

*Tribunale di Cremona
Esecuzioni Immobiliari
Giudice: G.O.P. Avv. Nunzia Corini*

*Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n° 164/2022
promossa da: [REDACTED]
contro: [REDACTED]*

Immobili in Olmeneta (CR) Via XXV Aprile, 20-22

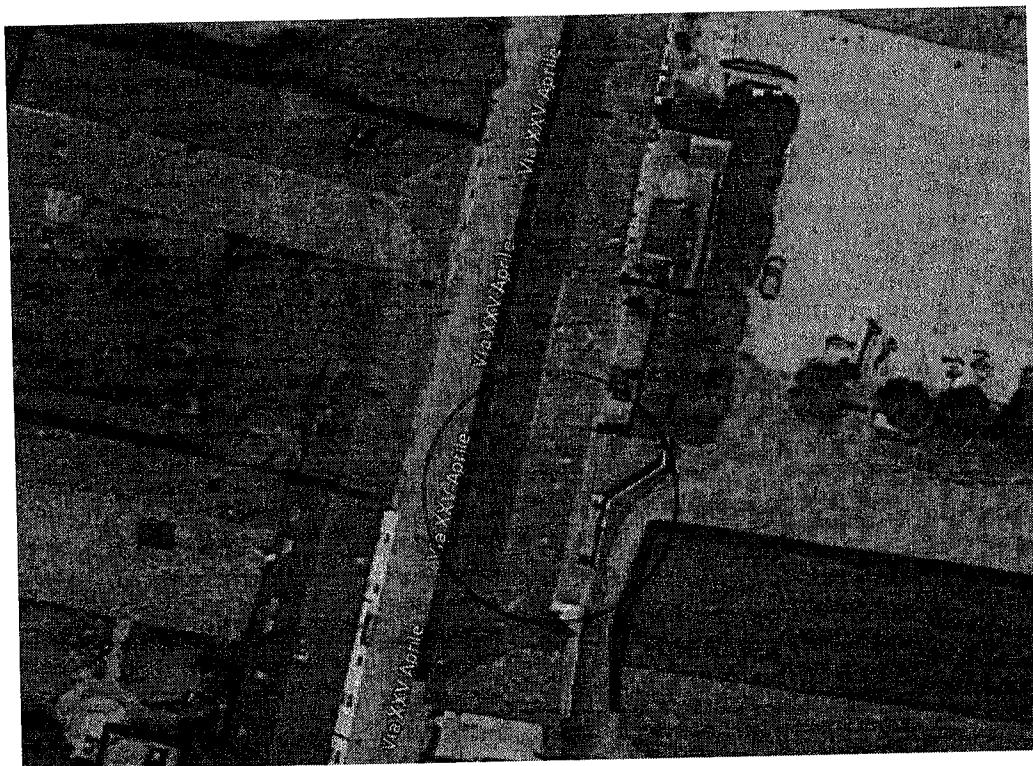
RELAZIONE DI PERIZIA

Con modifiche disposte dal giudice in data 11.07.2024

C.T.U.: Arch. Paolo Marchesetti
Iscritto Ordine Architetti P.P.C.
Cremona n° 194

Via s.s. Pallese,64
26020 Madignano (CR)

Tel. e fax 0373 65720



RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSO CHE:

- in data 17 Maggio 2023 il sottoscritto Arch. Paolo Marchesetti con studio in Madignano (CR) s.s. Paullese civ.64, iscritto Ordine A.P.P.C. Provincia di Cremona n°194, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo dell'immobile appresso descritto, per esperire la perizia di stima come richiesto (All.1);

- la esecuzione della procedura è stata promossa da [REDACTED]. (All.2) che ha proceduto ad espropriazione immobiliare, rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED], con sede in [REDACTED]. Esecutato: [REDACTED], Via [REDACTED];

- il CTU nominato ha accettato l'incarico e prestato giuramento telematico in data 18.05.2023 (All.3).

Con provvedimento di nomina, il Giudice, ha posto i seguenti quesiti al C.T.U.:

“l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere le attività prevista dagli artt.568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. cpc;
2. A tener conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - . se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

- . se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleghi alla relazione di stima, completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

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

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173 comma 3, disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

formuli tempestivamente istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

In pari data, viene nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

L'udienza viene fissata il 30 Ottobre 2023 ad ore 11,30

Il C.T.U. ha disposto le operazioni peritali come segue:

Accesso agli atti comune di Olmeneta, che fa parte del Consorzio dei Comuni Oglio-Ciria; i documenti sono conservati presso la sede del consorzio, sita in Comune di Corte dei Frati; Al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il sottoscritto ha richiesto accesso agli atti e alla documentazione presso il SUE del Comune di Olmeneta (All. 4a, All.4b).

Le concessioni ed autorizzazioni sono state rilasciate a [REDACTED]
Il sottoscritto le ha visionate ed estratto copie, che si allegano.

Esse consistono in :

- Autorizzazione n°7 del 20.01.1984 (All. 4c) oggetto: demolizione solai.
- Autorizzazione n°12 del 17.02.1984 (All.4d) oggetto: ristrutturazione e riforma della porzione di fabbricato inabitabile.
- Concessione n°32 del 03.12.1985 (All.4e): variante a autorizzazione n°12/84.

E' stato richiesto allo stesso ente, il Certificato di Destinazione Urbanistica (All.5), ed è stata estratta e verificata la situazione urbanistica di PGT: Tav. R8 (All. 5a).

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Olmeneta, sono stati reperiti: il certificato di famiglia storico (All. 6) ed il certificato di residenza attuale dell'intestataria (All. 6a).

Sono stati reperiti i certificati catastali : estratto mappa (All. 7), visure e schede al catasto terreni e fabbricati (All.7a);

Sono stati eseguiti sopralluoghi presso l'immobile in Comune di Olmeneta, Via XXV Aprile,20 e 22, con le modalità espresse negli (All. 8).

CIÒ PREMESSO, il C.T.U. presenta la RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

In via preventiva il sottoscritto ha esaminato gli atti del procedimento ritenendoli completi ed esaustivi, idonei per il completo svolgimento della procedura di perizia estimativa.

BENI IMMOBILI DA STIMARE

Contesto di ubicazione degli'immobili

Il compendio pignorato oggetto della stima, è posto in Comune di Olmeneta, piccolo Comune della Provincia di Cremona, unito in consorzio con i Comuni del comprensorio Oglio-Ciria.

Popolazione 909 abitanti (01/01/2023 - Istat)

Superficie 9,15 km²



Densità 99,31 ab./km²

Codice Istat 019063; Codice catastale G047; Prefisso 0372; CAP 26010.

Il nome Olmeneta molto probabilmente deriva da Ulmus, "olmo". Gli abitanti sono detti Olmenetesi.

Questo comune della provincia di Cremona ha, sul suo territorio, tracce della presenza umana da almeno due millenni. Olmeneta viene interessata dalla centuriazione romana.

Tra il 1860 ed il 1870 ad Olmeneta arriva la ferrovia: la scelta di farne un raccordo delle ferrovie che collegano Cremona a Brescia e Cremona a Treviglio, viene discussa più e più volte nel Parlamento italiano.

Il numero degli abitanti è calato massicciamente negli anni ottanta del novecento a causa dell'emigrazione verso Milano prima e, in misura minore a Cremona. Poi, a partire dagli anni novanta, la tendenza si è invertita: l'ultima rilevazione Istat riporta 909 abitanti residenti, senza tuttavia essere giustificato da una natalità che resta vicina allo zero, perciò la spiegazione va ricercata in altre cause.

Collegamenti: a latere del territorio comunale ci si può innestare nella rete stradale che collega agevolmente con Cremona, oppure in direzione Brescia.

Il paese è servito da mezzi pubblici, ma soprattutto da stazione ferroviaria, sulla linea Cremona-Treviglio.

In paese sono presenti i servizi essenziali: Chiesa, Scuole dell'infanzia e primaria, Comune, Posta, Banca, attività commerciali e negozi di vicinato. Per il resto, i servizi sono consorziati con i comuni dell'Unione Lombarda dei Comuni Oglio-Ciria, di cui fanno parte: Olmeneta, Corte de' Frati, Grontardo, Scandolara Ripa d'Oglio.

Le attività lavorative sono prevalentemente legate all'agricoltura.

Il compendio pignorato è formato da immobili così individuati e censiti all'Ufficio del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati: Comune di Olmeneta (G047) (All.7 e 7a):

- immobile: Fg.7, mapp. 426, sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 5,5;
- immobile: Fg.7, mapp. 426, sub.2, cat. C/6, classe 1, mq. 34,
- immobile: Fg.7, mapp. 433, ente urbano non censibile, mq. 60.

Intestati:

_____ n. _____ c.f. _____;
Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Attualmente l'immobile è occupato dal proprietario.

Nel ventennio:

Ai coniugi [redacted] detti immobili erano pervenuti in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni per averli acquistati con atto di compravendita ricevuto in data [redacted] rep. [redacted] dal notaio [redacted] di Cremona trascritto il [redacted] ai nn. [redacted]

Gli immobili sono pervenuti alla attuale in piena proprietà, in parte (e precisamente per il diritto di nuda proprietà) in forza di atto di donazione ricevuto in data [redacted] rep.b. [redacted] dal notaio [redacted] di Cremona trascritto [redacted] ai nn. [redacted] da potere dei coniugi [redacted] (cf. [redacted] nata a [redacted] (i [redacted] e [redacted] (cf. [redacted]) N. A [redacted] il [redacted] i quali si riservavano, in diritto di comunione legale, il diritto di usufrutto con reciproco accrescimento, e per la restante parte (e precisamente per il diritto di usufrutto) in forza di [redacted] del [redacted] n. di rep. [redacted] in notaio [redacted] e trascr. [redacted] ai nn. [redacted] da potere dei medesimi [redacted] e [redacted]

Gravame:

Come da CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del Notaio Giulia Barbagallo Collegio notarile di Palermo e Termini Imerese, datata 07.10.2022, sull'immobile gravano:

- Iscrizione nn. [redacted] - ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo per notaio [redacted], rep. N. [redacted] a favore di [redacted] [redacted] Società Cooperativa, con sede a [redacted] contro [redacted] (n. [redacted] [redacted]), per il diritto di proprietà per quota di 1/1. Capitale 125.000,00 Montante ipotecario 250.000,00 Durata 20 anni.
- Iscrizione nn. [redacted] - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [redacted] n. rep. [redacted] in notaio [redacted] e a favore di [redacted] [redacted] spa. sede [redacted], contro [redacted] (n. [redacted] [redacted]), per il diritto di proprietà per quota di 1/1. Capitale 50.000,00 Montante ipotecario 75.000,00. Durata 15 anni.
- Iscrizione nn. [redacted] - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del [redacted] rep. [redacted] emesso da Tribunale di Cremona, a favore di [redacted] [redacted] richiedente Avv. [redacted] [redacted] N, contro [redacted] (n. [redacted] [redacted]).
- Trascrizione nn. [redacted] - Pignoramento immobiliare del [redacted] rep. [redacted] a favore di [redacted], con sede a [redacted] cf. [redacted], richiedente [redacted]



██████████, contro ██████████ (n. ██████████),
per il diritto di proprietà per quota di 1/1.

Individuazione e confini del compendio

La costruzione si presenta con tipologia di casa in linea:

Il fabbricato è prospiciente la via XXV Aprile in lato Ovest, mentre è in aderenza con altre proprietà in lato Nord e Sud. In lato Est il giardino di proprietà confina con mapp.649. (All. 7).

Il box autorimessa con accesso in lato Sud al piano seminterrato, è inglobato nella costruzione.

Unità individuate:

Residenziale: Fg.7, mapp. 426, sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 5,5;

Confini: da Nord in senso orario,

a Nord: fabbricato in aderenza posto al mapp. 425;

a Est: giardino di proprietà posto al mapp. 433;

a Sud: fabbricato in aderenza posto al mapp. 427;

a Ovest: Via XXV Aprile civ. 20.

Garage posto al p.t.: Fg.7, mapp. 426, sub.2, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 34;

Confini: da Nord in senso orario,

a Nord ed Est: stessa ditta;

a Sud: fabbricato in aderenza posto al mapp. 427;

a Ovest: Via XXV Aprile civ.22.

Giardino: Fg.7, mapp. 433 bene comune non censibile;

Confini: da Nord in senso orario,

a Nord: mapp.432;

ad Est: mapp. 649;

a Sud: fabbricato in aderenza posto al mapp.427;

a Ovest: stessa proprietà mapp.426 sub.1 e 2.

Accesso:

Si accede all'immobile da Via XXV Aprile: l'accesso pedonale avviene al numero civico 22; accesso carrale è situato al numero civico 20.

Accesso pedonale: portoncino in legno, blindato, posto su marciapiedi della pubblica via.



Accesso carrale: portone in legno ad ante ed anteposto cancello in ferro.

Al giardino interno si accede passando indifferentemente dalla residenza oppure dal garage.

Il compendio è costituito:

Area cortilizia/giardino recintata su tutti i lati.

al piano Terreno da vani di altezza 2,50: grande Vano di ingresso, disimpegno con scala che porta al p.1, Lavanderia, Garage.

al piano Primo: Disimpegno, Cucina, Bagno, n. 2 Camere. H. dei vani cm. 275.

Salvo errori e come in fatto.

Regolarità edificatoria

L'area e il fabbricato risultano compresi nel PGT vigente del Comune di Olmeneta, come da Tav. R8, classificati in "AMBITO 1 – Ambito Storico Urbano. (All.5a)

Gli immobili sono stati oggetto di trasformazione attraverso le seguenti **pratiche edilizie:**

- Autorizzazione n. 7/84 del 20.01.1984 con oggetto: demolizione solai (All. 4c);
- Autorizzazione n. 12/84 del 17.02.1984 con oggetto: ristrutturazione e riforma della porzione di fabbricato attualmente inabitabile (All. 4d);
- Concessione n. 32/85 del 03.12.1985 con oggetto: variante all'autorizzazione n.12/84 (All. 4e).

Durante la visita di sopralluogo è anche stata verificata la rispondenza tra quanto dichiarato e quanto edificato.

Si sono notate molte irregolarità:

1. (*) Il box autorimessa si trova in corpo inglobato alla costruzione, è in diretto contatto con altri locali di abitazione, mentre invece dovrebbe essere compartimentato con porte REI ed aerato permanentemente.

Si rende necessario intervento di messa in opera di porta con resistenza ignifuga, per compartimentare la zona garage.

A norma ASL (reg. d'igieneasl 53 cap.13 art. 3.13.1. caratteristiche delle autorimesse private), le porte a contatto con l'esterno, devono avere feritoie in alto e in basso per ricambio d'aria; deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento. Ciò è possibile con intervento da effettuare su porta di accesso al garage, oppure sulla porta che accede all'area cortilizia esterna..

I lavori di messa a norma influiscono sul valore dell'immobile, e sono così conteggiati :

1C.09.240.0020

Fornitura e posa in opera di porta tagliafuoco ad un battente, REI 60, di tipo omologato a norme UNI EN 1634-1, costituita da: - anta tamburata in lamiera di acciaio zincato e preverniciato a fuoco o con polveri termoindurenti, pressosaldata; coibentata con materiali isolanti secondo la certificazione richiesta; telaio in angolari o lamiera pressopiegata, munito di zanche o tasselli da murare; guarnizioni termoespandenti e antifumo; serratura incassata con chiavi, scrocca e maniglia atermica antinfortunistica in plastica con anima acciaio; n 2 cerniere, una munita di molle tarabili per la chiusura automatica ed una registrabile verticalmente; guarnizioni termoespandenti e antifumo; nelle seguenti misure, indicative rispetto alle produzioni di serie, con possibilità di produzione di misure speciali a richiesta: 1C.09.240.0020.a - passaggio netto



cm 70x200-210 circa cad 313,42 21,18 % 58,91 % 1C.09.240.0020.b - passaggio netto cm 80x200-210 circa . (fonte: prezzo Regione Lombardia opere edili ed. 2022 vol. 1.1 Opere compiute).

cad €.332,86 x n. 2 porte = €. 665,72

modifica serramento ingresso box (a corpo) = €. 300,00

tot. Intervento = €. 965,72 + IVA 10% = **€.1.062,29**

2. (***) E' stato edificato un locale ad uso ripostiglio/ricovero attrezzi, in lato Est: dalla muratura dell'edificio, fino alle recinzioni confinanti (mapp. 649 e 427): struttura coperta ad una falda, pareti in muratura, 2 aperture finestrate con chiusure a vetro; sup. mq. 8,00 di superficie coperta, h. media del locale= cm. 290.
Il manufatto è stato realizzato senza alcuna dichiarazione e/o autorizzazione.
Sentito anche il parere dell'UTC, l'abuso non è sanabile in quanto:
- Non sono ammesse costruzioni a confine di proprietà in Ambito Storico Urbano.
- Pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, mediante demolizione di quanto realizzato in difformità, e smaltimento dei materiali e macerie.
I costi influiscono sul valore dell'immobile, e sono così conteggiati:
Demolizione totale o parziale di edificio, container o baracca, prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale (esclusi i prefabbricati pesanti in calcestruzzo), carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, che dovrà essere inclusa nel volume computato.
mc. 23,20 x €/mc 9,50 = €. 220,40 + IVA 10%= **€. 242,44**
(fonte: prezzo Regione Lombardia opere edili vol. 1.1 Opere compiute).
3. (***) In difformità a quanto dichiarato in concessione 32/85 (cit.) Tav.grafica (All. 4e) è stata realizzata una finestra in vano ingresso al p.t., sul fronte interno al cortile.
Tale cambiamento comporta una modifica di facciata, sanabile con sanzione di **€.1.000,00**.
Il costo influisce sul valore dell'immobile.
4. (****) Sono state rilevate situazioni edilizie che non permettono di considerare alcuni vani abitabili, con permanenza e residenza di persone. Esse sono:
- Tutti i vani al piano terra presentano altezza da pavimento a soffitto = cm. 250 (altezza minima prevista per locali di abitazione = cm. 270);
 - I locali di abitazione devono avere r.a.i. (rapporto aero/illuminante) tra superficie di pavimento e superficie finestrata apribile = 1/8. Tale rapporto non è verificato in alcuni locali al piano primo. Tali stanze non hanno il valore economico dei vani residenziali.
5. (*****) Dopo i lavori denunciati ed eseguiti mediante:
Autorizzazione n. 7/84 del 20.01.1984 con oggetto: demolizione solai (All. 4c); Autorizzazione n. 12/84 del 17.02.1984 con oggetto: ristrutturazione e riforma della porzione di fabbricato attualmente inabitabile (All. 4d); Concessione n. 32/85 del 03.12.1985 con oggetto: variante all'autorizzazione n.12/84 (All. 4e).
Non è stata richiesto certificato di abitabilità.
Il rilascio di tale atto prevede: verifica e rilascio del certificato di conformità degli impianti elettrico ed idraulico.
Costo per esecuzione delle pratiche valutabile in €. 2.500,00. (Esclusi vizi occulti o necessità di lavori per messa a norma di impianti obsoleti, ora non valutabili).



6. (*****) Si valuti che le pratiche comprese ai p.ti: 1, 2, 3, 5, dovranno essere eseguite ed asseverate, da tecnico/i abilitati, che esporranno parcella:
- Compenso professionale per pratiche: progettazione, sanatoria, asseverazioni, richiesta agibilità, direzione lavori: €. 3.000,00 + IVA 22% + oneri previdenziali e diritti = €. 3.906,40.

Riepilogando, i costi per le opere e attività descritte ai p.ti 1, 2, 3, 5 e 6 sono stimati come segue:

(*):	€. 1.062,29
(**):	€. 242,44
(***):	€. 1.000,00
(****):	€. 2.500,00
(*****):	€. 3.906,40

Tot. €. 8.711,13

Questa cifra verrà detratta dal valore del compendio pignorato.

Ho reperito la pratica di **certificazione energetica** dell'immobile, che "fotografa" lo stato immobiliare al momento del rilievo. Non sono stati eseguiti altri lavori che possono modificare lo stato energetico dell'edificio, ed è in corso di validità fino al 23.03.2028. L'immobile residenziale è attualmente in classe energetica "**E**" (All. 9).

Descrizione:

Il compendio pignorato da valutare è parte di una costruzione con **tipologia di casa in linea** di n°2 piani fuori terra.

La proprietà è autonoma e libera su due lati.

In particolare questo alloggio è dotato di accessi, pedonale e carrabile, in lato Ovest prospicienti il marciapiedi rialzato dalla quota sede stradale di Via XXV Aprile: privati e distinti.

La proprietà, oltre al costruito, dispone di area pertinenziale a verde e cortile, posta al piano terra, retrostante il costruito, di uso e proprietà esclusivi e recintati.

I vani del piano terra sono posti a quota +cm. 8 dal livello del marciapiedi; hanno altezza da pavimento a soffitto di cm. 250; i vani della zona notte al piano primo hanno altezza cm. 2,75; Tutti i vani presentano soffitti orizzontali.

Materiali, finiture ed impianti:

Solai in latero-cemento armato con travetti, soffitti orizzontali rivestiti da intonaco con finitura "al civile" e sovrastante pavimentazione

Muratura verticale portante in mattoni pieni. Rivestimento interno di intonaco con finitura "al civile", verniciatura a tempera. Spessore totale delle murature portanti e perimetrali, da cm. 60 a 70.



Partizioni murarie interne verticali, eseguite con laterizio, rivestito ambo i lati con intonaco al civile verniciato; rivestito con materiale ceramico nei bagni e cucina.

Lavanderia al piano terra con dotazione completa di sanitari e doccia.

Bagno al p.1 con dotazione completa di sanitari e vasca.

Pavimenti in ceramica.

Serramenti in legno con vetri doppi ed oscuranti ad ante. Portoncino d'ingresso blindato e portone box, pure in legno verniciato.

Copertura con manto in tegole di cotto.

Canali e pluviali in rame.

Impianto di riscaldamento autonomo: caldaia alimentata a gas metano, a norma, posta in locale garage; radiatori metallici ad elementi verticali;

Impianto elettrico non certificato, di buona dotazione;

Impianto fognario con scarico regolare, interrato ed allacciato alla rete comunale di fognatura pubblica.

Non sono garantiti i ricambi d'aria dei locali che soddisfano il rapporto igienico di superficie aer-illuminante.

Stato di conservazione e manutenzione: Buono.

Il giudizio dello stato di conservazione buono, scaturisce da una considerazione generale che prende in considerazione la **data di costruzione**, il **sistema costruttivo** classico e collaudato a disegno piuttosto semplice nella distribuzione dei locali, le **finiture ed i materiali** classici e di buon pregio, lo **stato di manutenzione** che si intuisce di cura costante, compatibilmente con la **vetustà della costruzione**.

Consistenze:

Giardino e cortile	mq. 60,00	(dato catastale All.)
Garage	mq. 42,00	
Sup. Non Residenziale al piano terra	mq. 70,00	
Sup. residenziale e servizi al piano primo	mq. 62,50	
Sup. Non Residenziale al piano primo	mq. 42,00	

NOTA: dati calcolati da rilievo effettuato in loco durante il sopralluogo;

Le superfici sono state calcolate con il metodo cosiddetto della **metratura "commerciale"**, che comprende: per intero gli spessori delle murature interne all'alloggio e quelle di proprietà esclusiva del sedime. Sono considerati altresì al 50% gli spessori delle murature edificate in comune con le proprietà confinanti.

Tale calcolo della superficie appare particolarmente adatto per arrivare al probabile valore di mercato dell'immobile in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili, del mercato medesimo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ragguagliando le superfici, cioè applicando una percentuale di valore secondo l'importanza della destinazione d'uso della zona o vano, si giungerà ad una superficie totale ragguagliata, la quale moltiplicata per il valore unitario al metro quadrato, ci porterà alla stima finale.

Le percentuali di ragguaglio che applicherò sono molto simili a quelle che si utilizzano per il calcolo dei millesimi e derivanti da documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed



Agenzia delle entrate):	
Superficie residenziale compreso murature interne	100%
Superficie non residenziale	50%
Muri perimetrali	100%
Box (collegato ai vani principali)	33%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" (fino a 25mq, l'eccedenza viene calcolata al 2%)	10%

Richiamo ora le consistenze precedentemente espresse, ragguagliandole con le percentuali di cui sopra:

Giardino e cortile	mq. 25,00 x 10%	= mq. 2,50
	mq. 35,00 x 2%	= mq. 0,70
Garage	mq. 42,00 x 33%	= mq. 13,86
Sup. Non Residenziale al piano terra	mq. 70,00 x 50%	= mq. 35,00
Sup. Residenziale e servizi al piano primo	mq. 62,50 x 100%	= mq. 62,50
Sup. Non Residenziale al piano primo	mq. 42,00 x 50%	= mq. 21,00
Superficie Commerciale ragguagliata del compendio valutato		= MQ. 135,56

VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO **determinazione del valore attuale del compendio pignorato**

Al fine di giungere ad una valutazione congrua che possa essere il più attendibile possibile, ho utilizzato tre fonti e metodi (All. 10):

- dati dell'osservatorio mercato immobiliare (OMI) forniti dall'Agenzia delle Entrate;
- dati del Borsino Immobiliare, che registra i valori medi di compravendita;
- metodo analitico personale di perequazione.

La valutazione è effettuata paragonando i valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame.

I parametri forniti da **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)**, ultima rilevazione che viene assunta come attuale, è il 2° semestre 2022.

- Abitazioni civili in normale stato di conservazione: €/mq. 500/700

I parametri forniti dal **Borsino Immobiliare** (Osservatorio delle Agenzie Immobiliari), indicano il valore medio, con i dati inseriti, di €/mq. 503,72.

Stima analitica:

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche.

Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno; superficie totale

occupata; rendita catastale; ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima.

La superficie «commerciale», è comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Le informazioni personali e professionali, riportano per la zona di interesse valori di vendita di €/mq. 700,00, riferiti ad edifici di nuova costruzione o perfettamente ristrutturati: quindi eseguiti a perfetta norma di legge attuali.

Consideriamo ora la vetustà dell'edificio: generalmente il valore dell'immobile non è deprezzato per i primi 4 anni; a partire dal 5° anno l'edificio si deprezza di 0,5 punti percentuali fino al decimo anno di esistenza, e di 1 punto per gli anni successivi.

Seguendo questa ragione, prendiamo come data iniziale quella in cui l'edificio è stato ristrutturato, il 1985. Alla data attuale, la ristrutturazione dell'edificio, all'oggi ha compiuto 38 anni.

Quindi l'edificio ha mantenuto il proprio valore fino al 1989, è deprezzato per anni $5 \times 0,5\% = -2,5\%$, per anni $29 \times 1\% = -29\%$. Totale decremento per vetustà = -31,5%.

Pertanto per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a €/mq. $700,00 \times 69,5\% =$ €/mq. 486,50.

Come si può notare, i valori riscontrati nell'Osservatorio Mercato Immobiliare e nel Borsino Immobiliare, sono riferiti ad immobili in buono/molto buono stato di conservazione. Li considero attendibili e congrui, ma da mediare con la realtà immobiliare considerata.

Quindi se consideriamo i valori espressi da OMI e Borsino immobiliare, possiamo applicare una media ponderata tra valori pubblicati e realtà immobiliare considerata, che così si esprime:

- Valore OMI:	€.	600,00/mq.
- Borsino Immobiliare:	€.	503,72/mq.
- metodo analitico esperienziale:	€.	486,50/mq.

Valore parametrico ponderato €. $1.590,22 \text{ mq./3} =$ €. 530,07/mq.

Questo è il valore parametrico che adotterò per giungere al valore di stima.

Tale valore parametrico, moltiplicato per la superficie convenzionale ragguagliata, fornisce il valore di mercato dell'immobile.

Pertanto si giunge così alla **valutazione finale** dell'immobile:

Valore di stima del compendio interamente considerato: MQ. $135,56 \times 530,07 =$ €. 71.856,29

Detratti i costi riepilogati a pag.10 -€. 8.711,13

Valore compendio

= €. 63.145,16

valore oggetto della presente stima, in Euro:

===63.145,16===



Per rispondere con ordine e con riguardo al quesito posto dal sig. Giudice, riporto ora a stralcio il quesito posto dal Giudice:

1. "Tener 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.);"

- **Non risultano al sottoscritto, ascritti diritti di terzi sulla proprietà dell'esecutato.**

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

. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

. 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 posto in esame l'immobile così risulta intestato:

**[REDACTED] n. [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED];
Diritto di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

La quota divisa non ha maggior valore commerciale, anzi determina una difficoltà che, in questo specifico caso, farebbe perdere valore al compendio.

3. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

- **L'esecutato è in regime di separazione dei beni.**

4. 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;

- **non è opportuno frazionare la proprietà e non si provvede a formare nuova pratica catastale.**

5. predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

- **Il sottoscritto CTU, ha reperito presso l'ENEA, copia dell'attestato di prestazione energetica. L'attestato depositato è valido fino al 23.03.2028 e ne risulta che l'immobile è classato " E " (All. 9).**

6. 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;

- **è stata verificato che la identificazione catastale non era corretta in quanto il Comune di Olmeneta ha modificato i numeri civici.**

Ho provveduto a presentare osservazione all'ufficio delle entrate – ufficio servizi catastali della provincia di Cremona, allegando certificazione anagrafica reperita c/o comune di Olmeneta. Ora vi è corrispondenza dei dati di intestazione, e cioè:

Fg.7, mapp. 426, sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 5,5; ubicato in Via XXV Aprile civ. 22;

Fg.7, mapp. 426, sub.2, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 34; ubicato in Via XXV Aprile civ. 20;

Fg.7, mapp. 433 bene comune non censibile.

Le nuove visure corrette sono allegate: (All. 7b).

7. verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, nonché a quantificare i



costi per il loro eventuale smaltimento;

- **non sono presenti rifiuti.**

alleghi alla relazione di stima, completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

- **sotto forma di allegato si provvede a produrre:**

- ✓ **relazione fotografica (All. 11)**
- ✓ **foto aerea: presente in prima pagina della presente relazione**
- ✓ **planimetria del bene (All. 7a)**
- ✓ **visure catastali (All. 7a); (All.7b)**
- ✓ **estratto concessioni comunali (All. 4c, All. 4d, All. 4e).**

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo Sportello Unico dell'Edilizia dell'Unione Lombarda dei comuni Oglio-Ciria, gli immobili pignorati sono classificati in PGT vigente in "Ambito A1 - Ambito Storico Urbano", pertanto il costruito valutato presenta caratteristiche morfologiche e tipologiche compatibili con quanto prescritto in NTA di PGT. **(All. 5b).**

Si richiamano in particolare le irregolarità urbanistiche rilevate e descritte ai p.ti () e (***) della presente relazione, incompatibili con lo strumento urbanistico vigente.**

SUSSISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI ECC.:

L'immobile non rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n° 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n° 1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali), Legge n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni. Non si applicano neanche le disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 in merito agli immobili compresi nelle zone omogenee A (centri storici).

CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il valore di mercato del compendio pignorato oggetto della stima, posto in Olmeneta (CR), Via XXV Aprile, civv.20 e 22, individuato e censito all'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, Comune di Olmeneta, nel seguente modo:

- immobile: Fg.7, mapp. 426, sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 5,5;
- immobile: Fg.7, mapp. 426, sub.2, cat. C/6, classe 1, mq. 34,



- immobile: Fg.7, mapp. 433, ente urbano non censibile, mq. 60.

Valutazione: ===63.145,16===

Con la presente relazione, costituita da n°17 pagine dattiloscritte e n° 27 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Madignano, lì 15 Luglio 2024

Il C.T.U.
Arch. Paolo Marchesetti

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.1 - nomina e fissazione udienza
- All.2 - procedura di esproprio
- All.3 - giuramento telematico
- All.4a - domanda di accesso agli atti comunali
- All.4b - accesso agli atti comunali
- All.4c - n°7 del 20.01.84
- All.4d - n°12 del 17.02.84
- All.4e - n°32 del 03.12.85
- All.5 - certificato di destinazione urbanistica
- All.5a - estratto PGT
- All.5b - estratto NTA di PGT
- All.6 - certificato di residenza
- All.6a - certificato di famiglia storico
- All.7 - estratto mappa catastale
- All.7a - visura catastale fabbricati al 24.05.23 fg.7 mapp.433 Olmeneta
- All.7a - visura catastale fabbricati al 24.05.23 fg.7 mapp.426 sub.1
- All.7a - visura catastale fabbricati al 24.05.23 fg.7 mapp.426 sub.2
- All.7a - visura catastale terreni al 09.06.23 fg. 7 mapp.433
- All.7a - planimetria catastale fg.7 mapp. 426 sub.1
- All.7a - planimetria catastale fg.7 mapp. 426 sub.2
- All.7b - visura catastale fabbricati al 26.09.23 fg. 7 mapp. 433 Olmeneta
- All.7b - visura catastale fabbricati al 26.09.23 fg. 7 mapp.426 sub.1
- All.7b - visura catastale fabbricati al 26.09.23 fg. 7 mapp.426 sub.2
- All.8 - verbali di accesso CTU
- All.9 - attestato di prestazione energetica
- All.10 - valutazioni immobiliari
- All.11 - documentazione fotografica

