

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

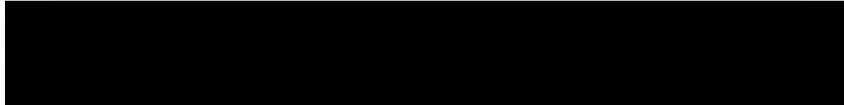
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 158/2022

Promossa da:

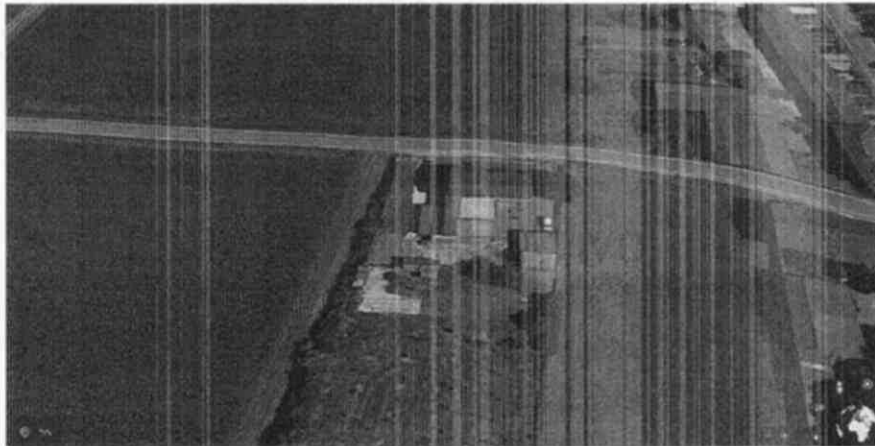
Crédit Agricole Italia Spa

con gli Avv. Mario e Claudio Eruzzi

Contro:



## ELABORATO ESTIMATIVO



Fonte: *Google Earth*

DOTT. ING. MARIO FALLONI  
Via S. Giuseppe, 12-26100 CREMONA  
Tel. 0372/411246-Fax. 0372/35064  
e-mail: [ing.mariofalloni@gmail.com](mailto:ing.mariofalloni@gmail.com)  
PEC: [mario.falloni@ingpec.eu](mailto:mario.falloni@ingpec.eu)

TRIBUNALE DI CREMONA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla esecuzione immobiliare promossa da Crèdit Agricole Italia Spa, rappresentata dagli Avv. Mario e Claudio Eruzzi, contro [REDACTED] (ESEC. N.158/2022).

\*\*\*

Il sottoscritto Dr. Ing. Mario Falloni con Decreto del 14/10/2022, veniva nominato del Sig. Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Cremona, Avv. Claudia Calubini, quale Esperto nel presente procedimento.

Nello stesso Decreto di nomina il GOP, " *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; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

*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. ed 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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;*
  - 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;*

*alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

*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.*

\*\*\*

In data 07/11/2022 lo scrivente depositava tramite procedura telematica, nel fascicolo della procedura, il “verbale di accettazione telematica dell’incarico e giuramento del CTU.”

In data 12/12/2022 si procedeva ad un sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione.

\*\*\*

### Descrizione dell’immobile

L’edificio principale è costituito da una casa a due piani fuori terra, a destinazione residenziale, con annessi locali accessori già utilizzati come laboratori e spazio di vendita

Al piano terra, oltre l’ampio ingresso (porta posta sulla parete ovest) sono presenti due locali, di cui uno fronte strada ed uno (di dimensioni minori) con affaccio verso il cortile sud.

I locali suddetti sono collegati da un corridoio, che costituiva il primitivo ingresso dell’abitazione e da cui si diparte anche la scala che porta al piano superiore.

Dal sottoscala, si raggiungono invece il “disbrigo” (con adiacente ripostiglio lato ovest) ed il “disimpegno” (cui è annesso anche un piccolo bagno intercluso), posti nel corpo sud dell’edificio. Questi locali presentano tuttavia altezze ridotte (cm 215).

Dalla scala interna si raggiungono, al primo piano, tre camere, con affaccio principale verso via Nino Bixio, oltre al bagno principale.

La stanza del lato ovest e quella centrale, sono dotate di porte finestra, che immettono sui due balconi antistanti, i quali a loro volta formano un

portico al piano terra.

Dal pianerottolo di sbarco della scala, mediante tre gradini si scende in un vasto locale indicato come disimpegno sulla planimetria catastale, che in realtà risulta attrezzato a cucina.

Questo spazio è inoltre raggiungibile mediante una scala esterna in ferro, in lato ovest, mediante un piccolo vano di ingresso.

Sempre dal suddetto disimpegno è poi possibile accedere ad un locale lavanderia, posto sempre in lato ovest.

Sul lato opposto invece una porta finestra permette di uscire su un balconcino a struttura interamente metallica.

Una porta sulla parete sud dello stesso disimpegno, immette nella retrostante soffitta, dalla quale, a sua volta con una porta in lato ovest, si raggiunge un altro bagno (non precisato sulla scheda planimetrica).

Infine, da quest'ultimo locale, è possibile uscire su un balcone (tuttora privo di parapetto), con pianta ad L, che circonda in angolo sud-ovest l'edificio.

Tornando al piano terreno, oltre il già citato "disimpegno", si passa nel magazzino (cui è annessa una veranda lungo il lato sud), di altezza di circa 2,40 m. Attraverso una porta posta sulla parete lato ovest, si passa ad un secondo magazzino, costituito in realtà da due spazi comunicanti, di cui quello posto a confine con l'esterno, presenta copertura inclinata, con altezze limitate a m 2,45-2,12.

L'edificio principale ha una struttura in muratura, con copertura in legno e manto di copertura in lamiera grecata. La parte più bassa presenta invece manto di copertura in tegole di cemento.

Il corpo di fabbrica verso strada presenta infissi in legno con avvolgibili in plastica, mentre il corpo retrostante è dotato di infissi in alluminio al piano terra ed in legno con vetro camera al piano superiore (questi protetti da antoni in legno che necessitano di completa manutenzione).

I pavimenti dell'abitazione sono in marmette e parte in marmettoni (primo piano), mentre nell'ampliamento sono presenti piastrelle in ceramica di varia foggia e colore.

La scala interna è rivestita in marmo.

Il bagno del primo piano dell'abitazione presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica risalenti agli anni '60/70 del secolo scorso, come pure i sanitari.

I due servizi igienici del primo piano della zona ampliamento sono invece di recente realizzazione (sempre con rivestimenti in ceramica). La pavimentazione del locale attualmente utilizzato come cucina al primo piano, è in piastrelle di grés di grande formato.

Nella zona abitazione originaria sono presenti radiatori di vario tipo, oltre ad un vecchio cronotermostato, ma non è stata rilevata la presenza di alcuna caldaia, ed infatti l'esecutata ha dichiarato che tale generatore è mancante, mentre l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldacqua posto nel disimpegno centrale.

Nella stanza posta in angolo nord-est è visibile anche un caminetto (con canna fumaria esterna), il cui focolare è chiuso con assi e pare non utilizzato da tempo.

Il vasto locale utilizzato come cucina al piano superiore, di cui si è già detto, è riscaldato da una stufa a pellet, mentre nell'adiacente

lavanderia/bagno il riscaldamento è fornito da uno scaldasalviette elettrico.

L'impianto elettrico è suddiviso su due contatori, posto nell'ex cucina a piano terra, ed è dotato di interruttori differenziali, sia nella stessa nicchia dei contatori, sia in un apposito quadretto posto nel magazzino/laboratorio.

Sulla facciata principale dell'abitazione si nota la chiusura di una preesistente porta, con l'intonaco non tinteggiato. Inoltre l'intradosso del balcone presenta una zona mancante dell'intonaco che quindi si è distaccato.

Un corpo di fabbrica accessorio è presente all'angolo sud-est del lotto edificato. In tale fabbricato, di un solo piano, si individuano un magazzino (parte nord) con due porte carraie, il laboratorio, centrale, pure dotato di porta carraia, un deposito (verso sud) ed un bagno con antibagno (angolo sud-ovest).

Inoltre si è riscontrato uno spazio chiuso con struttura metallica e vetri, lungo il lato ovest del garage, in quanto quest'ultimo risulta leggermente più stretto rispetto all'adiacente laboratorio.

Infine, si è rilevata la presenza di un secondo fabbricato accessorio, posto sempre al confine sud del lotto, destinato a legnaia/sgombero, costituito essenzialmente da un portico chiuso da murature su tre lati, oltre che da una porta in ferro lungo il fronte nord.

Il lotto edificato è interamente recintato, con muretto in calcestruzzo e ringhiera metallica, cancello pedonale e carraio, mentre sul lato est è presente un muro di cinta intonacato con soprastanti coppi di protezione.



Il terreno retrostante, delimitato a sud dalla ferrovia ed in lato ovest da un fosso, appare al momento incolto, pur con la presenza di vari alberelli privi di foglie.

\*\*\*

#### Confini

Gli immobili, considerati in un solo corpo, nell'insieme confinano da nord ed in senso orario, con:

- strada pubblica via Nino Bixio;
- mapp. 575;
- ferrovia Cremona-Mantova;
- mapp. 594 e 572, oltre il fosso.

\*\*\*

#### Regolarità edilizia

Dall'ultimo atto di acquisto dell'immobile, si riportano i provvedimenti edilizi interessanti l'immobile stesso.

- ampliamento dell'abitazione eseguito in forza di Licenza di Costruzione n. 86 del 22 marzo 1968, n. 86;
- costruzione dell'autorimessa, eseguita in forza di Licenza di Costruzione n. 324 del 18 ottobre 1979;
- rifacimento della copertura a terrazzo dello scantinato e posa sul pavimento della stessa ringhiera protettiva in ferro eseguito in forza di Nulla Osta Prot. n. 494 del 13 febbraio 1981;
- costruzione di nuovo porticato eseguito in forza di Licenza di Costruzione n. 412 del 27 maggio 1982;
- Condono Edilizio n. 25 e 26 del 28 marzo 1986;

- lavori relativi al porticato eseguiti in forza di Licenza di Costruzione n. 559 del 2 aprile 1987;
- costruzione di nuovo porticato in lato sud rispetto all'abitazione principale a protezione dell'entrata eseguito in forza di Concessione Edilizia con Contributo n. 649 del 30 marzo 1990;
- formazione di scala esterna in legno e ferro, per accedere alla soffitta sottostante la terrazza eseguita in forza di Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 674 del 15 dicembre 1990;
- prolungamento della terrazza esistente con sottostante formazione di locale da adibirsi a ripostiglio per attività artigianale eseguito in forza di Concessione Edilizia con Contributo n. 730 del 26 maggio 1992;
- lavori di formazione di porticato con struttura portante in laterocemento e manto di copertura in eternit e sovrastanti coppi eseguiti in forza di Concessione per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 20/95 del 15 dicembre 1995 e successiva Pratica Edilizia n. 29 del 24 maggio 1996 per opere in Variante;
- lavori di realizzazione di tratto di recinzione eseguiti in forza di Denuncia di Inizio Attività Prot. n. 3369 del 17 novembre 1995;
- Denuncia di Inizio Attività n. 23 del 2 agosto 2000:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Torre de' Picenardi a mezzo PEC in data 08/11/2022, l'Ufficio Tecnico Comunale in data 07/12/2022 ha trasmesso allo scrivente tramite posta elettronica la documentazione allegata alle seguenti pratiche edilizie:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività n 23/2014, prot. n.4689 del 24/10/2014

- Segnalazione Certificata Inizio Attività n.03/2015, prot. n. 616 del 17/02/2015.

Nella cartella di quest'ultima pratica è presente anche la Comunicazione di Fine Lavori (prot. 1962 del 03/05/2018), nella quale viene pure citata la Variante prot. n. 319 del 19/01/2018, della quale però non si riscontra la presenza dei moduli ed elaborati.

Peraltro tra gli elaborati presenti nella cartella della citata SCIA 3/2015, risulta anche una lettera a firma della [REDACTED] nella quale viene citata una sospensione da parte del Comune, della Comunicazione di Fine Lavori presentata il 14/2/2018, prot. 771/18. Nella stessa lettera la

[REDACTED] *...considerata la modulistica non conforme di tale Comunicazione e le inesattezze riscontrate sulla documentazione di progetto allegata alla SCIA stessa, comunica l'annullamento delle tavole grafiche tav.1, tav.2, tav.3 e la nota esplicativa accessoria depositate. Confermata la validità temporale della Segnalazione Certificata del 19 gennaio si depositano i corretti elaborati grafici e Comunicazione di fine lavori con relative asseverazioni e allegati sostitutivi ai precedenti".*

Alla citata lettera della [REDACTED] risultano allegati il modulo di Comunicazione di Fine Lavori datato 24/4/2018, ed il Certificato di Collaudo finale a firma dell'ing. Tito Amos Gamba, il quale certifica "*..che le opere di cui alla SCIA in oggetto, sono state realizzate conformemente al progetto presentato.*"

Nel corso del sopralluogo all'immobile eseguito dallo scrivente, sono state riscontrate alcune difformità dello stato di fatto rispetto alle piante allegare all'ultima pratica edilizia presentata, oltre che alle planimetrie

catastali.

In particolare si rileva quanto segue:

Rispetto alle pratiche edilizie:

- il locale magazzino, nella parte con copertura inclinata (lato ovest), presenta un'altezza massima di cm 245 e minima di cm 212 e quindi con media di m 2,28, mentre sulla tavola presentata al Comune il 3 maggio 2018, è indicata h = 240 soltanto nella parte più interna del locale. Inoltre la lunghezza del vano è risultata di cm 752, anziché 762 come indica la quota presente sul disegno;
- nell'attiguo magazzino è invece stata rilevata una larghezza di cm 398, anziché 380;
- la stanza posta al centro della casa, attigua alla scala, indicata come cucina, in realtà non presenta evidenze di utilizzo a tale scopo;
- al primo piano, il "disimpegno" di sup. mq 42,34, è in realtà utilizzata come cucina/soggiorno, con relativi impianti e rivestimento ligneo alla parete nord;
- la lavanderia con accesso diretto dal suddetto "disimpegno", è in realtà dotata di tutti i sanitari del bagno ed inoltre presenta altezze ridotte (cm 194 e 228);
- passando poi nella soffitta confinante a sud con lo stesso locale ex disimpegno, si raggiunge, in lato ovest, uno stretto locale, indicato pure come soffitta sulla planimetria, ma che in realtà è anch'esso un bagno completo, sempre con soffitto inclinato, trovandosi sulla prosecuzione di quello descritto al paragrafo precedente.

Rispetto alle schede catastali

- la lavanderia del primo piano è completa di tutti gli apparecchi sanitari e quindi utilizzata come bagno
- la seconda soffitta posta in allineamento con la stessa lavanderia, è in realtà un secondo bagno.

E' stato quindi richiesto un appuntamento per un incontro presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione territorio, illustrando tali difformità delle planimetrie catastali. Il tecnico di turno dell'Agenzia ha confermato la necessità di procedere a ripresentare le planimetrie con l'indicazione delle destinazioni effettivamente presenti e l'indicazione delle altezze esatte dei locali.

Si è pertanto proceduto alla presentazione di due pratiche di variazione riguardanti l'abitazione ed il magazzino, mantenendo comunque invariate le consistenze e quindi le rispettive rendite.

Alla luce di quanto sopra riportato, inoltre, considerate le altezze insufficienti dei due servizi igienici del primo piano, lato ovest, onde ripristinare le condizioni di agibilità dei locali si renderà necessario provvedere alla rimozione di tutti i sanitari ivi presenti, nonché gli allacci degli impianti tecnologici esistenti nei medesimi locali.

A seguito di tali opere i due locali potranno essere destinati ad uso diverso (ripostigli), nel rispetto del Regolamento Locale d'igiene, Requisiti degli alloggi, articolo 3.4.7.

Analogamente, dovranno essere rimossi gli allacci per le apparecchiature della cucina, attualmente presenti nel vano "disimpegno", sempre al primo piano, in quanto a sua volta privo dell'altezza minima per locali di abitazione (m 2,35 anziché 2,70).

Si evidenzia inoltre la necessità di presentare al Comune mediante C.I.L.A. le planimetrie aggiornate, sia dei suddetti locali al primo piano, che del piano terra, per quanto attiene alla porzione di magazzino lato ovest, che a sua volta presenta copertura inclinata, con altezza variabile da 2,10 a 2,45, e non 2,40 come indicato sulle planimetrie esistenti (quest'ultima altezza riguarda in realtà solo la zona adiacente del magazzino stesso. Peraltro, come già evidenziato in precedenza, tale vano presenta una lunghezza inferiore rispetto a quanto indicato sui disegni, mentre il successivo magazzino, verso est è più lungo di circa 18 cm rispetto alla quota esposta sulla tavola 03 del 3 maggio 2018.

\*\*\*

#### Destinazione urbanistica

E' stato richiesto al Comune di Torre de' Picenardi in data 20/12/2022 a mezzo PEC, il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Gli edifici in cui sono comprese le unità immobiliari di cui trattasi, nonché parte del mappale 1033 sono identificati nel PGT del Comune di Torre de' Picenardi in ambito Edificato, sistema urbano Consolidato (T.U.C.15).

A tale riguardo l'art. 40.00 delle Norme Tecniche del PGT, prevede:

*Il tessuto urbano consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano*

*40.01. Il PdR nella parte cartografica individua il perimetro del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, suddividendolo in sub-comparti omogenei per caratteristiche di morfologia e densità edilizia.*

*40.02. Le finalità che il PdR persegue all'interno del tessuto urbano*

*consolidato a prevalente destinazione residenziale sono:*

- \* la salvaguardia del paesaggio urbano;*
- \* o la riqualificazione delle aree edificate e non edificate;*
- \* il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato e/o con destinazione funzionale non ammessa.*

*40.03. Le destinazioni d'uso non ammesse sono:*

- \* l'attività di allevamento zootecnico anche dipendente dall'esercizio dell'attività agricola;*
- \* le attività produttive, anche di tipo artigianale;*
- \* le attività commerciali superiori all'esercizio di vicinato;*
- \* gli impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione.*

*40.04. Le destinazioni d'uso ammesse sono:*

- \* la residenza e gli esercizi di vicinato, locali ed esercizi pubblici di bar e ristorazione;*
- \* l'artigianato di servizio alla residenza;*
- \* l'attività terziaria.*

*40.05. La modifica delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti deve essere compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio urbano ed in nessun caso deve:*

- \* risultare in contrasto con la finalità della riqualificazione degli edifici;*
- \* essere sprovvista della disponibilità minima di spazi per i parcheggi secondo il disposto del precedente Art. 7 - Parcheggi pertinenziali, delle presenti norme.*

*40.06. In ottemperanza alla finalità della salvaguardia del paesaggio urbano e delle riqualificazioni delle aree edificate e non edificate, il*

tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è stato suddiviso in sub-comparti omogenei e ad ogni sub-comparto è stata attribuita una potenzialità volumetrica ed una modalità di intervento.

L'indice di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, nonché le modalità di intervento e le destinazioni d'uso, per ogni sub-comparto del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è indicata nelle seguenti schede :

*\* perimetro urbano \**

T.U.C. - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36

*dati tecnici:*

*Volumetria territoriale ammissibile (l.t.): 1,20 mc./mq.*

*Abitanti teorici insediabili: 150 mc./ab.*

*Densità fondiaria (l.f.): 1,5 mc./mq.*

*Superficie lorda pavimento ammissibile (S.l.p.): S.f. x 0,50 mq/mq.*

*Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (V./S.l.p.) = coefficiente 3*

*Rapporto di copertura (R.c.): 0,40 di S.f. [S.c./S.f.]*

*Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (S.p.): min. 20% di S.f.*

*Altezza dei fabbricati (H.f.): min. 3,60 m. e max. 8,60 m.*

*Numero dei piani fuori terra (N.p.): 2+1\_sottotetto, ovvero come l'esistente*

*Distanze dai confini m 5,00 ovvero al precedente Art. 29.00*

*Distanze tra fabbricati m 10 ovvero come l'esistente*

*Distanza minima dalle Rogge R.I.M. m 5,00 ovvero in allineamento*



*prevalente*

*Distanza dalle Strade (edificio principale e/o accessorio) m 5,00 ovvero in allineamento prevalente*

.....

La restante porzione del mappale 1033 è invece compresa in Aree Destinate all'Agricoltura, inedificabili in assoluto, sistema di connessione tra territorio rurale e territorio edificato ex Art. 10/bis c.7, lett. f) - L.R.12/2005. In particolare l'area è identificata in *Sistema Agricolo di Connessione (S.A.C.)*, art. 43.01.02 delle Norme di Attuazione del PGT.

\*\*\*

#### **Attestato di prestazione energetica**

Al catasto regionale è presente l'Attestato di Prestazione Energetica n. 1910700000614 del 21/02/2014, relativo all'unità immobiliare particella 645 sub.503.

\*\*\*

#### **Vendita in uno o più lotti**

E' possibile effettuare la vendita soltanto in unico lotto, per le seguenti motivazioni:

- mancanza di requisiti di altezza minima di diversi locali, collegati con altri locali aventi invece i requisiti di legge, con conseguente impossibilità di dichiararne l'agibilità, come precedentemente evidenziato;
- necessità di effettuare opere edilizie, con conseguenti costi da sostenere a causa della conformazione e accessibilità dei locali.

A livello teorico, riteniamo che risulterebbe possibile sfruttare il cancello carraio esistente in prossimità del confine est del lotto, per disimpegnare il

fabbricato accessorio destinato a magazzino-laboratorio, creando una recinzione al di sopra del muretto di sostegno già esistente parallelo alla casa e proseguire fino a circondare tale fabbricato accessorio. In tal modo si otterrebbe un'unità immobiliare autonoma.

Analogamente, su lato opposto della proprietà, potrebbe essere creato un passaggio per raggiungere il terreno agricolo posto a sud, sempre con la necessità di realizzare una nuova recinzione, pressoché parallela al fabbricato principale.

Tali operazioni tuttavia, comporterebbero costi piuttosto elevati e comunque tali da rendere quasi nullo il valore ricavabile dalle porzioni immobiliari stralciate. Inoltre la presenza di vincoli di spazio così prossimi alla casa, che renderebbero anche più difficoltoso l'utilizzo del cortile, comporterebbe una evidente svalutazione dello stesso edificio.

Per tali motivi si ritiene di confermare la possibilità di vendita soltanto in unico lotto.

\*\*\*

#### **Esatta individuazione catastale**

Dalla visura catastale aggiornata al 16/2/2023, si rilevano i seguenti dati catastali.

Catasto fabbricati del Comune di Torre de' Picenardi:

- foglio 11, particella 645 sub. 503, graffata alla part. 1036, P.T.-1, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, rendita Euro 890,89.
- foglio 11, particella 645 sub. 505, P.T.-1, categoria C/2, classe 2, mq 113, rendita Euro 163,41.
- foglio 11, particella 573 sub. 4, P.T, categoria C/3, classe 2, mq 70,

rendita Euro 119,3.

Catasto terreni

- foglio 11, particella 1033, seminativo, classe 1, di ha 00, are 35, ca 92, R.D. 22,15, R.A. 18,55.

intestate a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1.

L'area cortilizia pertinenziale circostante è identificata al Catasto Fabbricati quale bene comune non censibile, come segue:

- Foglio 11, particella 1034,1035,1037 - Bene Comune non censibile - Partita speciale A; Via Nino Bixio n. 5 Piano T-1.

\*\*\*

**Provenienza:**

Storia Ventennale Mapp. 645/303 - 1036 - 645/505 - 1033:

1) Al ventennio i beni immobili in oggetto erano di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] per essere allo stesso pervenuti in base ai seguenti titoli:

- successione legittima in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione presentata all'Ufficio delle Successioni di Cremona in data 15 maggio 2002 al n° 49 Vol. 1287 e trascritta a Cremona il 14 marzo 2003 ai n.ri 2870 RG e 1946 RP) in forza della quale la quota di 1/2 dei beni in oggetto si devolveva [REDACTED]

In data 17 ottobre 2014 ai n.ri 6971 RG e 5084 RP è stata trascritta. a Mantova l'accettazione tacita dell'eredità;

- successione legittima, in morte della [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED]

(denuncia di successione presentata all'Ufficio delle Successioni di Cremona in data 15 maggio 2002 al n° 50 Vol. 1287 e trascritta a Cremona il 14 marzo 2003 ai n.ri: 2871 RG e 1947 RP) in forza della quale la quota di 1/2 dei beni in oggetto si devolveva al figlio [REDACTED]. In data 17 Ottobre 2014 ai n.ri 6972 RG e 5085 RP è stata trascritta a Mantova l'accettazione tacita dell'eredità.

2) Successione legittima in morte del detto [REDACTED]

[REDACTED] denuncia di successione presentata all'Ufficio delle Successioni di Cremona in data 30 dicembre 2009 al n°130 Vol. 9990 e trascritta a Cremona il 15 febbraio 2010 ai n.ri: 1535 RG e 959 RP) in forza della quale i beni in oggetto si devolvevano al coniuge [REDACTED].

[REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno. In data 22 luglio 2010 ai n.ri: 7014 RG e 4322 RP è stata trascritta a Mantova l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore dei figli minori [REDACTED] ed in data 17 ottobre 2014, ai n.ri: 6970 RG e 5083 RP è stata trascritta a Mantova l'accettazione tacita dell'eredità.

STORIA VENTENNALE MAP. 573/4:

1) Al ventennio il bene immobile in oggetto veniva conferito nella costituenda [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Giancarlo Quaini di Cremona in data 29 marzo 1996 n° 57.315/6.690 di Repertorio, ivi registrato il 17 aprile 1996 al n° 866 e trascritto a Cremona il 16 aprile 1996 ai n.ri. 2773 R.G e 2037 R.P.

2) Atto a rogito del Notaio Mauro Acquaroni di Piadena in data 10 marzo

2010 n° 1.249/1.058 di Repertorio, trascritto a Cremona il 19 marzo 2010 ai n.ri 2565 RG e 1583 RP in forza del quale la [redacted] vendeva alla [redacted] suddetto bene.

Con atto a rogito del Notaio Vera Tagliaferri di Cremona in data 25 agosto 2014 n° 7.272/5.163 di Repertorio, ivi registrato il 27 agosto 2014 al n° 5290 serie IT e trascritto a Cremona il 27 agosto 2014 ai n.ri: 5993 RG e 4427 RP i [redacted] proprietari per la quota di 1/3 ciascuno dei beni mapp. 645/303 - 1036 - 645/505 - 1033, e la medesima [redacted] proprietaria del bene mapp. 573/4, vendevano alla [redacted] quale Unica Titolare della Ditta Individuale denominata [redacted] [redacted] suddetti immobili.

\*\*\*

#### Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili risulta accesa l'ipoteca volontaria iscritta a Cremona in data 27 agosto 2014 ai n.ri 5994 RG e 892 RP fino alla concorrenza di Euro 225.000,00 a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A." a garanzia di mutuo fondiario di Euro 150.000,00.

Risulta inoltre il verbale di pignoramento immobili trascritto a Cremona in data 05 agosto 2022 ai n.ri 7909 RG e 5538 RP a favore di "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. ".

\*\*\*

#### Documentazione anagrafe/stato civile

A seguito di richiesta presentata mediante lo sportello telematico al Comune di Torre de' Picenardi, in data 28/12/2022, il Comune rispondeva,

a mezzo posta elettronica, trasmettendo il Certificato contestuale di residenza e di Stato di famiglia della [REDACTED] che si allega alla presente relazione di stima.

Da tale certificazione si evince che la [REDACTED] è residente in via Nino Bixio 5 del Comune di Torre de' Picenardi e che la famiglia anagrafica è composta dallo sola esecutata.

\*\*\*

#### **Stato di possesso attuale dell'immobile**

L'immobile è attualmente utilizzato dalla stessa esecutata, che vi risulta pure residente, come da certificazione del Comune di Torre de' Picenardi.

\*\*\*

#### **Valore attuale del compendio pignorato**

##### *Criteria utilizzati per la determinazione della superficie*

Si è utilizzato il metodo per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, come indicato nell'allegato "C" del DPR 138/98 che prevede:

##### **1. CRITERI GENERALI**

L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il METRO QUADRATO DI SUPERFICIE CATASTALE.

- Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni,

aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri, non entra nel computo della superficie catastale.

- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie catastale è data dalla somma delle seguenti superfici:

- a) superficie dei vani PRINCIPALI e dei vani ACCESSORI a servizio DIRETTO di quelle principali, quali: bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei vani ACCESSORI a servizio INDIRETTO dei vani principali, quali: soffitte, cantine e simili, computati nella misura del:
  - 50 per cento qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a)
  - 25 per cento qualora NON comunicanti;
- c) superfici dei balconi, terrazze e simili di esclusiva pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del:
  - 30 per cento, fino a mq 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
  - 15 per cento, fino a mq. 25, e del 5 per cento per la quota eccedente, qualora NON comunicanti con i vani di cui alla lettera a);

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio INDIRETTO di quelli principali, definite con le modalità precedentemente descritte, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

La superficie commerciale dell'immobile è così risultata pari a:

1) abitazione

piano terra:

$$15,70 \times 5,60 + 7,30 \times 1,10 + 8,20 \times 7,40 = 87,92 + 8,03 + 60,68 = 156,63$$

portico =

$$(8,60 \times 1,20 + 6,80 \times 1,20) \times 0,25 = (10,32 + 8,16) \times 0,25 = 4,62$$

primo piano:

$$15,70 \times 5,60 + 7,30 \times 1,10 + 8,00 \times 7,40 = 87,92 + 8,03 + 60,68 = 156,63$$

$$\text{detrazione scala: } 2,80 \times 1,00 = 2,80 -$$

balconi =

$$(8,60 \times 1,20 + 6,80 \times 1,20 + 5,30 \times 1,20) \times 0,25 = (10,32 + 8,16 + 6,36) \times 0,25 = 6,21$$

$$\text{sgombero} = (6,00 \times 3,00 + 2,20 \times 1,60) \times 0,25 = (18,00 + 3,52) \times 0,25 = \underline{5,38}$$

$$\text{Sommano} = 326,67$$

2) Laboratorio

$$[(7,60 + 6,00) : 2] \times 14,00 = 95,20$$

3) Magazzino

$$8,00 \times 5,60 + 8,00 \times 5,80 + 2,80 \times 1,60 = 44,80 + 46,40 + 4,48 = 95,68$$

$$\text{soffitta} = (8,40 \times 4,20) \times 0,50 = 17,64$$

$$\text{balcone} = (9,10 \times 2,40) \times 0,25 = \underline{5,46}$$

$$\text{Sommano} = 118,78$$

Si ritiene tuttavia di considerare in maniera distinta i locali aventi altezza



regolamentare, da quelli con altezze insufficienti.

Pertanto le superfici commerciali vengono così suddivise:

1) abitazione fronte strada

$$15,70 \times 5,60 + 7,30 \times 1,10 = 87,92 + 8,03 = 95,95$$

portico =

$$(8,60 \times 1,20 + 6,80 \times 1,20) \times 0,25 = (10,32 + 8,16) \times 0,25 = 4,62$$

primo piano:

$$15,70 \times 5,60 + 7,30 \times 1,10 = 95,95$$

$$\text{detrazione scala: } 2,80 \times 1,00 = 2,80 -$$

balconi =

$$(8,60 \times 1,20 + 6,80 \times 1,20) \times 0,25 = (10,32 + 8,16) \times 0,25 = 4,621$$

Sgombero esterno =

$$(6,00 \times 3,00 + 2,20 \times 1,60) \times 0,25 = (18,00 + 3,52) \times 0,25 = \underline{5,38}$$

Soffitta

$$(6,00 \times 3,90) \times 0,5 = 11,70$$

$$\text{balcone} = (9,10 \times 2,40) \times 0,25 = 5,46$$

2) Zona disbrigo-disimpegno a piano terra (h 2,15)

$$8,00 \times 7,40 \times 0,50 = 29,60$$

3) zona magazzino lato ovest con altezza media 2,28

$$7,90 \times 2,60 \times 0,50 = 10,27$$

4) portico-veranda sud

$$10,50 \times 1,60 \times 0,50 = 8,40$$

5) disimpegno (cucina) primo piano

$$7,30 \times 6,00 \times 0,5 = 21,90$$

6) ingresso, servizi primo piano con copertura inclinata

11,20 x 2,00 x 0,50 =	<u>11,20</u>
Sommano	302,25
7) zona magazzini al piano terra (h 2,40)	
7,85x3,90+8,10x2,70 = 30,62+21,87=	52,49
8) Laboratorio (mapp. 573/4)	
[(7,60+6,00):2]x14,00 =	95,20

Data l'unicità dell'edificio, che presenta caratteristiche del tutto particolari, non è possibile rintracciare immobili paragonabili, oggetto di compravendita.

Inoltre data l'ubicazione in un piccolo comune con sostanziale assenza di mercato immobiliare, la valutazione dei cespiti non può essere effettuata con il metodo MCA (Market Comparison Approach), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Si è pertanto fatto riferimento ai valori OMI del 1° semestre 2022 ed in particolare alle seguenti tipologie.

Abitazioni di tipo economico:

Valore min. € 400,00 Valore max. € 600,00

Laboratori:

Valore min. € 300,00 Valore max. € 450,00

Per quanto riguarda il terreno occorre verificare la rimanente possibilità edificatoria, considerando gli indici del Piano delle Regole del PGT.

L'area posta in "Ambito Edificato, sistema urbano Consolidato" è di circa

mq 1990, che consente una superficie coperta massima ammissibile di:

$$1990 \times 0,40 = \text{mq } 796$$

La superficie coperta attuale (mappali 645, 1036, 573) è di:

$$280+21+97 = \text{mq } 398$$

La superficie che potrebbe essere ancora coperta risulta pertanto:

$$796-398 = 398 \text{ mq}$$

Tuttavia occorre fare riferimento alla Slp ammissibile:

$$1990 \times 0,50 = 995 \text{ mq}$$

La Slp esistente risulta:

1) abitazione

piano terra:

$$15,70 \times 5,60 + 7,30 \times 1,10 + 8,20 \times 7,40 = 87,92 + 8,03 + 60,68 = 156,63$$

portico =

$$(8,60 \times 1,20 + 6,80 \times 1,20) = (10,32 + 8,16) = 18,48$$

primo piano:

$$15,70 \times 5,60 + 7,30 \times 1,10 + 8,00 \times 7,40 = 87,92 + 8,03 + 60,68 = 156,63$$

$$\text{detrazione scala: } 2,80 \times 1,00 = 2,80 -$$

$$\text{sgombero} = (6,00 \times 3,00 + 2,20 \times 1,60) = (18,00 + 3,52) = 21,52$$

2) Laboratorio

$$[(7,60 + 6,00) : 2] \times 14,00 = 95,20$$

3) Magazzino

$$8,00 \times 5,60 + 8,00 \times 5,80 + 2,80 \times 1,60 = 44,80 + 46,40 + 4,48 = 95,68$$

$$\text{soffitta} = (8,40 \times 4,20) = \underline{35,28}$$

$$\text{Sommano} = 582,22$$

per cui rimane una Slp disponibile di

$$995 - 582,22 = 412,78 \text{ mq}$$

corrispondenti ad un'area di:

$$412,78 : 0,50 = 825,56 \text{ mq}$$

Con riferimento alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 2/5/2022, che determina in €/mq 30,00 il valore delle aree fabbricabili site in Torre de' Picenardi per le zone in "Tessuto Urbano Consolidato", si attribuisce un valore di:

$$825,56 \times 30,00 = \text{€ } 24.766,80$$

La superficie in ambito agricolo del mappale 1033 risulta di circa 2882 mq, derivanti dal seguente calcolo

mappale 1033	mq 3592
area edificabile facente parte dello stesso mappale	<u>mq 710 -</u>
	mq 2882

I valori delle singole porzioni immobiliari risultano pertanto:

- abitazione ed accessori = $302,25 \times 400,00 =$	€ 120.900,00
- zona magazzini al piano terra = $52,49 \times 300,00 =$	€ 15.747,00
- laboratorio esterno = $95,20 \times 350,00 =$	€ 33.320,00
- terreno agricolo = $2882 \times 7,00 =$	€ 20.174,00
- area disponibile per ulteriore edificazione=	<u>€ 24.766,80</u>
Totale	€ 214 907,80

che si arrotonda ad € 214.908,00 (diconsi Euro duecentoquattordicimilanovecentootto/00).

A tale importo si devono detrarre i costi necessari per la messa in ripristino dei locali, come sopra riferito, che possiamo quantificare forfettariamente in € 5.000,00, tenuto conto della manodopera necessaria, dei materiali e

delle spese tecniche per la presentazione della CILA al Comune di Torre de' Picenardi.

Risulta pertanto:

$214.908,00 - 5.000,00 = 209.908,00 \text{ €}$ .

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura del 15% ) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva che tali differenze possano concretizzarsi:

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze, sia della caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Quindi:  $209.908,00 \times -15\% = \text{€ } 178.421,80$ ,

che si arrotonda a € 178.420,00 (Euro centosettantottomilaquattrocentoventi/00).

\*\*\*

#### Scheda sintetica dei beni

Piena ed intera proprietà di beni immobili destinati ad abitazione,

laboratorio e magazzino, ubicati in Torre de' Picenardi in via Nino Bixio n° 5, piano terra-1, comprendenti:

- casa di civile abitazione su due piani fuori terra con magazzino al piano terreno e soffitta, nonché locale di sgombero esterno;
- laboratorio con deposito, magazzino e servizio igienico;
- terreno agricolo.

Confini:

Gli immobili, considerati in un solo corpo, nell'insieme confinano da nord ed in senso orario, con:

- strada pubblica via Nino Bixio;
- mapp. 575;
- ferrovia;
- mapp. 594 e 572, posti oltre il fosso.

Le unità immobiliari sono al momento riportate nel catasto fabbricati del Comune di Torre de' Picenardi come segue:

- foglio 11, particella 645 sub. 503, graffata alla part. 1036, P.T.-1, categoria A/7, classe 1, vani 11,5, rendita Euro 890,89
- foglio 11, particella 645 sub. 505, P.T.-1, categoria C/2, classe 2, mq 113, rendita Euro 163,41
- foglio 11, particella 573 sub. 4, P.T, categoria C/3, classe 2, mq 70, rendita Euro 119,3

nonché al Catasto terreni:

- foglio 11, particella 1033, seminativo, classe 1, di ha 00, are 35, ca 92, R.D. 22,15, R.A. 18,55.

intestate a:

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1.

Stato di occupazione: l'esecutata risiede presso l'immobile di cui trattasi, posto in via Nino Bixio 5, ed i locali contengono il mobilio appartenente alla stessa.

Il valore del compendio pignorato risulta di € 178.420,00 (diconsi Euro centosettantottomilaquattrocentoventi/00).

Cremona, li 16 febbraio 2023

L'esperto

Dott. Ing. Mario Falloni

ALLEGATI:

1. atto di provenienza dell'immobile
2. documentazione fotografica
3. estratto di mappa catastale
4. planimetrie catastali
5. visure catastali aggiornate
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Certificato di Residenza e di Stato di famiglia
8. S.C.I.A. n 3/2015 prot. 616 del 17/2/2015
9. Tavole di variante alla SCIA 3/2015, prot. 1962 del 3 maggio 2018