

ROSSI GEOM. GIANMARIA
AUSILIARIO DEL G.E.
Studio tecnico in Ripalta Cremasca (CR), via America n.11
Cell. 347.3306193
E_Mail: gianmaria.rossi1961@libero.it

TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 47/2023 R.G.E.

Promosso da : SPECIAL GARDANT S.P.A. sede in Roma (RM)
in rappresentanza di PONENTE SPV S.R.L. sede in Roma (RM)
rappresentata e difesa dall' Avv. [redacted] di Milano (MI)

Contro :

Giudice dell'Esecuzione : GOP Avv. Giorgio Trotta

Ripalta Cremasca, li 08.04.2024



SCHEDA RIASSUNTIVA E INDICE

Diritto (pag.6): [redacted] sede in [redacted] (MI) C.F.: [redacted], in piena proprietà 1/1.

Bene (pag.8): Casa di abitazione singola posta al piano terra e primo con cantina e box auto al piano terra.

Ubicazione (pag.8): via Vacchelli n. 12, Spino d'Adda (CR).

Stato (pag.8): condizioni appena sufficienti.

Titolarità (pag.6): [redacted] sede in [redacted] (MI) C.F.: [redacted], in piena proprietà 1/1.

Lotti (pag.10): no (unico).

Dati catastali pignoramento (pag.4):

- 1- foglio 4, mapp. 133, sub. 1, cat. A/2, vani 9.
- 2- foglio 4, mapp. 133, sub. 2, cat. C/6, mq. 79.

Dati catastali attuali (pag.9):

- casa: foglio 4, mappale 133, sub. 1, via Vacchelli n.12, piano T-1, categ. A/2, classe 4, vani 9,0, superficie cat. 227 mq. – Tot. escluse aree scoperte 204 mq, R.C.: € 906,38.
- box: foglio 4, mappale 133, sub. 2, via Vacchelli n.12, piano T, categ. C/6, classe 2, consistenza 79 mq., superficie cat. 79 mq., R.C.: € 81,60.

Confini (pag.10):

“casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra”

dell'intero lotto: a nord ragioni alla pubblica via Vacchelli, ad est ragioni al parcheggio pubblico mapp. 139 del foglio 4, a sud ragioni alla strada vicinale della vigna con aldilà canale irrigo Vacchelli, ad ovest ragioni al mapp. 134 e mapp. 131 di altra proprietà.

Irregolarità/abusi (pag.10-11): **SI**, costo per regolarizzazione € **24.000,00**

Valore di mercato (pag.12): € **343.000,00** (Valore di Vendita Forzata, proposto come prezzo base d'asta)

Valore mutuo (pag.7): € 100.000,00 - € 114.184,36 - € 39.473,47

Vendibilità (pag.12): scarsa.

Motivo (pag.8-9):

Casa singola completamente occupata da rifiuti in genere, ingombranti e speciali da smaltire, nonché accessori abusivi da demolire.

Pubblicità: ordinaria.

Occupazione (pag.12):

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 25.03.2024, l'immobile pignorato risultava libero da persone, ma occupato da parte di mobilio all'interno della casa e da grandi quantità di rifiuti di vario genere sia all'interno che all'esterno della casa stessa.

Vincoli (pag.12): no.



Oneri (pag.13):

1 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) rep. 136718/11454 del 17.02.2010, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 01.03.2010 ai nn. 800/3364 di formalità.

2 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Bellini Silvia di San Giuliano Milanese (MI) rep. 209/153 del 05.05.2021, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 21.05.2021 ai nn. 1683/9352 di formalità.

3 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Bellini Silvia di San Giuliano Milanese (MI) rep. 210/154 del 05.05.2021, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 21.05.2021 ai nn. 1684/9353 di formalità.

4 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 461 in data 07.03.2023 trascritto a Lodi (LO) il 28.03.2023 nn. 3394/5014, gravante gli immobili in Spino d'Adda (CR) Via Vacchelli n. 12 identificati al foglio 4, mapp. 133, sub. 1E mapp. 133, sub. 2.

Varie (14):

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 25.03.2024, l'immobile pignorato risultava libero da persone, ma occupato da parte di mobilio all'interno della casa e da grandi quantità di rifiuti di vario genere sia all'interno che all'esterno della casa stessa.

ALLEGATI:

- allegato 1 – documentazione fotografica
- allegato 2 – estratto mappa attuale al Catasto Terreni
- allegato 3 – foto satellitare dell'immobile
- allegato 4 – visura attuale al Catasto Fabbricati
- allegato 5 – planimetrie catastali
- allegato 6 – copia pratiche edilizie rintracciate in Comune
- allegato 7 – visura alla Conservatoria Registri Immobiliari di Lodi (LO)
- allegato 8 – copia dei 2 atti di provenienza
- allegato 9 – dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- allegato 10 - planimetria degli immobili
- allegato 11 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- allegato 12 – copia di n.3 comparabili per determinazione del valore dei beni
- allegato 13 – attestazione di avvenuto invio copia della perizia alle parti



TRIBUNALE DI CREMONA

NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 47/2023 R.G.E.

Promosso da : SPECIAL GARDANT S.P.A. sede in Roma (RM)
in rappresentanza di PONENTE SPV S.R.L. sede in Roma (RM)
rappresentata e difesa dall' Avv. Francesco Grilletta di Milano (MI)

Contro : **CA** **REALE** **MI**

Giudice dell'Esecuzione : GOP Avv. Giorgio Trotta

PERIZIA DI STIMA (art. 173 d.a. c.p.c.)

RELAZIONE

Descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Geom. Rossi Gianmaria, C.F. RSS GMR 61R29 I827Q con studio in Ripalta Cremasca via America n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1289 ed incaricato in data 21.09.2023, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare in data 07.02.2023 promosso da PONENTE SPV S.R.L. con sede in Roma (RM), rappresentata da SPECIAL GARDANT S.P.A. con sede in Roma (RM) contro la **CA** **REALE** **MI** con sede in **CA** **REALE** **MI** (MI) per la quota di proprietà pari a 1/1 ed a carico dei seguenti beni immobiliari ed i relativi frutti civili, accessioni e pertinenze, siti "in Comune di Spino d'Adda (CR), Via Vacchelli n. 12" e censiti al catasto fabbricati come segue:

- 1- foglio 4, mapp. 133, sub. 1, cat. A/2, vani 9.
- 2- foglio 4, mapp. 133, sub. 2, cat. C/6, mq. 79.

QUESITO

"Il giudice dell'esecuzione, visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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:



1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co.2 c.p.c e 173-bis disp. Att. C.p.c;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. 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;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, 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;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

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 disp. Att. C.p.c.:

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

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

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Giuramento:

il sottoscritto Rossi geom. Gianmaria prestava giuramento telematico entro 7 giorni dalla comunicazione del decreto come previsto dal G.E. GOP Avv. Giorgio Trotta in qualità di "esperto estimatore degli immobili" con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate.

Operazioni tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate:

- visure catastali: eseguite in data 03.11.2023;
- ispezione in Conservatoria dei Registri Immobiliari: eseguita in data 22.03.2024;
- recupero atto notarile di provenienza: eseguito in data 18.10.2023;
- visione pratiche edilizie in Comune di Spino d'Adda: eseguita in data 07.11.2023;
- sopralluogo di accesso agli immobili pignorati: eseguito in data 25.03.2024.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

La quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà degli immobili in Spino d'Adda, foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) rep. 136717/11453 del 17.02.2010, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 01.03.2010 ai nn. 3363/1909 di formalità, da potere di [redacted] nata il [redacted] a Lodi Vecchio (LO) C.F.:

L'altra quota pari ad un $\frac{1}{2}$ di piena proprietà è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 19.02.2009 rep. 100020 tribunale di Crema (CR), trascritto a Lodi (LO) il 27.02.2009 ai nn. 3258/1902, da potere di [redacted] nato [redacted] a [redacted] (CR) C.F.:

A [redacted] la piena proprietà in regime di comunione legale il terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di relazione è pervenuta per atto di compravendita del 27.09.1975 rep. 10722/1984 notaio dott. Fausto Biotti di Pandino (CR) trascritto a Lodi (LO) il 06.10.1975 ai nn. 5030/3787, da potere di [redacted] nato a [redacted] (CR) il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] (LO) il [redacted]

Verifica presso l'Agenzia del Territorio di Lodi – Conservatoria dei Registri Immobiliari (verifica trascrizioni ed iscrizioni)

Dall'ispezione effettuata presso il succitato ufficio a nome della società pignorata ed inerente gli immobili in esame, è emerso quanto segue:

1 – Atto giudiziario - Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Crema (CR) rep. 100020 del 19.02.2009, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 27.02.2009 ai nn. 3258/1902 di formalità, la società [redacted] sede in [redacted] (MI)



C.F.: [REDACTED], acquisiva da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (CR) C.F.: [REDACTED], la quota pari ad ½ di piena proprietà degli immobili in Spino d'Adda, foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2, Via Vacchelli n. 12.

2 - Compravendita a rogito notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) rep. 136717/11453 del 17.02.2010, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 01.03.2010 ai nn. 3363/1909 di formalità, la società [REDACTED] sede in [REDACTED] (MI) C.F.: [REDACTED], comprava da [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (LO) C.F.: [REDACTED], la quota pari ad ½ di piena proprietà degli immobili in Spino d'Adda, foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2, Via Vacchelli n. 12.

3 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) rep. 136718/11454 del 17.02.2010, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 01.03.2010 ai nn. 800/3364 di formalità, gravante gli immobili pignorati, a favore di [REDACTED] in Sondrio (SO) C.F.: [REDACTED] e *contro* la società [REDACTED] sede in San Giuliano Milanese (MI) C.F.: [REDACTED] per capitale €. 100.000,00 e totale €. 180.000,00 durata anni 8, grava su Spino d'Adda (CR) foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2.

4 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Bellini Silvia di San Giuliano Milanese (MI) rep. 209/153 del 05.05.2021, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 21.05.2021 ai nn. 1683/9352 di formalità, gravante gli immobili pignorati, a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] (MI) C.F.: [REDACTED] e *contro* la società [REDACTED] sede in [REDACTED] (MI) C.F.: [REDACTED] per capitale €. 114.184,36 e totale €. 114.184,36 grava su Spino d'Adda (CR) foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2.

5 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Bellini Silvia di San Giuliano Milanese (MI) rep. 210/154 del 05.05.2021, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 21.05.2021 ai nn. 1684/9353 di formalità, gravante gli immobili pignorati, a favore di [REDACTED] nato a Milano (MI) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e *contro* la società [REDACTED] sede in [REDACTED] (MI) C.F.: [REDACTED] per capitale €. 39.473,47 e totale €. 39.473,47 grava su Spino d'Adda (CR) foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2.

6 - Pignoramento di Immobili atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 461 in data 07.03.2023 trascritto a Lodi (LO) il 28.03.2023 nn. 3394/5014, gravante gli immobili in Spino d'Adda (CR) Via Vacchelli n. 12 identificati al foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2 a favore di PONENTE SPV S.R.L. sede in Roma (RM) C.F.: 14572341007 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e *contro* la società [REDACTED] sede in [REDACTED] (MI) C.F.: [REDACTED].

Individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica della continuità nelle trascrizioni

1 - dal 27.09.1975 al 19.02.2009, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Spino d'Adda (CR), venivano acquistati dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CR) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di comunione legale, il terreno sul quale sorgono gli immobili in oggetto, tramite compravendita con atto a rogito notaio



dott. Fausto Biotti di Pandino (CR) trascritto a Lodi (LO) il 06.10.1975 ai nn. 5030/3787, da potere di [redacted] nato a Palazzo Pignano (CR) il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] (LO) il [redacted]

2 – dal 19.02.2009 a tutt'oggi, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Spino d'Adda (CR), venivano acquisiti con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Crema (CR) rep. 100020 del 19.02.2009, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 27.02.2009 ai nn. 3258/1902 di formalità, dalla società [redacted] sede in San [redacted] (MI) C.F.: [redacted] da potere [redacted] nato il [redacted] a Monte Cremasco (CR) C.F.: [redacted], la quota pari ad 1/2 di piena proprietà.

3 – dal 17.02.2010 a tutt'oggi, gli immobili ora pignorati censiti al C.F. del Comune di Spino d'Adda (CR), venivano acquistati dalla società [redacted] sede in [redacted] (MI) C.F.: [redacted], la quota pari ad 1/2 di piena proprietà per compravendita con atto a rogito notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) rep. 136717/11453 del 17.02.2010, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 01.03.2010 ai nn. 3363/1909 di formalità, da potere della Sig.ra [redacted] nata il [redacted] a Lodi Vecchio (LO) C.F.: [redacted].

NB: a completamento ed integrazione di quanto sopra scritto vedi anche la relazione notarile già prodotta in atti.

Bene ed ubicazione

Casa di abitazione singola posta al piano terra e primo con cantina e box auto al piano terra e zona abitabile al piano primo, sita in Comune di Spino d'Adda (CR – abitanti circa 7.000), nella zona periferica ubicata aldilà del canale irrigo Vacchelli nella via denominata via Vacchelli al civico n.12.

L'ambito urbanistico in cui si colloca tale abitazione risulta essere a prevalente destinazione residenziale, trattandosi di lottizzazione residenziale degli anni '70 - '80, dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza e distante circa 1 km dal centro del comune di Spino d'Adda (CR) dove risultano presenti tutti i servizi pubblici (scuole, farmacia, banca, negozi, fermate autobus).

La casa è stata costruita nel 1977 a seguito di regolare licenza di costruzione e successivamente non ha subito grossi interventi di manutenzione, pertanto le finiture generali della stessa sia esterne che interne risultano essere in condizioni appena sufficienti, così come anche il cortile e giardino circostante.

Sul lato retrostante la casa in fregio alla strada vicinale adiacente al canale Vacchelli sono presenti 2 accessori esterni totalmente abusivi, non sanabili e che dovranno essere demoliti.

Tutta la proprietà immobiliare risulta essere occupata da rifiuti di vario genere, sia ingombranti che non, in particolare tutto il piano terra della casa, cantina e garage che i 2 accessori esterni ed il cortile circostante.

L'accessorio ubicato a sud-est risulta occupato da rifiuti speciali, residui di carburante, gasolio per autocarro, numerose gomme da camion, n. 4 estintori, barili di varia natura e presenza di una



cisterna per deposito carburante, con relativa pompa di erogazione.

Nel box auto al piano terra e nel cortile circostante sono presenti n. 2 autovetture che risultano essere pignorate.

Il box risulta completamente occupato da rifiuti ingombranti come parzialmente anche tutto il resto del cantinato.

Pertanto dopo lo sgombero di tutti i rifiuti dovrà essere ripristinata la conformità alle schede catastali approvate in data 26.08.1986 mediante la demolizione delle opere abusive non sanabili rinvenute sia nel box che nella parte di cantina sottostante al terrazzo di ingresso alla casa.

Al piano primo della casa sono presenti ancora alcuni mobili nonché rifiuti di vario genere sparsi su tutto il pavimento.

Descrizione: la casa singola è ubicata in via Vacchelli n.12, si sviluppa per la parte abitativa al piano primo ed è composta da ampio soggiorno, pranzo con cottura, tre camere, un bagno ed un disimpegno con due balconi ed un terrazzo coperto d'ingresso. Al piano terra ci sono tre locali cantina, un wc, un locale caldaia ed un ampio box auto. Nel cortile esterno ci sono due accessori totalmente abusivi che dovranno essere demoliti.

L'accesso avviene dalla pubblica via Vacchelli al civ. 12, in lato nord rispetto al lotto di proprietà attraverso cancelli sia carrabile che pedonale.

Finiture ed impianti tecnologici:

la casa su tutto il piano primo presenta pavimenti in marmo, portoncino di ingresso in legno, finestre in legno con doppio-vetro e tapparelle in pvc, porte e finestre in legno, impianti: elettrico, TV, gas, idrico, riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa e caldaia a terra in cantina. Al piano terra, in cantina, il pavimento risulta essere parte in piastrelle e parte in cemento.

L'immobile risulta tinteggiato sia internamente che esternamente, il bagno e la cucina hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Parti comuni: costituiscono parti comuni alle unità immobiliari presenti, le entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C., nonché il cortile e giardino al piano terra.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: Sì, si specifica che risultano presenti rifiuti di vario genere ingombranti e non, sia all'interno della casa ai piani terra e primo che nel cortile e giardino circostante.

Certificazione energetica: APE registrato il 02.04.2024 codice identificativo 1910200003424 classe energetica F fabbisogno di 425,87 KWh/mq anno.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali al Catasto Fabbricati del Comune di Spino d'Adda (CR):

- casa: **foglio 4, mappale 133, sub. 1**, via Vacchelli n.12, piano T-1, categ. A/2, classe 4, vani 9,0, superficie cat. 227 mq. – Tot. escluse aree scoperte 204 mq, R.C.: €. 906,38.
- box: **foglio 4, mappale 133, sub. 2**, via Vacchelli n.12, piano T, categ. C/6, classe 2, consistenza 79 mq., superficie cat. 79 mq., R.C.: €. 81,60.



- intestazione al Catasto Fabbricati:

con sede in (MI) C.F.:
proprietà per 1/1.

Variazioni storiche:

Detti immobili hanno assunto i predetti identificativi catastali come segue:

dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.06.1987

dati derivanti da: variazione toponomastica del 18.03.2011 in atti dal 18.03.2011 n. 74267.1/2011

dati derivanti da: classamento del 26.08.1986 in atti dal 18.10.1999 n. 98.1/1986

dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

NB: a completamento ed integrazione di quanto sopra scritto vedi anche la relazione notarile già prodotta in atti.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Inerentemente ai dati del pignoramento, così come trascritti, si precisa quanto segue:

- a) i dati di identificazione catastale degli immobili sono corretti.

Giudizio di regolarità/Docfa: dovranno essere demolite le opere abusive al piano terra nel box e nella cantina ed i 2 accessori esterni abusivi in quanto non sanabili e dovrà essere ripristinata la conformità alle schede catastali approvate in data 26.08.1986 sulla base delle quali è stato eseguito il pignoramento (così come indicato dal G.E. nella nota in data 23.01.2024).

Confini del LOTTO UNICO

“casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra”

dell'intero lotto: a nord ragioni alla pubblica via Vacchelli, ad est ragioni al parcheggio pubblico mapp. 139 del foglio 4, a sud ragioni alla strada vicinale della vigna con aldilà canale irrigo Vacchelli, ad ovest ragioni al mapp. 134 e mapp. 131 di altra proprietà.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

- **Licenza di Costruzione** n. 40/76 del 19.11.1976 (costruzione di casa di civile abitazione con sottostante rimessa).

Abitabilità e agibilità:

Certificato di abitabilità n. 40/76 del 25.02.1980.

Abusi: si rilevano le seguenti difformità rinvenute nel sopralluogo del 25.03.2024:

- n. 2 accessori esterni al piano terra nel cortile in lato sud totalmente abusivi;
- varianti esterne ed interne nel box al piano terra con ampliamento sotto il balcone totalmente abusive;
- ampliamento cantina al piano terra sotto il terrazzo d'ingresso al piano terra totalmente abusivo;
- varianti interne alla scala di collegamento fra il piano terra ed il piano cantina;
- varianti interne alla cantina al piano terra e nel soggiorno al piano primo.



Sanabilità e costi: per le difformità rilevate si prevedono i seguenti costi:

- per lo sgombero e trasporto a discarica di tutti i rifiuti ingombranti e non rinvenuti nella proprietà si prevede un costo valutato in €. 4.000,00;
- per la demolizione dell'accessorio esterno in lato sud-ovest e delle opere in difformità nel box e cantina non sanabili si prevede un costo valutato in €. 7.000,00;
- per la rimozione dei rifiuti speciali ubicati nell'accessorio esterno in lato sud-est con demolizione dello stesso e previsione pure di smaltimento di lastre di amianto si prevede un costo valutato in €. 10.000,00;
- per la sanatoria con procedura ordinaria delle opere in difformità sanabili e corrispondenti alle schede catastali in atti si prevede un costo complessivo comprendente la sanzione comunale e le spese tecniche valutato in €. 3.000,00.

Pertanto il totale dei costi di demolizione e sanatoria ammonta ad €. **24.000,00.**

VALORE E VENDIBILITÀ

LOTTO UNICO

Metodo di valutazione: metodo di confronto di mercato Market Comparison Approach (MCA)

Superficie commerciale del bene in perizia:

- Superficie lorda della casa al piano 1°	= mq. 149,48 x 1,00	= mq. 149,48 +
- Superficie lorda balconi coperti al piano 1°	= mq. 23,73 x 0,35	= mq. 8,31 +
- Superficie lorda cantina al piano T	= mq. 90,98 x 0,50	= mq. 45,49 +
- Superficie lorda box al piano T	= mq. 58,50 x 0,70	= mq. 40,95 +
	parziale	= mq. 244,23 +
- Parti comuni : cortile – giardino al p.T mq.(474,52 x 10%)		= mq. 47,45 =
Totale superficie commerciale		= mq. 291,68

N.B.: per i dati relativi ai conteggi, comprendenti anche i correttivi, il sottoscritto ha utilizzato valori di tre comparabili simili rintracciati ed evidenziati nell'allegato n.12, da cui si è dedotto che il valore medio di mercato riferibile all'immobile in questione nelle sue caratteristiche particolari sopra descritte è di €/mq. 1.400,00.

VALORE DI MERCATO (VM) DEL LOTTO UNICO

"casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra"
€. 1.400,00 x mq. 291,68 = €. 408.352,00 che si arrotonda ad €. 408.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (VVF) DEL LOTTO UNICO

"casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra"

VM = €. 408.000,00

Decurtazioni da considerarsi per:

- annualità per assegnazione definitiva prevedibile in quattro anni, con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed esterne), vizi occulti;
- eventuale mancata immediata disponibilità degli immobili alla data della aggiudicazione;



Decurtazioni = €. (408.000,00 x 10%) = €. 40.800,00
Costi per regolarizzazione edilizia = €. 24.000,00
Totale decurtazioni = €. (40.800,00 + 24.000,00) = €. 64.800,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata viene quantificato come segue:

VVF = (VMM – Decurtazioni) = (408.000,00 – 64.800,00) = €. 343.200,00 → €. 343.000,00

Pertanto il sottoscritto ritiene di proporre al G.E., per il Lotto Unico costituito da “*casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra*”, così come sopra descritto ed analizzato, un Valore di Vendita Forzata quale **prezzo base d’asta** pari ad €. **343.000,00** (diconsieurotrecentoquarantatremila/00centesimi).

Confronto con trasferimenti pregressi:

n. 3 valori di raffronto individuati in un atti di compravendita precedenti.

Giudizio di vendibilità’: scarso

Forme di pubblicità: ordinaria

STATO DI POSSESSO

Debitori:

_____ sede in _____ (MI) C.F.: _____
proprietà per 1/1.

Al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 25.03.2024, l’immobile pignorato risultava libero da persone, ma **occupato da parte di mobilio all’interno della casa e da grandi quantità di rifiuti di vario genere sia all’interno che all’esterno della casa stessa.**

Locazione: no

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: -

Sine titolo: -

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: non esistono servitù a carico del bene pignorato;

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: nessuno



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no
Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1 - **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Ferrari Emanuele di Milano (MI) rep. 136718/11454 del 17.02.2010, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 01.03.2010 ai nn. 800/3364 di formalità, gravante gli immobili pignorati, a favore di Credito Italiano S.p.A. sede in Sondrio (SO) C.F.: 0120000010 e **contro** la società S.p.A. sede in Spino d'Adda (CR) C.F.: 0120000010 per capitale €. 100.000,00 e totale €. 180.000,00 durata anni 8, grava su Spino d'Adda (CR) foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2.

2 - **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Bellini Silvia di San Giuliano Milanese (MI) rep. 209/153 del 05.05.2021, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 21.05.2021 ai nn. 1683/9352 di formalità, gravante gli immobili pignorati, a favore di S.p.A. sede in San Giuliano Milanese (MI) C.F.: 0120000010 e **contro** la società S.p.A. sede in San Giuliano Milanese (MI) C.F.: 0120000010 per capitale €. 114.184,36 e totale €. 114.184,36 grava su Spino d'Adda (CR) foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2.

3 - **Ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto notaio Bellini Silvia di San Giuliano Milanese (MI) rep. 210/154 del 05.05.2021, debitamente registrato e trascritto a Lodi (LO) il 21.05.2021 ai nn. 1684/9353 di formalità, gravante gli immobili pignorati, a favore di S.p.A. nato a Milano (MI) il 10.03.1988 - C.F.: 0120000010 e **contro** la società S.p.A. sede in San Giuliano Milanese (MI) C.F.: 0120000010 per capitale €. 39.473,47 e totale €. 39.473,47 grava su Spino d'Adda (CR) foglio 4, mapp. 133, sub. 1 e mapp. 133, sub. 2.

4 - **Pignoramento di Immobili** atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cremona rep. 461 in data 07.03.2023 trascritto a Lodi (LO) il 28.03.2023 nn. 3394/5014, gravante gli immobili in Spino d'Adda (CR) Via Vacchelli n. 12 identificati al foglio 4, mapp. 133, sub. 1E mapp. 133, sub. 2 **a favore** di PONENTE SPV S.R.L. sede in Roma (RM) C.F.: 0120000010 per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e **contro** la società S.p.A. sede in Spino d'Adda (CR) C.F.: 0120000010.

Elenco delle formalità che saranno cancellate: formalità sopra elencate ai precedenti punti n. 1-2 - 3 - 4 del presente paragrafo.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: no

Composizione e valore:

LOTTO UNICO composto da: *“casa singola al piano primo con cantina e box al piano terra”*,



