerca presso l'archivio Comunale sono state reperite le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso di Costruire n° 51/A/2011 - relativo alla costruzione dell'intero complesso condominiale;
- S.C.I.A. n° 1665/2014 in variante al PDC n°51/A/2011 - per modifiche interne per spostamenti dei tavolati divisorii;
- Agibilità n°1929/2014 in data 08/09/2014.

Non risultando richieste di integrazione da parte dell'Amministrazione Pubblica, pertanto l'Agibilità si ritiene acquisita per silenzio/assenso.

1.7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria ([Articolo 173 bis disp. att. Cpc](#))

Vi è corrispondenza tra quanto presentato in Comune e lo stato di fatto. Pertanto è possibile dichiarare la conformità edilizio-urbanistica.

1.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; ([Articolo 173 bis disp. att. Cpc](#))

Dalle verifiche effettuate: presso la banca dati della Regione Lombardia (fonte per gli Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Cremona Istruttoria chiusa nel 1997, senza demanio civico); presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cremona – Territorio della documentazione storica catastale; e dalle ispezioni ipotecarie informatizzate, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico.

Tutti i beni oggetto del presente pignoramento sono in piena proprietà all'esecutato, società



STORIA CATASTALE e IPOTECARIA VENTENNALE

Gli attuali identificativi catastali in oggetto hanno avuto origine:

Periodo	Proprietà	Dati Catastali	Variazioni
Situazione degli intestati e dell'unità immobiliare dal 27/12/2012 al 18/03/2014	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati g. 89 mapp 193 sub 501 Categoria F3 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano S1 - T-1 - 2-3	- VARIAZIONE del 27/12/2012 Pratica n. CR0162632 in atti dal 27/12/2012 RICOSTRUZIONE (n. 26119.1/2012) - Atto del 30/04/2010 Pubblico ufficiale PONTI UMBERTO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 47189 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2532.1/2010 Reparto PI di CREMONA in atti dal 04/05/2010 - Atto del 27/12/2012 Pubblico ufficiale GUARDAMAGNA CARLO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 72847 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72.1/2013 Reparto PI di CREMONA in atti dal 08/01/2013 - Atto del 18/03/2014 Pubblico ufficiale GUARDAMAGNA CARLO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 73257 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1585.1/2014 Reparto PI di CREMONA in atti dal 02/04/2014
	Proprieta' 1/1		
	Proprieta' 1/1		
1) Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2014 al 17/07/2014		Catasto Fabbricati Fig. 89 mapp 193 sub 503 ZC 2 - Categoria A/2 Classe 5 - Cons. 5,5 vani Rendita € 695,93 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano T	- VARIAZIONE del 06/06/2014 Pratica n. CR0044545 in atti dal 06/06/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 15981.1/2014) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2014 Pratica n. CR0054242 in atti dal 17/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18004.1/2014)
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2014 al 09/11/2015	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fig. 89 mapp 193 sub 503 ZC 2 - Categoria A/2 Classe 5 - Cons. 5,5 vani Sup. Cat. 107 mq. Rendita € 695,93 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 21/03/2024		Catasto Fabbricati Fig. 89 mapp 193 sub 503 ZC 2 - Categoria A/2 Classe 5 - Cons. 5,5 vani Sup. Cat. 113 mq. Rendita € 695,93 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano T	VARIAZIONE del 20/03/2024 Pratica n. CR0047217 in atti dal 21/03/2024 SOST.PLAN.ERRATA PROT. CR44545/2014 (n. 47217.1/2024)



2) Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2014 al 17/07/2014		Catasto Fabbricati Fg. 89 mapp 193 sub 521 ZC 2 - Categoria C/6 Classe 5 - Cons. 15 mq. Rendita € 77,47 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano S1	- VARIAZIONE del 06/06/2014 Pratica n. CR0044545 in atti dal 06/06/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 15981.1/2014 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2014 Pratica n. CR0054242 in atti dal 17/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18004.1/2014)
Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2014 al 09/11/2015	Proprieta' 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 89 mapp 193 sub 521 ZC 2 - Categoria C/6 Classe 5 - Cons. 15 mq. Sup. Cat. 17 mq. Rendita € 77,47 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano S1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 al 21/03/2024		Catasto Fabbricati Fg. 89 mapp 193 sub 521 ZC 2 - Categoria C/6 Classe 5 - Cons. 17 mq. Sup. Cat. 18 mq. Rendita € 87,80 VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano S1	VARIAZIONE del 20/03/2024 Pratica n. CR0047217 in atti dal 21/03/2024 SOST.PLAN.ERRATA PROT. CR44545/2014 (n. 47217.1/2024)

1.9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

L'Unità Immobiliare, oggetto di compravendita, è gravata dall'esistenza di vincoli od oneri gravanti sul bene staggito, per quanto si attiene alla quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio condominiale (Art. 1'117 del C.C.).

Si precisa che la quota di partecipazione alle parti comuni dell'immobile di cui trattasi, sia per ogni diritto che per gli oneri, è pari a 71,72/1.000 per l'appartamento, 2,59/1.000 per l'autorimessa e 0,87/1.000 per la cantina.

Da una verifica presso l'amm.re di condominio, vengono riportati gli insoluti:

- Alla data dell 21/07/2023 l'inquilino ha versato € 783,83 a fronte di rate preventivate di € 4.422,06 per l'anno di gestione 2023;
- L'importo dovuto ammonta ad € 3.638,23 quale saldo a chiusura del dicembre 2023.



1.10) determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Procedimento: Stima a Market Comparison Approach

Il *Market Comparison Approach* (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato, indicato dall'Agenzia del Territorio (OMI)

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CREMONA

Fascia zona: Periferica/ESTERNA ALLE ZONE B1 E C1 E DELIMITATA DALLA TANGENZIA LE

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1300	1	3,9	5,5	1

CREMONA (CR) Zona E1 Semestre 2023

Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato indicato da pubblicazione del Borsino Immobiliare prov. di Cremona

borsino immobiliare.it

Cremona (CR)
Via Francesco Novati, 26100 Cremona Cr, Italia

	Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona
Valore minimo	Valore medio
Euro 1.201	Euro 1.441
	Valore massimo
	Euro 1.682
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona
Valore minimo	Valore medio
Euro 945	Euro 1.132
	Valore massimo
	Euro 1.318
	Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona
Valore minimo	Valore medio
Euro 708	Euro 823
	Valore massimo
	Euro 939



Per la determinazione del Valore del residenziale, si è applicato il Metodo del Confronto per comparazione con immobili simili e similmente ubicati e recentemente compravenduti. La ricerca ha condotto all'individuazione di due Immobili nelle immediate vicinanze, avente la simile categoria catastale e caratteristiche generali, compravenduti nel recente periodo:

1) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 89, particella 154 sub 10, piano S1-3, zona censuaria 2, categoria A2, classe 3, vani 6,0, superficie catastale totale mq. 89, con rendita di Euro 557,77;
- foglio 89, particella 406 sub 3, piano S1, zona censuaria 2, categoria C6, classe 3, superficie catastale totale mq. 12, mq. 12, con rendita di Euro 45,24.

Atto di compravendita del Notaio Giuliano RONZA, Notaio in Treviolo(BG), del 20/02/2024, Repertorio n. 7196/6557, avente ad oggetto *"appartamento al terzo piano composto da sei vani catastali, con annessa cantina al piano seminterrato (o piano cantina); - pertinenziale autorimessa al piano seminterrato della consistenza catastale di 12 (dodici) metri quadri"*.

mq. 89 + mq 12 x 0,5 = mq. 95 al prezzo convenuto di € 78.000,00.

2) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Fg. 89 mapp. 474 sub. 523, via Francesco Novati numero 10, piano 1-S1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, vani 4,5, superficie catastale 79 metri quadrati - totale escluse aree scoperte 77 metri quadrati, rendita Euro 488,05;
- Fg. 89 mapp. 474 sub. 538, via Francesco Novati numero 10/a, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 17, superficie catastale totale 18 metri quadrati, rendita Euro 87,80.

Atto di compravendita del Notaio Massimo GALLI, Notaio in Cremona (CR), del 20/12/2023, Repertorio n. 34618/15322, avente ad oggetto *"appartamento al primo piano, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno, disimpegno e balcone, con annessa cantina al piano interrato; - autorimessa al piano interrato (di pertinenza dell'appartamento predetto"*.

mq. 79 + mq. 18 X 0,50 = mq. 88 al prezzo convenuto di € 140.000,00.

3) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 89, particella 567 subalterno 5, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 100 (escluse aree scoperte mq. 100), rendita catastale euro 488,05, via Alessandro Lamo n. 1, piano S1-1;
- l'autorimessa: foglio 89, particella 567 subalterno 16, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 17, rendita catastale euro 54,43, via Alessandro Lamo n. 1, piano S1.

Atto di compravendita del Notaio Mauro Boschioli, notaio in Crema (CR), del 12/01/2023, Repertorio n. 9923/8225, avente ad oggetto *"appartamento ad uso abitazione (della consistenza di due locali oltre servizi) al piano primo, con cantina al piano seminterrato, e autorimessa (in unico vano) al piano seminterrato, destinata (dalle parti) al servizio, quale pertinenza, dell'appartamento"*.

mq. 100 + mq 17 x 0,5 = mq. 108,5 al prezzo convenuto di € 120.000,00.

VALORE UNITARIO ADOTTATO (MCA) = € 1.311,50



RIEPILOGO

TOTALE VALORE A LIBERO MERCATO	€	160.000,00
---------------------------------------	----------	-------------------

I valori sono stati arrotondati.

Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti deprezzamenti divisi in percentuale sugli immobili:

- spese condominiali insolute dell'importo di € 3.638,23 quale saldo a chiusura del dicembre 2023.

che ha condotto al seguente Valore in Vendita Forzata:

TOTALE VALORE A VENDITA FORZATA	€	156.000,00
--	----------	-------------------

I valori sono stati arrotondati.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

Si ritiene il bene di BUONA vendibilità, sia dimensioni dell'unità immobiliare, sia per le condizioni manutentive generali.

Inoltre penalizzante la localizzazione in un piccolo Paese, non dotato di particolari servizi, e la presenza di un mercato immobiliare poco attivo.

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.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

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 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;

Non ricorre il caso.

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;

Non ricorre il caso.



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;

Per la conformazione planimetrica e la consistenza del bene pignorato non si ritiene possibile un frazionamento.

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

Dalla verifiche effettuate presso il Catasto Energetico CEER, Visura APE, per il cespite in oggetto, non è risultata la presenza dell'APE (Attestato di Certificazione Energetica), pertanto si è provveduto alla nuova redazione; vengono riportati i valori:

- Validità sino al 12/06/2024
- Codice Identificativo 1903600116214
- Registrato il 12/06/2004
- Classe energetica "A" con EP gl, nren 26,02 kWh/m2anno.

Vista la scadenza a breve dell'APE, è in corso la redazione dell'aggiornamento dello stesso.

7. 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;

Si è riscontrata l'esatta rispondenza degli identificativi catastali indicati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali, che hanno consentito l'esatta identificazione dei beni pignorati, ma non la corrispondenza planimetrica rispetto ai luoghi.

In seguito all'aggiornamento Catastale mediante Nuovo modello DOCFA, ai fini del Decreto di Trasferimento si indicano le Schede di riferimento:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
89	193	521	2		C/6	5	17 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 87,80
VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano S1									
89	193	503	2		A/2	5	5,5 vani	Totale: 113 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 113 m ²	Euro 695,93
VIA FRANCESCO NOVATI n. 16 Piano T									

VARIAZIONE del 20/03/2024 Pratica n. CR0047217 in atti dal 21/03/2024 SOST.PLAN.ERRATA PROT. CR44545/2014 (n. 47217.1/2024)



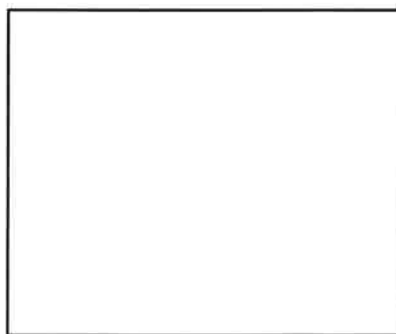
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Per quanto riscontrato dal sopralluogo, non si segnala la presenza di rifiuti di vario tipo classificabili come di rifiuti speciali.

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;

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



Geom. Claudio Montani

