

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 129/2023

Giudice G.O.P.: Avv. Claudia CALUBINI

Creditore: **SPECIAL GARDANT SPA**, nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di **PALATINO SPV SRL (P.IVA 15796561007)**

Contro: **████████████████████** (Cod. Fisc. **████████████████████**)

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Crotta d'Adda (CR)



Azzanello, Lì 22.06.2024

L'esperto Stimatore: **arch. Marta Visone**
Iscritta all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 14



Sommario

	1
QUESITO.....	3
ELENCO ALLEGATI	4
SOGGETTI ESECUTATI - BENI PIGNORATI - CREDITORI.....	5
OPERAZIONI PERITALI	5
PROSPETTO RIASSUNTIVO (SCHEDA SINTETICA).....	7
RELAZIONE di STIMA.....	8
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 1 - identificazione	8
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 2 - descrizione	11
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 3 - stato di possesso	14
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 4 - formalità a carico dell'acquirente	15
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 6 - regolarità edilizia	17
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 7 - opere abusive e sanabilità	18
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 8 – gravami	22
(quesito 1) Art. 173 bis – c. 9 – spese	24
(quesito 1) Art. 568 – c. 2 - Valore di Mercato	24
(quesito 2) – diritti di terzi	27
(quesito 3) – quote indivise	27
(quesito 4) – comunione legale fra coniugi	27
(quesito 5) – formazione Lotti	28
(quesito 6) - APE	28
(quesito 7) - esatta identificazione catastale	29
(quesito 8) - presenza di rifiuti	29



QUESITO

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

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;

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



ELENCO ALLEGATI

Allegato n.	Titolo <i>Collegamento: ctrl+clik</i>	n. pagine
AII_001_	Doc. catastale di provenienza	10
AII_002_	Atto Comprav. 12.07.2007, Rep. 51118 Trascriz. 08.08.2007 RP. 5411	13
AII_003_	Atto Mutuo Fondiario 12.07.2007, Rep. 51119 Iscriz. 08.08.2007 RP. 2681	38
AII_004_	Appartamento-Scheda Catastale 1940	1
AII_005_	Autorimessa-Scheda Catastale 1940	1
AII_006_	Planimetrie Stato di Fatto e Foto	14
AII_007_	PEC Uff. Demografico Crotta d'Adda	3
AII_008_	PEC Ag. delle Entrate	4
AII_009_	Ispezione Ipotecaria per Soggetto e u.i.u	6
AII_010_	Trascriz. 19.10.2009 RP. 5540	2
AII_011_	Trascriz. 05.10.2023 RP. 6143 (Pignoram.)	3
AII_012_	Domanda accesso Atti prot. 590 e Riscontro prot. 884	4
AII_013_	Planim. sovrapposizione Stati di Fatto-Schede 1940	2
AII_014_	Atto 16.04.2007, Rep. 40274 Trascriz. 17.04.2007 RP. 2307	7
AII_015_	Sentenza 24.11.1977, n. 296 Trascriz. 21.12.1978, RP. 5208	10
AII_016_	Trascriz. 24.06.1977, RP. 2639	5
AII_017_	Rapporto di Valutazione	7
AII_018_	APE n. 1903800000724	5
	Tot. pagine	135
	Tot. Foto	16
AII_000_	File firmati digitalmente	



SOGGETTI ESECUTATI - BENI PIGNORATI - CREDITORI

- **Soggetto Esecutato:** ██████████, nato in EGITTO (EE) il 06/09/1987, cod. fisc. ██████████
██████████
- **Beni Pignorati:** al catasto fabbricati in Crotta d'Adda (CR)
 - Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) - classe 2 - Consistenza 4 vani - superficie catastale totale 91 mq. - superficie catastale totale escluso aree scoperte 91 mq. - Rendita 194,14 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra.
 - Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6 (Autorimessa) - classe 3 - Consistenza 21 mq. - superficie catastale totale 23 mq. - Rendita 39,04 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra
- **Creditore iscritto:** SPECIAL GARDANT SPA, nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di PALATINO SPV SRL (P.IVA 15796561007)
- **Creditori intervenuti:** nessuno

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli Atti del procedimento, si dava inizio alle operazioni Peritali, con verifiche presso le amministrazioni pubbliche e i registri telematici, della documentazione necessaria e preliminare alla redazione della Stima, da cui in sintesi i riscontri:

- **Verifiche catastali principali** (novembre '23), eseguite telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, con estrazione di: mappa catastale, visure storiche per immobile e schede catastali di entrambi i beni pignorati; le schede, entrambe del 1981, derivano da un Frazionamento ai fabbricati in variazione alle rispettive schede di provenienza del 1940. In ambito catastale, in seguito alla necessità di ulteriori riscontri, si è estesa la ricerca tramite l'estrazione delle mappe catastali storiche presso l'Archivio di Stato di Cremona, che sono risultate significative per la determinazione dell'epoca originaria di costruzione del complesso edilizio cui i beni in stima fanno parte.
- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultata assente e pertanto prodotta ex novo in data 20.06.2024 e allegata alla documentazione della presente Stima;



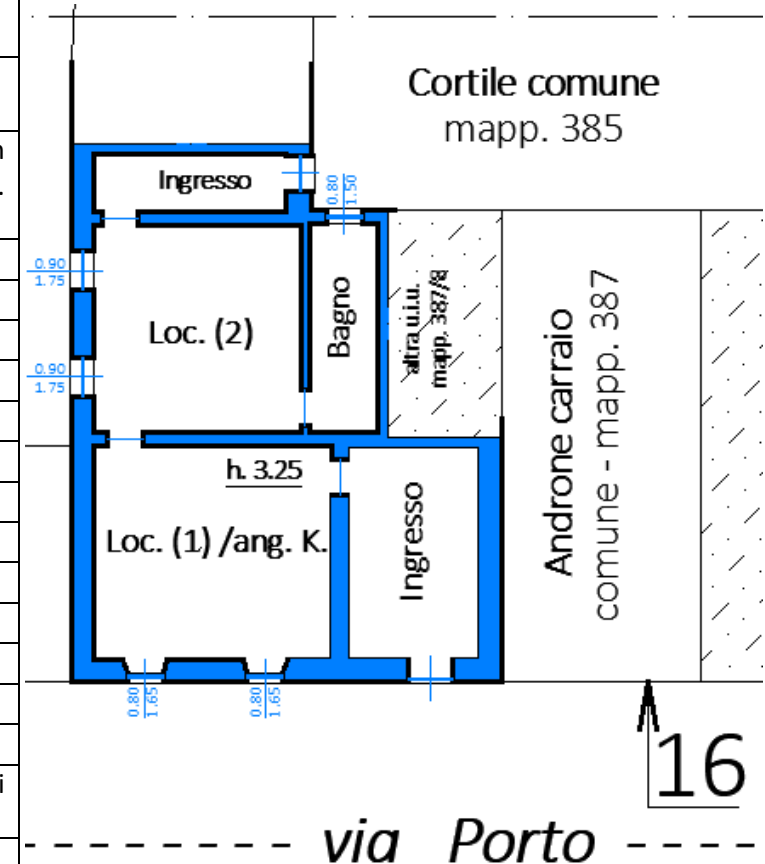
- **Verifica delle formalità pregiudizievoli:** (novembre '23), ispezioni ipotecarie, eseguite telematicamente per soggetto e unità immobiliari, in aggiornamento alla Relazione Notarile del 12.10.2023 agli Atti della procedura; dalle Ispezioni non sono emerse formalità successive alla Trascrizione dell'Atto di Pignoramento.
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni** (novembre '23), eseguita telematicamente con estrazione delle stesse e di seguito allegate agli Atti notarili, da cui non sono emerse discontinuità nei passaggi di proprietà.
- **Verifica dei Titoli di provenienza** (dicembre '23 / maggio '24), reperiti parte telematicamente, parte presso gli Archivi Notarili di Milano e Cremona e parte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, da cui è emersa la correttezza e la continuità dei trasferimenti dei diritti di proprietà.
- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche** (febbraio '24), mediante domanda inoltrata all'Ufficio Tecnico di Crotta d'Adda, il quale con riscontro nel medesimo periodo, comunicava l'assenza di documentazione edilizia sugli immobili in oggetto, da cui ne è derivata l'incertezza sulla regolarità edilizia di seguito esaminata.
- **Verifiche Anagrafiche** (maggio '24), condotte mediante domanda di accesso ai documenti demografici del Comune di Crotta d'Adda, con richiesta di *Certificato di Stato Civile* o *Certificato di matrimonio per estratto, con indicazione delle annotazioni a margine* - *Certificato di Stato di Famiglia Storico* - *Certificato di residenza Storico* – con riscontro a mezzo PEC da parte dell'ufficio interpellato che riferiva l'assenza dell'Esecutato sia nei registri comunali che nell'Anagrafe nazionale della popolazione residente (ANPR).
- **Verifica Contratti di Locazione** (novembre '23), inoltrata a mezzo PEC all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, con la specifica di verificare se le unità immobiliari pignorate fossero oggetto di Locazione in corso di validità; con risposta, pervenuta a mezzo PEC il 16.11.2023, l'Agenzia delle Entrate attesta l'assenza di contratti di locazione in essere.
- **Sopralluogo:** (marzo 2024), è stato eseguito in autonomia e in seguito al primo accesso da parte dell'IVG di Cremona, con le rilevazioni metriche (di tutte le componenti edilizie e di finiture esterne), fotografiche e impiantistiche, queste ultime finalizzate alla redazione dell'APE. Dalla restituzione grafica non sono emerse difformità con la documentazione catastale di provenienza, unica esistente.



PROSPETTO RIASSUNTIVO (SCHEMA SINTETICA)

La conclusione delle Verifiche ha consentito la redazione della seguente Stima e anticipata nella presente scheda sintetica.

Crotta D'Adda (CR), via Porto n. 16	
✓ Identificazione:	Appartamento: Fg. 5 mapp. 387/4 graff. 384/5 – categ. A/3 Autorimessa: Fg. 5 mapp. 384/9 – categ. C/6
✓ Descrizione:	Appartamento bilocale con servizio igienico al piano terra in contesto residenziale a corte chiusa di 98 metri quadri, circa. Autorimessa singola di 22 metri quadri, circa.
✓ Stato di possesso:	Liberi, entrambe le unità.
✓ Formalità a carico dell'acquirente:	No
✓ Regolarità edilizia:	No
✓ Opere abusive e sanabilità:	Si Irregolarità edilizie, sanabili
✓ Gravami:	No
✓ Spese:	No
✓ Valore di Mercato	30.500,00 €. – 279,18 €/mq.
✓ Valore in Vendita Forzata:	22.400,00 €. – 205,03 €/mq.
✓ Diritti di terzi:	No
✓ Quote indivise:	No
✓ Comunione legale fra coniugi:	No
✓ Formazione Lotti:	No
✓ APE:	Classe G
✓ Esatta identificazione catastale:	Ai fini del Decreto di Trasferimento sono validi gli Identificativi catastali di provenienza.
✓ Presenza di rifiuti:	Rifiuti urbani (beni mobili)



RELAZIONE di STIMA

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 1 - identificazione

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I Beni oggetto della presente Procedura esecutiva, in Crotta d'Adda (CR), sono in proprietà per la quota di 1/1 al Sig. ██████████, nato in EGITTO (EE) il 06/09/1987, cod. fisc. ██████████, e a lui pervenuti per **Atto di Compravendita** del Notaio Cesare CANTU' in Milano, del ██████████, **Trascritto** a Cremona il ██████████, da parte di ██████████, nato in EGITTO (EE) il 01.02.1975, cod. fisc. ██████████ e così identificati:

al Catasto Fabbricati in Crotta d'Adda

- Fig. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) - classe 2 - Consistenza 4 vani - superficie catastale totale 91 mq. - superficie catastale totale escluso aree scoperte 91 mq. - Rendita 194,19 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra – Scheda Catastale vigente: del 05/11/1981 in atti dal 17/04/1998 Frazionamento (n. 24.1/1981)
- Fig. 5, mapp. 384/9, cat. C/6 (Autorimessa) - classe 3 - Consistenza 21 mq. - superficie catastale totale 23 mq. - Rendita 39,04 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra – Scheda Catastale vigente: del 05/11/1981 in atti dal 17/04/1998, Frazionamento e Variazione della Destinazione (n. 30.1/1981)

[\[All_001_ Doc. catastale di provenienza\]](#)

Su cui grava Atto di Pignoramento notificato il 30.08.2023, Rep. 2230, Trascritto il 05.10.2023 al n. RP. 6143, promosso da SPECIAL GARDANT SPA, nella sua qualità di mandataria con rappresentanza di PALATINO SPV SRL (P.IVA 15796561007), derivante da **Atto di Mutuo Fondiario** a rogito del Notaio Cesare CANTU' in Milano, del 12.07.2007, Rep. 51119, **Iscrizione** ██████████

[\[All_002_ Atto Comprav. 12.07.2007, Rep. 51118_ Trascriz. 08.08.2007 RP. 5411\]](#)

[\[All_003_ Atto Mutuo Fondiario 12.07.2007, Rep. 51119_ Iscriz. 08.08.2007 RP. 2681\]](#)



CONFINI CATASTALI:

- **Abitazione** (Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3):
 - a nord, prima a muro comune con altra u.i.u. mapp. 384, poi per salto rientrante la corte comune al mapp. 385, per ulteriore salto rientrante, a muro comune con altra u.i.u. al mapp. 387;
 - a est, prima la corte comune al mapp. 385, per salto sporgente a muro comune con altra u.i.u. al mapp. 387, poi per ulteriore salto sporgente a muro qui compreso, l'androne pedonale e carraio comune;
 - a sud, la via Porto;
 - a ovest, prima a muro qui compreso con il passaggio carraio comune al mapp. 382 e proseguendo con il cortile comune distinto dal mapp. 379.
- **Autorimessa** (Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6):
 - a nord, muro compreso al mapp. 332;
 - a est, muro comune con altra u.i.u. al mapp. 384;
 - a sud, corte comune al mapp. 385;
 - a ovest, muro comune con altra u.i.u. al mapp. 384.

CRONISTORIA CATASTALE

Per il Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5 (abitazione) alla data del 09/11/2023 risulta:

- al 09/11/2015: cat. A/3 - classe 2 - Consistenza 4 vani - superficie catastale totale 91 mq. - superficie catastale totale escluso aree scoperte 91 mq. - Rendita 194,19 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; Notifica effettuata con protocollo n. CR0024112 del 11/05/2015; nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: *“nessuna corrispondenza trovata”*);
- al 11/05/2015: cat. A/3 - classe 2 - Consistenza 4 vani - Rendita 194,19 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 11/05/2015 Pratica n. CR0024052 in atti dal 11/05/2015 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 5115.1/2015); Notifica effettuata con protocollo n. CR0024112 del 11/05/2015; nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: *“nessuna corrispondenza trovata”*);



- al 01/01/1992: cat. A/4 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Rendita 276.000 £. - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: “nessuna corrispondenza trovata”);
- al 05/11/1981: cat. A/4 - classe 3 - Consistenza 4 vani - Rendita 332 £. (0,17 €.) - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 05/11/1981 in atti dal 17/04/1998 Frazionamento (n. 24.1/1981); nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: “nessuna corrispondenza trovata”);

Nota: il suddetto bene deriva, prima dell’Impianto meccanografico, dalla Scheda Catastale n. 5239002 del 07/02/1940, con una consistenza maggiore rispetto all’attuale, presumibilmente nello stato ante frazionamento n. 24.1/1981.

[Rif.: [All_001_Doc. catastale di provenienza](#)]

[[All_004_Apartmento-Scheda Catastale 1940](#)]

Per il Fig. 5, mapp. 384/9 (autorimessa): alla data del 09/11/2023 risulta:

- al 09/11/2015: cat. C/6 - classe 3 - Consistenza 21 mq. - superficie catastale totale 23 mq. - Rendita 39,04 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie; nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: “nessuna corrispondenza trovata”);
- al 01/01/1992: cat. C/6 - classe 3 - Consistenza 21 mq. - Rendita 39,04 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario; nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: “nessuna corrispondenza trovata”);
- al 05/11/1981: cat. C/6 - classe 3 - Consistenza 21 mq. - Rendita 0,07 €. - Via Porto n. 16 - Piano Terra; dati derivanti da Variazione del 05/11/1981 in atti dal 17/04/1998, Frazionamento e Variazione della Destinazione (n. 30.1/1981); nelle Annotazioni sono indicati come BCNC il mapp. 385 (cortile) e 316/1 (catastalmente: “nessuna corrispondenza trovata”);

Nota: il suddetto bene deriva, prima dell’Impianto meccanografico, dalla Scheda Catastale n. 5239003 del 07/02/1940, in cui è rappresentato l’intero mapp. 384 (non diviso in subalterni) a



destinazione legnaia e graffato ad altra unità immobiliare urbana, presumibilmente nello stato antecedente il frazionamento n. 30.1/1981.

[Rif.: [All_001_ Doc. catastale di provenienza](#)]

[[All_005_ Autorimessa-Scheda Catastale 1940](#)]

CONFORMITA' DELLE SCHEDE AI LUOGHI

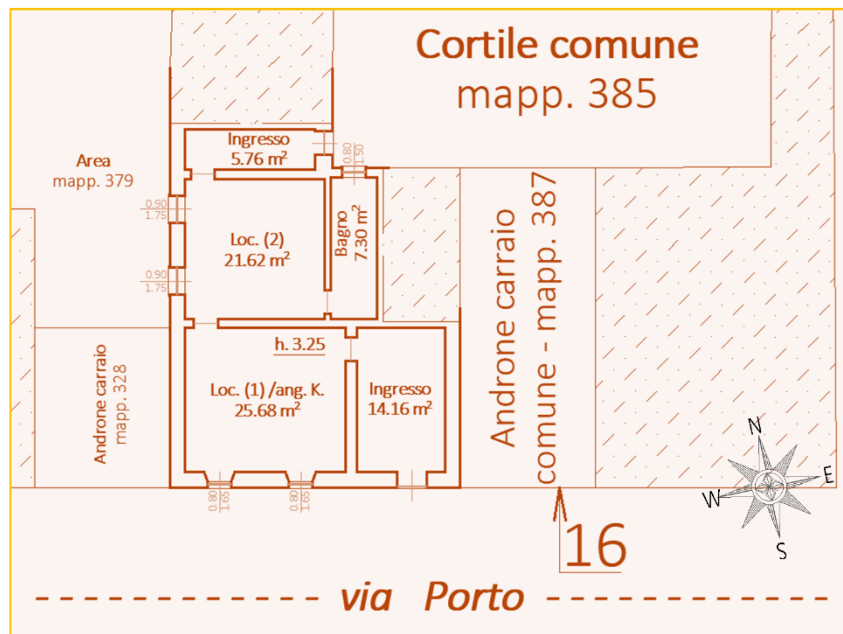
Le Schede Catastali di entrambi le unità immobiliari urbane risultano conformi ai luoghi, come da rilievi eseguiti in data 11/03/2024; in particolare:

- l'Immobile al Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5 (abitazione) è conforme alla Scheda Catastale del 05/11/1981 in atti dal 17/04/1998, n. 24.1/1981;
- l'immobile al Fg. 5, mapp. 384/9 (autorimessa) è conforme alla Scheda Catastale del 05/11/1981 in atti dal 17/04/1998, n. 30.1/1981.

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 2 - descrizione

una sommaria descrizione del bene

L'**Appartamento bilocale con servizi** posto al piano terra, è parte di un complesso a corte chiusa a destinazione residenziale, composto da: un vano Ingresso a sud, fronte strada, privo di aerazione e illuminazione naturale - un Locale (1) con angolo cottura a sud, fronte strada, aerato e illuminato naturalmente da due finestre, con affaccio sulla strada pubblica - un Locale (2), areato e illuminato naturalmente con due finestre sul lato ovest munite di inferiate, prospicienti un cortile comune al mapp. 379 di proprietà di terzi, con "servitù attiva di luce" (servitù citata solo nell'Atto 16.04.2007, Rep. 40274 di seguito allegato) - un



servizio igienico a nord, aerato e illuminato naturalmente da una finestra con affaccio sulla corte interna – un disimpegno per l'accesso diretto dal cortile comune.

Complessivamente l'abitazione conta, una superficie esterna lorda (delimitata dai muri perimetrali esterni verticali) di 98 metri quadri circa e una superficie interna utile di 75 metri quadri.

Lo Stato Manutentivo: non consente un immediato utilizzo, in quanto l'appartamento risulta privo dell'intero impianto di riscaldamento (ossia, rete di distribuzione e caldaia) e sono assenti altre fonti di generazione del calore; è assente un generatore di acqua calda sanitaria, ma sono presenti gli originali attacchi di una caldaia a gas nel Servizio Igienico; sono invece presenti l'attacco al gas/metano per l'angolo cottura e l'impianto elettrico con contatore e salvavita. Si rileva inoltre diffusa umidità di risalita nelle murature portanti esterne e interne.

L'autorimessa, con accesso dall'androne e dal cortile comune al mapp. 385, mediante un ampio portone a due battenti, è composta da un unico vano di forma regolare rettangolare di complessivi 19 metri quadri utili, con copertura spiovente in



legno a vista e un'altezza media (centrale) di circa 4.45 metri.

Lo Stato Manutentivo: consente un immediato utilizzo, in quanto non si sono riscontrate limitazioni particolari in relazione alla sua destinazione d'uso, pur essendo priva di un sistema di illuminazione artificiale/naturale interna.

[All_006_Planimetrie Stato di Fatto e Foto]

EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Dell'intera Corte, cui appartengono le unità in oggetto, non si ha documentazione edilizia che indichi l'epoca originaria di costruzione, ma è possibile datare con certezza la preesistenza di entrambi i beni, al febbraio del 1940, in quanto inclusi nella prima denuncia catastale, in cui gli stessi erano parte di altre unità immobiliari di maggiore consistenza, poi frazionate solo catastalmente nel 1981, pertanto senza una corrispondenza autorizzativa edilizia.



In assenza di una documentazione edilizia di provenienza è possibile solo ipotizzare la tecnologia costruttiva originaria, dei primi del '900, adottata negli specifici immobili e, per quanto rilevabile dal sopralluogo senza l'ausilio di indagini



diagnostiche, gli immobili, da sempre a destinazione residenziale con accessori e pertinenze, hanno murature perimetrali e di spina in mattoni pieni di medio spessore (50 centimetri); serramenti in abete con vetro semplice e senza guarnizioni; pavimenti in graniglia di marmo e altri materiali. Si presume infine l'assenza di un vespaio, sia per la presenza dell'umidità di risalita che per la datazione dell'immobile.

CONTESTO URBANISTICO, URBANO e ACCESSO

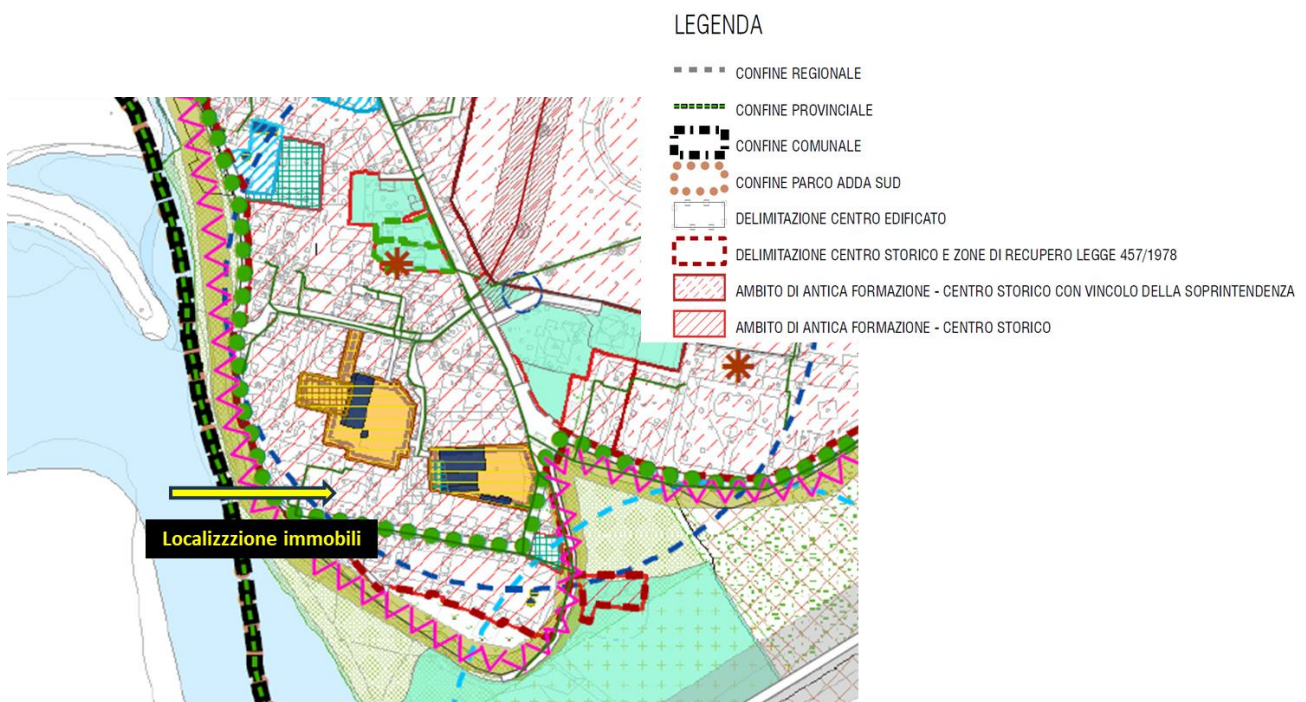
Crotta d'Adda è un piccolo Paese di circa 600 abitanti, a nord/ovest di Cremona da cui dista 16 Km e internamente al Parco Regionale dell'Adda sud, con una estensione territoriale comunale di 13 Km. quadrati e prevalentemente agricolo.



Le zone urbanizzate comprendono ristretti nuclei edificati, ad eccezione della zona in cui si concentra la quasi totalità della popolazione residente e in cui si collocano gli immobili in oggetto,



come da immagine laterale. L'ambito urbanistico degli immobili in stima è "AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE-CENTRO STORICO" e internamente alla DELIMITAZIONE CENTRO STORICO E ZONE DI RECUPERO LEGGE 457/1978 [Tav. PGT: PR_TAV1nord_CLASSIF_TERR_5000]. Detto ambito è normato alla PARTE IV: CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT Vigente. Dalle Norme suddette si evidenzia che "Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia vi è la possibilità di incrementare la S_{lp} (superficie lorda di pavimento) nel rispetto della volumetria esistente" [cit. NTA Capitolo 5: Ambito di antica formazione, centro storico - comma 5.4]. Attraverso l'analisi dell'intera documentazione del PGT Vigente è possibile verificare la totalità degli interventi ammessi e non ammessi.



(quesito 1) Art. 173 bis – c. 3 - stato di possesso

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

In sede di sopralluogo dell'11.03.2024 gli immobili sono risultati di fatto disabitati, sia dal soggetto esecutato, sia da soggetti terzi, con riscontro dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate la quale, il 16.11.2023, comunicava l'assenza di contratti di locazione registrati nella Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, per le unità immobiliari site nel comune di Crotta d'Adda (CR).



L'esecutato, per altro, non risulta residente presso i beni in sua proprietà, né risulta residente altrove in Italia in quanto sconosciuto all'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR), come attesta l'Ufficio Demografico del Comune di Crotta d'Adda, in data 06.06.2024.

[[All_007_ PEC Uff. Demografico Crotta d'Adda](#)]

[[All_008_ PEC Ag. delle Entrate](#)]

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 4 - formalità a carico dell'acquirente

*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*

I beni in stima appartengono a un complesso edilizio a due piani, in corte chiusa con accessi, spazi e altre servitù reciproche attualmente non gestite in un costituito Condominio.

Sino al 2007 circa il complesso edilizio era costituito in Condominio, come si evince dagli atti notarili di provenienza e in particolare dall'atto di acquisto dell'esecutato (Notaio Cesare CANTU' in Milano, del 12.07.2007, Rep. 51118), ove al punto 2) dei "Patti Generali" si legge: "La parte acquirente dichiara di accettare il regolamento di condominio dello stabile di cui le porzioni immobiliari in contratto fanno parte", ma alla data della presente Stima, sentiti i residenti del complesso (tramite l'IVG di Cremona), si è ricevuta l'indicazione che ha avuto luogo, in data non nota, lo scioglimento del Condominio. Ciò detto e considerato che all'interno del complesso non si riscontra uno stato di totale autonomia tra le diverse proprietà, resteranno a carico dell'acquirente tutti quegli oneri di legge relativi alle servitù reciproche, oltre alle parti comuni quali ad esempio il Portone e l'Androne carraio e pedonale e il cortile al mapp. 385. A titolo informativo e di eventuale necessità si indica che nel cessato condominio erano stati attribuiti all'Abitazione 166 millesimi e all'Autorimessa 10 millesimi.

Per quanto riguarda altre formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente non si ha riscontro dai registri pubblici, come non si ha riscontro di vincoli particolari di carattere storico-artistico, se non quelli derivanti dal Vigente PGT, che andranno verificati dall'acquirente in relazione alle specifiche necessità.



(quesito 1) Art. 173 bis – c. 5 – formalità che saranno cancellate

*l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetto esecutato e unità immobiliari pignorate, del 09.11.2023, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 12.10.2023, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

[\[All_009_ Ispezione Ipotecaria per Soggetto e u.i.u\]](#)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

*Trascrizione Pignoramento 05.10.2023 ai nn. RP. 6143 e RG. 8675
Copertura del ventennio 01/01/2003*

- **Iscrizione del 08.08.2007, RP. 2681** – Ipoteca Volontaria, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 12.07.2007, Rep. 51119, del Notaio Cesare CANTU' in Milano

- A favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, sede Genova, cod. fisc. 03285880104;
- Contro ██████████, nato in EGITTO (EE) il 06/09/1987, cod. fisc. ██████████

per capitale di 85.000,00 €, Totale 170.000,00 €, durata 30 anni, gravante su Immobili della presente procedura: Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 e al Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6

[\[Rif.: All_003_ Atto Mutuo Fondiario 12.07.2007, Rep. 51119 e Iscriz. 08.08.2007 RP. 2681\]](#)

- **Trascrizione del 19.10.2009, RP. 5540** – da Verbale di Pignoramento, Atto Giudiziario del 08.07.2009, Rep. 1667/2009, emesso da Tribunale di Cremona

- A favore BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, sede Genova, cod. fisc. 03285880104;
- Contro ██████████, nato in EGITTO (EE) il 06/09/1987, cod. fisc. ██████████

Gravante sugli Immobili della presente procedura, al Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 e al Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6



[All_010_ Trascriz. 19.10.2009 RP. 5540]

- **Trascrizione del 05.10.2023, RP- 6143** - da Verbale di Pignoramento, Atto Giudiziario del 30.08.2023, Rep. 2230, emesso da Tribunale di Cremona
 - o A favore di PLATINO SPV S.R.L., sede Roma, cod. fisc. 15796561007
 - o Contro ██████████, nato in EGITTO (EE) il 06/09/1987, cod. fisc. ██████████

Gravante sugli Immobili della presente procedura, al Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 e al Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6

[All_011_ Trascriz. 05.10.2023 RP. 6143]

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 6 - regolarità edilizia

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

In data 12.02.2024 si faceva domanda di Accesso agli Atti Edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Crotta d'Adda, registrata al prot. 590. In sede di domanda e in assenza di dati di provenienza di pratiche autorizzative, assenti anche in tutti gli atti di provenienza e in particolare nell'atto di acquisto dell'esecutato, in cui al punto 7) dei "Patti Generali" il venditore dichiara: " ... *le opere relative alla edificazione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari in contratto fan parte sono state iniziate in data anteriore al 1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette). ... a dette porzioni immobiliari mai furono eseguite opere né mutamenti di destinazione per cui difettassero provvedimenti autorizzativi ...*", si è fornita all'Amministrazione Pubblica l'elenco delle proprietà che si sono succedute dal 1966 (proprietà corrispondente già al 1940), sino alla data della presente stima, al fine di consentire una ricerca archivistica a ritroso.

Con riscontro a mezzo PEC del 29.02.2024 prot. 884, il suddetto Ufficio comunicava che, relativamente agli immobili in oggetto e "*in base alle informazioni ricevute*", presso l'archivio Comunale non era stata trovata alcuna pratica edilizia.

Pertanto, la "*due diligence*" edilizia è stata espletata in base ai risultati delle ricerche archivistiche condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale; da ciò ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del



processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione, esonerando l'esperto stimatore da eventuali errori o omissioni derivanti da ricerche d'archivio, dallo stesso non eseguite.

[[All_012_ Domanda accesso Atti prot. 590 e Riscontro prot. 884](#)]

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 7 - opere abusive e sanabilità

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; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Lo stato dei luoghi di entrambe le unità immobiliari risulta conforme alle Schede Catastali attuali, denunciate nel 1981.

Tenuto conto di quanto espresso al quesito precedente, la verifica dell'esistenza di opere abusive si è basata sul confronto della documentazione disponibile, comprendente esclusivamente quella catastale vigente e risalente al 1981 e quella di primo impianto (schede di costituzione) del 1940 [[Rif.: All_004_ e All_005](#)], di cui le seconde attestano, per assenza di titoli edilizi presso l'archivio pubblico, lo stato legittimo degli immobili (art. 9-bis DPR 380/01), in quanto realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante Lg. 1150/1942, che introdusse l'obbligo di licenza edilizia nelle aree già urbanizzate) e lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

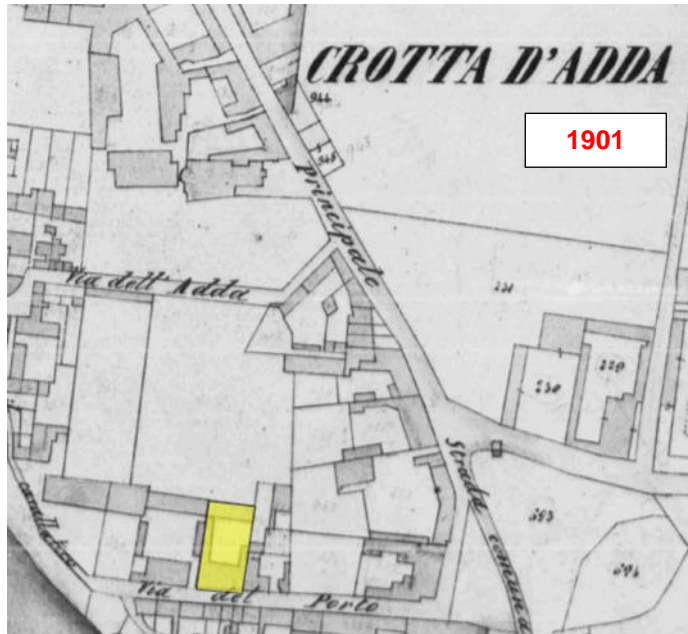
Da un confronto planimetrico delle due provenienze deriva che, fra il 1940 (1° accatastamento) e 1981 (2° accatastamento) è stato eseguito un frazionamento edilizio dell'originaria unità residenziale rappresentata nella Scheda catastale n. 5239002, e un frazionamento dell'unità non residenziale (ex. Legnaia) rappresentata nella Scheda catastale n. 5239003, dando origine alle attuali unità immobiliari pignorate.



Visto quanto esposto al quesito precedente e necessario precisare che la citata “*edificazione del fabbricato di cui le porzioni immobiliari in contratto fan parte sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. La parte venditrice, ..., dichiara che relativamente a dette porzioni immobiliari mai furono eseguite opere né mutamenti di destinazione per cui difettassero provvedimenti autorizzativi ...*” [cit.: Atto XXXXXXXXXX], non attesta automaticamente la regolarità edilizia delle unità in oggetto, in quanto le stesse ricadevano in area già urbanizzata e pertanto soggette alla Legge n. 1150/1942, per tutte quelle opere che eventualmente siano state realizzate dopo tale data.

Dalla documentazione a disposizione si rileva che:

- L'intero complesso edilizio, cui appartengono le unità in stima, era esistente con certezza al 07.02.1940, come attestato dalle schede di costituzione, e risulta inoltre analogamente rappresentato nelle precedenti rilevazioni catastali del 1901, negli abbozzi e nel Cessato Catasto del 1932 e nelle successive rilevazioni del 1956.
- Il suddetto complesso nel 1940 era composto da due unità immobiliari residenziali più accessori, planivolumetricamente coincidente con l'attuale stato di fatto dell'intera corte.
- Nel 1981, dalle visure catastali, si evince un frazionamento che, fra l'altro, ha dato origine ai beni in stima.

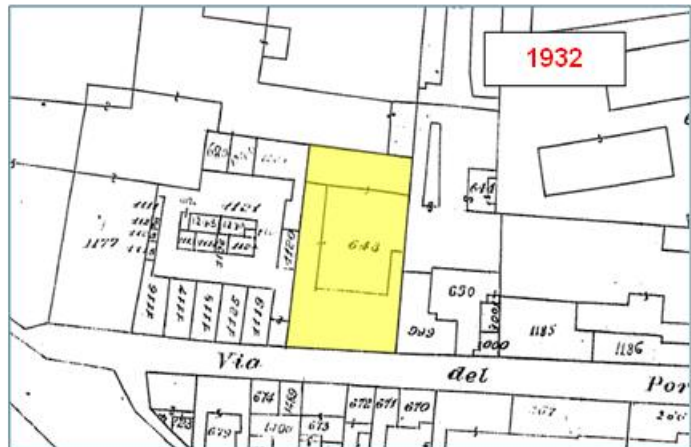


Pertanto, la variazione che ha condotto gli immobili nell'attuale consistenza è circoscritta al periodo dal 1940 al 1981, e si possono fare più ipotesi:



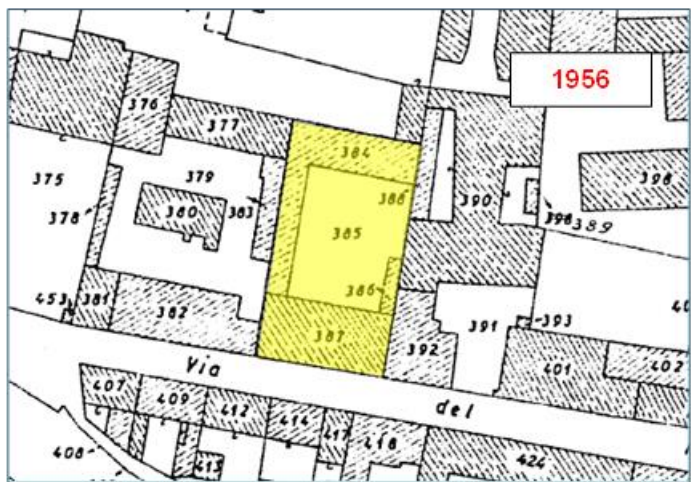
1. Costruzione e primo accatastamento (1930-1940):

- La costruzione esistente nel 1930 e l'accatastamento nel 1940, implica l'esonero dal controllo di autorizzazioni edilizie, poiché anteriori alla Legge 1150/1942.



2. Frazionamento dell'immobile (1940-1981):

- Se avvenuto prima del 17 agosto 1942: Anche in assenza di autorizzazioni edilizie, il frazionamento avvenuto prima di questa data non è considerato abusivo, poiché non era richiesta alcuna autorizzazione.
- Se avvenuto dopo il 17 agosto 1942 e fino al 1967: Senza documentazione che attesti l'ottenimento di una licenza edilizia, il frazionamento potrebbe essere considerato abusivo. Tuttavia, è possibile che le autorizzazioni non siano state archiviate correttamente o siano andate perse.
- Se avvenuto tra il 1967 e il 1981: In assenza di autorizzazioni edilizie, il frazionamento sarebbe considerato abusivo in base alla Legge 765/1967, che richiedeva una licenza edilizia per tali modifiche.



Assodato che la costruzione dell'intera corte risulta regolare, in quanto antecedente la Lg. 1150/1942, resta non verificato, per assenza di documentazione edilizia presso gli archivi Comunali, il successivo frazionamento registrato catastalmente nel 1981, ma eseguito in data non nota.

Si allega la sovrapposizione grafica delle due unità immobiliari, tra lo stato nel 1940 e lo stato del 1981, quest'ultimo conforme ai luoghi.

[\[All_013_Planim. sovrapposizione Stato di Fatto-Scheda 1940\]](#)



Ciò premesso,

ai fini della presente valutazione si considerano gli immobili regolari nella loro conformazione originaria del 1940 e, prudenzialmente, il frazionamento irregolare con una collocazione temporale posteriore all'entrata in vigore della Lg. 765/1967, che richiedeva una licenza edilizia per tali modifiche.

L'iter e i costi presunti per la regolarizzazione alla data della presente stima (giugno 2023), nella già detta ipotesi prudenziale di verificato abuso, che non tiene conto delle modifiche normative introdotte dal DL Salva-Casa, pubblicato il 30 maggio 2024 ad oggi non convertito in legge, si sintetizzano:

CILA a Sanatoria, comunicazione di inizio lavori asseverata, (art. 6 bis del D.P.R. 380/2001-Testo Unico Edilizia introdotto dall'art. 3 d.lgs n° 222 del 2016). Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli di frazionamento.

Per lavori già terminati, fatta salva l'avvenuta acquisizione degli eventuali atti di assenso, la CILA per opere già eseguite (CILA a sanatoria) deve essere corrisposta la sanzione prevista per l'importo pari a **€ 1.000,00** (art. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001).

Costi professionali presunti 2.500,00 €. per:

- Verifiche urbanistiche
- Verifiche igienico/sanitarie
- Presentazione domanda in Sanatoria.

Non sono inclusi nel suddetto compenso altri oneri professionali e altri costi, per gli adempimenti relativi a:

- Conformità impiantistiche, in quanto totalmente assente l'impianto termico ed i restanti, elettrico e idrosanitario, necessitano di verifica di funzionalità.
- Domanda di Agibilità, se richiesta dall'Ufficio Tecnico, che comprende una serie di adempimenti quali, la verifica dell'esistenza del vespaio, l'isolamento termico e da radon, la conformità strutturale, in particolare se l'immobile ha subito modifiche strutturali rispetto alla costruzione originaria del 1940, ecc.



Esclusi in quanto imprevedibili e rientranti nell'ambito della manutenzione straordinaria, i cui costi non sono detraibili nelle procedure di valutazione con il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach (MCA), quando i beni assunti come comparabili hanno simili caratteristiche manutentive.

- **Variazione catastale NON necessaria, le attuali schede sono conformi.**

Si avvisa infine, della possibilità che l'amministrazione pubblica richieda, a rigore, che la regolarizzazione degli immobili in oggetto sia presentata contestualmente alle restanti porzioni di immobili derivanti dal medesimo frazionamento, ed oggi di proprietà di terzi.

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 8 – gravami

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per unità immobiliari e soggetto esecutato, del 09.11.2023, effettuata in aggiornamento alla Relazione Notarile del 12.10.2023, si rilevano le seguenti provenienze:

- All'esecutato, Sig. ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Crotta d'Adda (CR) - Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 e al Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6 - è pervenuta per Atto di Compravendita del Notaio Cesare CANTU' in Milano, del 12.07.2007, Rep. 51118, Trascritto a Cremona il 08.08.2007 al RP. 5411, da parte di ██████████ ██████████, nato in EGITTO (EE) il 01.02.1975, cod. fisc. ██████████.

Note: dall'Atto di compravendita si riscontra la costituzione in condominio del complesso cui sono parte i beni in oggetto, con l'assegnazione di 166 millesimi per l'abitazione e 10 millesimi per l'autorimessa. Alla data della presente Relazione il suddetto complesso non risulta più costituito in condominio. Dalla Nota di Trascrizione si riscontra un'errata indicazione dell'indirizzo degli immobili, individuati in via Roma n. 16 in luogo della corretta via Porto n. 16.

[Rif.: [All_002_Atto 12.07.2007, Rep. 51118 e Trascriz. 08.08.2007 RP. 5411](#)]



- Al Sig. [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili in Crotta d'Adda (CR) - Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 e al Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6 - è pervenuta per Atto di Compravendita del Notaio Giuseppe CRISTALDI in Soncino (CR), del 16.04.2007, Rep. 40274, Trascritto a Cremona il 17.04.2007 al RP. 2307, da parte di [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2.

[All_014_ Atto 16.04.2007, Rep. 40274 e Trascriz. 17.04.2007 RP. 2307]

- A [REDACTED], quali eredi di [REDACTED], la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuna degli attuali immobili in Crotta d'Adda (CR) - Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3 e al Fg. 5, mapp. 384/9, cat. C/6 – è pervenuta per Sentenza di Usucapione del 24.11.1977, n. 296-77, del Tribunale di Cremona, depositata il 17/12/1977, registrata il 6/3/1978 al n. 371 e Trascritta a Cremona il 21.12.1978 al RP. 5208 (beni all'epoca identificati come mapp. 387/1 graff. 384/4 e mapp. 384/2 si vedano anche le schede del 1940)

[All_015_ Sentenza Usucapione 24.11.1977, n. 296 e Trascriz. 21.12.1978, RP. 5208]

- A [REDACTED], quali eredi di [REDACTED], la quota pari a 4/12 di piena proprietà ciascuna degli immobili in Crotta d'Adda (CR) al mapp. 387/1 graff. 384/4 cat. A/2 (attuale Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5, cat. A/3) e mapp. 384/2 (attuale Fg. 5, mapp. 384/9 cat. C/6) è pervenuta per Successione legittima in morte di [REDACTED], nato [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia registrata a Cremona il [REDACTED] e Trascritta il [REDACTED]

[All_016_ Trascriz. 24.06.1977, RP. 2639]

Nota: Risulta Trascritta in data 19.11.2020 al n. RP. 5881, **accettazione tacita di eredità** in morte di [REDACTED], nato a Cremona il 24.10.1925, cod. fisc. [REDACTED] da parte degli eredi [REDACTED], nascente da Atto del Notaio Sergio Luppi in Milano, del [REDACTED]



I beni immobili di cui al precedente Atto ([REDACTED] e Trascrizione (RP. [REDACTED]), evidenziata nella relazione Notarile agli Atti della procedura, risultano estranei agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva; si allega Atto e Trascrizione per riscontro.

[All_017_ Atto 26.03.2008, Rep. 61962 e Trascriz. 19.11.2020 RP. 5881]

(quesito 1) Art. 173 bis – c. 9 – spese

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni in stima non sono, alla data della presente relazione, parte di un costituito condominio. Eventuali spese future sulle parti comuni potranno avvenire mediante accordo reciproco con le altre comproprietà.

(quesito 1) Art. 568 – c. 2 - Valore di Mercato

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Per la determinazione analitica del valore di libero mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 degli immobili oggetto di perizia, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali, viene applicato il criterio di valutazione secondo il “**metodo del confronto**” detto Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato).

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati nel recente periodo e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.



I comparabili ricercati sono unità immobiliari inserite nel medesimo contesto di “centro storico” di antica formazione del comune, di piccole-medie dimensioni, con finiture economiche (classe catastale A/3 e A/4), con locali accessori compravendute negli ultimi 24 mesi circa.

Dalla ricerca sono stati reperiti e ritenuti idonei alla comparazione i seguenti immobili:

- **Comparabile 1:** compravendita immobiliare del 25/10/2022 notaio Mario Bertelli di Milano (MI), Rep. 15974; per immobile in Crotta d’Adda (CR) - via Porto n. 16 (medesimo contesto dei beni in stima), consistente in un appartamento, disposto su due livelli e composto da un locale oltre i servizi al piano terra e da un locale oltre i servizi al primo piano, fra loro collegati da scala interna, e da un box ad uso autorimessa al piano terra, identificato in cat. A/3, Fg. 5, mapp. 386/2 graff. con mapp. 387/6 e un’autorimessa cat. C/6, Fg. 5, mapp. 384/66. Costruzione Ante 01/09/1967 - C.I.L.A. in Sanatoria n. 2884/2022 e S.C.A. del 15/09/2022 n. 3704/10 – Prezzo di alienazione: € 40.000;
- **Comparabile 2:** compravendita immobiliare del 20/05/2021 notaio Cesare Gattoni di Milano (MI), Rep. 23716; per immobili in Crotta d’Adda (CR) - via Adda n. 32, consistente in un appartamento ad uso abitazione posto su due piani (piano terra e piano primo), collegati tra loro da scala interna, composto da due camere, disimpegno e bagno al piano primo, soggiorno e cucina al piano terra con annesso cortiletto esclusivo ed in corpo di fabbrica staccato due rustici con portico e cortiletto di proprietà esclusiva, identificato in cat. A/3, Fg. 5, mapp. 226/3, mapp. 228/2, mapp. 462 e mapp. 468 tutti graffati. Costruzione Ante 01/09/1967 - Manutenzione straordinaria per formazione servizio igienico: C.E. n. 36/1989 – Prezzo di alienazione: € 10.000.
- **Comparabile 3:** compravendita immobiliare del 30/11/2022 notaio Cesare Gattoni di Milano (MI), Rep. 27972; per immobili in Crotta d’Adda (CR) - via Adda n. 28, consistente in un appartamento ad uso abitazione posto su due piani (piano primo e piano terra), composto da tre locali deposito, balcone e terrazza al piano primo (sprovvisti di collegamento verticale fisso); da una camera, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e cantina al piano terra, in corpo staccato, rustico al piano primo e al piano terra, con pertinente e annessa area ad uso cortile di proprietà esclusiva, e dal box ad uso autorimessa pertinenziale posto al piano terra, identificato in cat. A/4, Fg. 5, mapp. 229/501, mapp. 242/501, mapp. 230/501 graffati ed autorimessa di cat. C/6 Fg. 5, mapp.



242/502. Costruzione Ante 01/09/1967 – S.C.I.A. in Sanatoria del 21/10/2022 P.G. 4169 – Prezzo di alienazione: € 28.000

Dalla comparazione tra i predetti immobili e il compendio pignorato è risultato un valore atteso dei prezzi corretti, secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima, pari a **30.500,00 €.** [279,18 €/mq.] di Mercato; così determinato il Valore di Mercato si sono applicati i deprezzamenti, relativi alla Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato, assunta al 15% per le condizioni generali di inabitabilità immediata (più comunemente al 10%) e per i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica/edilizia (frazionamento), come meglio descritto nel Rapporto di Valutazione, che ha condotto ad un Valore probabile in **Vendita Forzata pari a 22.400,00 €.** [205,03 €/mq.], con un deprezzamento totale del 26,48 %, il tutto meglio rappresentato nel Rapporto di Valutazione.

[\[All_017_ Rapporto di Valutazione\]](#)

Si precisa che per il deprezzamento relativa alla sistemazione delle irregolarità, l'importo indicato si intende presumibile, comprensivo della sanzione amministrativa e che il compenso professionale, essendo stati aboliti i minimi tariffari per le prestazioni professionali dei tecnici con il decreto Bersani-Visco D.L. 223/2006, l'indicazione di tale spesa è da ritenersi puramente indicativa

Dall'analisi suddetta e dalle specifiche di calcolo allegate, si schematizza

LOTTO UNICO

Crotta d'Adda (CR), Via Porto n. 16
Appartamento: Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5
Autorimessa: Fg. 5, mapp. 384/9

VALORE in LIBERO MERCATO

30.500,00 €.

279,18 €/mq. (sup. commerciale 98,00 mq.)



LOTTO UNICO

Crotta d'Adda (CR), Via Porto n. 16
Appartamento: Fg. 5, mapp. 387/4 graff. mapp. 384/5
Autorimessa: Fg. 5, mapp. 384/9

VALORE in VENDITA FORZATA

22.400,00 €.

205,03 €/mq. (sup. commerciale 98,00 mq.)

(quesito 2) – diritti di terzi

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.);

Dalle indagini precedentemente documentate, visure storiche catastali, ispezioni ipotecarie e provenienze notarili, non risultano diritti di terzi sui beni in stima.

(quesito 3) – quote indivise

nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

La quota pignorata, di entrambe le unità immobiliari, risulta intera e in ditta all'Esecutato.

(quesito 4) – comunione legale fra coniugi

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

Come indicato nei quesiti precedenti, per l'esecutato è nota l'ultima residenza in Soresina (CR) come riportato negli atti del fascicolo, ma attualmente non essendo residente in Italia (sconosciuto all'Anagrafe nazionale della popolazione residente), non è stato possibile verificare il suo Stato Civile.



[Rif.: [All_007_](#) PEC Uff. Demografico Crotta d'Adda]

(quesito 5) – formazione Lotti

*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***

Vista la consistenza dei beni in oggetto, appartamento bilocale di 98 metri quadri ed una autorimessa di 22 metri quadri, non si ritiene né possibile urbanisticamente prevedere più lotti, anche nel rispetto delle normative igienico sanitarie, né conveniente commercialmente. Pertanto, per i Beni in stima, si suggerisce il mantenimento del Lotto Unico.

(quesito 6) - APE

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

Dalle verifiche telematiche l'unità residenziale era risultata priva di attestazione di prestazione energetica; pertanto, si è provveduto ex novo alla redazione dell'attestazione, da cui si estraggono i principali dati tecnici:

Registrato il 20/06/2024

Codice identificativo: 1903800000724

Valido sino al 20/06/2034

Classe Energetica: **G**

indice Eph di prestazione energetica dell'immobile per il riscaldamento: **EP gl, nren 199.59 kWh/m²a**

[[All_018_](#) APE n. 1903800000724]



(quesito 7) - esatta identificazione catastale

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

Dall'analisi dei documenti agli atti della procedura e i dati catastali estratti nel periodo di novembre 2023, è risultata la rispondenza degli identificativi tra quanto indicato nell'atto di pignoramento con i dati catastali di provenienza.

Ai fini del Decreto di Trasferimento restano validi tutti i documenti catastali di provenienza, indicati al precedente *(quesito 1) Art. 173 bis – c. 1 - identificazione*

[Rif.: [All_001_ Doc. catastale di provenienza](#)]

(quesito 8) - presenza di rifiuti

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

In sede di sopralluogo presso gli immobili, come documentato dal fascicolo fotografico allegato, non si è riscontrata la presenza di *rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi*, accantonati e visibili, ma solo beni mobili qualificabili come rifiuti urbani in caso di mancata liberazione da parte della proprietà esecutata.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati di pagina 4.

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta al quesito posto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Azzanello, li 22.06.2024



firma

