

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2023

promossa da:

Credit Agricole Italia spa

rappresentata da:

*Avv.to MARCO PESENTI*

contro:

████████████████████  
●  
████████████████████



E.I. n. 77/2023

## SCHEMA SINTETICA

<b>Diritto</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Proprietà per la quota di 1/2- [REDACTED] Proprietà per la quota di 1/2- [REDACTED]
<b>Beni</b> (pg. 6-10) - CAP. 3.1.a	Abitazione di circa 90 mq comprensivi di 10 mq di balconi. Inoltre, presenta le seguenti pertinenze: una cantina di circa 7 mq e un box di circa 17 mq.
<b>Ubicazione</b> (pg. 7) - CAP. 3.1.a	Crema, Via Brescia n. 11
<b>Titolarità</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	[REDACTED] – Proprietà per la quota 1/2 [REDACTED] – Proprietà per la quota 1/2
<b>Lotti</b> (pg. 22) - CAP. 3.5	No
<b>Dati Catastali</b> <b>Pignoramento</b> (pg. 23-25) - CAP. 3.7	Fg. 27 Mapp. 338 Sub. 11 – Cat. A/4 – Abitazione di tipo popolare Fg. 27 Mapp. 338 Sub. 23 – Cat. C/6 – Box
<b>Dati Catastali Attuali</b> (pg. 25) - CAP. 3.7	Fg. 27 Mapp. 338 Sub. 23 – Cat. C/6 – Box Fg. 27 Mapp. 338 Sub. 504 – Cat. A/4 – Abitazione di tipo popolare Fg. 27 Mapp. 338 Sub. 505 – Cat. C/2 – Cantina
<b>Irregolarità/abusi</b> (pg. 17-18) - CAP. 3.1.e	-Diverso posizionamento di un tavolato interno; -Diversa conformazione degli infissi; -Una leggera differenza del dimensionamento degli ambienti ma comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e quindi non considerabili come difformità / opere abusive;
<b>Valore di mercato</b> (pg. 18-21) - CAP. 3.2	<b>Lotto 1 - € 80.700,00</b>
<b>Occupazione</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall' esecutato [REDACTED]
<b>Vincoli</b> (pg. 14)- CAP. 3.1.c	Proporzionale quota di comproprietà enti e parti comuni art. 1117 C.C.
<b>Oneri</b> (pg. 14)- CAP. 3.1.c	Esercizio condominiale "Condominio Apollo"
<b>Note</b>	



---

---

## RELAZIONE PERITALE

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 77/2023

---

#### Cap. 1

#### QUESITO

---

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti:

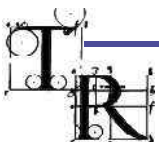
*Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati;*

*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 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, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
    - *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
    - *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 e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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 la 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;
- alleggi 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 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 delle parti;





L'ill.mo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Cremona, Avv. Giorgio Trotta, ha nominato in data 22/09/2023 il sottoscritto Geometra Turconi Roberto, con studio in comune di Crema in Via Diaz 95, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1584, esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto al n. 77/2023.

Il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, iscritto nell'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1584, in data 26 Settembre 2023, prestava il giuramento telematico di rito accettando l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro la data della prossima udienza fissata dal G.I. per il 12 Febbraio 2024 e procedendo allo svolgimento delle operazioni e indagini peritali, necessarie all'adempimento dell'incarico.

*(Allegato 1).*

Ho proceduto pertanto con le seguenti operazioni peritali e precisamente:

verificata la documentazione agli atti, ho inviato una raccomandata A/R agli esecutati ed una e-mail PEC ai procuratori dei creditori procedenti comunicando l'inizio delle operazioni peritali *(Allegato 1)*. In seguito ho provveduto:

- ad effettuare le verifiche catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- ad effettuare le indagini presso gli Uffici del Comune di Crema al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni;
- ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Crema al fine di verificare se gli immobili siano occupati o vi siano altri usi o locazioni in atto;
- Nella data del 20 Ottobre 2023 ad effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliari oggetto di pignoramento, effettuando un'accurata ispezione dei luoghi durante la quale ho rilevato i dati metrici necessari, gli elementi caratterizzanti dell'immobile, producendo una documentazione fotografica di dettaglio;



- ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili situati nello stesso Comune aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della stima.

A seguito delle verifiche sopra indicate e dei relativi dati acquisiti, ho potuto redigere la seguente relazione di stima.

---

Cap. 3 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

---

La formale comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata inviata in data 5 Ottobre 2023, a mezzo raccomandata A/R [REDACTED] tale comunicazione veniva altresì inviata nella medesima data tramite e-mail PEC all' Avv.to Marco Pesenti, per conto del creditore procedente *(Allegato 1)*.

---

Cap. 3.1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.

---

---

Cap. 3.1.a identificazione e descrizione del bene

---

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in area residenziale del Comune di Crema ed individuato all'interno dei tessuti urbani; la zona di interesse è caratterizzata da interventi edilizi aventi carattere prevalentemente residenziale.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Il comune di Crema è collocato nella porzione nord occidentale della Provincia di Cremona, si estende su una superficie di circa 35 kmq ad una altitudine di 79 mt s.l.m. Il territorio comunale in esame è caratterizzato dal centro storico delimitato dalle porzioni di mura veneziane al cui esterno si trovano i diversi quartieri. La viabilità principale della città è caratterizzata dalla SS 415 che collega la città a Milano e Cremona, la SS 235 a Brescia, la SS 591 a Bergamo e il sistema ferroviario tramite la linea Cremona-Treviglio. La città ha subito diverse espansioni urbanistiche, in particolare: il centro storico originario delimitato dalle mura venete, la città "moderna", ovvero l'espansione limitrofa alle mura sino al tratto ferroviario a nord, al fiume Serio ad est, alla SP 235 a sud ed a ovest dal Parco del Moso. L'espansione della città "moderna" è caratterizzata principalmente dall'edificazione nel corso degli anni di differenti tipologie di edifici residenziali tanto da "inglobare" a sé gli antichi nuclei autonomi (ad oggi le frazioni di San Bartolomeo dei Morti, Sabbioni, San Bernardino, Santa Maria dei Mosi, Santa Maria della Croce, Santo Stefano in Vairano e Vergonzana).

Completano l'assetto distributivo della città le aree produttive e dei servizi limitrofe alla città "moderna", i principali servizi sono dislocati nella parte sud del territorio (ospedale, cimitero, uffici pubblici, centro commerciale, ecc...), mentre le aree produttive principali sono state realizzate a nord della città, oltre il Canale Vacchelli, tra le frazioni di Santa Maria della Croce e Santo Stefano in Vairano; l'area principale era caratterizzata dalla presenza dello stabilimento Olivetti (oggi dismesso) attorno al quale si sono sviluppate le varie attività industriali/artigianali che ad oggi caratterizzano l'area.

L'immobile è ubicato in Via Brescia, dispone di un accesso pedonale e due carrabili in comune ad altre unità immobiliari, posti sul lato est.

L'edificio principale si sviluppa su cinque piani (uno interrato e quattro fuori terra), le strutture interne ed esterne sono miste in cemento armato e laterizio, così come i solai hanno composizione tradizionale in latero-cemento; la copertura è di tipo a falde con struttura portante in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le facciate, intonacate, tinteggiate ed in alcuni porzioni rivestite con blocchi in kinkler, hanno interposto brecce per aperture di finestre o porte-finestre in legno con vetro singolo, davanzali in pietra ed oscuranti esterni costituiti da tapparelle in pvc.

L'appartamento, è composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno e due balconi;





L'appartamento è riscaldato da radiatori a parete e centrale termica centralizzata, sono presenti anche sistemi in pompa di calore aria/aria (climatizzatori).

Completano la consistenza dell'immobile un box e una cantina.

Il box e la cantina di pertinenza hanno struttura mista in cemento armato e laterizio, e la pavimentazione è composta da battuto di calcestruzzo e con i singoli ingressi in metallo.

Nel complesso l'appartamento risulta essere in un discreto stato di conservazione e necessiterebbe comunque di qualche intervento di manutenzione. lo stato dei luoghi viene evidenziato nell'allegato fotografico *Allegato 7* e nella scheda sintetica *Allegato 8*

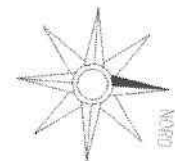
Dall'analisi dei documenti concessori depositati presso gli uffici comunali del Comune di Crema è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto autorizzato

I costi relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie sopra descritte sono stati quantificati ed esposti nel capitolo 3.1.E e decurtati dalla valutazione finale.

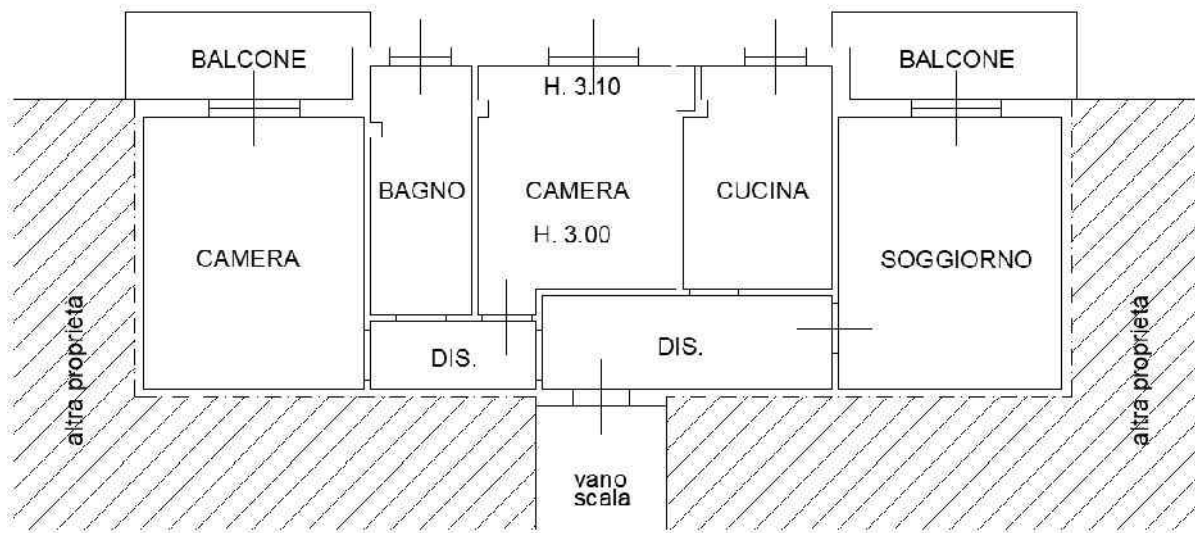
### AUTORIMESSA



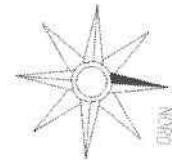
### PIANTE PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



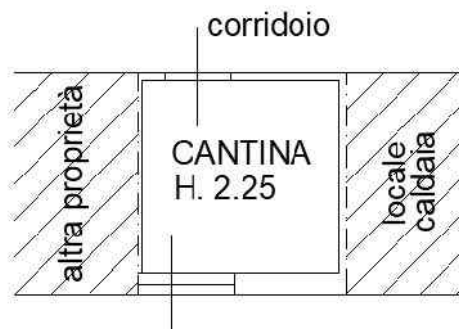
ABITAZIONE



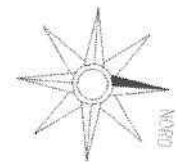
PIANTA PIANO TERZO



CANTINA



PIANTE PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Cap. 3.1.b

verificare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Stato di possesso:

Gli immobili risultano essere in diritto di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per la quota 1/2 e del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Confalonieri Andrea di Pandino (CR) repertorio 26.924 raccolta 15.538 del 14/03/2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 15/03/2018 Reg. Part. 3.001 Reg. Gen. 4.538 ([Allegato 5](#)).

Stato di locazione:

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 23/11/2023 (prot. N. 83119/2023), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Crema, con propria certificazione del 27/11/2023 Prot N. 84024/2023, ha attestato "che i contribuenti in oggetto non sono soggetti danti causa partecipanti in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta." ([Allegato 4](#)).

Stato dei luoghi:

Durante il sopralluogo del 20 Ottobre 2023 si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dall'esecutato [REDACTED]



verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

## FORMALITA'

Si è provveduto ad effettuare l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, reperendo in data 12/10/2023 le Ispesioni Ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, e verificando la certificazione notarile prodotta in data 09/06/2023 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, allegata al fascicolo consegnatomi in fase di giuramento, cui di seguito si elencano i vari trasferimenti di diritti *(Allegato 6)*:

### Stralcio Certificazione Notarile Dott.ssa Giulia Barbagallo:

(.....)

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 25-05-2023**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

\* Agli esecutati [REDACTED] la quota pari  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 11 Particella 338 Sub. 23 è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/2018 Numero di repertorio 26924/15538 Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR) trascritto il 15/03/2018 nn. 4538/3001 da potere di [REDACTED] Nato il 02/10/1975 a NAPOLI Codice fiscale [REDACTED]

\* A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 11 Particella 338 Sub. 23 è pervenuta per atto di compravendita del 16/06/2011 Numero di repertorio 72584/17630 Notaio SCHETTINO MARIA TERESA Sede SEREGNO (MB) trascritto il 23/06/2011 nn. 10569/6119 da potere di [REDACTED] Nato il 03/01/1951 a Crema (CR) Codice fiscale [REDACTED] Nato il 24/09/1956 a CREMA (CR) Codice fiscale [REDACTED] Nata il 09/12/1928 a SAN PIETRO IN CERRO (PC) Codice fiscale [REDACTED]





\* A [REDACTED] la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 11 Particella 338 Sub. 23 era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] Nato il 15/09/1924 a CREMA (CR) Codice fiscale [REDACTED] deceduto il 21/03/2006 registrata il 03/11/2006 al Numero 514/2006 UFFICIO DEL REGISTRO di CREMA, trascritta il 12/02/2007 ai NN.3775/1881 devoluta per legge la quota di 1/2 di piena proprietà

\* Risulta trascritta in data 23/06/2011 ai nn. 10570/6120 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] Nato il 15/09/1924 a SAN BERNARDINO (CR) Codice fiscale [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nascente da atto Notaio Schettino Maria Teresa Sede SEREGNO (MB) del 16/06/2011

\* A [REDACTED] la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 11 Particella 338 Sub. 23 è per atto di compravendita del 02/12/1972 Numero di repertorio 17208/11350 Notaio SEVERGNINI ANGELO Sede Crema trascritto il 03/01/1973 nn. 79/63 da potere di [REDACTED] nata a Chignolo Po il 06/12/1944 a [REDACTED] nato a San Colombano al Lambro il 04/03/1945

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

**ISCRIZIONE NN. 10571/2452 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/06/2011 Numero di repertorio 72585/17631 Notaio SCHETTINO MARIA TERESA Sede SEREGNO (MB)

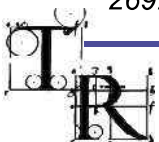
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOC. COOP. A R.L. Sede MILANO Codice fiscale 00715120150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO, PIAZZA MEDA N.4),

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

capitale € 73.000,00 Totale € 109.500,00 Durata 10 anni

Grava su Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 23 Particella 338 Sub. 11

**ISCRIZIONE NN. 4539/685 del 15/03/2018 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/03/2018 Numero di repertorio 26925/15539 Notaio CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR)



A favore di CREDITO VALTELLINESE S.P.A. Sede SONDRIO Codice fiscale 00043260140  
(Domicilio ipotecario eletto SONDRIO, PIAZZA QUADRIVIO 8),

contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

capitale € 115.000,00 Totale € 207.000,00 Durata 30 anni

Grava su Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 11 Particella 338 Sub. 23

**TRASCRIZIONE NN. 8843/5909 del 25/05/2023** nascente da VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/05/2023 Numero di repertorio 1118 emesso da  
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA

A favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. Sede PARMA Codice fiscale 02113530345  
(Richiedente: EUROPA CS SRL PER STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO, 43  
MILANO), contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Grava su Crema Foglio 27 Particella 338 Sub. 11 Particella 338 Sub. 23

(.....)

## VINCOLI OD ONERI

A seguito della consultazione della documentazione già agli atti della presente Esecuzione Immobiliare, da una attenta lettura dell'atto notarile ([Allegato 5](#)), dalla verifica dei documenti catastali ([Allegato 2](#)) si sono riscontrati i seguenti vincoli ed oneri gravanti sul bene.

(...) con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza e con obbligo ad osservare il regolamento condominiale ove esistente (...)

Ho inoltre provveduto ad appurare che gli immobili ricadono in ambito di esercizio condominiale, e pertanto, a seguito delle informazioni raccolte presso l'amministratore pro-tempore del condominio, vi sono gravami derivanti dalle gestioni di esercizio cui si rimanda agli allegati ([Allegato 10](#)):



---

---

Cap. 3.1.d la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

---

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio:

A seguito della richiesta di accesso agli atti protocollata con n. 57266 in data 23/11/2023 al comune di Crema, l'ufficio tecnico comunale mi ha fornito copia delle sotto descritte pratiche edilizie *(Allegato 3)*:

- Licenza Edilizia n. 517/1969 del 08/01/1970, ad oggetto “*costruzione fabbricato di abitazione in Via Brescia*” rilasciata a Fornaroli Mario – Cond. Apollo;
- Certificato di Abitabilità n. 96/70 del 21/12/1970 rilasciata a Fornaroli Mario – Cond. Apollo;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1424 del 04/05/1988, ad oggetto “*formazione scala immondezzaio e modifiche alle aperture*” rilasciata a Denti Giorgio quale amministratore Condominio Apollo;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 2804 del 04/05/1988 rilasciata a Denti Giorgio quale amministratore Condominio Apollo;

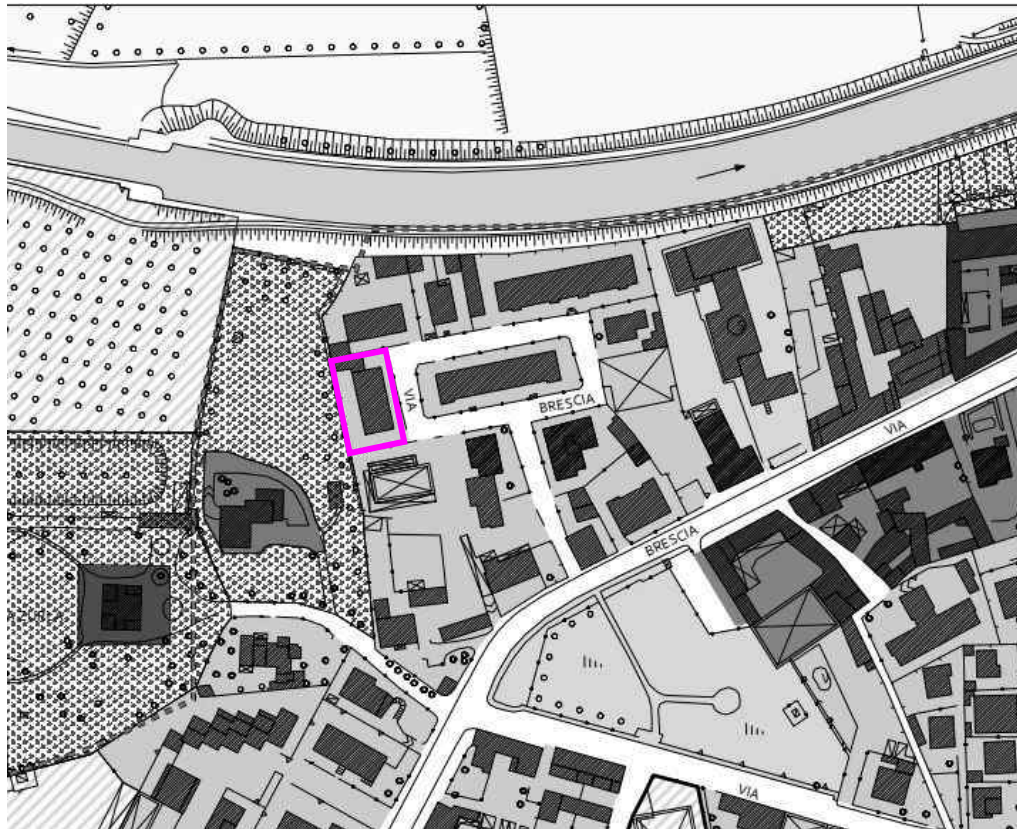
Non si è reso necessario procedere all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati hanno natura diversa dai terreni.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:

In seguito alla verifica messa in atto presso gli Uffici del Comune di Crema, verificato il Piano di Governo del Territorio vigente, l'area interessata dalla presente relazione di stima ha una destinazione urbanistica conforme ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale comunale, ed in particolare:





## ESTRATTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO




### Legenda


#### Nuclci di antica formazione - Titolo II, Capo II del PdR6


 Nucleo di antica formazione (art.15 NT del PdR6 e tav. PdR4 e PdS5 )

 Aree soggette a prescrizioni speciali (art.15.1.8 NT del PdR6 e art. 14 NT del PcS11)

#### Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (art. 16 - PdR6)


 Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex cascine, edifici filo strada e opifici. (art.16.1 NT del PdR6)

 Ambito di recente impianto urbanistico (art.16.2 NT del PdR6)


 Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato (art.16.3 NT del PdR6)


#### Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale (art. 17 - PdR6)

 Ambito di completamento C1 (art.17.1 NT del PdR6)

 Ambito di completamento C2 (art.17.2 NT del PdR6)


#### Tessuto urbano produttivo

 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale (art.18 NT del PdR6)

 Tessuto urbano consolidato da riqualificare in senso produttivo direzionale (art.19 NT del PdR6)

Tessuto urbano consolidato, di completamento e sovracomunale esclusivamente produttivo (art. 20 NT del PdR6)

 Ambito consolidato esclusivamente produttivo (art. 20.1 NT del PdR6)

 Ambito di completamento esclusivamente produttivo (art. 20.2 NT del PdR6)

 Ambito per l'eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale (art. 20.3 NT del PdR6)





in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

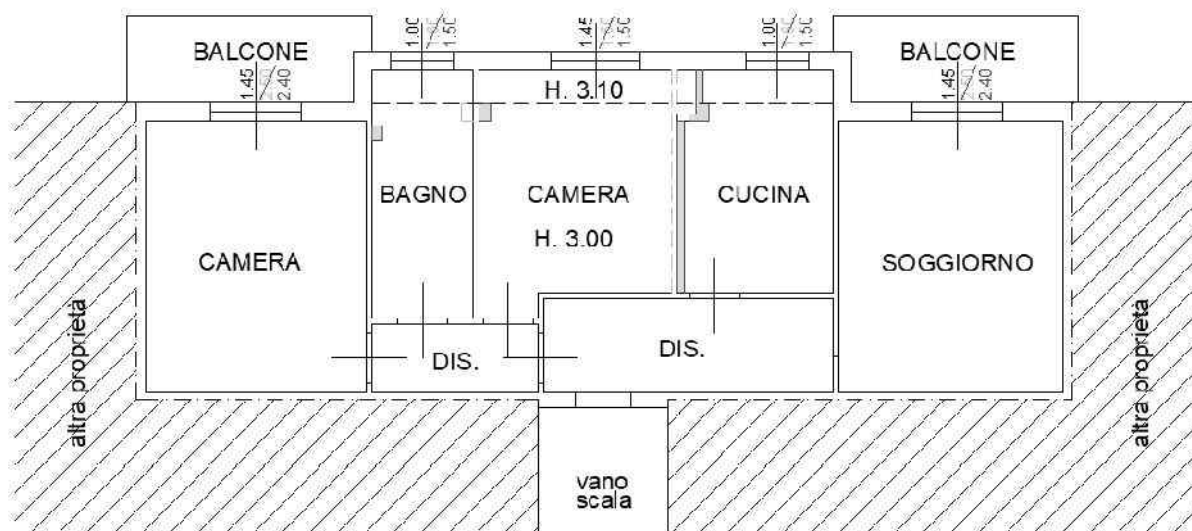
Esaminata la documentazione reperita, si può dichiarare che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità di possibile sanatoria, ed in particolare:

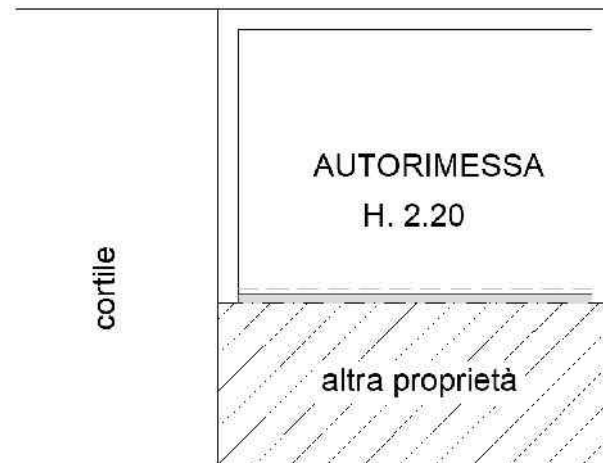
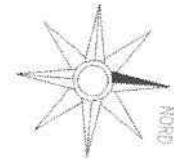
- *Diverso posizionamento di un tavolo interno;*
- *Diversa conformazione degli infissi;*
- *Una leggera differenza del dimensionamento degli ambienti ma comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e quindi non considerabili come difformità / opere abusive;*

Vista l'entità delle opere abusive, esaminati i regolamenti e piani locali e le varie legislazioni vigenti si può asserire che le stesse risultano sanabili.

**I costi per la sanatoria si possono stimare in € 4.500**

### ABITAZIONE



PIANTA PIANO TERZOAUTORIMESSAPIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Cap. 3.2 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...)

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili e la rispondenza dei dati catastali, preso atto che il mercato immobiliare nel Comune di Crema e nelle zone limitrofe è attualmente in una fase di significativa regressione e di stallo a causa della delicata situazione sanitaria e finanziaria globale, la valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricadono e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale gli immobili potranno essere venduti, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in riferimento al mercato immobiliare della zona a mezzo di "stima sintetica" per immobili della stessa tipologia e condizione.

Considerato altresì che, in relazione ai dati catastali e della loro consistenza, agli strumenti urbanistici, all'ubicazione ed alle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e



tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, nonché assunte le opportune informazioni nella specifica zona in cui è ubicato l'immobile in ordine a recenti compravendite, ove si sono rilevate compravendite per immobili di simile tipologia, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene attendibile attribuire un valore unitario a metro quadro pari a **€/mq. 750,00**

Vengono inoltre prese in considerazione le quotazioni della banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall' Agenzia delle Entrate - Territorio (1<sup>a</sup> semestre 2023) - Comune di Crema: zona periferica (Santa Maria, San Bernardino, Castelnuovo) - i cui dati, sono riassunti nella tabella di seguito riportata:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1	
<b>Provincia:</b>	CREMONA
<b>Comune:</b>	CREMA
<b>Fascia/zona:</b>	Periferica/SANTA MARIA, SAN BERNARDINO, CASTELNUOVO
<b>Codice di zona:</b>	D2
<b>Microzona catastale n.:</b>	3
<b>Tipologia prevalente:</b>	Abitazioni civili
<b>Destinazione:</b>	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	OTTIMA	1300	1900	L			
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	3,3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	950	L	2,5	3,6	L
Bux	NORMALE	820	1100	L	2,7	3,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	540	760	L	1,8	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	355	540	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	3,5	4,7	L



Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

### Appartamento piano terzo

Destinazione	Superficie mq.	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione	79,98	1,00	79,98
Balconi	10,15	0,20	2,03
Cantina	6,89	0,60	4,13
<b>Totale</b>			<b>Mq. 86,14</b>

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, valutato nel suo intero complesso, è quantificabile per arrotondamento in:

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	86,14	850,00	73.219,00
<b>Totale</b>			<b>€ 73.219,00</b>

**€ 73.200,00 (Euro settantatremiladuecento/00)**

### Box

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Box	14,12	A corpo	12.000,00
<b>Totale</b> (per arrotondamento)			<b>€ 9.000,00</b>

**€ 12.000,00 (Euro dodicimila/00)**





**Edificio complessivo**

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	86,14	850,00	73.219,00
Box	14,22	A corpo	12.000,00
Deduzione per costi di sanatoria (costi tecnici ed oblazione)			€ 4.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 80.719,00</b>

**€ 80.700,00 (Euro ottantamilasettecento/00)**

Cap. 3.3 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:

- Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore:

Stante le quote di possesso degli esecutati (sig.ra [REDACTED] - Proprietà per la quota di 1/2 e sig. [REDACTED] - Proprietà per la quota di 1/2), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

- 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

Stante le quote di possesso degli esecutati (sig.ra [REDACTED] - Proprietà per la quota di 1/2 e sig. [REDACTED] - Proprietà per la quota di (1/2), appreso che la stessa quota



---

---

complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

---

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi,  
Cap. 3.4 fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente  
andrà venduto

---

Stante le quote di possesso degli esecutati (sig.ra ██████████ - Proprietà per la quota di 1/2 e sig. ██████████ - Proprietà per la quota di 1/2), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

---

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i  
nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove  
Cap. 3.5 necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla  
relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico  
erariale

---

Stante le quote di possesso degli esecutati (sig.ra ██████████ - Proprietà per la quota di 1/2 e sig. ██████████), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1), tenuto conto delle caratteristiche del bene, non si ritiene possibile procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

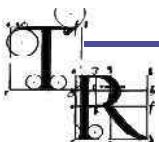
---

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente,  
Cap. 3.6 depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione  
debitamente sottoscritta

---

A seguito della verifica effettuata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (Lombardia), si è riscontrato che il bene oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto in data 26/01/2024 alla redazione e presentazione dell' attestato:

- APE n. 1903500007324 (*Allegato 9*) - Classe E – 249,97 kWh/m2anno



## Cap. 3.7

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

Estratto dal Foglio n. 27 del Comune di Crema:



---

---

## DATI CATASTALI DA ATTI DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultavano come di seguito censite al momento dell'atto di pignoramento:

### **Abitazione:**

Fg. 27 Mappale 338 sub. 11

Categoria: A/4

Classe: 4<sup>^</sup>

Consistenza: 5 vani

Rendita: € 253,06

Indirizzo: Via Brescia n. 11 piano: S1-3;

Coerenze da Nord in senso orario (Cantina - Piano Interrato):

- A nord altra unità immobiliare;
- A est terrapieno;
- A sud altra unità immobiliare;
- A ovest su parte comune;

Coerenze da Nord in senso orario (Appartamento - Piano Terzo):

- A nord altra unità immobiliare;
- A est altre unità immobiliari;
- A sud altra unità immobiliare;
- A ovest vuoto su cortile comune;

### **Box:**

Fg. 27 Mappale 338 sub. 23

Categoria: C/6

Classe: 2<sup>^</sup>

Consistenza: 13 mq

Rendita: € 41,63

Indirizzo: Via Brescia n.11 piano: T;



Coerenze da Nord in senso orario (Piano Primo Sottostrada):

- A nord su fabbricato di altra proprietà (mapp. 499);
- A est altra unità immobiliare;
- A sud su cortile comune (mapp. 411);
- A ovest su cortile comune (mapp. 411);

A seguito della verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. si è riscontrata la non conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato nelle schede catastali agli atti (Allegato 2), pertanto si è provveduto in data 16/01/2024 prot. CR0006949 al deposito della variazione catastale (Allegato 2);

Di seguito vengono riportati i nuovi dati identificativi dell'immobile:

<b>Abitazione:</b>
Fg. 27 Mappale 338 sub. 504
Categoria: A/2
Classe: 4 <sup>a</sup>
Consistenza: 5 vani
Rendita: € 253,06
Indirizzo: Via Brescia n. 11 - piano: 3;
<b>Cantina:</b>
Fg. 27 Mappale 338 sub. 505
Categoria: C/2
Classe: 2 <sup>a</sup>
Consistenza: 6 mq
Rendita: € 10,85
Indirizzo: Via Brescia n. 11 - piano: S1;

Il box risultando conforme allo stato di fatto non è stato oggetto di variazione catastale.



---

---

Cap. 3.8 a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare gli eventuali costi per lo smaltimento

---

Durante il sopralluogo del 20 Ottobre 2023 nell'immobile oggetto di esecuzione non sono stati rilevati rifiuti di tipo urbani, speciali o pericolosi.

---

Cap. 4 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

---

Si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione:

- Documentazione fotografica *(Allegato 7)*
- Planimetrie dei beni *(Allegato 2)*
- Visure catastali *(Allegato 2)*
- Documentazione comunale *(Allegato 3)*
- Copia degli atti di provenienza *(Allegato 5)*

---

Cap. 5 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

---

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, viene depositata, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato digitale tramite procedura informatica; copia cartacea della relazione viene altresì depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Cremona ad uso del Giudice.



---

---

Cap. 6 [provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.](#)

---

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, è stata inviata all' esecutato a mezzo raccomandata A/R ed al creditore procedente mediante e-mail PEC ([Allegato 11](#)).

---

Cap. 7 [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](#)

---

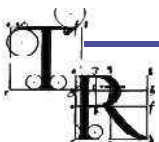
E' stato possibile effettuare tutte le operazioni peritali previste, nonché la presa visione dei luoghi, senza richiedere alcuna autorizzazione al Giudice e senza procedere alla sospensione delle operazioni peritali.

---

Cap. 8 [formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti](#)

---

Il termine di deposito e di invio della perizia alle parti della presente relazione di stima, così come previsto nel "Decreto di Nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c." fissata al 12/02/2024 è stato rispettato ([Allegato 11](#)).





Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, con la redazione della presente relazione di stima, composta da n. 28 (*ventotto*) pagine, oltre la copertina e dei relativi allegati, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, Gennaio 2024

Il Perito

*Geom. Roberto Turconi*



#### ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti;
- ALLEGATO 2 - Documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 - Documentazione comunale;
- ALLEGATO 4 - Stato di possesso degli immobili;
- ALLEGATO 5 - Atto di proprietà;
- ALLEGATO 6 - Ispezione ipotecaria e certificazione notarile;
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 8 - Scheda Sintetica;
- ALLEGATO 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 10 - Documentazione esercizio condominiale;
- ALLEGATO 11 - Attestato di invio perizia delle parti

