

Geometra  
Emanuele  
Tedoldi

## TRIBUNALE DI CREMONA

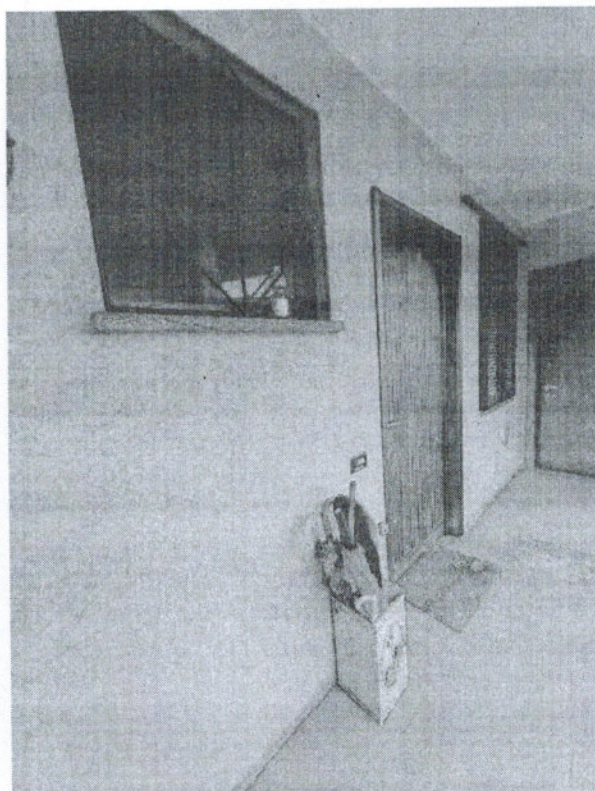
Procedura Esecuzione Immobiliare n. 87/2023 R.G.E.

**CREDITORE:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

**ESECUTATI:** [REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** GOP Avv. GIORGIO TROTTA

## PERIZIA DI STIMA



# A - PREMESSE

## 1/A QUESITO

*Il giudice dell'esecuzione, vista l'istanza di vendita depositata nell'instestata procedura, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 cpc, visto l'art. 569 cpc, visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. att. cpc,*

*nomina esperto nel presente procedimento il geom. EMANUELE TEDOLDI che presterà giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro sette giorni dalla comunicazione del presente decreto.*

*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, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 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:
  - 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;**
- 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, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 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, comma 3 disp. att. cpc;*

*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.*



## 2/A SUDDIVISIONE IN LOTTI

Premesso che:

- ) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
- ) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
- ) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
- ) Le utenze allacciate risultano indipendenti;
- ) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
- ) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
- ) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico



## B - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 1/B DIRITTO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 è in Piena Proprietà di [REDACTED] e attualmente risulta LIBERO, quindi nella piena disponibilità della proprietà.

### 2/B BENE E UBICAZIONE

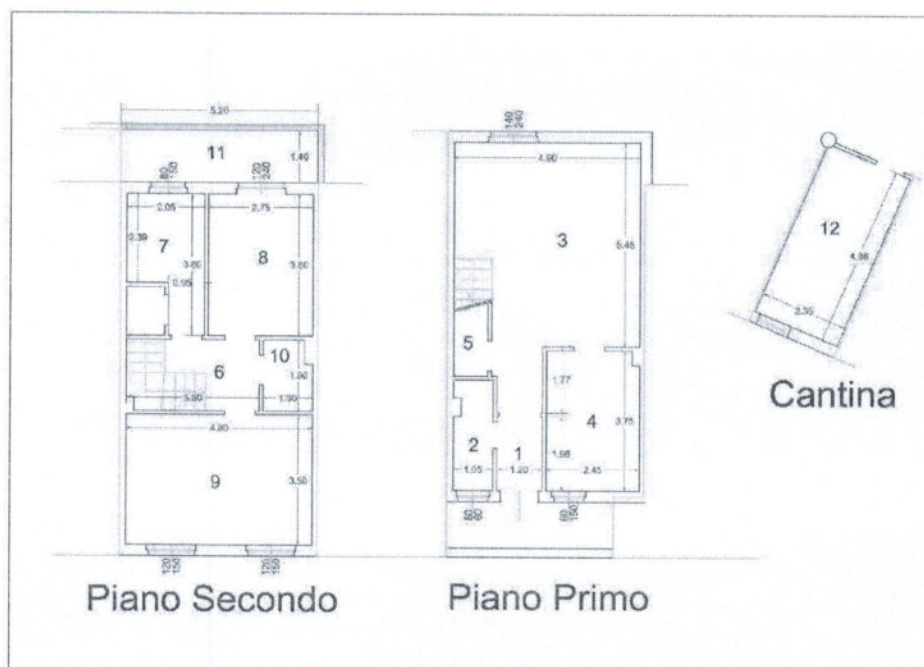
L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 è ubicata nel Comune di PIZZIGHETTONE in via Cremona n° 73, con l'accesso pedonale e carroia dalla stessa via, e trattasi di unità residenziale inserita in Condominio.

L'unità è composta da:

Ingresso da ballatoio esterno comune in piccolo spazio ingresso che si collega al bagno e alla sala da cui parte la scala per il piano superiore e si può accedere alla cucina.

Al piano superiore dal disimpegno si può accedere al bagno principale, due camere da letto e un ripostiglio. La camera più piccola ha accesso al balcone.

Al piano interrato è presente la cantina e, in area comune, è presente uno spazio assegnato a parcheggio. All'esterno è presente una piccola area, non recintata, di proprietà.



### 3/B TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 è in piena proprietà di [REDACTED] e pervenne alla stessa tramite Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Sede SERGNANO (CR) Repertorio n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] a CREMA e trascritto a CREMONA il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED]



#### 4/B DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Pizzighettone:

**Foglio 24 mappale 25 subalterno 10**, Via Cremona 73, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 6, vani 6.5, Superficie catastale mq 109,00, Superficie catastale escluse le aree scoperte mq 104,00, Rendita Catastale Euro 604.25 €.



## C - SOMMARIA DESCRIZIONE

### 1/C DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 è ubicata nel Comune di PIZZIGHETTONE in via Cremona n° 73, con l'accesso pedonale e carroia dalla stessa via, e trattasi di unità residenziale inserita in Condominio.

L'unità è composta da:

Ingresso da ballatoio esterno comune in piccolo spazio ingresso che si collega al bagno e alla sala da cui parte la scala per il piano superiore e si può accedere alla cucina.

Al piano superiore dal disimpegno si può accedere al bagno principale, due camere da letto e un ripostiglio. La camera più piccola ha accesso al balcone.

Al piano interrato è presente la cantina e, in area comune, è presente uno spazio assegnato a parcheggio.

All'esterno è presente una piccola area, non recintata, di proprietà.

L'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, non è abitato e manca della pulizia.

Internamente le finiture sono di tipo economico ma complete con gli impianti generali sottotraccia senza certificato; la caldaia è posta all'ingresso della cucina.

Il fabbricato è degli anni '80.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Concessione Edilizia n° [REDACTED]
- 2) Autorizzazione di Abitabilità n. [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **È PROVVISATA** di certificato di abitabilità e **NON È PROVVISATA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

### 2/C DESCRIZIONE UNITA' PIGNORATA

L'unità è composta da:

Ingresso da ballatoio esterno comune in piccolo spazio ingresso che si collega al bagno e alla sala da cui parte la scala per il piano superiore e si può accedere alla cucina.

Al piano superiore dal disimpegno si può accedere al bagno principale, due camere da letto e un ripostiglio. La camera più piccola ha accesso al balcone.

Al piano interrato è presente la cantina e, in area comune, è presente uno spazio assegnato a parcheggio.

All'esterno è presente una piccola area, non recintata, di proprietà.

Internamente le finiture sono:

- Intonaco al civile e tinteggiatura per interni a pareti e soffitti;
- Pavimenti in monocottura in tutte le stanze;
- Rivestimento scala in marmo;
- Rivestimenti dei bagni in ceramica;
- Rivestimento cucina parte in piastrelle di ceramica;
- Porta interne in legno tamburato cieche con la porta della cucina scorrevole;
- Serramenti esterni in legno con vetrocamera e Antoni in legno a persiana;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento di tipo sottotraccia con caloriferi in acciaio verniciati con caldaia posta in cucina, marca BAXI;
- Impianto clima presente nel vano scala e nel soggiorno;
- Balcone con muretti e pavimentazione in Gress e vetri di chiusura a veranda con tetto in pannelli.

Finiture Interne cantina:

- Intonaco al civile e tinteggiatura per interni a pareti;
- Porta in lamiera;
- Pavimentazione in monocottura;



- Impianto elettrico esterno;
- Serramento in alluminio con vetro semplice.

Finiture parti comuni Interne:

- Pavimentazione piano interrato in cemento nelle zone parcheggi e cantine;
- Pavimentazione in gress in disimpegno scala;
- Scala rivestita in marmo;
- Intonaco al civile e tinteggiatura per interni a pareti zona scala e cantine;
- Intonaco rustici zona parcheggi.

Finiture parti comuni esterne:

- Intonaco al civile per esterni e tinteggiatura su tutte le pareti esterne;
- Pavimentazione in gress nel collegamento all'appartamento;
- Accesso carraio pavimentato in pietra;
- Marciapiede circondante l'edificio in cemento.

### 3/C STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE

Internamente, l'immobile si trova in normale stato, in quanto carente della sola pulizia.  
Esternamente, l'immobile è in normale stato di manutenzione.

### 4/C NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'immobile non necessita di alcun intervento urgente.

### 5/C CONSISTENZA IMMOBILE

L'unità è composta da:

Ingresso da ballatoio esterno comune in piccolo spazio ingresso che si collega al bagno e alla sala da cui parte la scala per il piano superiore e si può accedere alla cucina.

Al piano superiore dal disimpegno si può accedere al bagno principale, due camere da letto e un ripostiglio.  
La camera più piccola ha accesso al balcone.

| SUPERFICI LORDE E NETTE IMMOBILE          |               |          |                    |      |                               |                                  |        |
|---|---------------|----------|--------------------|------|-------------------------------|----------------------------------|--------|
| SUPERFICI PRINCIPALI INTERNE NETTE LOCALI |               |          |                    |      |                               |                                  |        |
| N. RIF.                                   | LOCALE        | SUP.     | ALTEZZE INTERNE mt |      |                               | NOTE riferimento quota strada mt |        |
|   |               |          | MIN.               | MAX  | MEDIA                         |                                  |        |
| 1   | INGRESSO      | mq 2,38  | 2,70               | 2,70 | 2,70                          | +                                | 4,00   |
| 2   | BAGNO         | mq 3,00  | 2,70               | 2,70 | 2,70                          | +                                | 4,00   |
| 3   | SOGGIORNO     | mq 26,62 | 2,70               | 2,70 | 2,70                          | +                                | 4,00   |
| 4   | CUCINA        | mq 9,11  | 2,70               | 2,70 | 2,70                          | +                                | 4,00   |
| 5   | SOTTOSCALA    | mq 1,66  |                    |      |                               | +                                | 4,00   |
| 6   | DISIMPEGNO    | mq 3,67  | 3,27               | 3,43 | 3,35                          | +                                | 7,00   |
| 7   | BAGNO         | mq 6,24  | 2,67               | 3,41 | 3,04                          | +                                | 7,00   |
| 8   | CAMERA        | mq 10,45 | 2,67               | 3,41 | 3,04                          | +                                | 7,00   |
| 9   | CAMERA        | mq 17,15 | 2,65               | 3,35 | 3,00                          | +                                | 7,00   |
| 10  | RIPOSTIGLIO   | mq 2,33  | 3,27               | 3,43 | 3,35                          | +                                | 7,00   |
| TOTALE                                    |               | MQ 82,60 |                    |      |                               |                                  |        |
| SUPERFICI ACCESSORIE NETTE                |               |          |                    |      |                               |                                  |        |
| N. RIF.                                   | LOCALE        | SUP.     |                    |      | NOTE riferimento quota strada |                                  |        |
| 11  | BALCONE       | mq 7,28  |                    |      |                               | +                                | 7,00   |
| 12  | CANTINA       | mq 11,46 |                    |      |                               | -                                | 1,70   |
|   | AREA GIARDINO | mq 27,00 |                    |      |                               | +                                | 0,00   |
| TOTALE ACCESSORI                          |               | MQ 45,74 |                    |      |                               |                                  |        |
| SUPERFICI LORDE                           |               |          |                    |      |                               |                                  |        |
| SUPERFICIE PRINCIPALE NETTA               |               |          |                    |      |                               | MQ                               | 82,60  |
| SUPERFICIE PRINCIPALE LORDA               |               |          |                    |      |                               | MQ                               | 110,34 |
| SUPERFICIE ESTERNA                        |               |          |                    |      |                               | MQ                               | 27,00  |
| SUPERFICIE ACCESSORI                      |               |          |                    |      |                               | MQ                               | 45,74  |



## D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### 1/D DATI CATASTALI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Pizzighettone:

**Foglio 24 mappale 25 subalterno 10**, Via Cremona 73, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 6, vani 6.5, Superficie catastale mq 109,00, Superficie catastale escluse le aree scoperte mq 104,00, Rendita Catastale Euro 604.25 €.

### 2/D VARIAZIONI STORICHE

L'immobile pignorato deriva da:

- ) Variazione del [REDACTED]
- ) Variazione del Quadro tariffario del [REDACTED]
- ) Variazione del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] Conferma Rendita Catastale per Sentenza (n. [REDACTED]);
- ) Superficie di Impianto Meccanografico pubblicata il [REDACTED];
- ) Variazione Toponomastica del [REDACTED] Pratica n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. [REDACTED]).

Dalla data del [REDACTED] non ha subito modifiche o variazioni che hanno interessato la denuncia catastale. La situazione catastale attuale rispecchia quanto trasferito con l'atto di provenienza in capo alla Signor [REDACTED]

Quanto sopra esposto è meglio descritto nella visura catastale storica allegata.

### 3/D OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nulla da Segnalare.

### 4/D GIUDIZIO DI REGOLARITA' MAPPA E DOCFA

La situazione catastale riportata negli atti, per quanto riguarda la Mappa Catastale, è regolare. Allo stato attuale la planimetria catastale esistente NON È CONFORME alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata.





## E - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

### 1/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 02/02/2024 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTORE (CR), SOGGETTO DEBITORE;
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SOGGETTO DEBITORE;
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA - UNEP Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR).

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SOGGETTO ACQUIRENTE;
2.  **Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR);
5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
3. **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SOGGETTO VENDITORE.

### 2/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTORE (CR), SOGGETTO DEBITORE;
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SOGGETTO DEBITORE;
3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA - UNEP Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR).



# F - REGOLARITA' URBANISTICA

## 1/F AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 3) Concessione Edilizia n° [REDACTED]
- 4) Autorizzazione di Abitabilità n. [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **È PROVVISATA** di certificato di abitabilità e **NON È PROVVISATA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

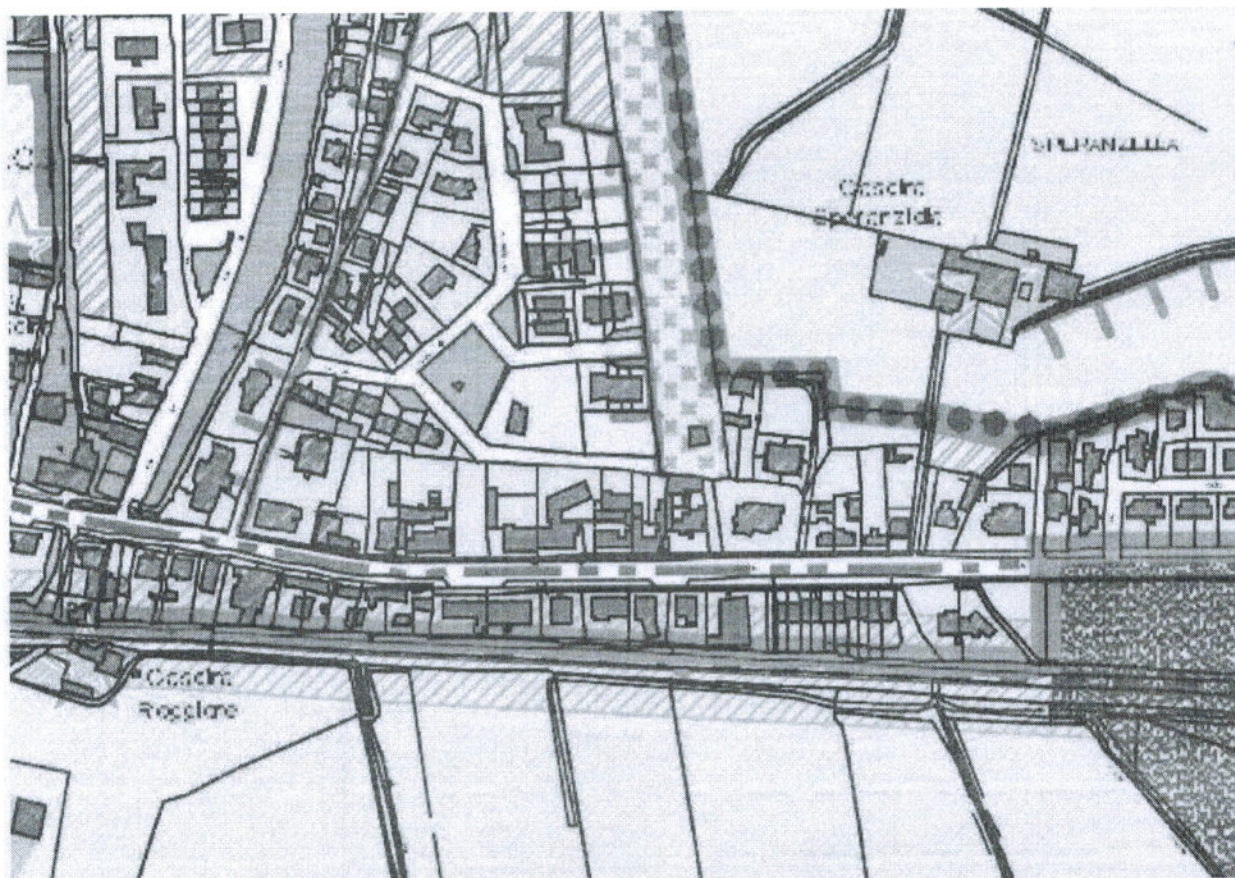
## 2/F DATI URBANISTICI


































La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di PIZZIGHETTONE:

- PGT di PIZZIGHETTONE.

### **AMBITO DI RECENTE IMPIANTO URBANISTICO (art. 16.2 NT del PdR6)**

#### STRALCIO PGT



| LEGENDA   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|    | Confine comunale  |   |   |
| AMBITI  |   |   |   |
|    | Acque interne   |    | Canale navigabile   |
|    | Parco "Adda Sud"<br>(Parco Regionale ex L.R. 86/93)   |    | Parco "Valle del Serio Morto"<br>(Parco Locale di interesse Sovcomunale)                                |
|    | Riserva naturale<br>(Ansa vecchia Adda)<br>(Sito di Importanza Comunitaria)   |    | Ambito territoriale estrattivo  |
|    | Perimetro del<br>Nucleo Storico Murato  |    | Perimetro del tessuto urbano<br>consolidato   |
|    | Area demaniale<br>(in base alla posizione alligata al Comune)   |    | Ambito delle antiche<br>fortificazioni  |
|    | Perimetro piani attuativi   | P.T.P.<br>P.L.<br>P.S.C.<br>P.R.  | Piano di Urbanistica<br>Piano di Lottizzazione<br>Piano di Costruzione Consolidato<br>Piano di Recupero |
|    | Programmi Integrati di Intervento<br>(Decreto comunale n.12 del 09/07/2008,<br>Integrato da C.C. n.13 del 07/03/2009) |    | Ambito del tessuto urbano<br>consolidato di completamento   |
|    | Ambito del tessuto urbano<br>consolidato di completamento<br>di recente formazione                                    |    | Ambito urbano in espansione   |
|    | Ambito urbano nel<br>Nucleo Storico Murato  |    | Nuovo Polo logistico di<br>Tencara  |
|    | Ambito per attività<br>terziaria-commerciale  |    | Ambito per attività terziaria-<br>commerciale e d'espansione  |
|    | Ambito per attività produttiva  |    | Ambito per attività produttiva<br>d'espansione  |
|    | Ambito per servizi  |    | Ambito di previsione<br>per servizi   |
|   | Ambito di rispetto  |   | Ambito a verde privato  |
|  | Ambito degli<br>insediamenti agricoli   |  | Edilizia storica-Nuclei antichi   |
|  | Scarpate morfologiche<br>di rilevanza paesistica<br>(con le apposite morfologie<br>sporziate sotto quota 0m s.l.m.)   |  | Localizzazione locale<br>servizio area recupero<br>a fini naturalistici                                 |
|  | Piantumazione arborea con compiti di mitigazione ambientale   |   |   |
|  | Edifici passibili di incremento<br>di S.I.p. dietro giustificata<br>motivazione produttiva                            |  | Parco tecnologico destinato<br>ad energia alternativa<br>fotovoltaica ed eolica                         |

### 3/F ABITABILITA' ED AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **È PROVVISATA** di certificato di abitabilità e **NON È PROVVISATA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).



#### 4/F ABUSI

Sull'unità Immobiliare oggetto sono presenti i seguenti abusi:

- La diversa conformazione degli spazi interni;
- La diversa forma del muro d'angolo del soggiorno;
- La presenza del balcone.

Le opere difformi sopra segnalate risultano sanabili, trattandosi di modifiche che:

- A. Modifiche esterne effettuate in fase di costruzione, in quanto accatastate;
- B. Modifiche interne che non incidono sui parametri urbanistici;

Risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, sanzione pecuniaria, non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio e/o calcolato secondo le disposizioni di legge (art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

Nel caso in esame è presumibile ipotizzare:

| COSTI SANATORIA ABUSI ABITAZIONE   |                   |
|--|-------------------|
| SANZIONE AMMINISTRATIVA PRATICA IMMOBILE                                   | € 1.032,00        |
| DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNE DI PIZZIGHETONE                               | € 100,00          |
| COSTI TECNICI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE     | € 2.000,00        |
| COSTI TECNICI PER ONERI AGGIUNTIVI PRATICA EDILIZIA (IVA E CASSA GEOMETRI) | € 562,00          |
| DIRITTI CATASTALI  | € 50,00           |
| <b>TOTALE</b>  | <b>€ 3.744,00</b> |
| UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE                                   |                   |

In totale, per il ripristino degli abusi dell'unità sono necessari 3744.00 €, i quali verranno detratti dal valore dell'immobile.

In conclusione è possibile stabilire che **SUSSISTONO** abusi edilizi e che l'unità immobiliare **NON È CONFORME** a quanto autorizzato.



## G - STATO DI POSSESSO

### 1/G DEBITORE

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 è in piena proprietà di [REDACTED] e pervenne alla stessa tramite Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SERGNANO (CR) Repertorio n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] a CREMA e trascritto a CREMONA il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED].

### 2/G LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **NON CONCESSA IN LOCAZIONE**

### 3/G CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **NON CONCESSA IN LOCAZIONE**



# H - VINCOLI ED ONERI

## 1/H ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'immobile oggetto di Esecuzione rientra in conteso Condominiale.

## 2/H RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 C.C.)

Sull'immobile in oggetto gravano:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTORE (CR), SOGGETTO DEBITORE;
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR), SOGGETTO DEBITORE;
3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA - UNEP Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PIZZIGHETTONE (CR).

Sia le iscrizioni, sia le trascrizioni pregiudizievoli citate in elenco, saranno cancellati nel contesto della procedura e non graveranno a carico dell'acquirente.

## 3/H VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo Demaniale.

## 4/H VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sull'Immagine Oggetto di Causa risulta presente una sentenza di assegnazione della casa coniugale, Sentenza n° [REDACTED]  
Nonostante la sentenza, la casa risulta LIBERA e non abitata.

## 5/H FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile oggetto di Esecuzione rientra in conteso Condominiale.

L'immobile fa parte del Condominio Manfredini, C. Fiscale: 93013280198, sito in PIZZIGHETTONE in via Cremona al n. 73.

Come indicato dall'Amministratore, l'Unità oggetto di esecuzione è composta dall'Appartamento + Cantina, un orto e un posto auto non censito sito al piano seminterrato. Risulta che il [REDACTED] abbia provveduto a saldare le spese condominiali e non sono presenti arretrati.

Le spese medie annue si aggirano tra i 400€ e i 500€.

I millesimi di proprietà sono pari a 78/1000.



# I - VALORE E VENDIBILITA'

## 1/I METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CREMONA (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e tipologica, ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Residenziale normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 02/07/2020 e trascritto a Cremona il 08/07/2020;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 29/07/2021 e trascritto a Cremona il 02/08/2021.

I due atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nello stesso fabbricato in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante la scheda di valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

## 2/I VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile in zona centrale della città di PIZZIGHETTONE, a breve distanza da tutti i servizi quali banche, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di area a parcheggio comunale nella zona dove si trova l'edificio;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di PIZZIGHETTONE e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerata la presenza di Abusi che risultano sanabili con un ammontare di € 3'744.00 (€ TREMILASETTECENTOQUARANTAQUATTRO/00);

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 90.000,00 (euro NOVANTAMILA/00)**, per un valore medio al mq di superficie commerciale di **€ 996,00 (euro NOVECENNONOVANTASEI/00)**.

## 3/I PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;



- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (\*).

(\*). Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

| Descrizione  | Valore Stima | Riduzione                 | Totale             |
|--------------|--------------|---------------------------|--------------------|
| Residenziale | 90'000,00 €  | 10%                       | 81'000,00 €        |
|              |              | <b>VALORE BASE D'ASTA</b> | <b>81'000,00 €</b> |

Valore che rende comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

#### 4/I OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

L'unità immobiliare sopra descritta e valutata, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua dimensione, NON PUÒ ESSERE FRAZIONATA E VENDUTA PER LOTTI, ma mantenuta nel suo intero.

#### GIUDIZIO:

L'unità immobiliare non consente la divisione in lotti.

#### 5/I CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

I trasferimenti pregressi con cui fare il confronto sono:

- L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 87/2023 è in piena proprietà di [REDACTED] e pervenne alla stessa tramite Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] VERA Sede SERGNANO (CR) Repertorio n. [REDACTED] registrato in data [REDACTED] a CREMA e trascritto a CREMONA il [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] 3, che riporta come valore dell'immobile € [REDACTED].

Non vi sono altri atti intermedi di trasferimento immobiliare, su cui fare confronto.

#### 6/I GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Nella situazione attuale la vendibilità dell'unità immobiliare in oggetto è scarsa a causa della contrazione del mercato e per la presenza sul libero mercato di altri immobili con stesse caratteristiche, immobili presenti anche nel contesto di ubicazione in cui è inserito l'immobile oggetto della presente valutazione.

#### 7/I FORME DI PUBBLICITA'

Si consigliano forme di pubblicità ordinaria con pubblicazione di inserzioni su stampa locale a diffusione settimanale/quindicinale gratuita e l'adozione di canali WEB di pubblicazione.





## L – ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE CATASTALI AGGIORNATE
3. VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA PER IMMOBILE
4. ATTO DI PROVENIENZA
5. SENTENZA DI DIVORZIO CON ASSEGNAZIONE
6. PLANIMETRIA RILIEVO IMMOBILE
7. COPIA CONCESSIONI EDILIZIE ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE DAL COMUNE
8. CERTIFICATO AGENZIA DELLE ENTRATE
9. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI
10. SCHEDA VALUTAZIONE

Dovera 06/02/2024

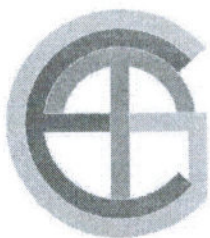
L'Esperto

Firmato digitalmente da

**Emanuele Tedoldi**

O = Collegio dei Geometri  
di Cremona  
C = IT





Geometra  
Emanuele  
Tedoldi

## TRIBUNALE DI CREMONA

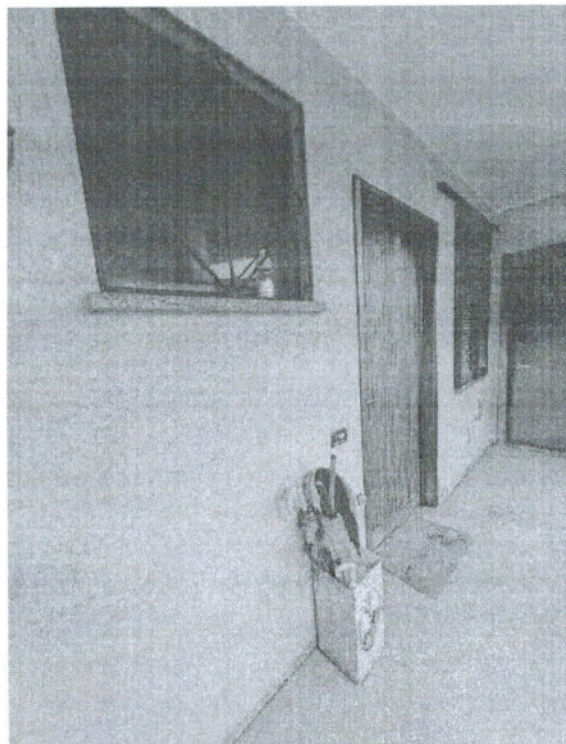
Procedura Esecuzione Immobiliare n. 87/2023 R.G.E.

**CREDITORE:** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

**ESECUTATI:** [REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** GOP Avv. GIORGIO TROTTA

## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA



## DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Pizzighettone:

**Foglio 24 mappale 25 subalterno 10**, Via Cremona 73, piano S1-1-2, categoria A/2, classe 6, vani 6.5, Superficie catastale mq 109,00, Superficie catastale escluse le aree scoperte mq 104,00, Rendita Catastale Euro 604.25 €.

## CONFINI CATASTALI

L'Immobile oggetto presenta i seguenti confini Catastali:

Nord: Vuoto su Cortile Comune, mappale 26 sub. 1;

Est: Mappale 25 sub. 15, Altra Proprietà;

Sud: Vuoto su Cortile Comune, mappale 26 sub. 1,

Mappale 25 sub. 15, Altra Proprietà,

Loggia Comune;

Ovest: Mappale 25 sub. 9, Altra Proprietà.

La Cantina oggetto presenta i seguenti confini Catastali:

Nord: Corridoio comune;

Est: Mappale 25 sub 3, Altra Proprietà;

Sud: Cortile Comune;

Ovest: Mappale 25 sub 9, Altra Proprietà.

## ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come dal APE allegata, l'Immobile oggetto risulta ubicato in **Classe Energetica E**, EP gi, nren 186.83 kWh/mq anno.

29/05/2024, Dovera

Firmato digitalmente da

**Emanuele Tedoldi**

O = Collegio dei Geometri di  
Cremona  
C = IT

