



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare

n. 195/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV SRL PER IL TRAMITE DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW
ITALIA 106 SPA - (Societa' Di Capitali)
rappresentata e difesa Avv. Calabresi Roberto

DEBITORE:

C/OAVV ANNALISA SINELLI

GIUDICE:

G.O.T. avv. Lucia Valla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

INTEGRAZIONE AL 20/05/2024

TECNICO INCARICATO:

GEOM. ALESSANDRO CARUCCIO

CF: CRCLSN77P27D1500 – Albo Geometri di Cremona n°2059
con studio in CREMONA (CR) VIA E. Sacchi, 8
Telefono: 3201470636
email: caruccioalessandro@gmail.com
PEC: alessandro.caruccio@geopec.it



INDICE

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 - Certificato di residenza e stato di famiglia storico
- All.12 - Contratti di Locazione



In data 10/08/2023 il GOT dell'Esecuzione Immobiliare AVV. Lucia Valla nominava il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da **MAUI SPV SRL PER IL TRAMITE DELLA PROCURATRICE SPECIALE BAYVIEW ITALIA 106 SPA - (Societa' Di Capitali)** contro **AVV ANNALISA SINELLI**, riguardante i beni immobili in CREMONA (CR) via del Giordano CIVICO 115.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 14/08/2023 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

"prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

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:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc ed 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. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
5. 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 e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative 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;

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

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

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;

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

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

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

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

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

"prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex. art 567 cpc., il 21 Agosto 2023 si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- Pervenuto ai sigg. _____) il 28/02/1947, c.f. _____
 Proprieta' 10/20 e _____ nato a CREMONA (CR) il
 13/11/1944, _____ rieta' 10/20, con atto di compravendita in data
 24/12/1991, notaio Squintani Angelo di Cremona, rep. 54365/16842, registrato a Cremona in data
 09/01/1992 n. 212, trascritto a Cremona in data 09/01/1992 n. 424/357,
 da potere _____ ONA (CR) il 19/07/1923, _____
 _____ MONA (CR) il _____

OPERZIONI PERITALI:

- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche:** effettuate con domanda di accesso agli atti, inoltrata al protocollo del Comune di Cremona il giorno 16 Ottobre 2023, all'attenzione dell'Ufficio Tecnico, con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale dell'Immobile in oggetto, ed altra documentazione utile, quali eventuali atti di vincolo e servitù. Si ritirava la documentazione in data 25/10/2023.
- **Verifiche catastali:** eseguite sempre nel periodo di Agosto/Dicembre, con estrazione delle visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa. Altre verifiche catastali, eseguite nel corso della redazione della stima, si sono rese necessarie per la corretta ricostruzione storica delle variazioni nel ventennio. **La planimetria catastale è risultata difforme ai luoghi pertanto è stato presentato aggiornamento DOCFA.**
- **Verifiche Ipotecarie,** nel periodo di Dicembre, eseguite telematicamente per il controllo delle Formalità e in aggiornamento alla Relazione Notarile agli Atti della procedura.
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni:** eseguite telematicamente nel corso della redazione di stima.



- **Sopralluogo:** regolarmente eseguito alla data del 13 Ottobre 2023. In sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'immobile risulta occupato dall'esecutata.
- **Verifica dell'esistenza dell'APE (attestato prestazione energetica),** eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultato non essere presente. Pertanto si è provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare anche le rilevazioni tecniche/impiantistiche, necessarie alla redazione del nuovo APE.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'acquisizione della documentazione necessaria e l'esecuzione dei rilievi, ha consentito la redazione della presente Stima.

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc ed 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)

Unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cremona, al Catasto Fabbricati di Cremona (CR) al:

- Foglio 105 - mappale 83 Sub 1 - via Del Giordano n.113, piano T-1, Categ. A/2, Classe 3, consistenza 4 vani, Sup. cat. 112 mq. Rendita € 371,85.

Il Bene sottoposto a procedura esecutiva, è in piena proprietà ai sigg.:

= _____ nata a CREMONA (CR) il 28/02/1947, _____ Proprietà'
10/20;

_____ nato a CREMONA (CR) il 13/11/1944, _____ Proprietà'

10/20.

derivante da Atto di acquisto in data 24/12/1991, notaio Squintani Angelo di Cremona, rep. 54365/16842, registrato a Cremona in data 09/01/1992 n. 212, trascritto a Cremona in data 09/01/1992 n. 424/357.

NB: Il sig. _____ è deceduto a Cremona in data 25/01/2017; il Tribunale di Cremona con decreto del 28/01/2022 ha nominato curatore dell'eredità giacente di _____ l'Avv. Annalisa Sinelli con studio in Cremona Piazza Roma n. 1.

Identificazione del bene come da TITOLO ESECUTIVO

- Contratto di Mutuo del 27/12/2005, Notaio GALLI Massimo di Cremona, Rep. 16301/3198, registrato a Cremona il 29/12/2005 n. 4906 serie 1T;

“appartamento al piano terreno, individuato con l'interno n 8, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, terrazza e area di pertinenza adibita a giardino”.

- Foglio 105 - mappale 83 Sub 1 - via Del Giordano n.113, piano T-1, Categ. A/2, Classe 3, 4 vani, Rendita € 371,85.

CONFINI: a nord la scala ed il cortile comune, a est ragioni di cui al mappale 84, a sud autorimessa di ragioni di terzi ed il cortile comune, a ovest il cortile comune.

Identificazione del Bene come da ATTO di PIGNORAMENTO

“appartamento al piano terreno, individuato con l'interno n 8, composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, terrazza e area di pertinenza adibita a giardino”.

- Foglio 105 - mappale 83 Sub 1 - via Del Giordano n.113, piano T-1, Categ. A/2, Classe 3, 4 vani, Rendita € 371,85.confini: a nord la scala ed il cortile comune, a est ragioni di cui al mappale 84, a sud l'autorimessa di ragioni di terzi ed il cortile comune, a ovest il cortile comune.



CONFINI: a nord la scala ed il cortile comune, a est ragioni di cui al mappale 84, a sud autorimessa di ragioni di terzi ed il cortile comune, a ovest il cortile comune.

Identificazione del Bene come di FATTO

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cremona (CR), via Del Giordano n.113, piano T, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- **Foglio 105 - mappale 83 Sub 1** - via Del Giordano n.113, ZC. 2, piano T-1, Categ. A/2, Classe 3, consistenza 4 vani, Sup. cat. 123 mq. Rendita € 371,85.

NOTA: in data 05/12/2023 prot. CR0062586 è stato approvato l'aggiornamento catastale reso necessario per la mancata indicazione del portico in planimetria. L'aggiornamento non ha mutato gli identificativi.

CONFINI

a nord: cortile comune di cui al Fg. 105 mapp. 81;

a est: cortile comune di cui al Fg. 105 mapp. 81;

a sud: ragioni Fg. 105 mapp. 84-85;

a ovest: ragioni Fg. 105 mapp. 83 parte.

ACCESSO

Per passaggio pedonale e carraio attraverso il cortile comune di cui al Fg. 105 mapp. 81 e il portico con vano scala comuni di cui al Fg. 105 mapp. 83 parte.

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

TIPOLOGIA e CONFORMAZIONE

Trattasi di appartamento in piccolo contesto condominiale sito a piano terra, libero su due facciate, le altre in aderenza ad altri edifici contigui.

La costruzione dell'immobile risale intorno al 1990 a seguito di ristrutturazione nistica con demolizione e ricostruzione di palazzina, in zona semicentrale di Cremona, in un contesto misto, residenziale - terziario - commerciale, conglobato nell'abitato esistente.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, cucinaabitabile, ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e portico/area esclusivi.

FACCIATA NORD



Caratteristiche costruttive :

- fondazioni non rilevabili; - murature in mattoni pieni; - solai in laterocemento con travetti in cls e blocchi di laterizio; - cornicioni di gronda in cemento armato; coperture a due falde in coppi di laterizio; lattoneria (canali di gronda, scossaline, pluviali) in lamiera zincata preverniciata; - soglie, banchine di finestre e parapetti in marmo; - intonaco interno al civile; - serramenti monoblocco in legno a vetro doppio e con scuretti interni, inferriate in ferro.

**Caratteristiche di finitura :**

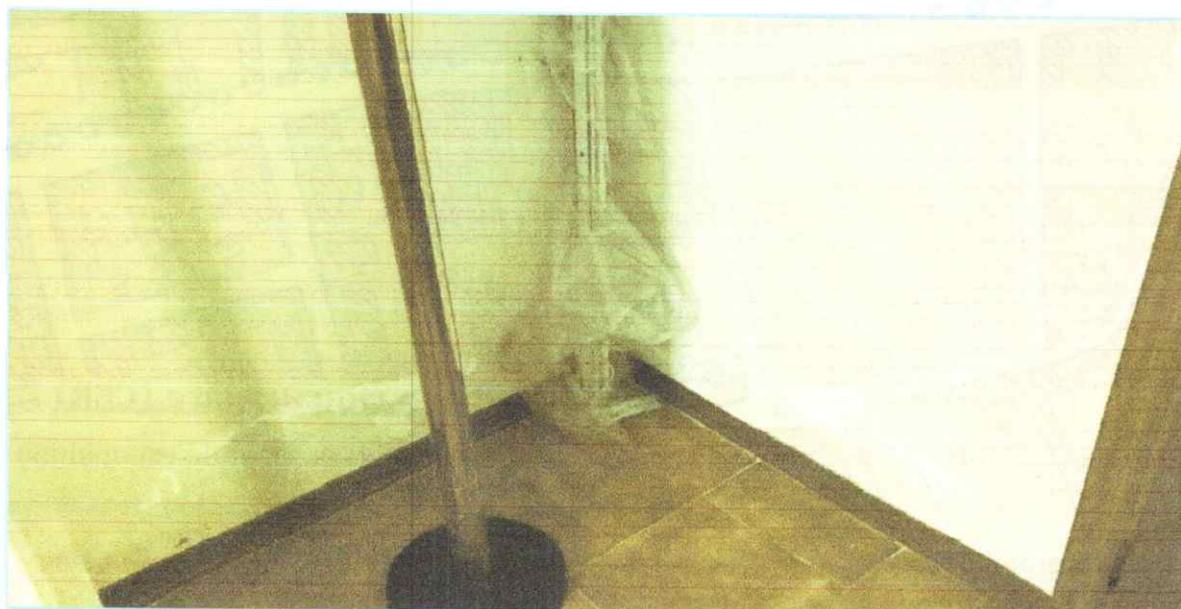
- pavimenti in ceramica; - rivestimenti in ceramica; - Caldaia, per il riscaldamento e acqua calda sanitaria; - riscaldamento a pavimento; - sanitari in porcellana bianca; - porte interne in legno tamburato.

STATO MANUTENTIVO

Complessivamente si è rilevato uno sufficiente 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.

Si evidenzia nella parte bassa delle murature sia interne che esterne, lungo tutto il perimetro, si riscontrano fenomeni di umidità di risalita, con conseguente sfioritura della tinteggiatura.

Considerato la vetustà dell'immobile e la forte umidità, si ritiene più probabile possa essere dovuta ad una perdita dell'impianto di riscaldamento a pavimento piuttosto che a una risalita dal terreno sottostante.



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	117 mq.	1	117
Portico	16 mq.	0,3	4,8
Area	13 mq.	0,1	1,3
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			123

CONTESTO URBANISTICO

L'Immobile in oggetto si colloca, secondo il Piano del Governo del Territorio Vigente (tavola H_PdR-3-3-c_app), all'interno dell'area Città esistente da riqualificare (CER) - **CER.2 - Ambiti di seconda espansione**" (art. 24 Disposizioni attuative).

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, al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutata Sig.

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)

In aggiornamento alla certificazione notarile ventennale in esame alla data del 02/12/2022, sottoscritta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo depositata agli atti, ed all'ispezione ipotecaria effettuata in data 04/12/2023, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ISCRIZIONE NN. 14660/3624 del 30/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27/12/2005 n.rep. 16301/3198 Notaio Massimo Galli sede Cremona
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede ROMA c.f. 00651990582 (domicilio ipotecario eletto CREMONA CORSO CAMPI 4/10);

contro: _____ ita a CREMONA (CR) il 28/02/1947, _____ e
_____ a CREMONA (CR) il 13/11/1944, _____
capitale Euro 67.000,00 Totale Euro 134.000,00 Durata 20 anni;
Grava su Cremona Foglio 105 Particella 83 Sub 1.

2) **ISCRIZIONE NN. 2309/336 del 01/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE** nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 27/07/2009 n.rep. 4571 emesso da Tribunale sede RIMINI
a favore: HOTEL BEAURIVAGE S.N.C. sede CATTOLICA (RN) c.f. 01069190401 (domicilio ipotecario C/O AVV. TONTI MARCO P.ZZA MERCATO 1 CATTOLICA)

contro: _____ ata a CREMONA (CR) il 28/02/1947,
capitale Euro 18.286,00 Totale Euro 33.000,00
Grava su Cremona Foglio 105 Particella 83 Sub 1.

3) **TRASCRIZIONE NN. 11223/7815 del 29/11/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 31/10/2022 n.rep. 3055 emesso UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA sede CREMONA
a favore: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede ROMA c.f. 09339391006 (Richiedente STUDIO LEGALE NARDOZZI TONIELLI VIALE MARGHERITA 39 MILANO);

contro: _____ a CREMONA (CR) il 28/02/1947, _____
_____ REMONA (CR) il 13/11/1944,
Grava su Cremona Foglio 105 Particella 83 Sub 1.

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 intorno al 1990.

Da una ricerca presso l'archivio Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia prot. 33578 del 27/06/1989 - pos. 60438-88 n. 51/A in data 02/06/1989 per l'esecuzione di opere di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e nuova costruzione di palazzina a 3 piani e autorimesse;
- Dichiarazione di fine lavori presentata in data 12/07/1991 (relativa alla CE n. 51/A);
- Richiesta del certificato di agibilità presentato in data 18/09/1991;
- Richiesta del Comune di Cremona di integrazione della richiesta di agibilità datata 21/06/1996 pos. 54101-91.

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)

Dagli atti sopracitati, relativi alla richiesta di integrazione documentale per ottenere l'agibilità, non risulta essere stata prodotta alcuna documentazione in merito, nello specifico è stata richiesta la seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo statico previsto dall'art. 7 L. 5/11/1971 oppure in alternativa una dichiarazione del D.L. che attesti se sono/non sono state eseguite opere in conglomerato cementizio;
- 2) dichiarazione da parte del D.L. circa la conformità delle opere al progetto esecutivo ed eventuali varianti;
- 3) dichiarazione degli impianti tecnologici, sottoscritta dai titolari delle imprese;
- 4) Certificato di prevenzione incendi ai sensi della L. 7/12/1984 n°818;
- 5) Versamento dei diritti di segreteria.

Il sottoscritto dichiara di aver acquisito in seguito all'accesso agli atti del Comune di Cremona, la sopracitata documentazione urbanistico-edilizia dell'immobile, inoltre certifica che risulta ad essi conforme non presentando irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, né alcun provvedimento sanzionatorio che ne possa limitare la commerciabilità.

Sarà a carico del futuro aggiudicatario, l'onere di predisporre le procedure necessarie ad ottenere l'agibilità. I costi sono stati considerati nelle riduzioni della vendita forzata per un importo di circa € 1.000,00.

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 effettuata: 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 gli esegutati: _____ a CREMONA (CR) il 28/02/1947, _____ proprietà' 10/20;

_____ nato a CREMONA (CR) il 13/11/1944 _____ proprietà' 10/20.

NB: Il sig. _____ è deceduto a Cremona in data 25/01/2017; il Tribunale di Cremona con decreto del 28/01/2022 ha nominato curatore dell'eredità giacente di _____ l'Avv. Annalisa Sinelli con studio in Cremona Piazza Roma n. 1.

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 14/09/1990 fino al 24/12/1991	_____ ita a CREMONA (CR) il 08/07/1928 c.f. l oprieta' 1/2 _____ nato a CREMONA (CR) il 19/07/1923 c.f. Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 105 mapp 83 sub 1 ZC 2 - Categoria A2 Cl. 3 - Cons. 4 vani Rendita Euro 0,63 L. 1.216 VIA DEL GIORDANO n. 113 Piano T	VARIAZIONE del 14/09/1990 in atti dal 14/09/1996 VAR (n. 2215.1/1990) Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 105 Particella 80 Subalterno 2; Particella 80 Subalterno 3; Particella 80 Subalterno 4; Particella 80 Subalterno 5; Particella 80 Subalterno 6; Particella 80 Subalterno 7; Particella 80 Subalterno 8; Particella 80 Subalterno 9; Particella 80 Subalterno 10; Particella 80 Subalterno 11; Particella 80 Subalterno 12; Particella 80 Subalterno 13; Particella 80 Subalterno 14; Particella 82 ; Particella 83 ; Particella 278 Subalterno 2;
Situazione degli intestati dal 24/12/1991			Atto del 24/12/1991 Pubblico ufficiale SQUINTANI ANGELO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 54365 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione n. 212 registrato in data 09/01/1992 - C/V Voltura n. 1514.1/1992 in atti dal 08/03/1999

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992	nato a CREMONA (CR) il 28/02/1947, c.f. Proprieta' 10/20;	Catasto Fabbricati Fg. 105 mapp 83 sub 1 ZC 2 - Categoria A2 Cl. 3 - Cons. 4 vani Rendita Euro 371,85 L. 720.000 VIA DEL GIORDANO n. 113 Piano T	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Unità immobiliare dal 09/11/2015 fino al 23/08/2023	nato a CREMONA (CR) il 12/11/1944, c.f. Proprieta' 10/20.	Catasto Fabbricati Fg. 105 mapp 83 sub 1 - ZC 2 - Categoria A2, Cl. 3, Cons. 4 vani Sup. Cat. 112 mq. Rendita Euro 371,85 VIA DEL GIORDANO n. 113 Piano T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Unità immobiliare dal 05/12/2023		Catasto Fabbricati Fg. 105 mapp 83 sub 1 - ZC 2 - Categoria A2, Cl. 3 - Cons. 4 vani Sup. Cat. 123 mq. Rendita Euro 371,85 VIA DEL GIORDANO n. 113 Piano T-1	VARIAZIONE del 04/12/2023 Pratica n. CR0062586 in atti dal 05/12/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 62586.1/2023)

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)

I Beni in oggetto non sono parte di un complesso condominiale, pertanto sono privi di delle spese fisse di gestione o di manutenzione e quant'altro ne derivi dall'appartenenza ad un Condominio.

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)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato		Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1								
Provincia: CREMONA								
Comune: CREMONA								
Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERE PO E ZONA CASTELLO								
Codice zona: C1	Abitazioni civili	1000	1250	L		4,8	7,5	L
Microzona: 1	Abitazioni di tipo economico	600	900	L		3,1	4,6	L
Tipologia prevalente: Abitazioni civili								
Destinazione: Residenziale								

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

borsino immobiliare.it		Cremona (CR)	
		Piazza Cadorna, 26100 Cremona Cr, Italia	
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.000	Euro 1.233	Euro 1.466	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 751	Euro 893	Euro 1.034	

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:

COMPARATIVO 1) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati al Fg. 105 mapp. 40/15 Via del Giordano n. 81, piano S1-3, Cat. A2, cl. 3, vani 4, Z.C. 2, superficie catastale totale mq. 50 - Totale escluse aree scoperte mq. 50, R.C.E. 371,85:

Atto di compravendita del Notaio GIUSEPPE CRISTALDI, Notaio in Soncino (CR), del 25/09/2023, Repertorio n. 77958/32429, avente ad oggetto "In Comune di CREMONA, nel fabbricato condominiale posto alla Via Giordano n. 81/Pappartamento della consistenza di quattro vani posto al piano terzo, oltre ad annessa cantina pertinenziale posta al piano interrato." di **50 mq. catastali**, al prezzo convenuto di € **49.500,00**.

COMPARATIVO 2) in Comune di Cremona (CR), nel fabbricato residenziale in via degli Argini nn. 17 e 17/A; -foglio 105 - particella 99 sub. 511 - via Degli Argini n.17 - p. 1 - zc 2 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 7 - superficie catastale totale mq. 138 escluse aree scoperte mq. 132 - RC Euro 542,28;
- foglio 105 - particella 99 sub. 516 - via Degli Argini n. 17 - p. S1 - zc 2 - cat. C/2 - cl. 2 - mq. 13 - superficie catastale totale mq. 15 - RC Euro 54,38; - foglio 105 - particella 99 sub. 515 - via Degli Argini n.17A - p. S1 - zc 2 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 21 - superficie catastale totale mq. 23 - 'RC Euro 67,24;

Atto di compravendita del Notaio Marco Gianluppi Notaio in Cremona (CR), del 24/07/2023, Repertorio n. 22145/16053, avente ad oggetto "appartamento al piano primo composto da: ingresso, soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre stanze, due bagni e due balconi; cantina pertinenziale posta al piano seminterrato; autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato;" di mq. 151,75 (mq.138+ mq. 13x0,25+ mq.21 x 0,50), al prezzo convenuto di € 104.500,00.

COMPARATIVO 3) unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Cremona, via degli Argini, n.3

- foglio 105, particella 269 sub 501, piano 2, zona censuaria 2, categoria A2, classe 3, vani 7,0, superficie catastale totale mq. 113, con rendita di Euro 650,74;
- foglio 105, particella 269 sub 502, piano S1, zona censuaria 2, categoria C2, classe 2, superficie catastale totale mq. 12, mq. 10, con rendita di Euro 41,83;
- foglio 105, particella 269 sub 503, piano S1, zona censuaria 2, categoria C6, classe 2, superficie catastale totale mq. 21, mq. 18, con rendita di Euro 57,64.

Atto di compravendita del Notaio Giuliano RONZA, Notaio in Treviolo, del 27/07/2023, Repertorio n. 6247/5666, avente ad oggetto " appartamento al secondo piano composto da 7 (sette) vani catastali; - pertinenziale cantina al piano seminterrato della consistenza catastale di 10 (dieci) metri quadri; pertinenziale autorimessa al piano seminterrato della consistenza catastale di 18 (diciotto) metri quadri;" di 126 mq. (mq.113+ mq. 10x0,25+ mq.21 x 0,50), al prezzo convenuto di € 80.000,00.

VALORE UNITARIO ADOTTATO = € 666,66/mq.

RIEPILOGO**VALORE A LIBERO MERCATO**

€

82.000,00

Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti deprezzamenti:
 - costi per richiesta di agibilità dell'importo di € 1.000,00.

che ha condotto al seguente Valore in Vendita Forzata:

VALORE A VENDITA FORZATA

€

81.000,00**GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':**

Si ritiene il bene di SUFFICIENTE 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.

Si segnala che il sig. _____ è rappresentato per CURATELA DELL'EREDITÀ GIACENTE dall' AVV ANNALISA SINELLI presso P.ZZA ROMA N 1 - 26100 CREMONA (CR).

3. in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

In seguito alla richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona inviata in data 24/08/2023 prot. 59444, in base ai dati in possesso della Banca dati dell'Anagrafe Tributaria non sono risultati essere contratti di locazione per l'unità in oggetto.

4. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

Non ricorre il caso.

5. 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 e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative 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;

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 13/12/2033
- Codice Identificativo 1903600290123
- Registrato il 13/12/2023
- Classe energetica "F" con EP gl, nren 194,27 kWh/m2anno.

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

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. Si è rilevata una lieve difformità grafica della planimetria catastale rispetto ai luoghi e allo stato concessionato.

Pertanto si è reso necessario, ai fini del Decreto di Trasferimento eseguire un Aggiornamento Catastale mediante Nuovo modello DOCFA, che ha modificato i dati di classamento.

Ai fini del Decreto di Trasferimento si indicano le Schede di riferimento:



INTESTATI												
1	nato a CREMONA (CR) il 13/11/1944											
2	a CREMONA (CR) il 28/02/1947											
Unità immobiliare dal 05/12/2023												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		105	83	1	2		A/2	3	4 vani	Totale: 123 m ² Totale: escluse aree scoperte: 117 m ²	Euro 371,85	
Indirizzo				VIA DEL GIORDANO n. 113 Piano T-1				Partita		Mod.58		
Notifica												
Annotazioni				classamento e rendite proposti (d.m. 701/94)								

VARIAZIONE del 04/12/2023 Pratica n. CR0062586 in atti dal 05/12/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 62586.1/2023)

Il sottoscritto dichiara che la planimetria in Catasto ed i dati Catastali (sopracitati) sono conformi allo stato di fatto.

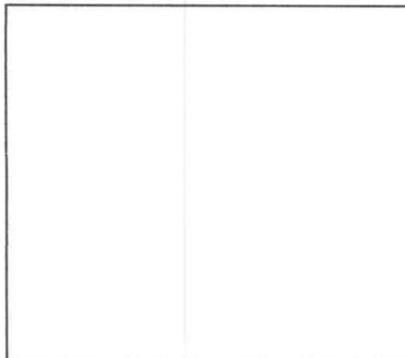
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Per quanto riscontrato dal sopralluogo esclusivamente visivo, non si segnala la presenza di rifiuti urbani in quantità tali da doverne calcolare i costi di smaltimento, come ad esempio i rifiuti vegetali che deriveranno dalla manutenzione dell'area verde incolta, o altre tipologie di rifiuti classificabili come speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

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. Alessandro Caruccio