

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/2023

promossa da:

rappresentata da:

contro:



E.I. n. 137/2023

## SCHEMA SINTETICA

<b>Diritto</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Proprietà per la quota di 1/1-
<b>Beni</b> (pg. 6-10) - CAP. 3.1.a	Abitazione di circa 110 mq (comprensivi di: giardino, portico, cantina e sottotetto) e due box di circa 21 e 12 mq.
<b>Ubicazione</b> (pg. 7) - CAP. 3.1.a	Capralba, Via Caravaggio 21 B
<b>Titolarità</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	C.F. - Proprietà per la quota 1/1
<b>Lotti</b> (pg. 25) - CAP. 3.6	No
<b>Dati Catastali</b> <b>Pignoramento</b> (pg. 26-28) - CAP. 3.8	Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 502 - Cat. A/2 - Abitazione civile Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 503 - Cat. C/6 - Box Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 504 - Cat. C/6 - Box Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 501 - BCNC - Cortile di pertinenza
<b>Dati Catastali Attuali</b> (pg. 28) - CAP. 3.8	Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 502 - Cat. A/2 - Abitazione civile Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 503 - Cat. C/6 - Box Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 504 - Cat. C/6 - Box Fg. 3 Mapp. 227 Sub. 501 - BCNC - Cortile di pertinenza
<b>Irregolarità/abusi</b> (pg. 18-20) - CAP. 3.1.e	<u>SANABILI</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diversa distribuzione degli spazi interni per diverso posizionamento di tavolati interni;</li> <li>▪ Diverso dimensionamento di alcune aperture ed infissi;</li> <li>▪ Rimozione dell'impiantistica del bagno realizzato nel sottotetto a piano primo;</li> <li>▪ Corretto utilizzo del locale sottotetto (ad oggi adibito a camera tramite il posizionamento di arredo vario - letti/armadi)</li> <li>▪ Differente altezza dei locali accessori di piano terra (bagno, cantina, box);</li> </ul> <p><u>NON SANABILI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rimozione del portico in legno esterno (realizzato entro la fascia di rispetto ferroviario DPR 753/1980 e fascia di rispetto stradale PGT);</li> <li>▪ Rimozione della piscina interrata (realizzata entro la fascia di rispetto ferroviario DPR 753/1980 e fascia di rispetto stradale PGT);</li> </ul>
<b>Valore di mercato</b> (pg. 21-23) - CAP. 3.2	Lotto 1 - € 238.000,00
<b>Occupazione</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato
<b>Vincoli</b> (pg. 15)- CAP. 3.1.c	E' compresa la quota di comproprietà di 1/3 della strada di accesso Fg. 3 Mapp. 228 Uso esclusivo di una porzione di area Mapp. 228 e precisamente porzione di area posta in lato ovest, lunghezza di m. 6 e per tutta la larghezza del Mapp. 228 Servitù di passaggio di tutti gli allacciamenti ai servizi primari (acquedotto, metanodotto, fognatura, telefono, elettricità) lungo il lato est, a favore del mappale 215 La strada al Mapp. 228 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del Mapp. 217. Servitù esistenti, a favore ed a carico delle singole unità immobiliari, per passaggio sotterraneo o aereo di tubature, condutture o altro, relativi a fognature, rete telefonica, elettrica, idrica o di distribuzione del gas così come risultanti dalla situazione di fatto
<b>Oneri</b> (pg. 15)- CAP. 3.1.c	No
<b>Note</b>	



---

**RELAZIONE PERITALE****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/2023**

---

**Cap. 1****QUESITO**

---

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti:

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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:
  - a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
  - a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
  - nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e 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 si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
- a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
- 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;
- 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, co. 3 disp. att. c.p.c.;
- riferisca immediatamente al giudice circa 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 tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti;
- contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;



L'ill.mo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Cremona, Avv. Giorgio Trotta, ha nominato in data 12/03/2024 il sottoscritto Geometra Turconi Roberto, con studio in comune di Crema in Via Diaz 95, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1584, esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto al n. 137/2023.

Il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, iscritto nell'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1584, in data 18 Marzo 2024, prestava il giuramento telematico di rito accettando l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro la data della prossima udienza fissata dal G.I. per il 08 Luglio 2024 e procedendo allo svolgimento delle operazioni e indagini peritali, necessarie all'adempimento dell'incarico. *(Allegato 1)*.

Ho proceduto pertanto con le seguenti operazioni peritali e precisamente:

verificata la documentazione agli atti, ho inviato una raccomandata A/R *(Allegato 1)* ed una e-mail PEC ai procuratori dei creditori procedenti comunicando l'inizio delle operazioni peritali *(Allegato 1)*. In seguito ho provveduto:

- ad effettuare le verifiche catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- ad effettuare le indagini presso gli Uffici del Comune di Soncino al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni;
- ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Crema al fine di verificare se gli immobili siano occupati o vi siano altri usi o locazioni in atto;
- Nelle date del 10 Aprile 2024 e 09 Maggio 2024 e ad effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliari oggetto di pignoramento, effettuando un'accurata ispezione dei luoghi durante la quale ho rilevato i dati metrici necessari, gli elementi caratterizzanti dell'immobile, producendo una documentazione fotografica di dettaglio;





IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Il comune di Capralba è un paese della provincia di Cremona che si estende per circa 13 Km<sup>2</sup> a un'altitudine media di circa 93 mt. sul livello del mare; esso dista circa 40 km da Milano, 35 km da Bergamo, 55 km dal capoluogo di provincia Cremona e circa 10 km da Crema.

Il territorio comunale di Capralba rispettivamente confina a ovest con i Comuni di Pieranica e Quintano, a sud con i Comuni di Casaletto Vaprio e Campagnola Cremasca, a est con i Comuni di Sergnano e Caravaggio, e a nord con i Comuni di Vailate e Misano di Gera d'Adda.

Dal punto di vista naturalistico nel territorio di Capralba sono presenti un elevato numero di fontanili.

Il paese è collegato con i centri più vicini da tre strade provinciali (S.P. n. 19, S.P. n. 80 e la S.P. n. 37).

Inoltre il centro abitato è servito dalla linea ferroviaria "Cremona – Treviglio"

L'immobile è ubicato in Via Caravaggio n. 21/B, dispone di un accesso pedonale e di un accesso carrabile sul lato sud, ed un ulteriore accesso carrabile posto sul lato est. L'immobile è raggiungibile mediante transito su via privata.

L'edificio principale si sviluppa su due piani fuori terra, le strutture interne ed esterne sono miste in cemento armato e tamponature in laterizio, così come i solai hanno composizione tradizionale in latero-cemento; la copertura è di due tipologie; una porzione a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole canadesi e l'altra con struttura portante in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

Le facciate, intonacate e tinteggiate, hanno interposto brecce per aperture di finestre o porte-finestre in legno con doppio vetro, davanzali in serizzo ed oscuranti esterni costituiti da persiane in legno.

L'abitazione, è composta da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e cantina a piano terra; due camera, disimpegno, bagno ed un sottotetto a piano primo;

Completano la consistenza dell'immobile il portico, il giardino di pertinenza e due box.

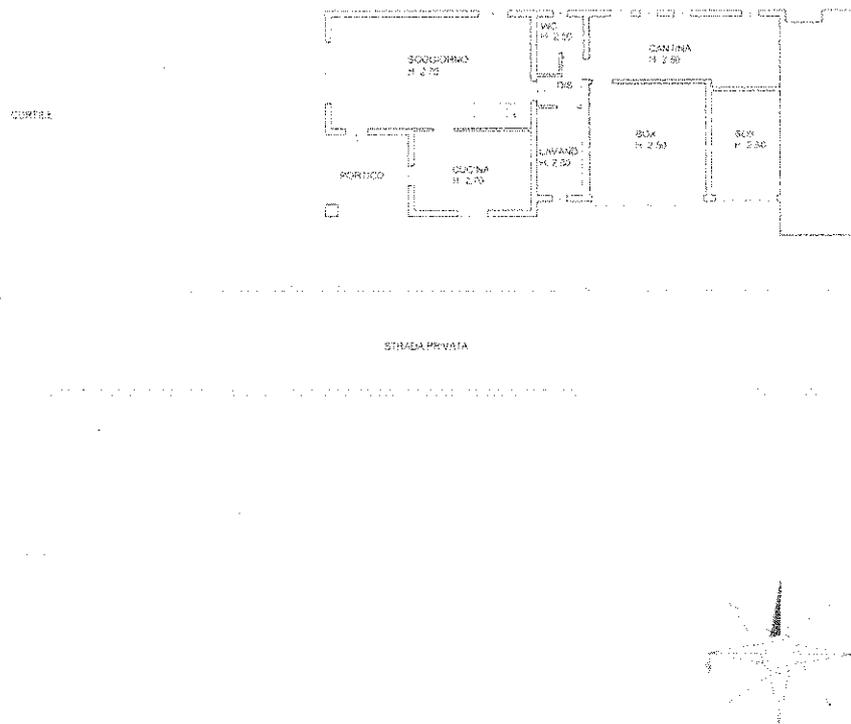
E' inoltre presente un impianto fotovoltaico ed un impianto solare-termico.



Nel complesso i fabbricati risultano essere in un buon stato di conservazione, lo stato dei luoghi viene evidenziato nell'allegato fotografico (*Allegato 7*) e nella scheda sintetica (*Allegato 8*).

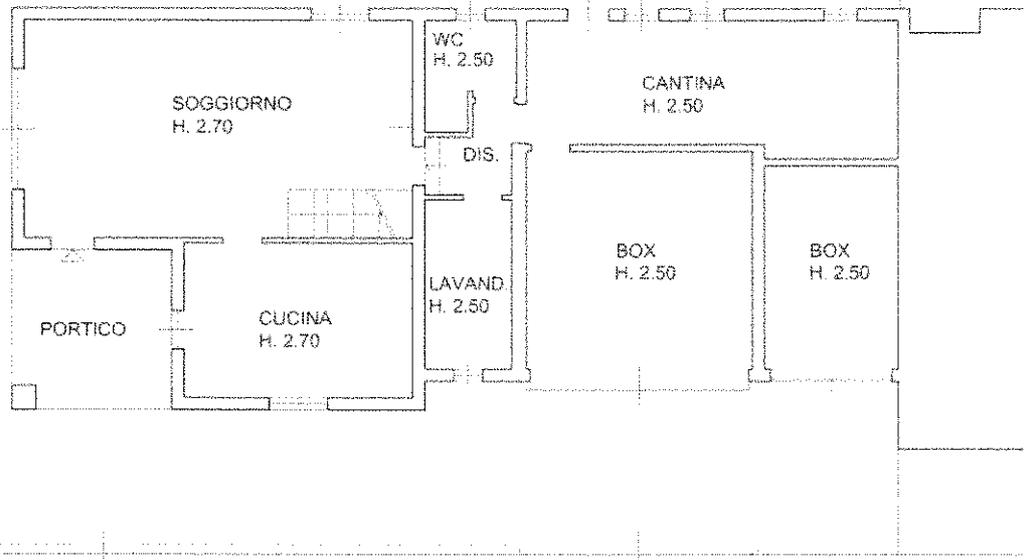
Dall'analisi dei documenti concessori depositati presso gli uffici comunali del Comune di Soncino è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto autorizzato.

I costi relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie sopra descritte sono stati quantificati ed esposti nel capitolo 3.1.E e decurtati dalla valutazione finale.

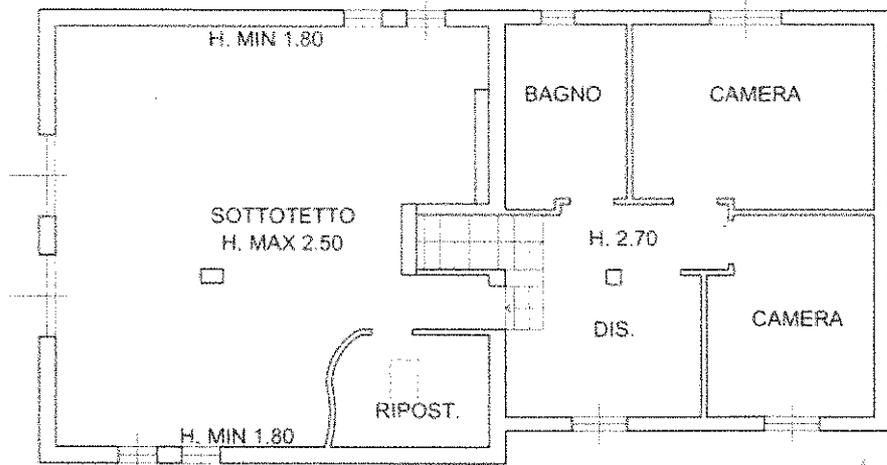


PIANTA PIANO TERRA (planimetria generale)





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Cap. 3.1.b verificare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Stato di possesso:

Gli immobili risultano essere in diritto di proprietà della Sig. [REDACTED] per la quota 1/1 a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Donati di Crema (CR) repertorio 84940 raccolta 20366 del 15/02/2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24/02/2006 Reg. Part. 2278 Reg. Gen. 4214 (Allegato 5).

Stato di locazione:

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 08/05/2024 (prot. N. 33115/2024), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Crema, con propria certificazione del 16/05/2024 Prot N. 35776/2024, ha attestato "che il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta" (Allegato 4).

Stato dei luoghi:

Durante il sopralluogo del 9 Maggio 2024 si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dal



verificare 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

#### FORMALITA'

Si è provveduto ad effettuare l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, reperendo in data 14/05/2024 le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, e verificando la certificazione notarile prodotta in data 02/10/2023

OMISSIS



OMISSIS





(.....)

## VINCOLI OD ONERI

A seguito della consultazione della documentazione già agli atti della presente Esecuzione Immobiliare, da una attenta lettura dell'atto notarile (Allegato 5), dalla verifica dei documenti catastali (Allegato 2) si sono riscontrati i seguenti vincoli ed oneri gravanti sul bene.

### Stralcio da Atto di Compravendita:

(.....)

*Nella vendita è compresa la quota di comproprietà in ragione di 1/3 della strada di accesso individuata al Foglio 3 – mappale 228; il fabbricato in contratto ha diritto inoltre all'uso esclusivo di una porzione di area facente parte del mappale 228 e precisamente la porzione di area posta in lato ovest, della lunghezza di m. 6 e per tutta la larghezza di detto mappale 228.*

(.....)

(.....)

*La parte acquirente si dichiara edotta che:*

- *l'area sulla quale sorge il fabbricato in contratto è gravata da servitù di passaggio di tutti gli allacciamenti ai servizi primari (acquedotto, metanodotto, fognatura, telefono, elettricità) lungo il lato est, a favore del mappale 215;*
- *che la strada al mappale 228 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del mappale 217.*

*La parte acquirente inoltre accetta sin da ora le varie servitù esistenti, a favore ed a carico delle singole unità immobiliari, per passaggio sotterraneo o aereo di tubature, condutture o altro, relativi a fognature, rete telefonica, elettrica, idrica o di distribuzione del gas così come risultanti dalla situazione di fatto.*

(.....)

Ho inoltre provveduto ad appurare che gli immobili non ricadono in ambito di esercizio condominiale.



---

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

---

Cap. 3.1.d

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio:

A seguito della richiesta di accesso agli atti protocollata con n. 1711 in data 03/04/2024 al comune di Capralba, l'ufficio tecnico comunale mi ha fornito copia delle sotto descritte pratiche edilizie (Allegato 3):

- Concessione Edilizia N. 6/99 prot. 602 del 27/04/1999, ad oggetto "Nuova costruzione n° 4 villette" rilasciata;
- Denuncia di Inizio Attività per Variante a Concessione Edilizia, prot. 2240 del 24/05/2000, ad oggetto "variante a concessione edilizia già rilasciata che non incide sui parametri urbanistici e non cambia destinazione d'uso per le villette A-B" rilasciata;
- Certificato di Abitabilità ottenuto con silenzio assenso prot. n. 3003 del 15/06/2002;
- Permesso di Costruire N. 16/2007 prot. 2213 del 27/04/2007, ad oggetto "Sostituzione copertura con modifiche della sagoma e falde e dei prospetti" rilasciata;
- Comunicazione di Inizio Lavori P.E. 16/07 del 28/02/2008 prot. n. 1265;
- Dichiarazione di Fine Lavori P.E. 16/07 del 19/09/2008 prot. n. 5440;

Non si è reso necessario procedere all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati hanno natura diversa dai terreni.



Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:

In seguito alla verifica messa in atto presso gli Uffici del Comune di Capralba, verificato il Piano di Governo del Territorio vigente, l'area interessata dalla presente relazione di stima ha una destinazione urbanistica conforme ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale comunale, ed in particolare:

## ESTRATTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



LEGENDA	
<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>	
1	Nuovo corridoio stradale di interesse provinciale (collegamento S.P. 19 - S.P. 2)
2	Conferma linea ferroviaria Cremona - Treviglio
3	Conferma strade provinciali S.P. 19 - S.P. 50
4	Nuove strade di piano
5	Diminuzione tratto stradale
6	Nuovo corridoio stradale di interesse comunale
7	Incroci a raso di progetto (spazio urbano)
8	Parcheggi pubblici di progetto a supporto della stazione ferroviaria
<b>SISTEMA DEI VINCOLI DERIVATI</b>	
1	Fascia di rispetto cimiteriale
2	Fascia di rispetto stradale
3	Fascia di rispetto sistema telefonico
4	Fascia di rispetto pozzi ad uso irripetibile
5	Fascia di rispetto rimboschito
6	Zone di rispetto melanocroci
7	Aree a rischio archeologico
8	Cerimoniarie
<b>SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI - esistenti</b>	
	Scuola elementare
	Scuola materna
	Centro civico, sociale e culturale
	Edificio per il culto
	Oratorio
	Piazza
	Municipio
	Parcheggio
	Palestra
	Magazzino
	Poste
	Ambulatorio
	Vende pubblico
<b>SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI - di progetto</b>	
	Casa di cura
	Parcheggio
	Ambulatorio
	Piazza
	Vende pubblico
	Poste
	Istruzione
<b>SISTEMA DEI SERVIZI PRIVATI</b>	
1	Stazione di servizio
2	Attività commerciali
<b>SISTEMA RESIDENZIALE</b>	
1	Area A1 - Nucleo di antica formazione
2	Area B1 - Aree di ristrutturazione urbanistica
3	Area B2 - Aree residenziali di recente impianto urbano
4	Area B3 - Aree residenziali di recente impianto urbano intensivo
5	Area C1 - Aree residenziali di trasformazione urbanistica
6	Patrimonio edilizio da recuperare
7	Programma integrato d'intervento - progetto
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>	
1	Area D1 - Aree per insediamenti industriali artigianali esistenti
2	Area D2 - Aree industriali artigianali di trasformazione urbanistica
3	Piano Insediamenti Produttivi - progetto
4	Piano Insediamenti Produttivi - esistenti

in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai Cap. 3.1.e sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

Esaminata la documentazione reperita, si può dichiarare che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità, ed in particolare:

#### Di possibile sanatoria:

- Diversa distribuzione degli spazi interni tramite il diverso posizionamento di alcuni tavolati interni;
- Diverso dimensionamento di alcune aperture ed infissi;
- Rimozione dell'impiantistica del bagno realizzato nel sottotetto a piano primo;
- Corretto utilizzo del locale sottotetto (ad oggi adibito a camera tramite il posizionamento di arredo vario – letti / armadi)
- Differente altezza dei locali accessori di piano terra (bagno, cantina, box);



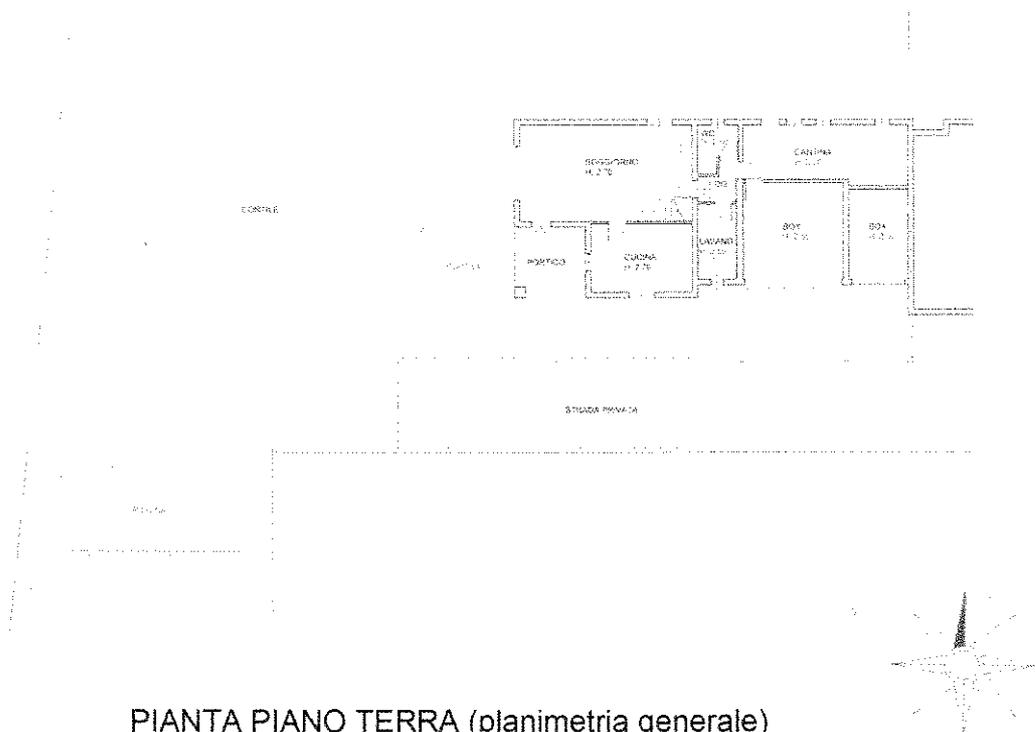
**Non di possibile sanatoria:**

- Rimozione del portico in legno esterno (realizzato entro la fascia di rispetto ferroviario DPR 753/1980 e fascia di rispetto stradale PGT);
- Rimozione della piscina interrata (realizzata entro la fascia di rispetto ferroviario DPR 753/1980 e fascia di rispetto stradale PGT);

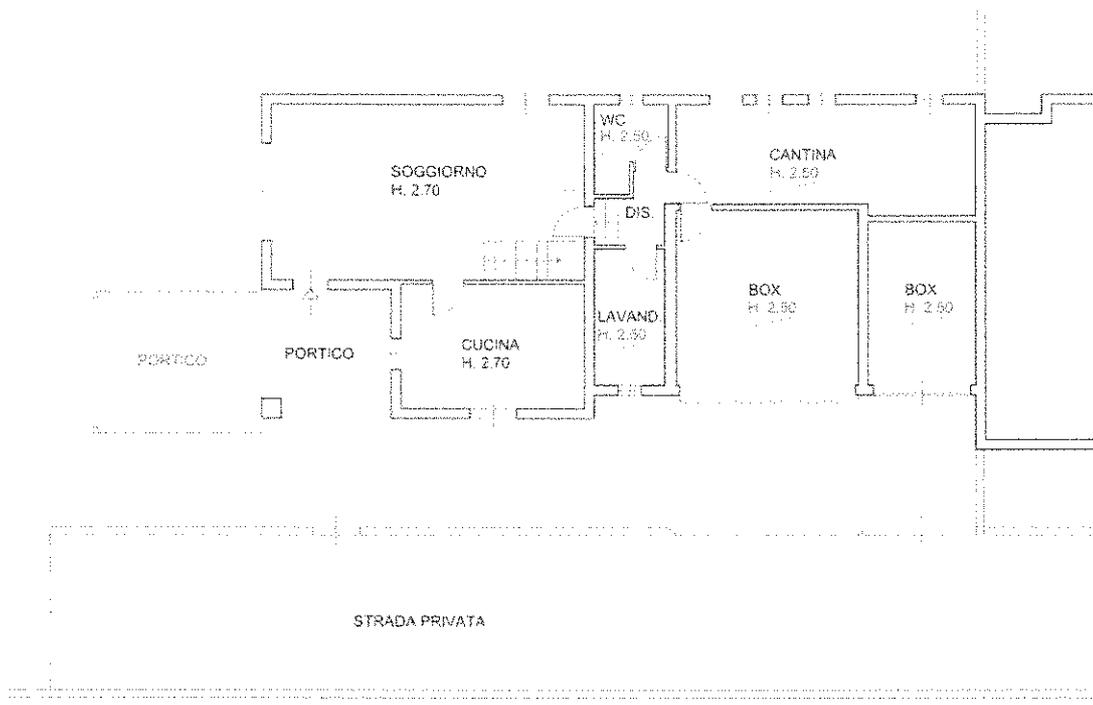
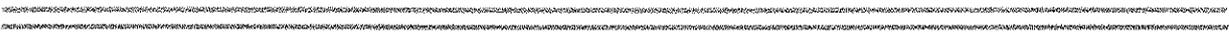
Vista l'entità delle opere abusive, esaminati i regolamenti e piani locali e le varie legislazioni vigenti si può asserire che le stesse risultano sanabili.

**I costi per la sanatoria si possono stimare in € 8.000 (€ 3.000 per opere di ripristino ed € 5.000 per costi tecnici di sanatoria)**

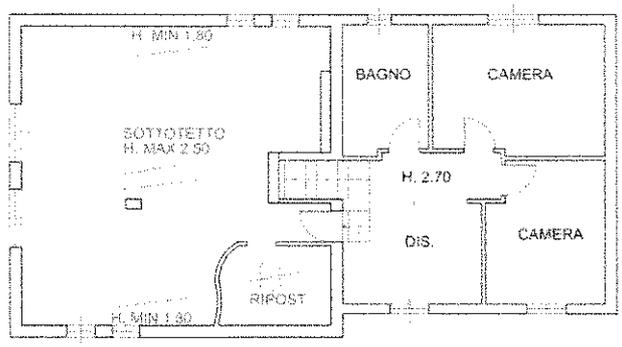
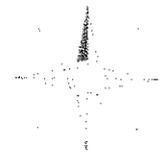
- OPERE NON SANABILI DA RIMUOVERE  
 OPERE DIFFORMI PASSIBILI DI SANATORIA



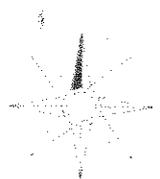
**PIANTA PIANO TERRA (planimetria generale)**



**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO PRIMO**



Cap. 3.2 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...)

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili e la rispondenza dei dati catastali, preso atto che il mercato immobiliare nel Comune di Capralba e nelle zone limitrofe è attualmente in una fase di stallo a causa della situazione finanziaria globale, la valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricadono e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale gli immobili potranno essere venduti, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in riferimento al mercato immobiliare della zona a mezzo di "stima sintetica" per immobili della stessa tipologia e condizione.

Considerato altresì che, in relazione ai dati catastali e della loro consistenza, agli strumenti urbanistici, all'ubicazione ed alle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, nonché assunte le opportune informazioni nella specifica zona in cui è ubicato l'immobile in ordine a recenti compravendite, ove si sono rilevate compravendite per immobili di simile tipologia, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene attendibile attribuire un valore unitario a metro quadro pari a **€/mq. 800,00**.

Vengono inoltre prese in considerazione le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall' Agenzia delle Entrate - Territorio (2<sup>a</sup> semestre 2023) - Comune di Capralba - i cui dati, sono riassunti nella tabella di seguito riportata:

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: CREMONA

Comune: CAPRALBA

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	850	L	1,8	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	500	L	1,5	2,3	L
Box	NORMALE	425	620	L	1,5	2,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	265	380	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	205	275	L	0,8	1	L
Villa e Villini	NORMALE	650	950	L	2,6	3,9	L

### Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

#### Abitazione

Destinazione	Superficie mq.	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione	132,00	1,00	132,00
Giardino	645,00	0,10	64,50
Portico	10,89	0,40	4,36
Sottotetto	68,24	0,80	54,59
Cantina	23,87	0,60	14,32
<b>Totale</b>			<b>Mq. 269,77</b>

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, valutato nel suo intero complesso, è quantificabile per arrotondamento in:

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	269,77	800,00	215.816,00
<b>Totale</b>			<b>€ 215.816,00</b>

**€ 215.820,00 (Euro duecentoquindicimilaottocentoventi/00)**



**Box**

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Box 1	22,45	A corpo	18.000,00
Box 2	13,55	A corpo	12.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 30.000,00</b>

**€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)**

**Edificio complessivo**

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	269,77	800,00	215.816,00
Box	36,00	A corpo	30.000,00
Deduzione per regolarizzazione pratica comunale (Sanatoria) e per opere di ripristino			8.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 237.816,00</b>

**€ 238.000,00 (Euro duecentotrentottoamila/00)**



---

Cap. 3.3 In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del deposito di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

---

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 23/11/2023 (prot. N. 83128/2023), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Crema, con propria certificazione del 27/11/2023 Prot N. 84025/2023, ha attestato "che i contribuenti in oggetto non sono soggetti danti causa partecipanti in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta" (Allegato 4).

---

Cap. 3.4 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:

---

- Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

Stante le quote di possesso \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della 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

Stante le quote di possesso \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.



---

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi,  
Cap. 3.5 fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente  
andrà venduto

---

Stante le quote di possesso per la quota di  
1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non  
si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

---

a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i  
nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove  
Cap. 3.6 necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla  
relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico  
erariale

---

Stante le quote di possesso per la quota di  
1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1),  
tenuto conto delle caratteristiche del bene, non si ritiene possibile procedere alla formazione  
di più lotti per la vendita.

---

Cap. 3.7 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente

---

A seguito della verifica effettuata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (Lombardia),  
si è riscontrato che il bene oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare  
risulta essere non provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e pertanto in data  
22/05/2024 alla redazione e presentazione dell'attestato:

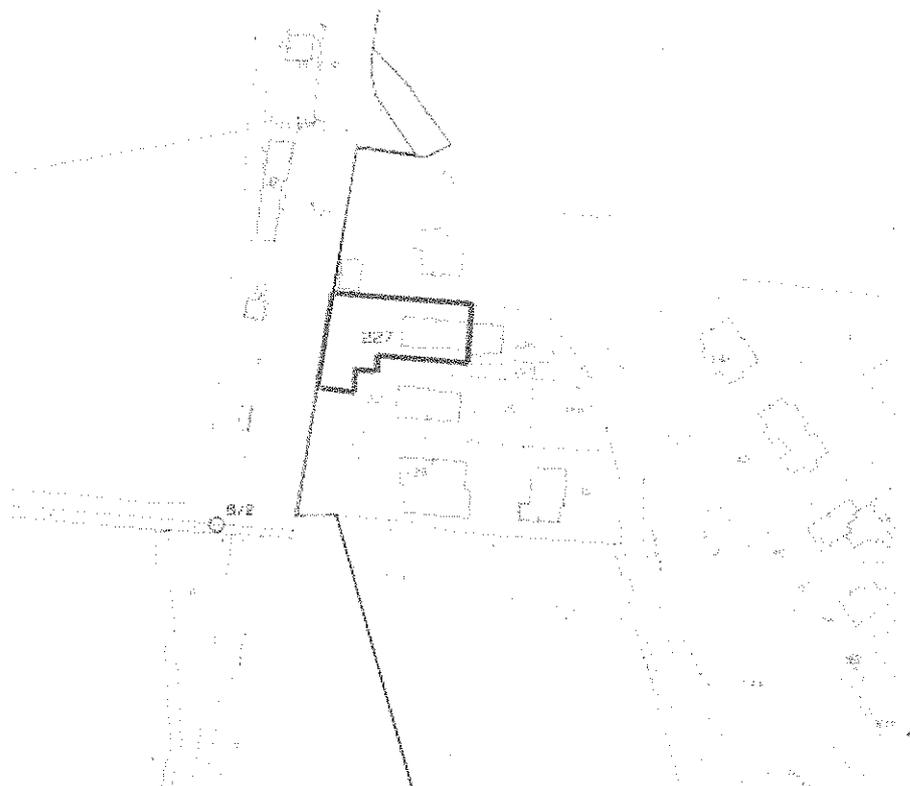
APE n. 1901500002724 (*Allegato 9*) - Classe D – 171.49 kWh/m2anno



Cap. 3.8

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

Estratto dal Foglio n. 3 del Comune di Capralba:



#### DATI CATASTALI DA ATTI DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultavano come di seguito censite al momento dell'atto di pignoramento:

##### **Cortile di pertinenza:**

Fg. 3 Mappale 227 sub. 501

Categoria: Bene Comune Non Censibile (a Sub. 502-503-504)

Indirizzo: Via Caravaggio n. 21 piano: T;



Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord altra unità immobiliare di cui al mapp. 215;
- A est altra unità immobiliare di cui al sub. 503 (box);
- A sud strada privata di cui al mapp. 228 ed in parte altra unità di cui al mappale 129;
- A ovest la linea ferroviaria "Cremona – Treviglio";

**Abitazione:**

Fg. 3 Mappale 227 sub. 502

Categoria: A/2

Classe: 3<sup>^</sup>

Consistenza: 7,0 vani

Rendita: € 469,98

Indirizzo: Via Caravaggio n. 21 piano: T-1;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord cortile di pertinenza (bene comune ad abitazione e n. 2 box);
- A est altra unità immobiliare di cui al sub. 503 (box);
- A sud cortile di pertinenza (bene comune ad abitazione e n. 2 box);
- A ovest cortile di pertinenza (bene comune ad abitazione e n. 2 box);

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Primo):

- A nord vuoto su cortile di pertinenza (bene comune ad abitazione e n. 2 box);
- A est altra unità immobiliare di cui al mapp. 226;
- A sud vuoto su cortile di pertinenza (bene comune ad abitazione e n. 2 box);
- A ovest vuoto su cortile di pertinenza (bene comune ad abitazione e n. 2 box);

**Box 1:**

Fg. 3 Mappale 227 sub. 503

Categoria: C/6

Classe: 2<sup>^</sup>

Consistenza: 21 mq

Rendita: € 44,47

Indirizzo: Via Caravaggio n. 21 piano: T;



Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord altra unità immobiliare di cui al sub. 502 (abitazione);
- A est altra unità immobiliare di cui al sub. 504;
- A sud altra unità immobiliare di cui al sub. 502 (abitazione);
- A ovest altra unità immobiliare di cui al sub. 502 (abitazione);

**Box 2:**

Fg. 3 Mappale 227 sub. 504

Categoria: C/6

Classe: 2<sup>^</sup>

Consistenza: 12 mq

Rendita: € 25,41

Indirizzo: Via Caravaggio n. 21 piano: T;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord altra unità immobiliare di cui al sub. 502 (abitazione);
- A est altra unità immobiliare di cui al mapp. 226;
- A sud altra unità immobiliare di cui al sub. 502 (abitazione);
- A ovest altra unità immobiliare di cui al sub. 503 (box);

A seguito della verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. si è riscontrata la non conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato nelle schede catastali agli atti (Allegato 2), pertanto si è provveduto in data 16/05/2024 prot. CR0063347 al deposito della variazione catastale (Allegato 2);

Di seguito vengono riportati i nuovi dati identificativi dell'immobile:

<p><b>Abitazione:</b> Fg. 3 Mappale 227 sub. 502 Categoria: A/2 Classe: 3<sup>^</sup> Consistenza: 8,0 vani Rendita: € 537,12 Indirizzo: Via Caravaggio n. 21/B piano: T-1;</p>
---

I box risultando conformi allo stato di fatto non sono stati oggetto di variazione catastale.



---

Cap. 3.9 a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare gli eventuali costi per lo smaltimento

---

Durante i sopralluoghi del 10 Aprile 2024 e del 9 Maggio 2024 nell'immobile oggetto di esecuzione non sono stati rilevati rifiuti di tipo speciali o pericolosi.

---

Cap. 4 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

---

Si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione:

- Documentazione fotografica (Allegato 7)
- Planimetrie dei beni (Allegato 2)
- Visure catastali (Allegato 2)
- Documentazione comunale (Allegato 3)
- Copia degli atti di provenienza (Allegato 5)

---

Cap. 5 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

---

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, viene depositata, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato digitale tramite procedura informatica; copia cartacea della relazione viene altresì depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Cremona ad uso del Giudice.

---

Cap. 6 provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.

---

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, è stata inviata all' esecutato a mezzo raccomandata A/R ed al creditore procedente mediante e-mail PEC (Allegato 10).



Cap. 7 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

E' stato possibile effettuare tutte le operazioni peritali previste, nonché la presa visione dei luoghi, senza richiedere alcuna autorizzazione al Giudice e senza procedere alla sospensione delle operazioni peritali.

Cap. 8 formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti

Il termine di deposito e di invio della perizia alle parti della presente relazione di stima, così come previsto nel "Decreto di Nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c." fissata al 08/07/2024 è stato rispettato (Allegato 10).

Cap. 9

## OSSERVAZIONI FINALI

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, con la redazione della presente relazione di stima, composta da n. 31 (*trentuno*) pagine, oltre la copertina e dei relativi allegati, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, Maggio 2024

Il Perito

*Geom. Roberto Turconi*



ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti;
- ALLEGATO 2 - Documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 - Documentazione comunale;
- ALLEGATO 4 - Stato di possesso degli immobili;
- ALLEGATO 5 - Atto di proprietà;
- ALLEGATO 6 - Ispezione ipotecaria e certificazione notarile;
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 8 - Scheda sintetica;
- ALLEGATO 9 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALLEGATO 10 - Attestato di invio perizia delle parti

