

**TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. 107/2023

Giudice G.O.P.: Avv. Giorgio TROTTA

Contro:

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Motta Baluffi via Livelli Inferiori n. 1



L'esperto Stimatore:
Arch. Bruna Gozzi

Iscritta all'albo del Tribunale di Cremona al n° 578

Cremona, 30/06/2024



INDICE	pagg
Svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;	
Scheda Sintetica e identificativi catastali	4
Operazioni Peritali	6
1. <u>attività art. 173 bis disp. att. cpc:</u>	
1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	8
1.b) - Descrizione del bene	9
1.c) - 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;	13
1.d) - 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	13
1.e) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	13
1.f) - 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	14
1.g) - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47	15
1.h) - 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	15
1.i) - 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	16
2. <u>attività art. art. 568, comma 2 cpc:</u>	
2.a) - Nella 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	18
3) - 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.)	19
4) - 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:	19
<i>i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;</i>	
<i>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</i>	
5) - nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto	19
6) - 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	19
7) - a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente	19



8) - 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	20
9) - 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	20
Allegati da pag.	21

ELENCO ALLEGATI
All_01_ Documentazione fotografica
All_02_ Doc. Catastale
All_03_ Ispezione Ipotecaria
All_04_ Certificati anagrafici Comune di Motta Baluffi
All_05_ Atti di provenienza
All_06_ Verifica Locazioni
All_07_ Atti edilizi
All_08_ Planimetrie da rilievo
All_09_ Rapporto di valutazione
All_10_ Attestato di Prestazione Energetica



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

- <u>Diritto:</u>	<i>cfr. pag. 14</i>	- quota di 1/1 del diritto di proprietà
- <u>Bene:</u>	<i>cfr. pag. 10</i>	- edificio uso residenziale (PT, P1° e P2°+ autorimessa e area esterna)
- <u>Ubicazione:</u>	<i>cfr. pag. 7</i>	- via livelli inferiori n.1 – Motta Baluffi (CR)
- <u>Stato manutentivo:</u>	<i>cfr. pag. 11 - 12</i>	- Abitazione: SUFFICIENTE. Autorimessa: SCARSO
- <u>Lotti:</u>	<i>cfr. pag. 19</i>	- unico
- <u>Irregolarità /abusi</u>	<i>cfr. pag. 14</i>	- No
- <u>Valore vendita forzata</u>	<i>cfr. pag. 17</i>	- € 54.0000 (intero compendio pignorato)
- <u>valore in libero mercato</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- € 64.000,00 “ “ “
- <u>Vendibilità</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- DISCRETA
- <u>Motivo</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- ubicazione, composizione e stato di conservazione
- <u>Occupazione</u>	<i>cfr. pag. 13</i>	- occupato dall'esecutato e dalla famiglia
- <u>Locazione</u>	<i>cfr. pag. 13</i>	- no
- <u>Oneri sanatoria</u>	<i>cfr. pag. 14</i>	- no
- <u>APE</u>	<i>cfr. pag. 19</i>	- presente e valido fino al 2027

ORTOFOTO – Motta Baluffi (CR) via Livelli Inferiori 1



RELAZIONE di STIMA

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Giorgio Trotta, nominava in data 27/12/2023 la sottoscritta Architetto quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare forzata di **RGE_107/2023**, promossa da !

La sottoscritta, giurando in data 29/12/2023, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente

- QUESITO -

Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto:

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei

successivamente:

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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;**
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre l'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 qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*



Provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Tutti i Beni sottoposti a procedura esecutiva, in motta Baluffi (CR), via Livelli Inferiori n. 1, sono in proprietà per la quota intera a _____, in virtù degli Atti ivi di seguito riportati. **All_05_ Atti di provenienza**

Identificativi Catastali

Presenti in Atto di Pignoramento del 26/06/2023 e sua Trascrizione del 19/07/2023 R.P.4809 e come da visura aggiornata

Comune di Motta Baluffi via Livelli Inferiori n. 1

- Fg. 10 – mapp. 52 – Terreno
- Fg. 10 – mapp. 50
mapp. 51- sub. 501
mapp. 122 – sub. 501 - Cat. A/3 – Cl. 2 – Supf. cat. Mq 238 totale escluse aree scoperte
mq 209 – Consistenza 9 vani – rendita € 395,09 – PT P1 e P2
- Fg. 10 – mapp. 51 – sub. 502 – Cat. C/6 – Consistenza 32 mq
- Fg. 10 – mapp. 123 – cat. C/2 (consistenza 65 mq): *edificio quasi completamente demolito*

All_02_ Doc. Catastale

Confini a corpo

Nord: la via Livelli Inferiori; **Est**: via Livelli Inferiori; **Sud**: prima il mapp. 59, poi il mapp. 53, e, quindi, il mapp. 59; **Ovest**: il mapp. 48.



Articolo 173 bis disp. att. Cpc

1.b) – Descrizione del bene

EPOCA – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – STATO MANUTENTIVO

All_01_ Documentazione fotografica

L'edificio residenziale oggetto della procedura è stato edificato certamente prima del 1967 (atto di compravendita del 1965 allegato agli atti) ma è difficile stabilirne una data zione precisa, trattandosi di immobile di semplice architettura senza caratteristiche peculiari. Completano il compendio dei rustici edificati nella parte posteriore dell'immobile ad uso residenziale e delimitanti il cortile e un corpo di fabbrica adiacente all'edificio principale contenente una autorimessa. Verso est sorgeva un magazzino che è stato quasi interamente demolito a seguito di gravi danneggiamenti causati dal mal tempo; resta il perimetro costituito da un muro basso utilizzato attualmente come recinto per il bestiame. Un'area agricola di circa mq 2600 completa il compendio.

La struttura di tutti gli edifici è in muratura, i solai sono controsoffittati ma sono molto probabilmente in latero cemento.

L'ingresso all'edificio avviene direttamente dalla via Livelli Inferiori attraverso un cancelletto che dà accesso a un piccolo spazio scoperto dal qual si accede poi al portoncino dell'abitazione in legno non blindato, dotato di chiavistelli interni, che immette in un ingresso dal quale parte la scala interna che porta al P1° e al piano inferiore, mentre lateralmente si accede alla cucina.

Composizione e finiture abitazione: l'appartamento è stato ristrutturato abbastanza di recente ma non è in un ottimale stato di manutenzione. Si sviluppa su tre livelli uniti da una scala interna, dove al piano terra si trovano due locali uno adibito a cantina e l'altro a lavanderia (anche se utilizzato come taverna) più un locale di sgombero con accesso autonomo dall'esterno; al piano primo dall'ingresso si accede alla scala che unisce i vari livelli e anche al soggiorno e alla cucina, che, attraverso un corridoio si accede a un bagno; al piano secondo la scala porta a un disimpegno che funge da distribuzione per tre camere da letto. Si precisa che il piano terra è più basso del piano stradale della via Livelli Inferiori poiché si tratta di strada alzaia rilevata rispetto al piano di campagna, pertanto l'accesso dalla via avviene di fatto al piano primo della abitazione.

I pavimenti sono in parte in gres porcellanato (P1) e in parte in marmette di graniglia di cemento (P1, scala e P2); le pareti sono intonacate e tinteggiate (tinteggiatura da rifare in tutta la casa);



serramenti esterni in legno con vetro singolo, serramenti interni in legno e vetro al P1, mentre al P2 I serramenti interni sarebbero in legno tamburato ma risultano smontati al momento del sopralluogo. Le pavimentazioni e i rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico, i muri sono intonacati e tinteggiati ma non in buono stato manutentivo. Il portoncino di ingresso è in legno massiccio non blindato dall'ingresso si ha accesso alla scala interna chiusa da porte in legno e vetro; riscaldamento a gas naturale con caldaia autonoma e corpi scaldanti a radiatore; non è presente aria condizionata. Il bagno, con finestra, ha pavimento e rivestimento in ceramica monocottura ed è dotato di vasca da bagno. Lo spazio esterno di accesso all'abitazione è pavimentato in mattonelle in cemento e ha un muretto con inferriate come recinzione. Come sistemi oscuranti sono presenti tapparelle in pvc, tranne una finestra al P2 che ha persiane in legno. Le finestre al piano di accesso fronte strada sono dotate di inferriate.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

Al PT l'area esterna che divide l'abitazione dai rustici utilizzati come legnaia è pavimentata in cemento.

Composizione e finiture autorimessa: In aderenza all'edificio ad uso residenziale si trova una autorimessa in parte occupata dal volume del bagno dell'abitazione. La struttura è in muratura e il solaio in laterocemento, il pavimento in cemento. È dotata di due accessi dalla strada chiusi da basculanti in metallo e da una finestra con avvolgibile oscurante. È presente l'impianto elettrico. Al suo interno è stata ricavata una cabina doccia in muratura.

Magazzino: l'edificio è stato quasi completamente demolito, resta la muratura perimetrale alta circa 1,20 / 1,50 mt, questo perimetro viene attualmente utilizzato come recinzione per alcuni capi di capre.

Completa il compendio un'area verde a destinazione agricola di circa mq 2.600, parzialmente coltivata (vigneto, ortaggi...).

Superfici (All_08_ Planimetrie da rilievo)

ABITAZIONE

Superficie lorda totale Piano Terra mq 90,00

Superficie lorda totale Piano Primo mq 78,80 + 29,00 (area di ingresso esterna)

Superficie lorda totale Piano secondo mq 73,00

Supf. lorda totale residenziale mq 241,80



AUTORIMESSA

Superficie lorda mq 39,00

SUPERFICI NETTE LOCALI E ALTEZZE

P1 residenziale Altezza dei locali ml 2,95

Cucina mq 16,10

Soggiorno mq 21,50

Bagno mq 8,40

Corridoio mq 4,20

Vano scala mq 6,80

Atrio di ingresso mq 7,00

Area esterna di accesso dalla via: mq 22,35 (scoperta) + mq 4,00 (coperta)

P2 residenziale Altezza dei locali ml 2,80

Stanza 1 mq 22,50

Stanza 2 mq 16,80

Stanza 3 mq 9,55

Disimpegno mq 7,30

Vano scala mq 6,00

PT cantina Altezza dei locali ml 2,10

Locale 1 mq 21,00

Locale 2 mq 20,40

Locale 3 mq 11,70

Locale con accesso autonomo: mq 16,15

AUTORIMESSA supf. netta mq 33,80

AREA A VERDE mq 2600

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione del fabbricato si può considerare **SUFFICIENTE**, vede necessari alcuni interventi, sono riconducibili a interventi di manutenzione ordinaria (per es. adeguamento impiantistico, ammodernamento servizio igienico, tinteggi) non si riscontrano particolari problematiche di tipo strutturale.

L'**autorimessa** è in condizioni manutentive **scarse**, le finiture sono incomplete (mancanza di intonaco su alcune pareti e sul solaio) le basculanti sono da sostituire.

Il **magazzino**: come già scritto, è stato quasi completamente **demolito** a causa di un grave danneggiamento dovuto ad agenti atmosferici.



CONTESTO URBANISTICO e URBANO

AMBITO DI ZONA:

Articolo ventisettesimo NTA: AMBITO AGRICOLO GOLENALE CHIUSO E FASCIA DI RISPETTO EXTRA GOLENALE IMPOSTA DAL PTPR E3

L'area risulta essere inserita in zona e tre ambito agricolo golenale chiuso e fascia di rispetto extra golenale imposta dal sì è inserito in zona R - ambito di rispetto inedificabile.

Il Piano di Governo del Territorio indica le aree, coincidenti con la fascia B (fascia di esondazione) del PAI, discretamente difese dalle maggiori piene del fiume e caratterizzate da una significativa edificazione, al presente caratterizzate da apprezzabili valori di ordine ambientale ed ecologico, nelle quali è bene che l'attività edilizia venga il più possibile contenuta nell'obiettivo di non alterare l'equilibrio del tradizionale habitat e di fornire adeguata cornice paesaggistica al fiume Po. per disposizione del PTPR la relativa normativa si estende anche sulla fascia esterna dell'argine maestro è soggetta a vincolo ambientale. In tale zona sono ammesse oltre alle attività preesistenti alla data di adozione del piano esclusivamente attività agricole di tipo tradizionale ed attività di pubblico interesse nel rispetto delle disposizioni che verranno impartite per l'ottenimento degli obiettivi del piano di norma nessuna nuova costruzione è ammessa in tale zona. Gli edifici preesistenti a destinazione residenziale potranno ampliarsi sino al limite del 20% del volume e della superficie coperta già insediati sempre che risultino soddisfatti gli indici edilizi della zona residenziale di vecchio impianto (vedi art. 19) e le norme morfologiche della zona storica urbana (vedi art. 16)

Il compendio è sito in un contesto prevalentemente agricolo nel Comune di Motta Baluffi, piccolo centro che dista circa 25 Km dal capoluogo Cremona.



Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.c) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

I beni oggetto della presente procedura siti in Motta Baluffi via Livelli Inferiori n. 1 sono in proprietà per quota di 1/1 al . Sono stabilmente occupati insieme alla convivente e due figli minorenni.

Dai dati in possesso della Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria non risultano in essere contratti di locazione.

All_04_ certificati anagrafici del Comune di Motta Baluffi

All_06_ verifica locazioni

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.d) 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;

Dalla Ispezione Ipotecaria eseguita in data 15/01/2024, in aggiornamento alla relazione notarile del 08/09/2023, non sono emersi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

All_03_Ispezione ipotecaria

Articolo 173 bis disp. att. cpc

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

Come da Ispezione Ipotecaria del 15/01/2024, effettuata per Soggetto e Unità Immobiliari Pignorate, in aggiornamento alla Relazione Notarile del 08/09/2023 si rilevano le seguenti formalità:

All_03_Ispezione ipotecaria

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili oggetto della procedura sono gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- pignoramento immobiliare trascritto, a Cremona, ni data , a favore del signor



Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.f) *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.*

Dall'analisi della documentazione edilizia, effettuata presso il Comune di Motta Baluffi, è risultata la seguente cronistoria edilizia:

- D.I.A. del . prot. e fine lavori) prot. inerenti recinzione e pavimentazione del cortile antistante l'abitazione;
- Autorizzazione Edilizia n. del inerente opere sui rustici retrostanti;
- C.I.L.A. del . prot. n. inerente rimozione amianto dalle coperture e parziale demolizione dell'edificio a uso magazzino identificato al mapp. 123.

Il compendio risulta CONFORME agli atti edilizi, anche se non è stato reperito il titolo edilizio di concessione della costruzione degli immobili, trattandosi di edificazione avvenuta ante 1967 in un ambito rurale.

All_07_Atti edilizi

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.g) *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*

Non sono state riscontrate opere che necessitino di sanatoria. Non essendo presente il titolo abilitativo edificatorio iniziale, trattandosi di immobile costruito ante 1967 in un ambito prettamente rurale, non è presente nemmeno il relativo titolo di abitabilità; l'abitazione ha, comunque, tutti i requisiti di abitabilità (oggi: agibilità).

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.h) *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;*



Da verifica ventennale, effettuata tramite la banca dati della Regione Lombardia, dalla documentazione storica catastale e dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico

(fonte: Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Cremona Istruttoria chiusa nel 1997, senza demanio civico).

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

A seguito delle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento sopra evidenziato, quanto in esame risulta di proprietà del signor:

(.....), per
quota 1/1 di piena proprietà; per aver acquistato, di stato civile libero, le porzioni immobiliari meglio sopra descritte in forza di
- atto di compravendita a rogito dott.

rep. n trascritto, a Cremona, in data dalle signore

Alle signore F quanto in oggetto era pervenuto in forza di:
- successione apertasi in data registrata presso l'Ufficio del Registro di
Cremona (CR) il , a Cremona, ni c'
..... con la quale le predette ricevevano, i n
del Catasto Fabbricati per quota di di piena proprietà cadauna ed i mappali
501 – 122 subalterno 501 (graffati) e 51 subalterno 502 del Catasto Fabbricati per quota 1/9 di
piena proprietà cadauna, dal signor
..... si segnala accettazione tacita di eredità trascritta, a
Cremona, in , inerente immobili non oggetto di
relazione;



- successione apertasi in data _____, registrata presso l'Ufficio del Registro di Cremona (CR) li _____ al .r _____, in data _____ ai n.ri _____, con al quale le predette ricevevano, i mappali 52 del Catasto Terreni e 123 del Catasto Fabbricati per quota di _____ di piena cadauna ed i mappali 50 - 51 subalterno 501 - 122 subalterno 501 (graffati) e 15 subalterno 502 del Catasto Fabbricati per quota _____ i piena proprietà cadauna, dalla signora _____ codice fiscale _____ Si segnala accettazione tacita di eredita trascritta, a Cremona, in data _____, inerente ad immobili non oggetto di relazione.

Alla signora _____ quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

- atto di compravendita a rogito dott. _____ Notaio in Cremona (CR), in data _____ e trascritto, a Cremona, in _____, con il quale la predetta acquistava gli originari mappali _____ (graffati) del Cessato Catasto Fabbricati dal signor _____ " piena proprietà;
- successione apertasi in data _____ registrata presso l'Ufficio del Registro di Cremona (CR) li _____ trascritta, a Cremona, in data _____ ai n.ri _____, con al quale la predetta riceveva, i mappali 52 del Catasto Terreni e 123 del Catasto Fabbricati per quota di 3/9 di piena proprietà ed i mappali 50 - 51 subalterno 501 - 12 subalterno 501 (graffati) e 51 subalterno 502 del Catasto Fabbricati per quota 3/18 di piena proprietà, dal signor _____ nato a _____ codice fiscale r _____

Al signor _____ quanto in oggetto era pervenuto in forza di:

- atto di compravendita a rogito dott. _____, Notaio ni Cremona (CR), in data _____ rep. _____ e trascritto, a Cremona, ni data _____ con il quale il predetto acquistava gli originari mappali 988-1001 (graffati) del Cessato Catasto Fabbricati dal signor _____) nato a _____ per quota 1/2 di piena proprietà;
- atto di compravendita a rogito dott. _____, Notaio ni Cremona (CR), ni data _____ trascritto, a Cremona, in data _____ con li quale



il predetto acquistava li mappale 52 e l'originario mappale 123 del Catasto Terreni dal signor _____ nato a Cremona (CR) il _____ per quota 1/1 di piena proprietà.

All_05_Atti di provenienza

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.i) 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.

N.P. : non si tratta di condominio



Articolo 568, co. 2 cpc

*2. 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 del presunto **Valore in Libero Mercato** dei beni componenti l'intero compendio si è applicato il Metodo del Confronto (MCA - Market Comparison Approach), deprezzato fra l'altro dei costi anzidetti, per un totale di circa il 15,08 % del Valore in Libero Mercato. L'Analisi del mercato per la rilevazione di compravendite recenti, di immobili appartenenti allo stesso segmento ed agibili, ha consentito l'individuazione di tre atti di compravendita, nelle vicinanze e con caratteristiche simili:

All_09_Rapporto di Valutazione

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

<p style="text-align: center;">LOTTO UNICO</p> <p style="text-align: center;">Comune di Motta Baluffi abitazione PT - 1° e 2° con area esterna e autorimessa</p> <p style="text-align: center;">VALORE IN LIBERO MERCATO: € 64.000,00</p> <p style="text-align: center;">VALORE IN VENDITA FORZATA: € 54.000,00</p>
--

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':

Tenuto conto della consistenza dei beni in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare, si ritiene **DISCRETO** il giudizio sulla vendibilità del compendio, in considerazione dello stato di conservazione, e della ubicazione.



3) - 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.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

4) - 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

Caso non ricorrente.

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

Dalla verifica anagrafica eseguita presso il Comune di residenza dell'esecutato risulta che il
è celibe. I beni oggetto della procedura sono in piena proprietà dell'esecutato.

All_04_Certificati anagrafici dal Comune di Motta Baluffi

6) - 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

La formazione di più lotti non è opportuna, trattandosi di edifici funzionalmente utili solo nel loro complesso; il compendio separato in lotti perderebbe valore rendendone antieconomica la vendita. Si tratta, pertanto, di **lotto unico**.

7) - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente

Come da indagine eseguita sul portale del CENED la casa risulta munita di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, n. 1906100000417 con validità fino al 06/3/2027.

All_10_Attestazione di Prestazione Energetica

8) - 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 dati catastali, è risultata rispondenza tra gli stessi. Si indicano, ai fini del Decreto di Trasferimento, i seguenti identificativi:

Comune di Motta Baluffi (CR) via Livelli Inferiori n. 1

- Fg. 10 – mapp. 52 – Terreno
- Fg. 10 – mapp. 50
mapp. 51- sub. 501
mapp. 122 – sub. 501 - Cat. A/3 – Cl. 2 – Supf. cat. Mq 238 totale
escluse aree scoperte mq 209 – Consistenza 9 vani – rendita € 395,09
– PT P1 e P2
- Fg. 10 – mapp. 51 – sub. 502 – Cat. C/6 – Consistenza 32 mq
- Fg. 10 – mapp. 123 – cat. C/2 (consistenza 65 mq): *edificio quasi completamente demolito*

9) - 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;

Non sono presenti rifiuti speciali e/o pericolosi che richiedano speciali procedure di smaltimento. Le coperture in amianto sono già state rimosse, come autorizzato dalla _____, riportata negli atti edilizi.

Allegli alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione

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

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

Arch. Bruna Gozzi

