

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.4/2021 R.G.E.**

**a cui è riunita la n.127/2022 R.G.E.**

**Procedimento civile promosso da:**

**DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.**

**contro**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Calubini**

**Bene oggetto dell'esecuzione: Immobili siti in Piadena,  
via Bardelle n.23**

**INTEGRAZIONE**  
**RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE**

**Geom. Roberto Palù, via Ponchielli n.1, Soresina (Cremona)**

tel. 0374-417444 - e-mail: 0709geom.roberto@gmail.com



## **PERIZIA DI STIMA**

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

### **PREMESSA**

Il G.O.P. avv. Claudia Calubini del Tribunale di Cremona, con riferimento alla perizia redatta dallo scrivente e depositata agli atti in data 20 ottobre 2021, nonché alle note integrative nelle quali lo stesso ausiliario del Giudice precisava quanto segue: *...per quanto concerne il Lotto A, si è riscontrata l'esclusione del mappale 85 sub. 518 dall'elencazione delle unità pignorate. Trattasi di un'abitazione singola a due piani fuori terra, sorta ex novo su una porzione d'area in aderenza al fabbricato uso autorimessa posto a nord-ovest della stessa e di cui si è trattato a pag. 5 dell'elaborato peritale" ----- omissis ----- L'elenco dei beni oggetto di procedura esecutiva comprende anche i subalterni 513-514-515-516, della particella 85, che si riferiscono a quattro rimesse singole non più rispondenti alla situazione odierna. Infatti, a seguito di opere edilizie successive, queste sono state accorpate in un'unica unità immobiliare che catastalmente ha generato il subalterno 519 - autorimessa). L'elaborato peritale riguarderà pertanto quest'ultima." **In virtù di ciò, il sopra citato elaborato peritale non ha ricompreso nella stima il bene di cui al mapp. 85, sub. 518.***

A tal proposito il G.E. in data 28.08.2022, letti gli atti, disponeva la riunione della presente procedura con quella avente n.4/2021 già assegnata alla stessa.

Quindi, nel verbale di causa in data 11 novembre 2022 veniva riportato quanto segue: *Il G.E., rilevato che risulta opportuna la contemporanea messa in vendita di tutti i beni pignorati, dopo che il perito non solo avrà valutato il*



*valore dei medesimi ma altresì l'opportunità di creare un dato tipo di lotti, evenienza che richiede di prendere in considerazione anche la consistenza dell'immobile oggetto di esecuzione nella riunita (ovvero quello a foglio 4, mapp. 85/518, con pertinenza di cui al mapp. 85/519) dispone che il Geom. Palù, secondo il quesito già sottopostogli, proceda con la valutazione dei mappali indicati e con la rivalutazione circa la creazione di lotti; assegna al perito termine per il deposito della perizia integrativa sino al 30.04.2023 e rinvia, all'uopo, all'udienza del 16 GIUGNO 2023 ore 11.20.*

In data 03 marzo 2023 lo stesso G.O.P., in virtù del decreto del Tribunale di Milano del 10.02.2023, invitava lo scrivente perito a sospendere le operazioni di stima causa la non perseguibilità delle azioni esecutive in corso sul patrimonio della debitrice esecutata.

Successivamente la dott.ssa Calubini disponeva, in data 16 giugno 2023, quanto segue: *"...visto il ricorso in riassunzione tempestivamente presentato dal procedente, fissa udienza avanti a sé per il giorno 15 MARZO 2024 ore 11.40 per gli incombeni necessari al fine della prosecuzione della procedura. Dispone che il perito riavvii le operazioni di stima, tenendo conto delle osservazioni avanzate dal creditore in data 26.01.2022, e che depositi la relazione di stima entro il 31.01.2024."*

### **Premessa**

Fermo restando quanto riportato nella perizia depositata il 20 ottobre 2021, relativamente alla suddivisione dei lotti A.1, A.2, e A.3 e relativi valori, facendo seguito all'ampia premessa di cui sopra, si precisa che il presente elaborato peritale, da intendersi quale integrazione della più volte richiamata stima, concerne l'immobile identificato catastalmente al foglio 4, mappale 85



sub. 518, nonché la ridefinizione dei lotti con interessamento dell'A.4 (foglio 4, mappale 85 sub. 519).

### ***Identificazione del bene e sommaria descrizione***

#### ***Diritto***

Il bene de quo risulta interamente di proprietà della società  
con sede in \_\_\_\_\_, cod. fisc.

#### ***Bene e ubicazione***

Abitazione unifamiliare non completata, ubicata in Piadena-Drizzona, all'interno del complesso residenziale di via Bardelle n.23 (già descritto nella perizia redatta dallo scrivente depositata in data 20.10.2021 alla quale si rimanda per ulteriori dettagli) concernente fabbricato disposto su due livelli ed annessa area cortilizia\la verde.

#### ***Descrizione***

Edificata nell'anno 2010, si eleva a due piani fuori terra, all'interno del comparto edilizio risalente a circa venti anni orsono composto da quattro abitazioni a schiera e relative pertinenze, oltre ad un'autorimessa (già stimate in precedenza dallo scrivente). L'accesso al lotto nel quale è ricompreso il bene periziando avviene, sia pedonalmente, sia con veicoli, dalla via Bardelle tramite cancello carraio a due battenti con apertura automatizzata e successivo transito sul corsello comune.

#### ***Caratteristiche costruttive***

Struttura portante verticale in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura, solai in latero-cemento, tetto in legno lamellare, gronde in parte in cemento armato ed in parte lignee con manto di copertura in coppi. Lattonerie in lamiera preverniciata. Le facciate sono intonacate "al



civile” e prive di tinteggiatura. Il balcone ad est ed il terrazzo ad ovest sono sprovvisti di pavimentazioni e ringhiere di protezione. All’interno la scala, con ossatura in cemento armato, è rivestita in marmo Botticino.

### **Tipologia e conformazione**

La casa, priva delle finiture interne, si compone di locali da adibirsi a soggiorno, cucina, disimpegno, w.c.-doccia e ripostiglio al piano terra, nonché di camere da letto (due), arrivo scala\disimpegno, bagno, balcone e terrazzo al piano primo. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **95,25** mq. al piano terreno e **85,90** mq. al piano primo (scala esclusa, già computata al piano terreno). Le metrature “*nette*” dei locali sono le seguenti:

#### **piano terra** (h: m. 2,70) =

- soggiorno, di utili netti	41,85 mq. circa;
- cucina, di utili netti	19,00 mq. circa;
- disimpegno, di utili netti	02,85 mq. circa;
- bagno, di utili netti	08,60 mq. circa;
- ripostiglio, di utili netti	02,65 mq. circa;

#### **piano primo** (h media: m. 4,00) =

- camera da letto ad ovest, di utili netti	26,20 mq. circa;
- camera da letto ad est, di utili netti	20,95 mq. circa;
- arrivo scala\disimpegno, di utili netti	16,50 mq. circa;
- w.c.-doccia, di utili netti	04,70 mq. circa;
- terrazzo ad ovest, di utili netti	12,60 mq. circa;
- balcone ad est, di utili netti	05,60 mq. circa.

### **Area esterna**

La superficie di pertinenza dell’abitazione è 220 mq. circa, in parte



prevista a cortile ed in parte a giardino. Il perimetro è interamente cintato.

### **Interventi per rendere agibile l'unità abitativa**

Si elencano sommariamente le opere di completamento da eseguire  
(vedasi foto 4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15, all. A):

- installazione serramenti esterni e antoni di protezione;
- posa pavimenti, rivestimenti e sanitari;
- ultimazione impianti tecnologici (collocazione caldaia, corpi scaldanti, componenti elettrici, ecc.);
- porte interne;
- posa ringhiere;
- tinteggiatura interna ed esterna;
- opere esterne.

### **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

L'unità abitativa non essendo ultimata, e quindi priva del certificato di agibilità (art. 3.4, lettera e) Decreto Regione Lombardia del 18 dicembre 2019, n.18546) non dispone dell'attestato di prestazione energetica.

### **Inquadramento urbanistico**

Il comparto in cui è ricompreso il fabbricato interessato è allocato in "Ambito edificato – Sistema urbano consolidato a caratteri residenziale" nel vigente P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Piacenza (articolo 40 del Piano delle Regole Integrato) ove sono attuabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

### **Rifiuti**

All'interno della casa al momento del sopralluogo sono stati rinvenuti i



seguenti oggetti:

- ponti a cavalletto (uno in legno e due in metallo);
- materiali vari (secchio, sacco e scatola di cartone);
- lastra sagomata in lamiera preverniciata.

Considerata la tipologia degli stessi, non si ritiene vi siano significative spese da sostenere per il loro eventuale conferimento alle pubbliche discariche.

### ***Storia catastale***

#### **Dati catastali attuali**

##### **Intestazione =**

- con sede in , cod. fisc. proprietà per 1/1.

##### **Classamento =**

- foglio 4, mappale 85, sub. 518, via Bardelle, piano T-1, cat. A/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 9, sup. cat. 218 mq., R.C.= € 836,66;

#### **Variazioni storiche**

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

#### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Quanto indicato in atti coincide con l'identificazione catastale dei beni oggetto di valutazione.

#### **Giudizio di regolarità Docfa**

La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 24 febbraio 2010, è conforme allo stato di fatto, in particolare non



sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale, così da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuovi elaborati.

#### **Confini dell'abitazione con area annessa**

**a nord**, prima beni di cui al mappale 85/519, poi per salto in fuori beni di cui al mappale 325; **ad est**, beni di cui al mappale 311, a muretto di recinzione divisorio comune (giardino); **a sud**, prima beni di cui al mappale 85/511 a muretto di recinzione divisorio comune (giardino), indi per salto rientrante cortile comune (mappale 85/503); **ad ovest**, beni di cui al mappale 326.

#### **Regolarità urbanistica**

##### **Titoli urbanistici**

L'abitazione è stata edificata giusta D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) del 20 luglio 2007, prot. n.6131 (Pratica Edilizia n.577/2007) e del 30 aprile 2010, prot. n.4254 (Pratica Edilizia n.750/2010) intestata alla società "GOE S.r.l."

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle P.E. ed il rilievo in loco non sono emerse difformità riguardanti l'oggetto di pignoramento. Si segnala solamente il piccolo ridimensionamento del ripostiglio al piano terra e la lieve rimodulazione della scala interna.

##### **Abitabilità e agibilità**

Stante l'incompletezza dell'opera, non è stata predisposta alcuna pratica per l'agibilità.

##### **Valore e vendibilità**

##### **Osservazioni del creditore in data 26 gennaio 2022**

Prima di attribuire il valore al fabbricato oggetto della presente perizia, si ritiene opportuno, anche perché richiesto dal giudice, replicare alle



osservazioni mosse, all'elaborato peritale precedente, dall'avvocato

Premesso che i valori dei lotti A.1, A.2, A.3, si intendono confermati così come quantificati nella stima datata 19 ottobre 2021, si omette di rispondere al punto 1) di pagina 1 delle suddette note, in quanto oggetto del presente incarico. Si riportano pertanto, nei punti salienti, le osservazioni e le relative risposte.

Partendo dal convincimento che *"...il valore degli immobili è stato calcolato sulla base di criteri non condivisibili, che comporterebbero una diminuzione del valore stesso rispetto a quello effettivo di mercato"*, il legale del creditore precedente, nel merito del calcolo (la cui base è riferita ad €. 1.200/mq.) asserisce quanto segue:

- **a)**: *"...che i correttivi applicati abbiano inciso in modo eccessivo sul ribasso del prezzo fissato per la futura vendita giudiziale, senza offrire uno spaccato effettivo del valore di mercato dei beni pignorati..."*.

- **risposta a)** = la tabella esplicativa ha tenuto conto di tutte le caratteristiche e criticità dei beni, le quali hanno contribuito a determinare, mediante i coefficienti indicati, il valore del prezzo a metro quadrato derivato. Ovviamente, lo stato di abbandono delle case e le mancate finiture (vedasi in proposito la documentazione fotografica allegata) hanno inciso particolarmente ed in modo congruo (a parere dello scrivente) sul ribasso.

- **b)**: che *"...l'analisi doveva essere condotta attraverso un **metodo comparativo**, ossia parametrando il valore dell'immobile pignorato con quello di altri immobili simili per caratteristiche e già oggetto di vendita tra privati, nonché con i valori individuati dall'Osservatorio del Mercato*



*Immobiliare.*

- **risposta b)** = a pagina 21 della perizia è stato precisato che non vi sono “...sul territorio limitrofo complessi nelle condizioni analoghe...”. Appare chiaro come il metodo comparativo invocato dall’avvocato possa essere applicato laddove vi siano le condizioni per farlo, circostanza non dimostrabile (salvo riprova documentata) nel nostro caso.

- **c)**: ...*orbene, alle informazioni ricavate in loco (per il tramite in particolare delle ditte Casapoint Piadena & Bozzolo di Via Cavallotti 27, Piadena Drizzona; Edilarco di Malaggi S.r.l. di Via Dosso 3, Piadena Drizzona e Gruppo Casa Point in Via Puerari 39, Sospiro) e tramite l’OMI è stato possibile apprendere che, in concreto, il valore di mercato degli immobili nel Comune di Piadena Drizzona (CR) – calcolato al metro quadrato – oscilla tra € 500,00, qualora si tratti di appartamenti da ristrutturare, ed € 1.000,00, qualora siano appartamenti nuovi. Il CTU, diversamente, ha utilizzato parametri arbitrari per la valutazione delle unità immobiliari, senza operare alcun effettivo confronto con i valori di mercato o con le stime dell’OMI (se non partendo dal prezzo massimo di vendita al metro quadrato di € 1.200,00). Tale approccio ha comportato, come si accennava, ad uno svilimento del valore delle singole unità immobiliari...*

- **risposta c)** = è d’uopo ribadire come i beni oggetto di valutazione riguardino casette a schiera e non appartamenti, i cui parametri economici possono cambiare, ma soprattutto come per effetto della particolarità della situazione (abitazioni non ultimate e in stato di abbandono da circa 20 anni) debbano essere considerate le singolari peculiarità non equiparabili a condizioni standardizzate.



- **d)**: “Ciò posto, sarebbe stato opportuno individuare i costi per il completamento e /o la ristrutturazione delle unità immobiliari, così da avere un **parametro oggettivo** sul quale calcolare l'attuale valore dei beni, decurtandolo dal probabile prezzo di vendita (da individuarsi come sopra precisato, per mezzo di un metodo comparativo).

Ciò non solo nell'interesse della creditrice procedente, ma anche nell'interesse, evidente, della parte debitrice, che, altrimenti, vedrebbe svilito il valore complessivo dei Lotti oggetto di esecuzione a detrimento delle proprie aspettative di ripianamento del debito.

- **risposta d)** = premesso che l'ipotetico calcolo analitico della spesa per il completamento delle abitazioni (computo metrico estimativo) è suscettibile di numerose variabili legate alle scelte delle finiture che ne determinano costi (ovviamente diversi) è noto come non vi sia assolutamente rispondenza tra il costo stimato sostenuto (posto che questi lo si possa determinare con attendibile precisione) e il prezzo offerto sul mercato. Per meglio dire, la somma tra le spese di completamento e il prezzo base ante ristrutturazione (o viceversa prezzo a nuovo detratti i costi) non corrisponde mai al valore di mercato. Per ciò solo, utilizzando questo metodo, si sarebbero ottenuti dei parametri fuorvianti.

#### **Metodo di valutazione**

Con riferimento alle precisazioni del paragrafo precedente si rimanda, circa la metodologia adottata, alla perizia redatta dallo scrivente in data 19 ottobre 2021, trattandosi, come già evidenziato, di unità abitativa posta all'interno del comparto già stimato.



### ***Considerazioni generali***

Preso atto che da informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali, i valori medi di vendita di villette unifamiliari nuove di dimensioni simili non sono mutati sensibilmente rispetto all'ottobre 2021, lo scrivente ha sviluppato un calcolo per determinare il più probabile valore del bene. In questo caso, trattandosi di villa singola si è assunto come base di partenza a metro quadrato per determinare la stima, €. 1.300/mq.. Circa l'attualizzazione, si sono rapportate le relative superfici con l'applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e destinazione dei locali, tenendo in considerazione anche la riduzione dovuta all'assenza delle finiture interne. Inoltre (come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata) si sono notate parecchie sfioriture in facciata in corrispondenza della stabilità.

Con riferimento a quanto descritto, il valore del fabbricato de quo (abitazione ed area) si è attestato su **€. 73.373,13.**

### ***Giudizio di vendibilità***

Rispetto al mercato immobiliare odierno, il bene è da ritenersi scarsamente appetibile.

### ***Lotti***

#### ***Opportunità di divisione in lotti***

A seguito dell'integrazione dell'elaborato peritale del 20 ottobre 2021 che ha ricompreso nei beni da stimare anche l'unità abitativa trattata nella presente relazione, identificata catastalmente al foglio 4, mappale 85 sub. 518, si è ritenuto opportuno modificare anche la conformazione dei lotti, ovvero il lotto A.4, che nella stima precedente riguardava solo l'autorimessa di cui al foglio 4, mappale 85 sub. 519 (per le cui caratteristiche e la conferma



del valore stimato in €. 13.000,00, si rimanda alla pagina 19 della perizia sopra richiamata) è stato eliminato e la sua consistenza è confluita nel **lotto A.5** (l'autorimessa è posta in aderenza alla casa) che si intende così composto:

- **abitazione:** foglio 4, mappale 85 sub. 518

- **autorimessa:** foglio 4, mappale 85 sub. 519

(vedasi in proposito l'allegato B1).

### **LOTTO A.5**

#### *Storia catastale*

#### **Dati catastali attuali**

##### **Intestazione =**

- , con sede in , cod. fisc. , proprietà per 1/1.

##### **Classamento =**

- **foglio 4, mappale 85, sub. 518**, via Bardelle, piano T-1, cat. A/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 9, sup. cat. 218 mq., R.C.= €. 836,66;

- **foglio 4, mappale 85, sub. 519**, via Bardelle, piano T, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 64, sup. cat. 73 mq., R.C.= €. 66,11.

#### **Variazioni storiche**

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

#### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Quanto indicato in atti coincide con l'identificazione catastale dei beni oggetto di valutazione.





del Notaio Virgilio Rizzi, trascritto a Cremona in data 02.08.1999, ai nn.6362/4033, la proprietà veniva trasferita a:

- \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

- con atto di compravendita stipulato in data 22.07.2002, rep. n.43644 del Notaio Massimo Bertolucci, trascritto a Cremona in data 26.07.2002, ai nn.7943/5367, la proprietà veniva trasferita a:

- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ;

- successivamente con atto di compravendita stipulato in data 28.12.2002, rep. n.45311/13491 del Notaio Massimo Bertolucci, trascritto a Cremona in data 13.01.2003, ai nn.416/304, la proprietà veniva trasferita a:

- \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_

- infine con atto di scissione stipulato in data 29.04.2014, rep. n.17139/10099 del Notaio Roberto Gallavresi, trascritto a Cremona in data 13.05.2014, ai nn.2977/2126, la proprietà veniva trasferita a:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

### ***Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli***

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale ed alla visura ipotecaria qui unita (allegato H), non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

### ***Scheda sintetica del bene lotto A.5***

**Lotto unico** in Comune di Piadena-Drizzona, composto da villetta unifamiliare ubicata in via Bardelle n.23, concernente abitazione disposta su due livelli, con autorimessa in lato di monte ed area cortilizia a verde.



Il compendio sottoposto ad esecuzione immobiliare è interamente di proprietà della società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

La casa, priva delle finiture interne, si compone di locali da destinarsi a soggiorno, cucina, disimpegno, w.c.-doccia e ripostiglio al piano terra, nonché a camere da letto (due), arrivo scala\disimpegno, bagno, balcone e terrazzo al piano primo. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa 95,25 mq. al piano terreno e 85,90 mq. al piano primo (scala esclusa, già computata al piano terreno).

L'autorimessa è di 76,20 mq. circa.

### ***Identificazione e storia catastale***

Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano così allibrate al N.C.E.U. del Comune di Piadena-Drizzona:

#### **Classamento =**

- **foglio 4, mappale 85, sub. 518**, via Bardelle, piano T-1, cat. A/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 9, sup. cat. 218 mq., R.C.= €. 836,66;

- **foglio 4, mappale 85, sub. 519**, via Bardelle, piano T, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 64, sup. cat. 73 mq., R.C.= €. 66,11.

#### **Intestazione =**

- \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

#### **Variazioni storiche**

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

#### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Quanto indicato in atti coincide con l'identificazione catastale dei beni



oggetto di valutazione.

### **Confini lotto A.5**

**a nord**, beni di cui al mappale 325; **ad est**, beni di cui al mappale 311, a muretto di recinzione divisorio comune (giardino); **a sud**, prima beni di cui al mappale 85/511 a muretto di recinzione divisorio comune (giardino), indi per salto rientrante cortile comune (mappale 85/503); **ad ovest**, beni di cui al mappale 326.

### ***Regolarità urbanistica***

#### **Titoli urbanistici**

##### Abitazione

L'abitazione è stata edificata giusta D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) del 20 luglio 2007, prot. n.6131 (Pratica Edilizia n.577/2007) e del 30 aprile 2010, prot. n.4254 (Pratica Edilizia n.750/2010) intestata alla società "GOE S.r.l."

Dal raffronto tra gli elaborati allegati alle P.E. ed il rilievo in loco non sono emerse difformità riguardanti l'oggetto di pignoramento. Si segnala il piccolo ridimensionamento del ripostiglio al piano terra e la lieve rimodulazione della scala interna, da ritenersi irrilevante ai fini della conformità urbanistica.

##### Autorimessa

La medesima società " " ha edificato il manufatto, mediante D.I.A. depositata in Comune il 17 maggio 2001, prot. n.2298 (Pratica Edilizia n.227/2001), cui hanno fatto seguito le varianti D.I.A. del 20 luglio 2007, prot. n.6131 (Pratica Edilizia n.577/2007) e del 30 aprile 2010, prot. n.4254 (Pratica Edilizia n.750/2010).



### **Abitabilità e agibilità**

La villetta e l'autorimessa, non essendo ultimate, non sono state oggetto di richiesta di agibilità. Ai fini del completamento dovrà essere inoltrata una nuova pratica edilizia, oltre alla seguente richiesta di agibilità.

### **Stato di possesso**

Gli immobili risultano liberi.

### **Vincoli e oneri**

Non risultano agli atti.

### **Valore e vendibilità**

Al **lotto A.5** (abitazione ed autorimessa) viene assegnato un valore di **€. 89.500,00** (vedasi tabella di cui all'allegato G).

Il bene può essere definito "*scarsamente appetibile*".

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale ed alla visura ipotecaria qui unita (allegato H), non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.

Soresina, 30 gennaio 2024

Allegati:

- ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO B1: Tavola 1-Identificazione lotti A1-A2-A3-A5;
- ALLEGATO B2: Tavola 2-Planimetria lotto A5;
- ALLEGATO C: Aerofotogramma;
- ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
- ALLEGATO E: Visura e planimetrie catastali;
- ALLEGATO F: Atti amministrativi comunali;
- ALLEGATO G: Tabella per la determinazione del valore;
- ALLEGATO H: Ispezione ipotecaria.

