

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.192/2023 R.G.E.**

**Procedimento civile promosso da:**

**DO VALUE S.p.A.**

**contro**

**[REDACTED]**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Giorgio Trotta  
**Data conferimento incarico:** 12 marzo 2024  
**Data giuramento:** 13 marzo 2024  
**Bene oggetto dell'esecuzione:** Immobile sito in Pizzighettone  
(frazione Roggione), via del Dosso n.3

**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. Giorgio Trotta del Tribunale di Cremona, incaricava lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo trasmetteva, via Pec in data 12.03.2024, il seguente quesito:

*“Il Giudice dell’esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 192/2023 vista l’istanza di vendita depositata nell’intestata procedura, preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 18/03/2024.*

*Dispone che l’esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;*

*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:*

*- a 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.;*



- *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.);*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore 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 l'attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- *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;*

*- 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.;*

*riferisca immediatamente al Giudice circa 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***

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero l'08 giugno 2024 (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per l'08.07.2024) e verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, reperiva la seguente documentazione (richiesta, e/o utile, per l'espletamento dell'incarico):

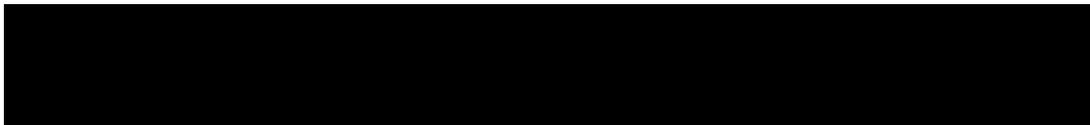
- visura e planimetrie catastali = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- copia atti amministrativi edilizi = rilasciati dall'ufficio tecnico comunale di Pizzighettone;
- atto di compravendita = del 27 giugno 2003, n.56886/12110 di repertorio, trascritto il 04 luglio 2003 ai nn.7283/4639, a rogito notaio Giuseppe Chieffi.

Successivamente contattava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona per concordare le modalità del sopralluogo presso l'immobile (attualmente concesso in locazione) che veniva programmato per il 16 maggio 2024 e durante il quale, ispezionati locali e pertinenze, si effettuavano i necessari rilievi.

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

### ***Diritto***

Il bene de quo risulta interamente di proprietà del sig.:



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

Porzione di fabbricato quadrifamiliare sito in Pizzighettone, frazione Roggione, via del Dosso n.3, concernente abitazione disposta su tre livelli ed annessa area cortilizia\la verde.

### **Caratteristiche generali del complesso edilizio in cui è collocato l'oggetto di pignoramento**

#### ***Descrizione***

Il comparto ad uso residenziale è stato edificato tra la fine degli anni '90 del secolo scorso e l'inizio degli anni 2000, su un lotto di circa 750 mq. esclusi reliquati stradali.

Ubicato in frazione Roggione e posto nei pressi della Strada Provinciale 48, arteria di collegamento con il capoluogo (distante circa 1,5 km) ed il Comune di Grumello Cremonese, è composto da quattro unità abitative contigue tra loro ed altrettante autorimesse seminterrate. L'accesso alle abitazioni (e relative pertinenze) avviene transitando prima su stradello di proprietà di terzi (mappali 46 e 115 a mezzo di servitù attiva di transito pedonale e carroia) indi sul mappale 373 in comproprietà (accesso comune al compendio immobiliare), infine sulle rispettive porzioni d'area di ingresso alle singole case (mappali 369-370-371-372).

Le strutture portanti verticali sono in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura. I solai sono in latero-cemento. I prospetti sono intonacati "al civile" e tinteggiati (*foto 1*). Le gronde sono in c.a., i canali ed i pluviali in rame. Il manto di copertura è in tegole di cemento colorato. Le aperture verso l'esterno, sono protette da antoni in legno.

L'edificio, di recente costruzione, si presenta nel complesso in buono



stato di conservazione.

### Tipologia e conformazione del bene oggetto di procedura esecutiva

L'abitazione è raggiungibile dal cancello carraio meccanizzato (in acciaio verniciato) così come la casa posta a levante, sul cortile della quale (mappale 372) vi è servitù di transito in favore di questi beni.

La casa si compone:

- al piano seminterrato (primo fuori terra) di ampio box (accessibile dal cortile in lato sud) w.c.-doccia/lavanderia, ripostiglio (contigui alla stessa) e disimpegno;
- al piano terreno (secondo fuori terra) raggiungibile anche da scala esterna, di soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno e balcone (in lato sud);
- al piano primo (terzo fuori terra) di tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi.

Tutti i livelli sono collegati internamente da scala a due rampe con ossatura in cemento armato, rivestita in Botticino.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **56,00** mq. al piano terreno (scala esclusa, già computata al piano inferiore) oltre a balcone di mq. 9,75 circa e giardino di mq. 63,60. Al piano primo (scala esclusa) è mq. **61,00** circa, oltre i balconi sud (mq. 2,95) ed ovest (mq. 3,35). Al piano seminterrato circa mq. **33,85** sono utilizzati come box, circa mq. **28,50** ad uso lavanderia, ripostiglio e disimpegno. Il cortile è mq. 60,50.

Le metrature "nette" dei locali sono le seguenti:

- **piano interrato** (h: 2,55) =
- box = 41,90 mq. circa;
- disimpegno = 03,30 mq. circa;



- ripostiglio =	08,05 mq. circa;
- w.c.-doccia/lavanderia =	07,55 mq. circa;
- <b>piano terra</b> (h: 2,70) =	
- soggiorno =	25,40 mq. circa;
- cucina =	14,15 mq. circa;
- disimpegno =	02,30 mq. circa;
- servizio igienico =	03,90 mq. circa;
- balcone =	08,85 mq. circa;
- <b>piano primo</b> (h: 2,70) =	
- disimpegno =	05,10 mq. circa;
- camera da letto sud-est =	10,05 mq. circa;
- bagno =	05,35 mq. circa;
- camera da letto sud-ovest =	18,00 mq. circa;
- camera da letto nord-ovest =	10,90 mq. circa;
- balcone sud-est =	02,55 mq. circa;
- balcone nord-ovest =	02,90 mq. circa.

#### **Finiture interne abitazione:**

- pavimenti in grès porcellanato in tutti i locali (*foto 4-5-6-9-10-12-14*);
- rivestimenti ceramici in cucina (h. m. 1,60), nel servizio igienico (h. m. 2,00) e nel bagno (h. m. 2,10);
- intonaci del tipo al “civile”, tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro-camera, protetti da antoni lignei e zanzariere;
- portoncino d’ingresso di tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato, cieche;



- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di raffrescamento con split collocati nel soggiorno e nella camera da letto sud-ovest;
- impianto di riscaldamento “termoautonomo”, con caldaia a produzione di acqua calda sanitaria (*ubicata in cucina*) e termosifoni in alluminio;
- servizio igienico al piano terra, dotato di lavabo, bidet e vaso (*foto 7*);
- bagno al piano primo con lavabo, bidet, vaso e vasca (*foto 13*).

#### **Finiture interne piano seminterrato:**

- pavimenti in grès in tutti gli ambienti (*foto 16-17-18*);
- rivestimento nella lavanderia, in ceramica (h. m. 2,10) (*foto 17*);
- intonaci del tipo al “civile”, tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in alluminio con vetro-camera nei locali accessori;
- porte interne in legno tamburato, cieche;
- basculanti in acciaio zincato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento in lavanderia con termosifone in alluminio;
- lavanderia dotata di vaschetta, vaso e doccia (*foto 17*).

#### **Reliquati d’area**

Trattasi di piccole porzioni scoperte, annesse all’abitazione, in lato ovest e sud, la cui superficie è adibita a giardino a ponente (63,60 mq. circa) ed utilizzata a cortile e spazio di manovra per l’accesso al box, a mezzogiorno (piano strada). I perimetri sono cintati ad eccezione della delimitazione est dell’area cortilizia.

#### **Stato di manutenzione dell’abitazione**

In discrete condizioni. Non necessita, alla vista (salvo approfondimenti





### **Classamento** =

- **foglio 24, mappale 44, sub. 505 e mappale 371**, via del Dosso n.3, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 8, sup. cat. 156 mq., R.C.= €. 619,75;

- **foglio 24, mappale 44, sub. 506**, via del Dosso n.3, piano S1, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 31, sup. cat. 33 mq., R.C.= €. 35,22.

### **Variazioni storiche**

Avendo ravvisato rispetto allo stato di fatto del piano seminterrato un lieve spostamento a monte della finestra della cantina ed il diverso utilizzo del locale sud-est da cantina a w.c.-lavanderia (dei cui aspetti si tratterà nel capitolo “*sanabilità e costi*”), si è provveduto a sostituire la planimetria catastale relativa all’abitazione, la cui pratica è stata approvata e registrata all’Agenzia delle Entrate al numero CR0070802 in data 06 giugno 2024, registro Ufficiale 2493637.05/06/2024.

Il classamento del box (mappale 44/506) presentato al Catasto il 18 novembre 2002, non è stato modificato poiché conforme allo stato di fatto.

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

L’identificazione riportata in atti (**mappali 44 sub. 505 e 506**) è da ritenersi corretta. Ovviamente la stessa non concerne la variazione recentemente eseguita, di cui si è già argomentato al capitolo “*variazioni storiche*” e che comunque non ha modificato identificativi e rendita catastale.

### **Giudizio di regolarità Docfa**

Vedasi capitolo “*Variazioni storiche*”.

### **Confini (in un sol corpo)**

**a nord**, beni di cui ai mappali 44/507 e 369, a muro divisorio comune; **ad est**,



beni di cui ai mappali 44/503 e 44/504, a muro divisorio comune e beni di cui al mappale 372, a linea di termini; **a sud**, prima beni di cui al mappale 40, a muro di recinzione comune; **ad ovest**, beni di cui al mappale 41, a muro di recinzione compreso.

## **Regolarità urbanistica**

### **Titoli urbanistici**

L'edificazione del complesso in cui è ubicata l'unità oggetto di procedura esecutiva, realizzato dalla società [REDACTED] (divenuta proprietaria nell'anno 1998 e dante causa dell'esecutato) è avvenuta in forza di Concessione Edilizia n.4552 rilasciata in data 03 dicembre 1998 ed oggetto di successiva D.I.A. prot. n.2012 del 06/03/2002.

### **Abitabilità e agibilità**

In data 09 dicembre 2002 il Comune di Pizzighettone ha rilasciato il certificato di abitabilità (prot. n.10791).

### **Abusi**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali allegati alle pratiche edilizie sopra citate ed il rilievo in loco, sono emerse le seguenti difformità:

- diversa destinazione ed utilizzo del locale sud-est, da cantina a lavanderia;
- differente posizionamento della finestra (realizzata traslata verso monte) nel locale cantina nord-ovest.

### **Sanabilità e costi**

Con riferimento a quanto riscontrato alla difformità accertata in loco ed alla normativa di cui al comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, ai fini della regolarità urbanistica del fabbricato, è necessario provvedere alla sanatoria. Questa è ottenibile (previa richiesta) così come previsto dalle



norme richiamate, poiché le opere eseguite risultano conformi allo strumento urbanistico, sia al momento della loro realizzazione, sia attualmente.

La somma da versarsi a titolo di oblazione sarà stabilita dal responsabile del procedimento. Nello specifico, si ritiene (fatta salva la verifica da parte dell'Ufficio Tecnico) che possa ragionevolmente essere quantificabile in **€. 1.032,00** (pari al doppio dell'importo minimo previsto nei casi di sanatoria) date le lievi divergenze rispetto ai titoli rilasciati.

Vi è tuttavia da rimarcare come nei giorni scorsi il Governo abbia approvato il D.L. 29 maggio 2024, n.69 denominato “*Salva casa*”, che dovrà comunque (fatti salvi i relativi emendamenti) essere convertito in legge affinché divenga un testo definitivo. Da una prima lettura si apprende che questi potrebbe variare in maniera migliorativa le condizioni di sanabilità relative ai cosiddetti abusi minori. Premesso ciò, in questa sede si ritiene, prudenzialmente, di mantenere le previsioni di cui al richiamato D.P.R. 06.06.2001, n.380.

All'oblazione ipotizzata di cui sopra, debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, stimabili in **€. 1.200,00**, onnicomprensive di IVA e Cassa di Previdenza sull'imponibile esposto dal professionista incaricato.

Sommano pertanto €. 2.232,00, arrotondati ad **€. 2.300,00**.

### ***Stato di possesso***

L'abitazione (con annesse pertinenze) è attualmente concessa in locazione al [REDACTED] con contratto di locazione n.1444, Serie 3T, registrato in data 25.03.2019 (quindi opponibile poiché antecedente all'atto di pignoramento datato 30 ottobre 2023) avente scadenza il 31 marzo 2027.



## Valore e vendibilità

### Metodo di valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si sono utilizzate due metodologie. La prima è consistita nell'indagine di mercato che ha interessato transazioni recenti nella zona limitrofa al comparto, l'altra, prendendo a riferimento le indicazioni delle quotazioni a metro quadrato medio di vendita di ville e villini nel territorio comunale di Pizzighettone.

Relativamente alla prima verifica esperita, ovvero, all'esame delle compravendite recentemente avvenute, si sono potuti ricavare, a seguito di ispezione ipotecaria telematica delle transazioni pubblicate dalla Direzione Provinciale di Cremona, i corrispettivi delle vendite dichiarati in atti. Nel periodo 2018-2020 (che ha sostanzialmente mantenuto i prezzi di mercato odierni) si sono registrate transazioni che hanno riguardato due delle quattro abitazioni facenti parte del comparto edilizio quadrifamiliare interessato, descritto a pagina 5. Più precisamente, trattasi dei valori delle abitazioni speculari a quella interessata dalla presente stima e di quella contigua in aderenza in lato di levante. A tal proposito si è predisposta (oltre all'elaborato grafico - allegato L) la sottostante tabella esplicativa, dalla quale si evince che il prezzo medio a mq. lordo di vendita si è attestato su € 857,50:

DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	IMPORTO IN ATTI	€/mq. derivato	€/mq. medio
Immobile 1 (abitazione - box - cortile - giardino). Compravendita del 10/01/18	Fg. 24 - mapp. 44 - sub. 503 - cat. A/2 - cl. 5 <sup>a</sup> - vani 8   Fg. 24 - mapp. 44 - sub. 504 - cat. C/6 - cl. 3 <sup>a</sup> - mq. 31	mq. 171	€ 150.000,00	€ 877,00	€ 857,50
Immobile 2 (abitazione - box - cortile - giardino). Compravendita del 02/07/20	Fg. 24 - mapp. 44 - sub. 507 - cat. A/2 - cl. 5 <sup>a</sup> - vani 8   Fg. 24 - mapp. 44 - sub. 508 - cat. C/6 - cl. 3 <sup>a</sup> - mq. 31	mq. 167	€ 140.000,00	€ 838,00	



A completamento della tabella di cui sopra si precisa che i dati metrici di riferimento, che hanno determinato il suddetto importo a metro quadrato (utili quale base per le considerazioni generali di stima) sono stati ricavati calcolando le superfici commerciali dei due beni (*ottenute dai coefficienti di ragguaglio per ciò che concerne aree scoperte e locali accessori*) sulla scorta degli elaborati grafici comunali e/o delle planimetrie catastali.

Analogamente, per l'unità abitativa (con pertinenze) oggetto di stima è stata calcolata una superficie commerciale di mq. 167,00 come si evince dalla tabella sottostante:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTI	
		Destinazione	Superficie ragguagliata
Accessori piano seminterrato	28,50	0,50	14,25
Abitazione piano terra	56,00	1,00	56,00
Abitazione piano primo	61,00	1,00	61,00
Balcone piano terra	9,75	0,25	2,44
Balcone sud piano primo	2,95	0,25	0,74
Balcone ovest piano primo	3,35	0,25	0,84
Box	33,85	0,65	22,00
Cortile (a corpo)	60,50	0,08	4,73
Giardino (a corpo)	63,60	0,08	5,00
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>167,00</b>

Alla luce di ciò, considerando il richiamato valore medio delle due abitazioni oggetto di recente compravendita, pari ad €/mq. 857,50 e la superficie del bene periziando, si è ottenuta, in prima ipotesi una stima pari a:

$$\text{€/mq. } 857,50 \times \text{mq. } 167,00 = \text{€. } 143.202,50.$$

Considerando tuttavia l'attuale locazione dell'immobile (in scadenza il 31 marzo 2027) si è applicata una decurtazione del valore pari al 10%.

$$\text{Avremo pertanto: } \text{€. } 143.202,50 \times 0,90 = \text{€. } \underline{\underline{128.882,25}}.$$

In seconda analisi, si è giunti a determinare il valore atteso, redigendo un'altra tabella esplicativa il cui risultato è il frutto del prodotto tra la



superficie lorda della casa (opportunamente ragguagliata dalla destinazione dei locali, e dall'applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e locazione) e il valore medio a metro quadrato a nuovo, indicato sia dalle agenzie immobiliari del circondario, sia analizzando le quotazioni di autorevoli listini correnti sulla piazza quali quello di “*F.I.M.A.A. Cremona*”, del “*BorsinoImmobiliare.it*” e dell’ “*Osservatorio del Mercato Immobiliare*” a cura dell’Agenzia delle Entrate. Dal raffronto dei dati reperiti è emerso, come base di partenza, un valore per la tipologia considerata di **€/mq. 1.200,00**.

Tuttavia per giungere alla quantificazione estimativa si sono considerate altre peculiari caratteristiche del bene, ovvero:

- la sua ubicazione nella frazione di Roggione (situata a 1,5 km dal capoluogo);
- l’epoca di costruzione (inizi anni 2000) e l’impiego di materiali e finiture relativi al periodo;
- il discreto stato di conservazione;
- le buone dimensioni dell’abitazione;
- la presenza dell’autorimessa per il ricovero di autoveicoli;
- le servitù attive e passive per l’accesso all’immobile (in parte su uno stradello dal fondo dissestato);
- il contratto di locazione in essere con scadenza 31 marzo 2027 (vedasi pag. 12) che ha contribuito a ridurre del 10% l’importo della stima.



Il valore raggiunto è indicato nella citata tabella che segue:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. medio \ a corpo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugliata	Vetustà	Stato	Piano	Locazione		
Accessori piano seminterrato	28,50	1.200,00	0,50	14,25	0,80	0,90	1,00	0,90	388,80	€ 11.080,80
Abitazione piano terra	56,00	1.200,00	1,00	56,00	0,80	0,90	1,00	0,90	777,60	€ 43.545,60
Abitazione piano primo	61,00	1.200,00	1,00	61,00	0,80	0,90	1,00	0,90	777,60	€ 47.433,60
Balcone piano terra	9,75	1.200,00	0,25	2,44	0,80	0,90	1,00	0,90	194,40	€ 1.895,40
Balcone sud piano primo	2,95	1.200,00	0,25	0,74	0,80	0,90	1,00	0,90	194,40	€ 573,48
Balcone ovest piano primo	3,35	1.200,00	0,25	0,84	0,80	0,90	1,00	0,90	194,40	€ 651,24
Box	33,85	1.200,00	0,65	22,00	0,80	0,90	1,00	0,90	505,44	€ 17.109,14
Cortile (a corpo)	60,50	10,00								€ 605,00
Giardino (a corpo)	63,60	10,00								€ 636,00
<b>Superficie coperta</b>	<b>179,35</b>									
<b>Area di pertinenza</b>	<b>124,10</b>									
<b>Totale superfici</b>	<b>303,45</b>									

TOTALE VALORE

€ 123.530,26

In conclusione, per poter determinare l'importo finale, si è ritenuto di applicare il valore mediato tra i due metodi estimativi utilizzati, ovvero:

- 1) valore metodologia per compravendite avvenute = € **128.882,25**
  - 2) valore metodologia per indicazioni  
prezzi a metro quadrato del mercato locale = € **123.530,26**
- Totale valori = € **252.412,51**
- Media valori = € 126.206,25**

Il suddetto totale è però al lordo dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo "Sanabilità e costi", pertanto riepilogando, avremo =

Valore abitazione	=	€ 126.206,25
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	€ <u>2.300,00</u>
<b>STIMA IMMOBILE</b>	=	€ <b>123.906,25</b>
<b>ARROTONDATO A</b>	=	€ <b>124.000,00</b>



### *Giudizio di vendibilità*

Con riferimento a quanto riportato nel capitolo concernente la stima, l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi mediamente appetibile.

### *Vincoli e oneri*

Non risultano agli atti.

### *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita*

#### Elenco proprietari

- anteriormente al ventennio, l'area su cui insiste il complesso residenziale era di proprietà di:

[REDACTED]

- in forza di atto di acquisto stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a Cremona in data [REDACTED]

[REDACTED]

- con atto di compravendita stipulato in data [REDACTED] rep. [REDACTED] registrato a Cremona in data [REDACTED]

[REDACTED]



### ***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 I), non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

### ***Lotti***

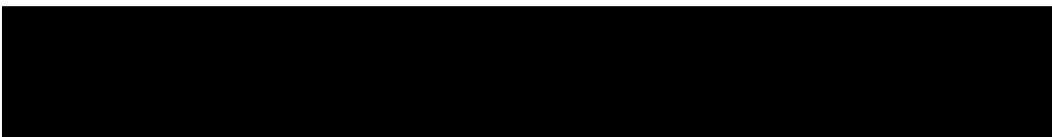
#### ***Opportunità di divisione in lotti***

Le descritte caratteristiche progettuali, dimensionali e di conformazione del bene, rendono improbabile, oltre che commercialmente sconveniente, la suddivisione in lotti del bene.

#### ***Scheda sintetica del bene***

**Lotto unico** in Comune di Pizzighettone, composto da porzione di fabbricato plurifamiliare (quattro case) ubicato in via del Dosso n.3, concernente abitazione disposta su tre livelli, con corpo accessorio annesso in lato di monte ed area cortilizia\verde.

Il compendio sottoposto ad esecuzione immobiliare è interamente di proprietà



La casa è così suddivisa:

- al piano seminterrato (primo fuori terra) di ampio box accessibile dal cortile in lato sud, lavanderia, cantina (contigui alla stessa) e disimpegno;
- al piano terreno (secondo fuori terra) di soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, balcone (in lato sud);
- al piano primo (terzo fuori terra) di tre camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi.



La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **56,00** mq. al piano terreno (scala esclusa, già computata al piano inferiore) oltre a balcone di mq. 9,75 circa e giardino di mq. 63,60. Al piano primo (scala esclusa) è mq. **61,00** circa, oltre i balconi sud (mq. 2,95) ed ovest (mq. 3,35). Al piano seminterrato circa mq. **33,85** sono utilizzati come box, circa mq. **28,50** ad uso lavanderia, ripostiglio e disimpegno. Il cortile è mq. 60,50.

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

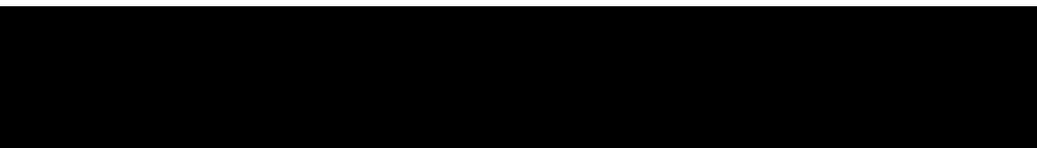
Le unità immobiliari di cui trattasi, risultano così allibrate al N.C.E.U. del Comune di Pizzighettone:

#### **Classamento =**

- **foglio 24, mappale 44, sub. 505 e mappale 371**, via del Dosso n.3, piano S1-T-1, cat. A/2, classe 5<sup>^</sup>, consistenza vani 8, sup. cat. 156 mq., R.C.= €. 619,75;

- **foglio 24, mappale 44, sub. 506**, via del Dosso n.3, piano S1, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza mq. 31, sup. cat. 33 mq., R.C.= €. 35,22.

#### **Intestazione =**



### ***Variazioni storiche***

A seguito del rilevamento di variazioni interne al piano seminterrato, si è provveduto a sostituire la planimetria catastale relativa all'abitazione, la cui pratica è stata approvata e registrata all'Agenzia delle Entrate al numero CR0070802 in data 06 giugno 2024, registro Ufficiale 2493637.05/06/2024.

Il classamento del box (mappale 44/506) presentato al Catasto il 18 novembre 2002, non è stato modificato poiché conforme allo stato di fatto.



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

L'identificazione riportata in atti (**mappali 44 sub. 505 e 506**) è da ritenersi corretta. Ovviamente la stessa non concerne la variazione recentemente eseguita, di cui si è già argomentato al capitolo “*variazioni storiche*” e che comunque non ha modificato identificativi e rendita catastale.

### **Confini (in un sol corpo)**

**a nord**, beni di cui ai mappali 44/507 e 369, a muro divisorio comune; **ad est**, beni di cui ai mappali 44/503 e 44/504, a muro divisorio comune e beni di cui al mappale 372, a linea di termini; **a sud**, prima beni di cui al mappale 40, a muro di recinzione comune; **ad ovest**, beni di cui al mappale 41, a muro di recinzione compreso.

### **Regolarità urbanistica**

#### **Titoli urbanistici**

L'edificazione del complesso in cui è collocata l'unità oggetto di procedura esecutiva per conto della società [REDACTED] (divenuta proprietaria nell'anno 1998 e dante causa dell'esecutato) è avvenuta in forza di Concessione Edilizia n.4552 rilasciata in data 03 dicembre 1998 ed oggetto di successiva D.I.A. prot. n.2012 del 06/03/2002.

#### **Abitabilità e agibilità**

In data 09 dicembre 2002 il Comune di Pizzighettone ha rilasciato il certificato di abitabilità (prot. n.10791).

#### **Abusi, sanabilità e costi**

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali allegati alle pratiche edilizie ed il rilievo in loco, sono emerse le seguenti difformità:

- diversa destinazione ed utilizzo del locale sud-est, da cantina a lavanderia;



- differente posizionamento della finestra nel locale cantina nord-ovest.

Le irregolarità sono sanabili ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, con un importo **stimato** di **€. 2.300,00** (comprensivo di sanzione e spese tecniche).

### ***Stato di possesso***

L'immobile è stato concesso in locazione al sig. [REDACTED] con contratto n.1444, Serie 3T, registrato in data 25.03.2019 (e quindi antecedentemente all'atto di pignoramento datato 30 ottobre 2023) avente scadenza il 31 marzo 2027.

### ***Vincoli e oneri***

Non risultano agli atti.

### ***Valore e vendibilità***

Al bene oggetto di stima viene assegnato un valore di **€. 124.000,00**, già detratti i costi di **redazione della sanatoria edilizia (sanzione e spese tecniche) determinata (vedi capitolo "sanabilità e costi") in €. 2.300,00.**

Il bene può essere definito "*mediamente 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 I), non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.



Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.



Soresina, 07 giugno 2024

Allegati:

- ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO B: Elaborato grafico;
- ALLEGATO C: Aerofotogramma;
- ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
- ALLEGATO E: Visura e planimetrie catastali;
- ALLEGATO F: Pratiche edilizie;
- ALLEGATO G: Atto di compravendita;
- ALLEGATO H: Contratto di locazione;
- ALLEGATO I: Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO L: Elaborato grafico comparabili per stima;
- ALLEGATO M: Attestato di Prestazione Energetica.

