

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

Esecuzione immobiliare n°108/2022 N.R.G.E

Promossa da:

Contro:omissis

GOP: Dott.ssa CLAUDIA CALUBINI

## RELAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA



Studio tecnico Geom. Giuseppe Allegri, via Cremona 31, Pizzighettone (CR)  
Telefono 0372 730152 - e-mail: [studioalle@libero.it](mailto:studioalle@libero.it)



**SCHEDA SINTETICA  
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 108 / 2022 R.G., promossa da:

Contro

**Diritto** (cfr pag.3 ): piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 3): in piccola palazzina unità a laboratorio con accessori ed area gravata da servitù

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Cremona via Antonio Fontana,7

**Stato** (cfr pag.4 ): *pessimo -immobile inagibile*

**Lotti** (cfr pag.9 ): no

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.4 ):

comune di Cremona- ZC 2 fg.89 mapp.342 sub.504 categ.C/3 cl.3 rendita €**1.591,20**

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag.4): no

**Irregolarità/abusi** (cfr pag. 5-6): sì, in parte sanabili in parte no con rimozione porzioni non sanabili,costo €6.604,20 esclusi oneri di Legge

**Valore di stima** (cfr pag.8 ):€**86.000,00**

**Vendibilità** (cfr pag.8 ): *scarsa*

**Motivo** (cfr pag.8 ): es. ubicazione/collocazione, stato di conservazione

**Occupazione** (cfr pag.8 ): non utilizzato-in disuso

**Titolo di occupazione** (cfr pag.8 ):

**Oneri** (cfr pag.8 ): nessuno

**Varie** (cfr pag.9 ):

**APE** (cfr pag.4 ): sì n°1 certificato

**ALLEGATI:**

allegato 1 – dimostrazione calcolo valore di mercato

allegato 2 – documentazione fotografica

allegato 3 – documentazione catastale ed ipotecaria

allegato 4 – documentazione urbanistica ed edilizia

allegato 5 – elaborati grafici del rilievo-APE-certificato contestuale residenza e stato di famiglia



**PERIZIA DI STIMA**  
**Tribunale di Cremona**  
**Esecuzione immobiliare 108/2022**  
**GOP Avv.Claudia Calubini**

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

**QUESITO**

Prima di ogni altra attività l'esperto controlli la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

**SUCCESSIVAMENTE:**

“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:

- a svolgere tutte le attività previste dall' art.568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art.173-bis disp.att. c.p.c. ;

- b tenere conto nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto delle maggiori difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare nell'ordine:

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

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

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

- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;



- a predisporre certificazione 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 strumenti necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli 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 e 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;

alleghi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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

provveda alle comunicazioni ex art. 173 ,co.3 d.a.c.p.c.;

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

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

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

(data nomina, giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.):

Data nomina: 15/07/2022

Data giuramento: 27/07/2022 con procedura telematica

Richiesta accesso agli atti Comune di Cremona: 04/08/2022

Accesso Uffici Comunali per ritiro documentazione: 08/09/2022

Accesso Conservatoria RR.II. per verifiche: 29/11/2022

Sopralluogo ispettivo: 19/01/2023 avviso al creditore procedente in data 17/01/2023

Redazione perizia: 13/02/2023

**Trasmissione alle parti (Custode Giudiziario-Creditore Procedente): 14/02/2023**



## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:** proprietà intera al soggetto esecutato

**Bene e ubicazione:**

in contesto di palazzina a tre piani (di cui uno seminterrato) e composta da n°2 unità abitative; due depositi, un laboratorio e due autorimesse, immobile posto al piano seminterrato avente destinazione a laboratorio, sito nel comune di Cremona in via Antonbio Fontana civico n° 7 ;il fabbricato è inserito secondo le tavole del PGT Comunale in "CELLE A MEDIO/ALTO GRADO DI INTERVENIBILITA'" con modalità di intervento in "RIGENERAZIONE" di cui alle lettere a-b-c-d-e dell'art.31 del DPR 380/2001 e smi come indicato nell'art.17 del PIANO DELLE REGOLE  
L'unità è composta da una superficie destinata a laboratorio nonché da superfici pertinenziali ad esso accoglienti depositi e servizi. Fa parte della consistenza anche un'area scoperta in parte a cortile ed in parte a verde gravata da servitù.

<b>Caratteristiche costruttive generali del fabbricato nella sua interezza</b>	
Struttura portante verticale e di spina	Muratura di laterizio pesante spessore cm.30 ed in parte muratura in c.a.
Struttura portante orizzontale	solai intermedi in laterocemento
Struttura di copertura	Doppia falda con orditura travetti precompressi di cls-tavellonato-lattoneeria in rame e manto in lastre di fibrocemento.
Finitura esterna	Intonaco intonaco al civile tinteggiato
Coibentazione verticale	nessuna
Coibentazione orizzontale	Non presente

**Descrizione dell'immobile:**

L'intera superficie dell'unità si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione ed evidenzia seri problemi igienico sanitari nonché infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto in corrispondenza della terrazza superiore. Le finiture sono in **stato di abbandono**:intonaco al civile tinteggiato-pavimenti in parte in cls ed in parte in grès-serramenti esterni,ove presenti, in legno con vetro semplice senza oscuramento.Presenza di di impianto elettrico oramai non più idoneo all'utilizzo;immobile totalmente inagibile.I servizi sono dislocati in corpo esterno ed anch'essi versano in totale stato di abbandono ed inagibili.

**Caratteristiche dimensionali**

**Il bene qui descritto sviluppa le seguenti superfici esterne lorde (SEL) debitamente ragguagliate secondo la destinazione:**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	INDICE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE DI CALCOLO
Laboratorio	mq.124,00	1	mq. 124,00
Accessori	mq.94,00	0,5	mq. 47,00
<b>*Superficie commerciale</b>		<b>mq.171,00</b>	
<b>*La quantificazione si riferisce alla somma delle superfici regolarmente assentite con atti amministrativi</b>			



**Caratteristiche generali della zona:**

l'immobile è collocato in fregio ad una via laterale rispetto ad una delle arterie viabili principali della città di Cremona (via Novati-proseguimento di via del Giordano sfociante su via Giuseppina) in zona semiperiferica ma comunque ben collocata e collegata con le immediate adiacenze al centro storico cittadino.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

dal sopralluogo effettuato si riscontra il completo disuso ed abbandono dell'unità nonché il pessimo stato conservativo la quale necessità di urgenti interventi di completo recupero in quanto all'attualità NON è utilizzabile. Si rileva, inoltre la presenza di amianto sulla copertura dei servizi accessori posti in corpo esterno al fabbricato principale nonché sulla porzione collocata a ponente (quella con presenza di lucernari).

**Attestazione prestazione energetica:**

Il tecnico redattore Geom. Vittorio Fodri accreditato all'elenco dei certificatori di Regione Lombardia al n°24154, ha provveduto ad eseguire il certificato APE n°1900100000722 in data 02/03/2022 valido sino al 02/03/2032 con classe energetica G con indice ep gl,nren pari a 456,51 kWh/mq anno .Si produce documento in originale;

**STORIA CATASTALE**

**Dati catastali attuali: Agenzia del Territorio di Cremona- Catasto Fabbricati Comune di Cremona:**

Foglio	Particella	Sub.	ZC.	Indirizzo livello di piano	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
89	342	504		Via Antonio Fontana,7-PS1	C/3	3	mq.305	€.1.591,20

dati catastali risultanti dalla planimetria di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Cremona in data 10/07/2003 n.57202 prot.

Agli atti del pignoramento i dati catastali risultavano essere:

Foglio	Particella	Sub.	ZC.	Indirizzo livello di piano	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
89	323	504		Via Antonio Fontana,7-PS1	C/3	3	mq.305	€.1.591,20

**Giudizio di regolarità/Docfa:** all'attualità si dichiara la regolarità catastale rispetto alla situazione riscontrata

**CONFINI NELL'INSIEME**

NORD	La via Antonio Fontana
EST	Via L.Cattapane
SUD	Il mapp.344 di fg.89
OVEST	I mapp.338 e 609 di fg.89



### CONFINI DEL LABORATORIO CON ACCESSORI

NORD	Prima la via Fontana indi dopo salto verso Sud l'area pertinenziale esclusiva dopo ulteriore salto verso Sud,il mapp.342/503 di fg.89
EST	Prima il mapp.342/503 di fg.89,indi dopo salto verso est,l'area pertinenziale esclusiva
SUD	L'area pertinenziale esclusiva
OVEST	I mapp.338 e 609 di fg.89 e l'area pertinenziale esclusiva

### CONFINI DEI SERVIZI

NORD	L'area pertinenziale esclusiva
EST	L'area pertinenziale esclusiva
SUD	L'area pertinenziale esclusiva
OVEST	Il mapp.342/506 di fg.89

### ACCESSO

L'accesso all'unità avviene dalla via Fontana attraverso cortile di proprietà distinto sempre col mapp.323 sub.504 del fg.89.

### SERVITU' PRESENTI

Sull'area scoperta pertinenziale del mapp.342/504 grava servitù di passiva di passaggio pedonale e carraio costituita con atto a rogito notaio Vera Tagliaferri in data 10/10/2012 rep.n.6057/4327, trascritto a Cremona in data 23/10/2012 n.5649 rp- 8055 rg.,così descritta:

IMMOBILI FONDO SERVENTE

Catasto Fabbricati Comune di Cremona-fg.89 mapp.342 sub.504

IMMOBILI FONDO DOMINANTE

Catasto Fabbricati Comune di Cremona-

fg.89 mapp.342 sub.502 (passaggio pedonale)

fg.89 mapp.714 sub.501 (pasaggio carraio)

A FAVORE

Genilli Giulia (Cremona 26/08/1990) C.F. GNTGL190M66D150Z

CONTRO

### REGOLARITA' URBANISTICA

**Titoli urbanistici:**

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti del 04/08/2022, in data 08/09/2022 presso gli uffici comunali si è reperita la documentazione cartacea relativa ai provvedimenti amministrativi edilizi interessanti l'intero fabbricato del quale l'immobile esecutato fa parte.



I titoli abilitativi reperiti e riferibili all'intero immobile, sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n° 28/A Decreto n° 2772 in data 29/03/1960;
- Decreto di licenza d'uso n°22449 div.4 in data 07/09/1962 rilasciato dal Prefetto di Cremona con successivo rilascio della Licenza di Abitabilità prot.n°6947 in data 04/06/1966;
- Licenza Edilizia n°63/A Decreto n° 3819 in data 17/03/1970;
- Licenza Edilizia n° 397/B Decreto n° 14150 in data 20/11/1975;
- Licenza Edilizia n° 361/B Decreto n° 9402 in data 06/07/1976;
- Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria n°346/B prot.13827 in data 20/07/1979;
- Concessione Edilizia in sanatoria n°3549/CON in data 16/07/1999; prot.42518 in data 27/07/1999;
- SCIA in sanatoria n°4752-2021 prot.82957 del 12/11/2021 con relativa SCIA di agibilità n°1919/2022 prot.36211 in data 13/05/2022

Rispetto alla situazione acclarata nei titoli abilitativi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, si ravvisano le seguenti difformità:

- l'ampliamento della superficie localizzato lungo il lato Sud e caratterizzato da una tettoia chiusa con muretto e lastre di policarbonato e copertura in pannelli sandwich
- diversa distribuzione interna laboratorio in particolare nella zona adiacente il vano scala nonché diversa collocazione dei lucernari sulla copertura del locale posto lungo il lato di ponente;
- realizzazione dei servizi esterni in angolo nord-est.

Tali difformità non hanno dato seguito ad un titolo abilitativo e quindi si ritengono abusive.

Si ritiene altresì che le opere in ampliamento (tettoia e servizi) considerata l'operabilità urbanistica attuale derivante dalle modalità di intervento sancite dal PGT, non siano sanabili e di conseguenza dovranno essere rimosse.

### **Giudizio di regolarità edilizia**

Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate, si dichiara la **NON CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE**.

### **STRUMENTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIE**

Per regolarizzare sotto il profilo amministrativo per alcune delle difformità edilizie sopra riportate si renderà necessaria la redazione della pratica di sanatoria tramite una SCIA alternativa al Permesso di Costruire che riporti sia graficamente sia a mezzo di una opportuna relazione tecnica descrittiva, le opere da sanare e quindi il calcolo relativo agli oneri di sanatoria.

A pratica conclusa si dovrà procedere alla variazione catastale dell'immobile variato e successivamente alla presentazione di una SCIA di agibilità.

### **COSTI PREVENTIVATI**

I costi previsti per l'evasione della pratica di sanatoria sono così specificati:

- oblazione e diritti	€ 2.000,00
- spese tecniche pratica SCIA,	
variazione catastale ed agibilità	€ 1.800,00
TOTALE esclusi oneri di legge	€ 3.800,00
Demolizione opere non sanabili (compresa rimozione e smaltimento amianto presente sulla porzione destinata a servizi); mc. 140,21 x 25,00	€ 3.505,25



## Decurtazioni

- |   |             |
|---|-------------|
| 1) costi per sanatoria edilizia (compresa agibilità finale)   | €. 2.000,00 |
| 2) Spese tecniche totali  | €. 1.800,00 |
| 3) Costi per demolizione  | € 2.804,20  |
| 4) Riduzione del valore di mercato in quanto trattasi di vendita forzata priva di garanzia per i vizi:5% del valore | €. 4.900,00 |

VALORE OTTENUTO-VVF

€. 86.495,80 che si arrotonda ad €86.000,00

**Giudizio di vendibilità':** il giudizio sulla vendibilità risente pesantemente dello stato conservativo e manutentivo dell'immobile,il quale,unito ad una scarsa appetibilità commerciale per immobili ddella stessa tipologia,indirizza il giudizio verso una scarsa attrazione commerciale.

## STATO DI POSSESSO

### Debitore:

l'immobile è in diritto di proprietà per l'intero al soggetto esecutato;attualmente esso è in disuso e non occupato se non come deposito.

**Provenienze:**la proprietà dei beni in perizia è così individuata nella storia ultraventennale: anzitutto dal certificato notarile si evince una imperfezione in sede di descrizione dei dati catastali dell'immobile pignorato,ovvero nel riportare il comune catastale si è citato il comune di Ziano Piacentino anziché Cremona.

Anteriormente al ventennio gli immobili erano di proprietà di [redacted] (Piacenza 13/05/1940) per la nuda proprietà e di [redacted] (Gerre de' Caprioli 22/10/1910) per l'usufrutto.

Da successione testamentaria di [redacted] deceduto il 12/07/2001 la nuda proprietà è stata devoluta a [redacted] (testamento pubblico ricevuto dal notaio Carlo Guardamagna con verbale a rogito notaio Carlo Guardamagna in data [redacted] registrato a Cremona il [redacted] al n. [redacted]

dichiarazione di successione registrata a Cremona [redacted] ed ivi trascritta in data [redacted]

accettazione tacita di eredità in forza di atto a rogito Vera Tagliaferri in data [redacted]

[redacted],trascritto a Cremona il 23/10/2012 al n.5651 rp-8059 pg.

Successivamente in data 15/08/2012 è deceduta [redacted] con conseguente riunione di usufrutto in capo alla nuda proprietà [redacted] (voluntà n.5006,1/2012-pratica CR 0109706 in data 11/09/212).

### Sine titolo:

Atto di precetto notificato in data 29/03/2022 al soggetto esecutato.

### Opponibilità:

nessuna.

## VINCOLI E ONERI

### Convenzioni edilizie:

non si rilevano convenzioni di vario genere.

### Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

non risulta costituito l'ente condominiale ed all'attualità non risultano spese riguardanti parti od impianti comuni,contestate all'esecutato.



## Decurtazioni generali

1) costi per sanatoria edilizia (compresa agibilità finale)	€. 2.000,00
2) Spese tecniche totali	€. 1.800,00
3) Spese per demolizione	€. 3.505,25

TOTALE €. 7.305,25

## PRESENZA DI RIFIUTI

**Dal sopralluogo effettuato si rileva la presenza in deposito di materiale imballato; si precisa inoltre che su parte delle coperture degli immobili qui descritti sono presenti lastre in cemento/amianto.**

## VALORE E VENDIBILITA'

### Metodo di valutazione:

nel metodo usato per la valutazione si è tenuto conto anzitutto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie; si sono considerate, quindi, le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e per esprimere il giudizio di stima si è adottato il sistema MCA che appare il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. Si sono quindi ricercati, per lo stesso segmento immobiliare, almeno due comparabili comprenduti entro i ventiquattro mesi nel territorio comunale o comunque limitrofo ad esso. Sono stati reperiti due immobili che per caratteristiche risultano simili al **SUBJECT** in esame ubicati sul territorio del capoluogo comunale.

**Nell'ALLEGATO 1 si riporta il calcolo analitico del valore dell'immobile (SUBJECT) così come determinato con l'assunzione dei COMPARABILI.**

### Valore di mercato attribuito:

Secondo gli standard internazionali ed il codice Tecnoborsa (IV edizione) viene definito come segue:

“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”

## VALORE DI MERCATO OTTENUTO

SI ESPRIME IL VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di mercato: € 98.000,00



**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI  
ESECUZIONE**

1 – Pignoramento immobiliare in forza di verbale di pignoramento del Tribunale di Cremona in data 25/05/2022 rep.n.1573, trascritto a Cremona il 10/06/2022 al n.3882 rp.-5480 rg. A favore

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti: stante la caratteristica dispositiva e la collocazione nel contesto del fabbricato, non si ritiene opportuna né percorribile una divisione in lotti**

**COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio: non è possibile una comoda divisibilità**

Pizzighettone, 13/02/2023

L'Ausiliario del Giudice  
Geom. Giuseppe Allegri

**ALLEGATI:**

- 1-CALCOLO ANALITICO VALORE IMMOBILE COL SISTEMA MCA
- 2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 3- DOCUMENTAZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA
- 4- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- 5- ATTESTAZIONE ENERGETICA -RILIEVO PLANIMETRICO- CERTIFICATO CUMULATIVO DI RESIDENZA E STATO FAMIGLIA
- 6- SCHEDA SINTETICA IMMOBILE

