

TRIBUNALE DI CREMONA

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 55/2023 P.U.

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

Per espresso incarico ricevuto dal curatore [REDACTED]
[REDACTED], il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Laudati [REDACTED]
[REDACTED] con la presente rassegna la perizia
di stima degli immobili di seguito descritti posti nel Comune di Pandino.

OGGETTO DI STIMA

Trattasi di abitazione di tipo civile inserita in villa bifamigliare, ubicata ai margini dell'abitato in lato Nord/Ovest del paese di Pandino - in provincia di Cremona - in ambito prettamente residenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E INTESTAZIONE

Le unità immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pandino:

- Foglio 13, particella 236, sub. 2, cat. A/2, cl. 5, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 191 mq.,
rendita 921,88 – Via Boccaccio n°7 – piano S1 -T
- Foglio 13, particella 236, sub. 3, cat. C/6, cl. 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq.,
rendita 33,36 – Via Boccaccio n°7 – piano S1

E come di seguito intestato:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il tutto come risulta dalla documentazione catastale allegata (**ALLEGATO 1**).

Dal sopralluogo è emerso che le planimetrie depositate in catasto sono coerenti con lo stato dei luoghi ad esclusione di un corpo di fabbrica senza permesso di edificazione di seguito esaminato.

CONFINI IN UN SOL CORPO

a nord: a metà muro comune divisorio con area cortilizia di cui al mapp. 240 al Fg. 13

ad est: a muro di recinzione tutto incluso con la Via Boccaccio;

a Sud: a metà muro comune divisorio di recinzione, indi metà muro del corpo di fabbrica e ancora metà muro comune divisorio con le ragioni di cui al mapp. 242 al Fg. 13;

a Ovest: a metà muro comune divisorio con i mappali 210 e 234 al Fg. 13:

PROPRIETA' DEL BENE E PROVENIENZA

Il bene risulta dagli atti essere di proprietà dei Signori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

Il terreno sul quale la villa bifamiliare è stata edificata è pervenuto ai [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno tramite atto di compravendita notaio [REDACTED] in Pandino in data 11.07.1981, rep. n. 28958, registrato in data 22.07.1981, n. 2465.1/1981, trascritto il 30.07.1981 ai num. 6646 e 4765 r.p. (ALLEGATO 4)

Si precisa che i coniugi [REDACTED], come da atto Notaio [REDACTED] in Crema, del 10.01.1978, rep. 17447, racc. 1545, reg. a Crema il 20.01.1978 al n. 307 Vol 8 mod. 1, risultano in regime di separazione dei beni. (ALLEGATO 4)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITO

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in Comune di Pandino, piccolo comune della Provincia di Cremona di circa 8.800,00 abitanti, dista circa 30 Km. da Bergamo e 35 km. da Milano, città delle quali sente l'influenza.

Trattasi di una casa unifamiliare inserita in contesto bifamiliare edificato a metà degli anni 80, su un piano parzialmente interrato e due fuori terra dislocati su tre quote differenti; libera su tre lati con area circostante di pertinenza esclusiva.

Al piano terra si trova la zona giorno con l'ingresso direttamente in un soggiorno di medie dimensioni, la zona pranzo e separato l'angolo cottura dal quale si accede a un porticato in lato Est; salendo qualche gradino dal soggiorno si entra nella zona notte dove si trova una stanza da letto matrimoniale ed un

servizio igienico (che si affacciano su un balcone in lato Ovest) e dopo altri cinque gradini troviamo un secondo servizio igienico, due camere da letto (una delle quali con balcone in lato Nord) e un ripostiglio. Al piano seminterrato si trovano l'autorimessa, un servizio igienico, la centrale termica e, qualche gradino più in basso un'ampia cantina.

La villa è esternamente si presenta con mattoni a vista, ante esterne in legno verniciato color castagno scuro, gronde in calcestruzzo a vista in ottimo stato come i parapetti dei balconi, copertura con manto in tegole canale in laterizio.

Gli infissi sono in legno con doppi vetri dell'epoca dell' edificazione, il portoncino d'ingresso di sicurezza in legno in due ante; tutti gli infissi sono dotati di zanzariere avvolgibili a molla; il portone d'ingresso all'autorimessa è in legno a due ante apribile verso l'esterno.

La porta che separa la zona abitata dagli spazi accessori al piano seminterrato collegati direttamente con l'autorimessa è una normale porta in legno non resistente al fuoco.

L'area esterna è sistemata parte a giardino e parte pavimentata con lastre di porfido posate a spacco naturale "opus incertum", sempre in lastre di porfido i marciapiedi che circondano la casa.

La recinzione verso la Via Boccaccio è in mattoni a vista con superiore copertina in materiale lapideo e i cancelli pedonale e carraio sono in acciaio inox zincato a disegno semplice.

Finiture piano seminterrato e locali accessori

E' pavimentato con piastrelle in monocottura uguali in tutti gli ambienti e il servizio igienico è rivestito in ceramica a tutta altezza come pure la zona della centrale termica/lavanderia, le pareti sono intonacate in parte "strollate" o "graffiate" e tinteggiate; le porte interne sono in legno.

Finiture abitazione

La pavimentazione della zona giorno è in lastre di granito, la zona cottura è pavimentata con piastrelle chiare in monocottura e le pareti rivestite in ceramica. la scala che sale alla quota superiore è rivestita del medesimo granito e ha parapetto in legno lavorato; tutta la zona notte ha pavimentazione in listoncini di parquet di colore scuro in ottimo stato, i due servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica smaltate e gli apparecchi sanitari sono ancora quelli dell'edificazione; nel ripostiglio c'è una piccola botola per l'ispezione nel sottotetto.

Tutte le porte interne sono in legno a due specchiature, le pareti finite a gesso e tinteggiate.

L'impianto elettrico è sotto traccia dell'epoca di edificazione (a parte qualche elemento esterno nella zona accessoria al piano seminterrato) presenta quadro con salvavita e il sistema di riscaldamento è garantito da una caldaia a gas metano ubicata nella centrale termica ed elementi radianti in ghisa negli ambienti.

Il piano terra presenta un'altezza di cm. 290, la zona notte cm. 280, il piano accessori cm. 220 e la zona cantina cm. 190

Nel complesso si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

documentazione fotografica di cui all' **ALLEGATO 2** e alla **planimetria catastale** di cui all'**ALLEGATO 1** nonché alla **vista satellitare ALLEGATO 2**.

ACCESSI

All'abitazione si accede tramite ingresso pedonale al civico 7 di Via Boccaccio ed ingresso carraio sulla medesima recinzione ma senza civico.


RILEVAZIONI URBANISTICHE

L'abitazione oggetto della presente perizia è stata edificata in forza di Concessione edilizia prot. 4711 del 18.06.1986, Pratica edilizia 95/82 e successiva Variante autorizzata con Concessione Edilizia prot. 2029 del 13.06.1986. (**ALLEGATO 3a**) Successivamente è stata presentata Richiesta di certificato di Agibilità ai sensi artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 in data 07.04.2005. (**ALLEGATO 3c**)

Dal sopralluogo è emerso che lo stato dei luoghi non è coerente con i titoli abilitativi rilasciati per le seguenti motivazioni:

- Corpo di fabbrica edificato in aderenza alla villa sul lato Ovest della proprietà, in confine con le ragioni di cui al mapp. 210 e 242 in lato Sud. (vedasi documentazione fotografica **ALLEGATO 2**)

Detto manufatto, diviso in due parti, funge in parte da ricovero attrezzi e in parte da autorimessa. E' realizzato con struttura in alluminio e pannelli in vetro e policarbonato e occupa una superficie di circa mq. 36,00.

Come si evince dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in forza della quale la villa è stata edificata (tav. 1 a firma Geom.  allegata alla concessione prot. 2029 del 1986) all'epoca della

costruzione era stata utilizzata tutta la capacità edificatoria a disposizione del lotto; se ne evince che non sia possibile quindi ottenere la doppia conformità urbanistica (art. 36 e 37 del DPR 380/2001) requisito essenziale per ottenere la sanatoria dell'illecito/abuso edilizio.

- Al piano seminterrato è stato autorizzato un locale lavanderia, adiacente alla Centrale Termica, in luogo del quale è stato realizzato un servizio igienico dotato di wc, bidet, doccia e lavandino.

I locali sono alti cm 210, pertanto non utilizzabili per tale destinazione, quindi l'illecito non è sanabile.

- Infine, da rilevamenti fatti a campione risultano lievi differenze nelle misure interne che, a parere dello scrivente, rientrano nel rispetto delle tolleranze costruttive, non costituenti quindi violazioni edilizie ai sensi dell'art. 34 bis commi 1 e 2 del d.P.R. n.380/2001.

Conclusioni:

- Il corpo esterno in alluminio e policarbonato va demolito e smaltito, si stima l'operazione in **€ 1.000,00 (mille euro)**.

- Dal servizio igienico al piano seminterrato vanno rimossi gli apparecchi sanitari che lo definiscono come tale (wc, bidet, piatto doccia), detti costi di rimozione, smaltimento e ripristino sono stimati in **€ 800,00 (ottocento euro)**.

ESTRATTO DI PGT

Stralcio della Tavola PR04a del Piano delle Regole



LEGENDA

Perimetro di Tessuto Urbano Consolidato



Confini Comunali



Centro Storico



Ambiti Urbani con destinazione prevalentemente residenziale a media densità



Ambiti urbani con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità



Ambiti urbani prevalentemente produttivi



Ambiti urbani prevalentemente terziari



Ambiti agricoli strategici



Come si evince dallo stralcio sopra riportato l'edificio si trova in **Ambiti urbani con destinazione prevalentemente residenziale a bassa intensità - Art. 8 del Piano delle Regole**

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità è dotata di Attestato di Prestazione Energetica redatto da tecnico abilitato Geom. [REDACTED], codice identificativo n. 19067-000056-23 del 13.03.2023, pertanto valido fino al 13.03.2033, che definisce l'unità immobiliare in classe energetica **F**. (ALLEGATO 5)

STATO DI POSSESSO E/O LOCATIVO

L'unità risulta occupata dai Signori [REDACTED].

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come da ispezione ipotecaria del 11.03.2024 (ALLEGATO 1):

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo, atto Notaio [REDACTED] del 28.04.2005, rep. 32682, racc. 3607, registrato in data 30.04.2005 ai nn. RP 2441 RG 9057 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà della quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni, per la somma complessiva di €.600.000,00 capitale di €. 300.000,00;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo, Tribunale del 25.07.2017, rep. 3329, registrata il



31.07.2017 ai nn. RG 13930 RP 2311a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] 2, per la piena proprietà di ½, per il capitale e la complessiva somma di €. 60.000,00;

- **Verbale di pignoramento immobili**, Tribunale di Cremona in data 23.05.2022, rep. 1512, registrato il 22.06.2022 ai nn. RP 7499 RG 11247a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà di ½.

- **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**, Tribunale di Cremona in data 02.11.2023 rep. 103, registrata in data 6.12.2023 ai nn. RP 13642 RG 20213

SUPERFICI

Le superfici commerciali sono state calcolate comprensive delle murature perimetrali, oltre che quelle interne; per i muri di confine con l'unità adiacente si è calcolata la superficie a metà muro, le superfici dei balconi, le aree scoperte e i porticati sono state ragguagliate come indicato nella tabella sottostante; Le superfici sono state calcolate sulle schede catastali reperite sul portale dell'Agenzia delle entrate e sugli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia; sono state verificate alcune quote per campione ma non è stato effettuato il rilievo integrale dell'edificio. Per il dettaglio dal quale la tabella sottostante trae le misurazioni vedasi l' **ALLEGATO 6**.

Identificazione locali	Sup. mq.	Coeff. Di ragguaglio	Sup. ragguagliata
Abitazione piano terreno e primo	141,50	1	141,50
Balconi	9,15	0,50	4,575
Portici	12,50	0,30	3,75
Giardino ed area esterna scoperta	443,50	0,10	44,35
Locali piano semint. (C.T., wc., cantina, disimp.)	63,30	0,30	18,99
autorimessa	23,20	0,30	6,96
TOTALE €			220,12

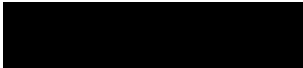
VALUTAZIONE ECONOMICA

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto. Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: "Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Attesa la natura dell'incarico, la tipologia del bene e il contesto in cui è inserito, il sottoscritto valutatore, ritiene di adottare il **metodo di stima sintetica-comparativa**, svolgendo indagini di mercato tese a reperire i dati immobiliari dei segmenti di mercato oggetto di esame, con conoscenza tecnica del bene, della zona e microzona in cui si colloca, deducendone un risultato che gli consenta di ottenere un valore il più possibile aderente alla realtà.

L'attribuzione dei valori ha tenuto naturalmente conto delle caratteristiche di finitura, dello stato di manutenzione e delle dotazioni impiantistiche, nonché del contesto tranquillo, ottimamente servito, quasi indipendente con area a verde esclusiva. Come già sottolineato in precedenza Pandino è un paese vivace con ottimi collegamenti per Milano e Bergamo, città delle quali sente la benefica influenza, con tutti i servizi necessari e buoni collegamenti stradali verso le città limitrofe.

Identificazione locali	Sup. mq.	Coeff. Di ragguglio	Sup. raggugliata	€/mq.	Valore totale
Abitazione p.t. e p. 1°	141,50	1	141,50		
Balconi	9,15	0,50	4,575		
portici	12,50	0,30	3,75		
Giardino ed area esterna scoperta	443,50	0,10	44,35		
Locali piano semint. (C.T., wc., cantina, disimpegno)	63,30	0,30	18,99		
autorimessa	23,20	0,30	6,96		




TOTALE €			220,12	1.200,00	264.144,00
-----------------	--	--	---------------	-----------------	-------------------

A dedurre spese di ripristino degli illeciti - € 1.800,00, restano € 262.344,00.

Alla luce di tutto quanto sopra lo scrivente ritiene di poter ragionevolmente affermare che il più probabile valore di stima del bene oggetto della presente perizia, di arrotondati € 262.000,00 (duecentosessantaduemila euro).

PRECISAZIONE FINALE

La natura dell'incarico conferito al sottoscritto richiede che venga ricercato il più probabile valore di mercato del bene, va sottolineato che nell'ambito di una procedura esecutiva il sottoscritto applicherebbe una detrazione del  in considerazione dei seguenti fattori:

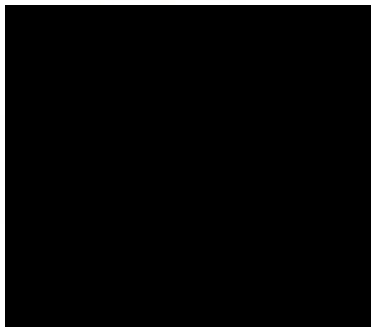
- assenza di garanzie per vizi occulti;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita;
- tempistica che intercorre tra la data della stima e il decreto di trasferimento con la diponibilità del bene;
- scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene;

Ed un ulteriore  Sulla quota di ½ in capo al  , essendo il bene cointestato ed indiviso e non frazionabile in differenti lotti

Tanto espresso in adempimento all'incarico ricevuto.

Cremona, 14 marzo 2024

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Alessandro Laudati





Allegati

ALLEGATO N°1: estratto di mappa - schede catastali - visura storica catastale - visura ipotecaria

ALLEGATO N°2: rilievo fotografico

ALLEGATO N°3a: Concessioni edificazione e variante

ALLEGATO N°3b: Concessioni recinzione

ALLEGATO N°3c: agibilità

ALLEGATO N°4: Atto d'acquisto terreno - trascrizione - atto separazione dei beni

ALLEGATO N°5: APE

ALLEGATO N°6: schema grafico e superfici