

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

SIRIO NPL S.R.L.

Contro

Numero di Ruolo generale 165/2021

Giudice Avv. NUNZIA CORINI

PERIZIA DI STIMA

Esperto incaricato: Geom. Mariagrazia Livornesi

email: geom.mariagrazialivornesi@gmail.com

pec: maria.grazia.livornesi@geopec.it

PERIZIA DI STIMA

QUESITO

Provveda l'esperto, 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, co. 2 c.p.c. E 173 -bis disp. Att. c.p.c.;
- a determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- a fornire, nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile;
- 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 e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- all'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 provveda alla regolarizzazione**;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 06.03.2024 Giuramento Telematico dell'Esperto Stimatore Mariagrazia Livornesi
- 19.03.2024 Ispezioni Catastali
- 20.03.2024 Invio lettera con raccomandata , di sopralluogo presso l'immobile
- 22/03/2024 Accesso Ufficio Anagrafe Comune di Cremona
- 26/03/2024 Primo sopralluogo (non si è presentato nessuno)
- 27/03/2024 Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria di Cremona
- 04/04/2024 Secondo sopralluogo presso gli immobili
- 07/05/2024 Verifica documentazione presso il Comune di Cremona e richiesta copia Atti urbanistici.

TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

RAFFI ANDREA per la quota di 1/1

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria di Cremona, alla data del 27.03.2024 risulta che gli immobili oggetto di stima sono pervenuti all'attuale proprietario come segue:

IMMOBILE acquistato dall'ingegner RAFFI ANDREA con atto di compravendita in data 10/04/2001 repertorio 1000/00, registrato a Cremona il 04/05/2001 al n. 211 a rogito del Notaio GIOVANNI ANTONIO RIZZI.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono inseriti in un edificio posto lungo la Via Bernardino Gatti . Il Fabbricato edificato nei primi anni del 900, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo) con parti comuni. La palazzina è collocata in centro storico zona che dista poco dal centro Citta di Cremona e dalla Piazza principale di Cremona. Entrambi gli immobili si trovano al piano terra e verranno divisi in lotti.

Lotto A immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.8 categoria A/10 (Ufficio)

Lotto B immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.9 categoria C/6 (autorimessa)

LOTTO A (Comune di Cremona Foglio 81 mappale 339 sub.8)

L'immobile che catastalmente è definito con categoria A/10 corrispondente a Ufficio è collocato al piano terra e vi si accede da un ingresso comune al condominio dalla via Bernardino Gatti. Internamente l'unità non mostra le caratteristiche di un ufficio, ma risulta attualmente un locale sgombero. Non ha punti luce, (non ci sono finestre) , non c'è impianto di riscaldamento ; non c'è servizio igienico ; quindi non rispetta alcun requisito igienico sanitario per poter essere qualificato come ufficio ed avere l'agibilità . Internamente si trova in cattivo stato di manutenzione e viene usato come ripostiglio.

LOTTO B (Comune di Cremona Foglio 81 mappale 339 sub.9)

All'immobile che catastalmente è definito autorimessa si accede direttamente dalla via Bernardino Gatti, ma esiste anche una porta di accesso dall'ingresso comune del condominio. E' effettivamente una autorimessa di notevoli dimensioni, ma si trova in condizioni pessime; solaio visibilmente fatiscente con pezzi che sono crollati; le pareti risultano con evidente muffa.

Le condizioni manutentive dell'autorimessa sono pessime .

NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

LOTTO A

L'immobile necessita di diversi lavori manutentivi e di lavori di ristrutturazione e di risanamento per poterlo usufruire come ufficio; impianto elettrico, di riscaldamento ; un impianto di ventilazione controllata .

LOTTO B

L'immobile necessita di lavori importanti di ristrutturazione e di messa in sicurezza.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

LOTTO A

L'esperto, durante le fasi di rilevamento dell'immobile è stato affiancato dall'arch. Saba Rivaroli quale Certificatore dell'Attestato di Prestazione Energetica che, dopo aver acquisito i dati essenziali relativi all'immobile, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica collocando l'immobile in "classe E", registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 08/05/2024 identificato con numero di protocollo 1903600092724

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di stima sono così censiti al Catasto dei Fabbricati in Comune di Cremona:

LOTTO A

Foglio 81, Particella 339 sub. 8; categoria A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie catastale mq.14; Rendita € 290,51

LOTTO B

Foglio 81, Particella 339 sub. 9; categoria C/6, classe 3, consistenza 46 mq, superficie catastale mq.46, rendita € 387,24 .

OSSERVAZIONI E/O DISCREPANZE RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati catastali sopra citati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento per entrambi i lotti.

GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA

LOTTO A Mappale 339 sub. 8

Nella scheda dell'unità immobiliare relativa al mappale 339 sub.8 si è riscontrata una leggera difformità rispetto alla scheda in atti, (la porta di accesso diretta all'ufficio è leggermente spostata rispetto alla scheda); dagli atti comunali risulta inoltre la presenza di una porta sul lato sud dell'immobile, porta che non si è potuto notare in quanto sulla parete c'erano posizionate delle tavole, scatole ecc. e non c'era nemmeno la luce. Sulla scheda catastale non risulta esserci.

LOTTO B Mappale 339 sub. 9

Nella scheda dell'unità immobiliare relativa al mappale 339 sub. 9 si è riscontrato che non c'è una porta di accesso all'interno dell'ingresso comune al condominio, posta sul lato sud; porta che non c'è nemmeno sugli ultimi atti comunali ma che nella realtà esiste.

CONFINI

LOTTO A

Immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.8 confina:

- A Nord a mezzo muro perimetrale atrio condominiale;
- A Sud a mezzo muro perimetrale cortile di manovra;
- A Est a mezzo muro atrio condominiale ;
- A Ovest a paramento esterno del muro con via Bernardino Gatti.

LOTTO B

Immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.9 confina:

- A Nord a mezzo muro perimetrale con altri beni;
- A Sud a mezzo muro atrio d'ingresso all'immobile, vano scala ed accesso carraio;
- A Est a mezzo muro con altri beni;
- A Ovest a paramento esterno del muro perimetrale la Via Bernardino Gatti.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, risultano le seguenti autorizzazioni:

LOTTO A

Immobile identificato catastalmente al foglio 81 mappale 339 sub. 8 (ufficio):

Autorizzazione grande N. 0262/B del 17/07/1986 (opere interne)

Autorizzazione di Variante in corso d'opera N. 0335/B del 25/07/1987

La chiusura della porta in lato nord non è stata realizzata.

LOTTO B

Immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub. 9 (autorimessa):

Autorizzazione grande N. 0262/B del 17/07/1986 (opere interne)

Autorizzazione di Variante in corso d'opera N. 0335/B del 25/07/1987

Concessione Edilizia N.0484/B del 17/09/1991

Variante in Corso D'Opera N. 0111/B del 21/04/1992

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona non è stata trovata copia di licenza di abitabilità, ma risulta copia di richiesta di certificato di abitabilità riguardo alla Concessione Edilizia n. 0484/B del 17/09/1991 e successiva Variante in Corso D'Opera N. 0111/B del 21/04/1992. Richiesta n. 005672 del 31/01/1994



ABUSI e sanabilità e costi

LOTTO A

immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.8 (Ufficio)

Dagli elaborati depositati in Comune risulta la presenza di una porta sul muro di confine in lato sud . L'immobile ora adibito a magazzino, senza luce , di difficile accessibilità , non ha permesso di verificare se la porta è stata tamponata o se esiste ancora ed è stata solo coperta da materiale vario.. Dall'ultima scheda catastale non risulta esserci e negli atti non viene mai menzionata.

La difformità riscontrata (possibile tamponamento porta) avvallata dalle verifiche urbanistiche eseguite, risulta sanabile. Deve essere presentata al Comune di Cremona, una SCIA in sanatoria, comunicando che le opere sono già state eseguite pagando una sanzione di Euro 1032,00-

Per ottenere la sanatoria necessita produrre una pratica edilizia completa di elaborati grafici, pratica catastale ecc.; si ipotizza un costo di Euro 1000,00-

LOTTO B

immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.9 (Autorimessa)

Dagli ultimi elaborati grafici depositati in Comune risulta che la porta di accesso , posta in lato sud a confine con ingresso comune del condominio non esiste. Non viene mai nemmeno menzionata negli atti vari.

La difformità riscontrata (apertura porta) avvallata dalle verifiche urbanistiche eseguite, risulta sanabile da un punto di vista urbanistico. Deve essere presentata al Comune di Cremona, una SCIA in sanatoria, comunicando che le opere sono già state eseguite pagando una sanzione di Euro 1032,00-

Per ottenere la sanatoria necessita produrre una pratica edilizia completa di elaborati grafici, pratica catastale ecc. ; si ipotizza un costo di Euro 1000,00-



VALORE ATTRIBUITO

LOTTO A

immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.8 (Ufficio)

I parametri utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per fabbricati ad uso ufficio, il valore unitario di mercato minimo è pari a € 800,00 / mq.

Tale valore è stato adeguato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, consistenza, disposizione interna, vetustà, stato di conservazione e manutenzione; ma soprattutto il valore è stato dato in base all'utilizzo effettivo. In quanto ora non ha i requisiti di ufficio ma di semplice magazzino tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco capace di influenzare la stima; in considerazione di tutto quanto sopra esposto la sottoscritta riduce il valore unitario O.M.I. rideterminandolo in **€500,00** al metro quadrato

Superficie commerciale: mq. 14,17

Valore stimato = mq. 14,17 x € 500,00 = € 7.085,00

Valore del bene arrotondato per difetto in **€ 7.000,00**

Detrazione per i costi di sanatoria (nel caso ci fosse necessità) € 2032,00

Valore finale del bene € 4.968,00

VENDIBILITA'

L'immobile attualmente non è vendibile come ufficio in quanto non ha i requisiti. Lo si può vendere come locale di sgombero e successivamente con opere di ristrutturazione poterlo utilizzare come Ufficio.

In considerazione delle condizioni manutentive si ritiene che il bene presenti modeste condizioni di vendibilità.

LOTTO B

VALORE ATTRIBUITO

immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.9 (Autorimessa)

I parametri utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per fabbricati residenziali, il valore unitario di mercato minimo è pari a € 1100,00 / mq .

Tale valore è stato adeguato in considerazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile quali ubicazione, consistenza, disposizione interna, vetustà, stato di conservazione e manutenzione; tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco capace di influenzare la stima; in considerazione di tutto quanto sopra esposto la sottoscritta riduce il valore unitario O.M.I. rideterminandolo in **€900 ,00** al metro quadrato

Superficie commerciale: mq. 53,00

Valore stimato = mq. 53,00 x € 900,00 = € 47.700,00

Valore del bene arrotondato per eccesso in **€ 48.000,00**

Detrazione per i costi di sanatoria € 2032,00

Valore finale del bene € 45.968,00

VENDIBILITA'

L'immobile puo' essere di facile vendibilità, considerando la posizione centro storico e le dimensioni.

ELENCO DELLE IPOTECHE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Si allega ispezione ipotecaria effettuata il 27.03.2024 presso la Conservatoria di Cremona

LOTTO A

VODAGIONI ED ACCESSO E PARTI COMUNI:

immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.8 (Ufficio)

Detto immobile ha in comune con il condominio l'atrio di accesso.

LOTTO B

immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.9 (Autorimessa)

L'autorimessa è dotata di accesso carraio indipendente prospiciente la via Bernardino Gatti.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta la presenza di un Amministratore del Condominio, pertanto non è riscontrabile un bilancio delle spese condominiali.

LOTTI

Gli immobili pignorati risultano due che la sottoscritta nella perizia ha distinto in

LOTTO A (immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.8)

LOTTO B (immobile identificato catastalmente al Foglio 81 mappale 339 sub.9)

VALORE

Il valore dell'immobile definito come LOTTO A, al netto della sanatoria è pari a € 4.968,00.-

Il valore dell'immobile definito come LOTTO B, al netto della sanatoria è pari a € 45.968,00.-

Casalbuttano ed Uniti , 12/07/2024

L'Esperto

Geom. Mariagrazia Livornesi



ALLEGATI: LOTTO A (Foglio 81 mappale 339 sub.8)

001 – estratto di mappa

002 – elaborato planimetrico

003 – scheda catastale

004 – visura catastale storica

005 – stato di fatto

006 – pianta con indicato abuso

007 – atti amministrativi (urbanistica)

008 – fotografie esterne e interne

009 – atto di provenienza

010 – ispezione ipotecaria

011 – APE (attestato prestazione energetica mappale 339 sub. 8)

012 – Certificato di residenza storico – Stato di famiglia



ALLEGATI: LOTTO B (Foglio 81 mappale 339 sub.9)

001 – estratto di mappa

002 – elaborato planimetrico

003 – scheda catastale

004 – visura catastale storica

005 – stato di fatto

006 – pianta con indicato abuso

007– atti amministrativi (urbanistica)

008 – fotografie esterne e interne

009 – atto di provenienza

010 – ispezione ipotecaria

011 – Certificato di residenza storico – Stato di famiglia