

RELAZIONE di STIMA

TRIBUNALE di CREMONA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Sezione I01 – Via dei Tribunali, 13

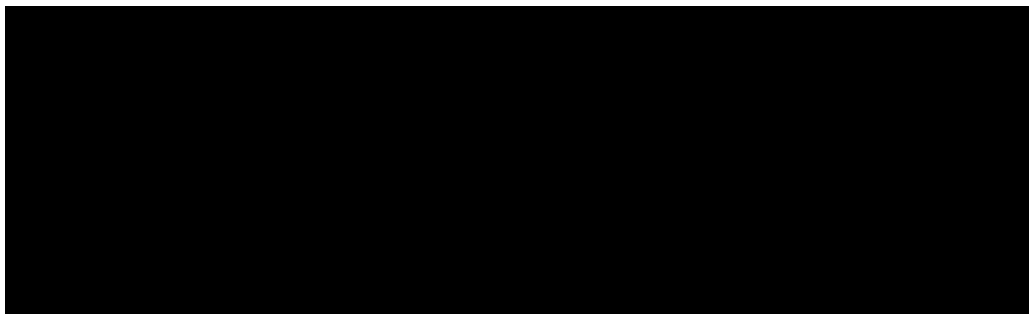
Numero di ruolo generale : **90/ 2022**

Ruolo : Generale delle espropriazioni immobiliari

Materia: Espropriazione immobiliare

OGGETTO : *Espropriazione immobiliare post L.80*

Giudice: Dott.ssa Avv. Lucia Valla



Il Perito: Geom. Marco Marchini






AL TRIBUNALE DI CREMONA

Relazione di Stima

nell'esecuzione immobiliare n. Ruolo Gen. **90 / 2022**

Il sottoscritto Geometra Marco Marchini, nato a Casalmaggiore (CR) il 02/04/1971, residente e con studio in via 25 aprile n. 4 a Scandolara Ravara (CR), iscritto all'Albo professionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1.494 redige la presente relazione di stima in adempimento all'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Avv. Lucia Valla, in cui veniva nominato perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata, veniva incaricato tramite comunicazione pec del 30/04/2023, e previa ammonizione, e dopo aver prestato e reinviato il giuramento temelatico, di bene e fedelmente procedere alle operazioni, visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., e successive modifiche ed integrazioni, gli viene conferito l'incarico di descrivere e stimare i beni indicati nel verbale di pignoramento.

Beni da valutare, dal verbale di pignoramento

Comune di Casalbuttano ed Uniti - Provincia di Cremona

N.C.E.U. Foglio 9 mappale 19 sub 18 + mapp. 319, ubicato a Casalbuttano (CR) in Via Bissolati n.68 categoria A/4 - Cl. 4° - vani 6 Rc = €179,13 piani T-1-2;

N.C.E.U. Foglio 9 mappale 19 sub 19, ubicato a Casalbuttano (CR) in Via Bissolati n.68 categoria C/6 - Cl. 5° - mq 13 Rc = € 38,27 piano T.

-piena proprietà

v. Allegato 2)



Premessa e Indicazione quesiti:

Con la comunicazione pec ricevuta al mio studio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona su incarico dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Avv. Lucia Valla, al sottoscritto veniva comunicato l'incarico come Perito esperto estimatore per l'esecuzione immobiliare N. ruolo Gen. n. **90/2022**, tramite pec del 30/04/2023, per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, ora telematico. Il sottoscritto, ammonito dal Giudice, sull'importanza delle funzioni che sarò chiamato ad adempiere, ha prestato giuramento ricevendo il seguente incarico: i quesiti posti dal Giudice sono di seguito illustrati con i numeri/lettere: **1,a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n**. Il sottoscritto ha comunicato il giuramento telematico di rito, inviandolo alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona tramite il portale, la documentazione depositata in atti relativa all'esecuzione immobiliare e copia del verbale di giuramento sono stati scaricati tramite il servizio telematico Lexetel, dal portale PolisWeb dalla piattaforma GeoCTU. La S.V. concedeva il termine per l'invio delle copie alle parti e a depositare in cancelleria la relazione di stima, entro la data del 6 ottobre 2023, poi prorogato al 16/02/2024.

SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

1.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 le attività previste dall'art. 173-bis disp. att. cpc;



PDF Eraser Free

Dalla verifica effettuata della documentazione allegata all'Atto di pignoramento, si precisa che la stessa risulta sufficientemente completa, con la relativa certificazione notarile, redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo con studio a Napoli, riportante gli aggravii e le annotazioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto si è poi recato presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cremona per richiedere le schede catastali, la visura storica e l'estratto mappa catastale aggiornati all'attualità. Successivamente presso l'Ufficio Tecnico comunale di Casalbuttano per ricercare tutta la documentazione storica tecnico-urbanistica relativa all'immobile oggetto del pignoramento e per richiederne copia, ma purtroppo il responsabile tecnico non ha trovato nulla in merito.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono due unità immobiliari, una abitazione e un'autorimessa di pertinenza, facente parte di un edificio condominiale “a corte” con l'area interna comune a molte altre unità abitative.

Ha effettuato una verifica documentale presso l'Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare per controllare eventuali variazioni o integrazioni, alla predetta certificazione notarile dall'atto di pignoramento alla data della perizia. *(v. Allegato 3)* Mi sono infine, dopo formale richiesta, procurato l'Atto notarile di acquisto presso lo Studio Notarile della Dott.ssa Laura Genio di Casalbuttano. *(v. Allegato 5)*



Abitazione “in corte” con ingresso indipendente con piccola area cortilizia esclusiva

1.a).Descrivere l'immobile medesimo con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

Come da comunicazione di sopralluogo, per l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il 4 agosto 2023, fatta pervenire alle parti con lettera raccomandata A/R, spedita in data 31/07/2023 a [REDACTED] affittuario del sig. [REDACTED], in data 31/07/2023 all'Avv. Francesca Cristina Salvadori tramite Pec: francescacristina.salvadori@venezia.pecavvocati.it e per conoscenza all'IVG di Cremona tramite Pec: igvsrl@lamiapec.it in data 31/07/2023. **(v. Allegato I)** Dopo una verifica ambientale, rilievi metrici e fotografici ho potuto constatare che l'unità abitativa oggetto del pignoramento è così conformata: abitazione indipendente “in corte” con a piano terra: ingresso-soggiorno, vano scala, cucina, bagno esterno, veranda chiusa, piccola area cortilizia esclusiva a nord, con accesso carraio dalla corte comune, l'autorimessa di pertinenza. Al primo piano due camere da letto e un locale ex fienile posto sopra l'autorimessa, accessibile dall'esterno con scala a pioli. Al piano secondo una camera da letto e un locale soffitta, l'abitazione e l'autorimessa si vuotano nella corte cortilizia comune e da lì alla via pubblica Bissolati attraverso un androne coperto comune dotato di portone.



Confini:-a nord, con il canale denominato Naviglio Civico, poi per piccolo salto verso ovest, altre ragioni mapp. 19 con altra unità immobiliare;

-ad est, altre unità immobiliari di altre ragioni con il mappale 17;

-a sud altre ragioni mapp. 19 con altra unità immobiliare;

-a ovest, partendo da sud verso nord, prima il cortile comune, poi altre ragioni mapp. 19 con altra unità immobiliare, poi il mappale 318;

Il tutto come indicato nella planimetria generale del rilevato. *(v. Allegato 4b)*

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità abitativa è mediocre, l'impianto elettrico è obsoleto, non è presente l'impianto di riscaldamento, come generatore di calore è stata installata una stufa a pellets con canna fumaria, l'acqua calda per il bagno (esterno) e per la cucina è fornita da un piccolo boiler a gas posizionato nel bagno stesso, i serramenti sono in legno, con vetro singolo con oscuranti delle tapparelle in plastica, il servizio igienico è appena accettabile e comunque esterno, a servizio dei tre piani fuori terra dell'abitazione, la struttura della copertura versa in condizioni statiche non perfette e si notano alcune rotture e infiltrazioni di acqua piovana, ATTENZIONE il manto di copertura è composto da lastre ondulate in cemento contenenti **fibre di amianto**. Per accedere all'abitazione e all'autorimessa bisogna entrare dalla via Bissolati attraverso un portone in legno senza chiusura, in quanto all'interno della corte sono presenti anche altre unità immobiliari sia condominiali che indipendenti.

A vista le condizioni generali dell'edificio in cui è posta l'abitazione oggetto del pignoramento rispecchiano lo stato di conservazione dello stessa.



All'interno dell'abitazione, abitata dal sig. [REDACTED] non sono presenti rifiuti urbani, pericolosi o altro, sono presenti mobili, alcuni di recente acquisto, alcuni vecchi e/o danneggiati;

L'ubicazione dell'edificio è a nord dell'abitato, ad un centinaio di metri dalla Stazione ferroviaria e a circa 500 m. dal centro del paese. Casalbuttano è un comune di circa 3600 abitanti, posto a nord-ovest rispetto a Cremona sulla direttrice per le zone bergamasche e bresciane. Dista dal capoluogo di provincia circa 16 km, e nelle vicinanze ci sono numerose aziende artigiane e industriali e siti commerciali.

Epoca: L'edificio, probabilmente una ex cascina agricola, anche dall'aspetto tipologico esteriore, risale all'800, non è stato trovato, nell'Ufficio Tecnico-urbanistico del comune, nessun titolo edilizio abilitativo per eventuali lavori realizzati nell'immobile, e viste le condizioni è probabile che, se sono stati fatti lavori, risalgono agli anni antecedenti il 1 settembre 1967.

1.b).Determinare il valore attuale del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

CONSISTENZA DEI BENI

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza e precisando che la valutazione del bene è effettuata a misura .

ASPETTO ECONOMICO Il quesito del GE chiede di determinare il valore del bene alla data odierna, per l'alienazione nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, considerando che il diritto da alienare è quello di



“piena proprietà”. Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

VALUTAZIONE DEL BENE In base a quanto visto in loco, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva, inserite nel complesso immobiliare circostante, delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, e infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare della zona di Casalbuttano, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono. Nelle valutazioni immobiliari per confronto diretto, l'operazione comune ai procedimenti di stima maggiormente utilizzati è la correlazione di una quantità che misura la consistenza del bene con un valore o reddito unitario di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto, intendo calcolare la superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva, mettendolo in correlazione con il più probabile valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche e diritti, rilevati, nello stesso ambito territoriale in cui si trova il bene da valutare.

E' notorio come il settore immobiliare di questa zona stia attualmente attraversando un periodo di forte contrazione del volume delle



compravendite. I prezzi hanno subito evidenti flessioni già dal 2008. Solo a partire dal 2016 si è potuto riscontrare, una lieve ripresa delle contrattazioni pur permanendo il trend di riduzione dei prezzi finali attorno al 2,5% annuo per quanto attiene il settore residenziale (Rapporto Osservatorio immobiliare 2016 di Nomisma). Come si potrà meglio apprezzare dall'analisi dei valori tabellati, dette variazioni non si sono manifestate in maniera omogenea in tutti i comparti immobiliari.

VALORE DI STIMA

V1 Superficie terreno	mq. 126,48 x € 45,00/mq=	€ 5.691,60
V2 Superficie lorda abitazione	mq. 149,83 x € 195,00/mq=	€ 29.222,70
V3 Superficie lorda soffitta	mq. 29,50 x € 120,00/mq=	€ 3.540,00
V4 Superficie lorda autorimessa	mq. 17,43 x € 150,00/mq=	€ 2.614,50
V5 Superficie lorda ex fienile	mq. 17,30 x € 60,00/mq=	€ 1.083,00

Valutato ciò di cui sopra il valore di stima è pari a € 42.151,80

da cui arrotondato a € 42.000,00 (diconsi quarantaduemila euro)

Già considerata la svalutazione dovuta alla presenza di amianto sulla copertura e alla presenza di un affittuario con scadenza contrattuale al 02/11/2025

Il mercato di riferimento a cui mi sono riferito, è il mercato immobiliare libero e conosciuto del Comune di Casalbuttano ed Uniti, specificatamente della zona periferica nord, dove con l'aiuto di agenzie e mediatori immobiliari, in quanto a conoscenza di tutte le compravendite avvenute negli ultimi anni in zona, ho potuto reperire i valori di compravendite di immobili



con tipologie omogenee a quello oggetto della presente relazione di stima, il mercato di riferimento è caratterizzato comunque, da un ridotto numero di contrattazioni concluse di recente che costituiscono comunque la base di quotazioni rilevate dagli operatori territoriali iscritti alla F.I.A.P. degli agenti immobiliari della provincia.

1.c). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e precisi infine se il bene risulti comodamente indivisibile;

Il sig. [REDACTED] detiene la ***quota di 1/1 di proprietà***, attraverso la stipula dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Laura Genio di Casalbuttano N. 4665 Repertorio e Raccolta N. 725, Registrato all'Ufficio del Registro di Cremona in data 16/09/2005 al n. 1446 serie 1T e Trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 19/09/2005 ai nn.. 9980/5567 del Registro Particolare, con cui acquisiva l'immobile, oggetto del pignoramento. (***v. Allegato 5***). Essendo stata eseguita la quota di proprietà viene stimata e messa all'asta per intero.

1.c.i). Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore

Da quanto verificato e illustrato al precedente punto 1.c) *non è possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore*

1.d). 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 tipologia e consistenza dell'immobile oggetto di pignoramento, non è opportuno frazionarlo e ricavare porzioni separate, in quanto, si andrebbe a svalutare ulteriormente il valore di stima.

1.e).Predisporre certificazione energetica, se assente e o Certificato di destinazione Urbanistica;

E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica e depositato presso l'archivio della Regione Lombardia con il numero di codice identificativo 1901600003318 con validità fino al 24/05/2028.(v.*Allegato 6*).

1.f).Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere, materiali e pratiche documentali amministrative), i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;

Dalla verifica espletata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casalbuttano, nonché dalla documentazione ritrovata, si evince che:

Classificazione P.G.T. Comune di Casalbuttano ed Uniti

Gli immobili catastalmente identificato al Foglio 9 mappale 19 sub 18 + 319 e Foglio 9 mappale 19 sub 19 sono classificati in **Zona NAF Nucleo Antica Formazione.** (v.*Allegato 4*) Da richiesta del sottoscritto presentata in data 05/08/2023 tramite pec al Comune di Casalbuttano ed Uniti per reperire eventuale documentazione tecnica, come comunicatomi del Responsabile del



Servizio Tecnico del comune di Casalbuttano nessun titolo edilizio abilitativo è stato trovato negli archivi comunali. *(v. Allegato 7)* Lo stato “reale” delle unità immobiliari oggetto del pignoramento coincide con quello indicato nelle “schede catastali” depositati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

1.g).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;

La sostanza immobiliare in esecuzione, riferita alla proprietà del [REDACTED] [REDACTED] risulta così registrata presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Casalbuttano ed Uniti (B869) - Provincia di Cremona

N.C.E.U. Foglio 9 mappale 19 sub 18 + 319 – Cat. A/4 Cl.4° vani 6 Rc = €179,73 Via Bissolati n.68 piano T-1-2 (Abitazione);

N.C.E.U. Foglio 9 mappale 19 sub 19 – Cat. C/6 Cl.5° mq 13 Rc = € 38,27 Via Bissolati n.68 piano T (Autorimessa);

[REDACTED]

Per quanto sopra e per quanto verificato nella banca dati catastale dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cremona, gli immobili identificati nell'atto di pignoramento depositato dall'Avv. Francesca Cristina Salvadori **risultano essere corretti.**



1.h). Verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 cc;

Per quanto trovato e visionato durante le operazioni peritali del 4 agosto 2023, l'unità abitativa, risulta abitata dal [REDACTED] con moglie e figlio piccolo.

E' stato stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero tra [REDACTED] in data 03 novembre 2021 (quindi antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento alla Conservatoria di Cremona avvenuta 06/06/2022 ai nn. 5300/3747), Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Cremona in data 04/11/2021 al n.004901 serie 3T codice identificativo TM 221T004901000XF. (v. Allegato 11)

La durata del contratto è di 4 anni dal 03/11/2021 al 02/11/2025 rinnovabile tacitamente, salvo disdetta richiesta dal proprietario con RR spedita 6 mesi prima della scadenza, ovvero entro il 02/05/2025.

1.i) Fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si



trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

E' stata predisposta una scheda sintetica del bene oggetto del pignoramento
(v. *Allegato 9*)

1.l) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

Il [REDACTED] acquistato gli immobili dai sigg. [REDACTED]
[REDACTED] con stipula dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Laura Genio di Casalbuttano N. 4665 Repertorio e Raccolta N. 725, Registrato all'Ufficio del Registro di Cremona in data 16/09/2005 al n. 1446 serie 1T e Trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cremona in data 19/09/2005 ai nn. 9980/5567 del Registro Particolare.

La [REDACTED] ha ricevuto la quota di proprietà di 1 / 2 degli immobili con successione testamentaria [REDACTED] dichiarazione di successione del 17/01/1998 al num. 9 vol. 1998 trascritta alla Conservatoria di Cremona in data 14/09/1998 ai nn. 6086/4580.

Il Sig [REDACTED] diritto di nuda proprietà per la quota di 1 / 2 con atto di donazione Notaio Leggeri Giuseppe redatto in data 21/09/1981 Rep. 6394/505, trascritto a Cremona in data



09/10/1981 ai nn. 6045/4316, dal [REDACTED] il quale si riservava il diritto di usufrutto sua vita natural durante.

L'usufrutto spettante al sig. [REDACTED]

[REDACTED] avvenuto in data 23/07/2007, per cui il sig. [REDACTED] è diventato proprietario per 1/2.

1.m)Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;

L'edificio condominiale nel suo complesso versa in condizioni di conservazione mediocri, le abitazioni presenti all'interno della corte sembrano in parte abitate e in parte disabitate, nessun Amministratore conosciuto gestisce le pratiche. Nessuna documentazione relative a spese ordinarie e/o straordinarie è stato possibile recuperare.

1.n)Eventuali cause in corso;

Dalla documentazione e dalle informazioni in possesso del sottoscritto non sono presenti ulteriori contenziosi in corso con l'immobile oggetto del pignoramento.

Il Perito nominato ritiene, con la presente relazione di stima, che si compone di 16 facciate dattiloscritte, e dai seguenti allegati:

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 1)Comunicazione inizio operazioni Peritali e Verbale di sopralluogo**
- 2)Visura storica catastale**
- 3)Ispezione ipotecaria**



PDF Eraser Free

- 4) Estratto mappa immobile, classificazione P.G.T., Geolocalizzazione
- 4a) Documentazione catastale – Elaborato planimetrico e schede catastali
- 4b) Planimetria del rilevato delle unità immobiliari
- 5) Atto di compravendita XXXXXXXXXX
- 6) Attestato di Prestazione Energetica
- 7) Richiesta titoli edilizi
- 8) Certificazioni personali, residenza, stato di famiglia
- 9) Scheda sintetica immobile
- 10) Documentazione fotografica immobile
- 11) Contratto di locazione con Registrazione

-di aver assolto al meglio l'incarico assegnatogli dal Giudice e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione, e gli allegati vengono depositati telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, oltre alla prevista copia di cartacea di cortesia.

Con osservanza

Scandolara Ravara, li 02 febbraio 2024

Il Perito

