

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 Numero di Ruolo Generale: **44/2023** Giudice Onorario di Pace: **dott.ssa CLAUDIA CALUBINI**

Creditore:

[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE DI STIMA

BENI IN OGGETTO: unità immobiliare sita nel comune di Ticengo, via Gerolamo Vida n. 18

- FG. 8, PART. 112, SUB. 501 - cat. A2

PART. 113

PART. 344, SUB. 501

- FG. 8, PART. 349 (terreno seminativo irriguo)

ESPERTO STIMATORE:

arch. Benedetta Mezzadri

nominata in data 30/06/2023 con giuramento dell'11/07/2023



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 44/2023 promossa da:

[REDACTED]

Diritto (cfr pag. 08): diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli esecutati

Bene (cfr pag. 05-06): una casa di abitazione con rustico ed area esterna

Ubicazione (cfr pag. 04-05): Ticengo, c.a.p. 26020 (CR), via Gerolamo Vida 18, int. 3

Stato (cfr pag. 06): sufficiente

Lotti (cfr pag. 14): no, lotto unico

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14-15): l'abitazione non varia

FG. 8, PART. 349 – qualità SEMIN IRRIG

FG. 8, PART. 112, SUB. 501 - cat. A2

PART. 113

PART. 344, SUB. 501

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 05): manca il terreno pertinenziale a sud del rustico

Irregolarità/abusi (cfr pag. 10-11): sì

Valore di stima (cfr pag. 12-14): **VAL. DI MERCATO 66.872,00 €** **PREZZO A BASE D'ASTA: 58.372,00 €**

Vendibilità (cfr pag. 13): sufficiente

Motivo (cfr pag. 13): mercato immobiliare locale con poca volatilità

Pubblicità (cfr pag. /): su giornali e siti specializzati ed autorizzati, cartello "vendesi" in loco

Occupazione (cfr pag. 8): in possesso del debitore [REDACTED]

Titolo di occupazione (cfr pag. 8): piena proprietà

Oneri (cfr pag. 11 e 13): sì

Varie (cfr pag. 5): dal sopralluogo e dall'atto di provenienza risulta una pertinenza esclusiva non inserita nel pignoramento: il terreno accessibile dal rustico, censito al **fg. 8, part. 349 del C.T.** (Redditi: dominicale Euro 0,97 agrario Euro 1,12, SEMIN IRRIG di classe 1, Superficie: 114 mq).

APE (cfr pag. 14): sì

ALLEGATI:

allegato 01 – fotografie esterne ed interne del bene

allegato 02 – planimetria dello stato reale dei luoghi

allegato 03 – documenti catastali (visure catastali attuali-storiche, estratto di mappa, planimetrie al 18/07/2023)

allegato 04 – copia dell'atto di provenienza del bene

allegato 05 – elenco formalità da ispezione ipotecaria

allegato 06 – copia delle concessioni edilizie e dell'integrazione alla richiesta di agibilità

allegato 07 – scheda riassuntiva dell'analisi del segmento di mercato del soggetto

allegato 08 – A.P.E.;

allegato 09 – certificati anagrafici;

allegato 10 – C.D.U.;

allegato 11 – mail di verifica assenza contratti registrati all'AdE;



RIASSUNTO DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. **Comunicazione al debitore dell'inizio delle operazioni peritali e richiesta dei documenti necessari, tramite raccomandata A.R.**, a seguito di deposito del giuramento del 11/07/2023 e della verifica (positiva) del fascicolo depositato, come disposto nel Decreto di Nomina – **12/07/2023**;
2. **Comunicazione ai creditori dell'inizio delle operazioni peritali** a seguito di verifica del fascicolo depositato tramite PEC agli avvocato che li rappresentano – **12/07/2023**;
3. **Accesso telematico alle visure e alle planimetrie catastali (SISTER): 18/07/2023**;
4. **Invio delle planimetrie all'IVG, già custode del bene, per l'organizzazione del sopralluogo: 18/07/2023**
5. **Primo sopralluogo: 24/08/2023**
6. **Acquisizione via mail dell'atto di provenienza dei beni dal Notaio Fiordiliso: 12/10/2023**
7. **Acquisizione delle concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ticengo, a seguito di richiesta via PEC al SUE del 13/09/2023: 14/10/2023**;
8. **Ispezione ipotecaria telematica per immobili e per soggetto (SISTER): 02/11/2023**;
9. Ulteriore acquisizione via mail dall'Ufficio Tecnico: **09/11/2023**;
10. **Verifica assenza di contratti registrati stipulati dai debitori in merito ai beni da stimare: 09/11/2023** a seguito di richiesta via PEC del 06/11/2023 all'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate di Cremona;
11. **Acquisizione del certificato di residenza e dello stato di famiglia storico dell'esecutato: 21/12/2023** a seguito di richiesta via PEC del 14/12/2023 presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Ticengo;
12. **Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno di pertinenza: 21/12/2023** a seguito di richiesta via PEC del 14/12/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ticengo;
13. **Protocollo A.P.E. al Catasto Energetico Edifici Regionale: 16/01/2024**;
14. **Ricerca di atti di compravendita comparabili** per la valutazione del valore di mercato degli immobili tramite portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate: **19/03/2024**;
15. **Ispezione ipotecaria telematica per immobili per ulteriore verifica finale e per formalità terreno: 22/03/2024.**



SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE PERITALE SULLO SCHEMA DEI QUESITI DEL GIUDICE

Quesito 1: svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568 comma 2 cpc e 173 bis disp.att. cpc.

◆ **Attività di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc., vale a dire provvedere a:**

1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima con relativo rustico di pertinenza ed area esterna, sita a Ticengo (CR), in via Gerolamo Vida 18 int. 3, si trova nella porzione centrale del del paese. Si tratta di un'abitazione a cortina, una ex casa colonica, con area esterna sul retro con vincoli di passaggio delle proprietà laterali: gli accessi all'interno III in oggetto, sia carraio che pedonale, sono possibili dall'androne comune al civico 18.

Il bene si trova a 13 km dalla Città di Crema ad a 100 m dagli Uffici Comunali e dalla via Roma, dove si trovano anche l'ufficio postale, la Chiesa e poco distante il bar/trattoria.

INQUADRAMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO NEL COMUNE DI TICENGO





ortofoto

sovrapposizione ortofoto e mappa Fg. 8, Partt. 112, 113, 344, 349

Confini della proprietà in senso orario (comprendente il terreno di pertinenza) (vedi estratto mappa):

a nord: via Gerolamo Vida

a est: mapp. 118

a sud: mapp. 255

a ovest: mapp. 347, 352, 345 e altra u.i.u. al mapp. 112

2) Una sommaria descrizione del bene.

L'immobile in oggetto al mapp. 112/501 è una ex casa colonica tradizionale dei centri urbanizzati del territorio rurale: rientra nella tipologia delle abitazioni monofamiliari "a schiera" con doppio affaccio, il principale verso la via Gerolamo Vida ed il secondario verso l'area cortilizia al mapp. 344/501, cui si accede dall'androne comune al civico 18 passando per i cortili delle case coloniche a fianco. L'immobile, caratterizzato da tre piani fuori terra, ha in dotazione di fronte al cortile retrostante il rustico a due livelli al mapp. 113, da cui si può ulteriormente accedere ad un terreno seminativo irriguo (mapp. 349 cel C.T.) di pertinenza esclusiva non compreso nel pignoramento: tale terreno al momento del sopralluogo risultava particolarmente incolto per cui risultava impossibile percorrerlo completamente. Dall'ortofoto ad inizio pagina è riconoscibile una tettoia di circa 25 mq che non è stato possibile fotografare e sulla quale è ipotizzabile la presenza di amianto.

L'abitazione, disposta su tre livelli, si compone al piano terra di cucina abitabile e soggiorno con camino: l'altezza utile è di 3,00 m e, rispettivamente, affacciano l'una sulla via principale e l'altra verso il cortile in fronte al locale rustico/legnaia. Al piano primo si trovano il bagno areato naturalmente e verso il cortile una camera da letto doppia di altezza 2,80 m ed un guardaroba utilizzato impropriamente come camera da letto



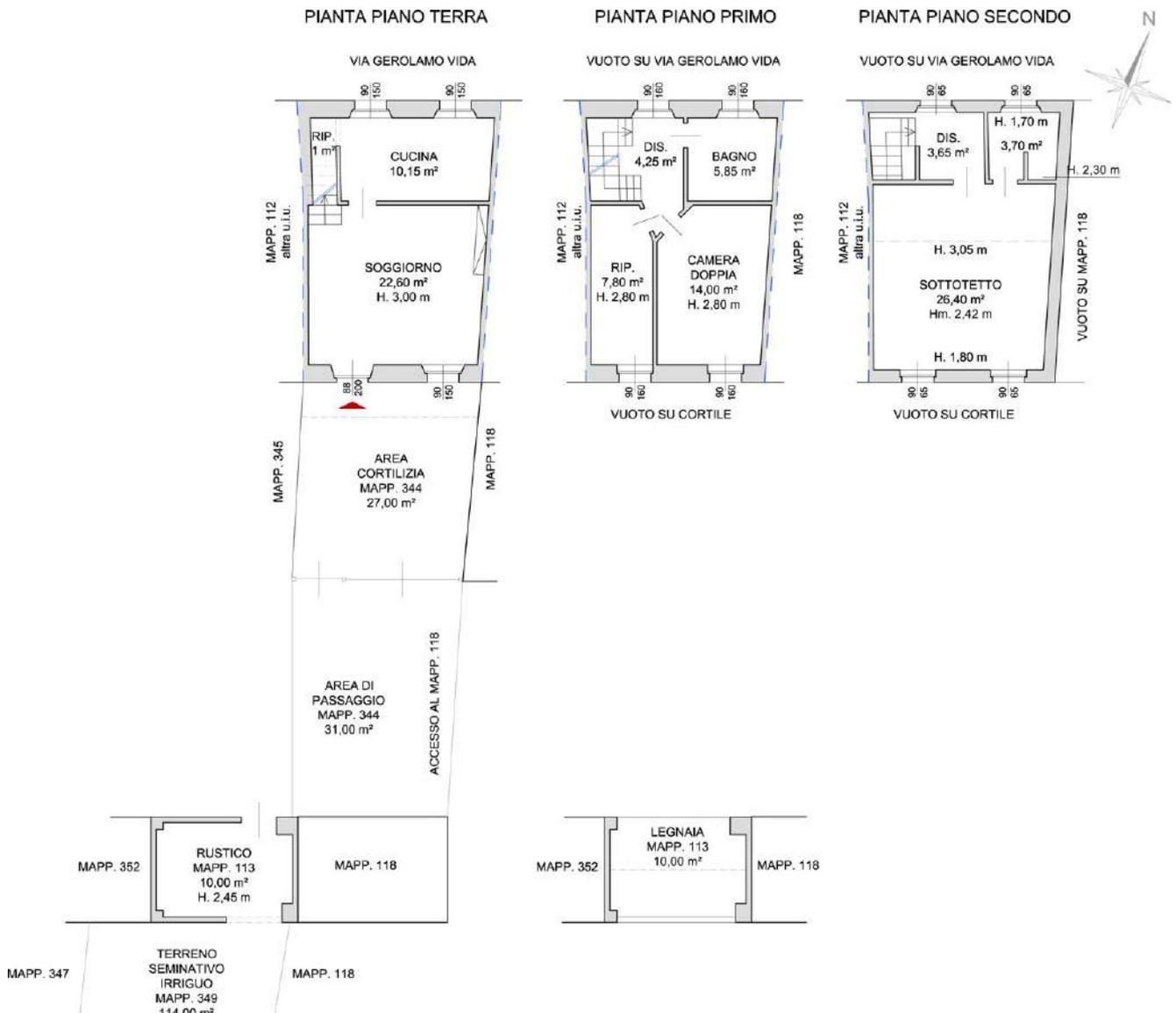
singola. All'ultimo piano, caratterizzato da copertura inclinata in legno, si trova un grande locale sottotetto di altezza media di 2,42 m, che per altezza e rapporti aeroilluminanti insufficienti non ha le caratteristiche di vano principale abitabile, ma accessorio: stessa osservazione va fatta per il locale bagno che, benché autorizzato, non ha l'altezza minima di 2,40 richiesta dal Regolamento Locale di Igiene.

L'immobile, esposto in direzione nord/sud, presenta finiture come grès porcellanato e sanitari in ceramica in condizioni di manutenzione sufficiente; i serramenti in legno con doppio vetro sono dotati di zanzariere solo al piano terra ed alcuni su fronte strada risultano chiusi e bloccati.

L'impianto elettrico risponde alla vigente normativa (di cui si può vedere il certificato di conformità allegato alle concessioni edilizie), mentre per quanto riguarda l'impianto termico l'esecutato dichiara che la caldaia (tradizionale di tipo C, di cui è stata reperita solo una prova fumi del 2018) è da sostituire, e che attualmente utilizza solo il camino ed un bollitore elettrico collegato agli attacchi della stessa (per l'A.P.E. è stato considerato prevalente l'impianto termico a caldaia). Mancano i certificati di conformità dell'impianto idro-sanitario e dell'impianto monosplit di climatizzazione estiva: di tutti gli impianti non è stato verificato il funzionamento.

Non è stato possibile verificare se sotto i coppi siano presenti lastre di fibrocemento amianto: sono assenti pratiche edilizie di rimozione amianto. In generale si dà un giudizio di manutenzione sufficiente, per via anche dell'umidità di risalita visibilmente presente nei locali del piano terra.

L'area cortilizia al mapp. 344 viene abitualmente utilizzata anche come posto auto.



FOTO



3) 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.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nel godimento dell'esecutato e della moglie [REDACTED]

[REDACTED] pertanto si riporta l'elenco dei passaggi di proprietà dell'immobile, a ritroso, nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento in data 22/03/2023 (Reg. Gen. 4679 – Reg. Part. 3173):

- con atto tra vivi di compravendita del 31/07/2008, Rep. 1573/1240 Notaio Francesco Fiordiliso, registrato all'Agenzia delle Entrate di Salò (BS) il 07/08/2008 al n. 3604 Serie 1T, trascritto a Lodi il 12/08/2008 al Reg. Gen. 17091 Reg. Part. 9600, la piena proprietà del bene in oggetto, nella stessa consistenza individuata nel pignoramento con la part. 112/501 e graffati (cat. A2), ed il terreno seminativo irriguo individuato al mapp. 349 (are 1.14), passava a [REDACTED]
- con atto tra vivi di compravendita del 26/07/2005, Rep. 13115/2918 Notaio Grazioli Chiara, registrato a Chiari il 28 settembre 2005 al n. 2155 Serie 1T, trascritto a Lodi il 05/08/2005 ai nn. Reg. Gen. 17749 Reg. Part. 9291, la piena proprietà del bene in oggetto, nella medesima consistenza, passava a [REDACTED]
- con atto tra vivi di compravendita del 24/01/2003, Rep. 21152/1989 Notaio Giuseppe Cristaldi, dati di registrazione non reperiti, trascritto a Lodi il 30/01/2003 ai nn. Reg. Gen. 1782 Reg. Part. 1138, la proprietà dell'immobile in oggetto nella consistenza individuata col mapp. 112/5 e graffati, col mapp 113 (fabbricato rurale) e il terreno al mapp. 349 con la medesima consistenza, passava a [REDACTED]

All'Agenzia delle Entrate è stato verificato che non esistono contratti registrati a nome del proprietario per gli immobili in oggetto, come da risposta del 09/11/2023 a seguito di richiesta a mezzo PEC del 06/11/2023, **allegata al n. 10.**

4) 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.

Non si segnalano vincoli a carico dell'acquirente segnalati nello specifico nell'atto di provenienza, a parte l'evidente servitù di passaggio sull'area cortilizia al mapp. 344 a favore dell'ingresso al mapp. 118.



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

- Atto esecutivo trascritto a Cremona il 22/03/2023 – Reg. Gen. 4679 Reg. Part. 3173, in forza di verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 13/03/2023, Rep. n. 398, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà dei beni pignorati (correttamente descritti, ad esclusione del terreno al mapp. 349): questo è l'atto originante la presente procedura esecutiva.
- Ipoteca volontaria iscritta a Lodi il 12/08/2008 – Reg. Gen. 17092 Reg. Part. 4163, in forza di atto pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario, Rep. 1574/1241 Notaio Francesco Fiordiliso, a favore di [REDACTED] in qualità di creditore ipotecario, a garanzia di un capitale di 115.000,00 € al tasso d'interesse annuo del 6,45% per la durata di 35 anni, per un totale complessivo di 172.500,00 €, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà dei beni in oggetto.

6) 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.

Epoca di realizzazione dell'immobile: a seguito di sopralluogo dell'immobile, tenendo conto degli aspetti tipologico-costruttivi, e vista l'ubicazione centrale rispetto all'abitato, si ritiene che l'immobile sia stato edificato in data antecedente al 01/09/1967, indicativamente a cavallo tra l'Ottocento ed il Novecento. Non è possibile risalire all'epoca di costruzione della tettoia al mapp. 349, non presente sull'estratto di mappa e ancora appartenente al Catasto Terreni, ma segnalata nelle tavole del PGT.

A conferma della costruzione ante 1967 nella *Tav_03_ approvazione del PGT di Ticengo (Sistema del Tessuto Consolidato)*, gli immobili in oggetto, in accordo anche con il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto per il mappale 349, terreno pertinenziale non compreso nel pignoramento, vengono identificati come:

- “Nucleo di Antica Formazione in contesto urbano – Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78”
- “Ambito edificato a prevalente destinazione residenziale

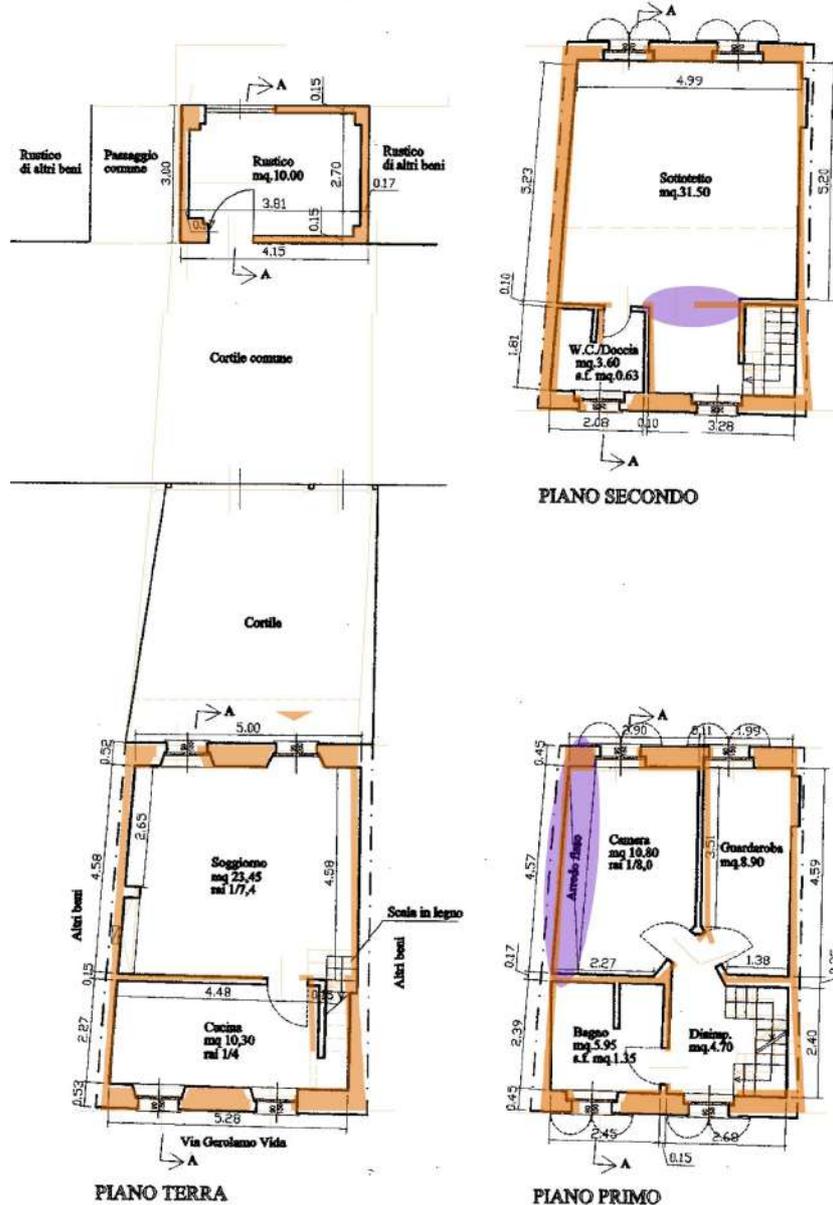


Non sono stati identificati vincoli se non nella *Tav_05_ approvazione (Compatibilità allo studio geologico-sismico)*:



- un vincolo di 10 m per presenza di corso d'acqua
 - per altri vincoli di carattere urbanistico si rimanda all'art. 39 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del P.G.T.
- Si procede all'elenco dei provvedimenti autorizzativi rilasciati successivamente dal Comune di Ticengo:
- **Autorizzazione Edilizia n. 04/2003 prot. n. 175/r dell'08/02/2023**, concessa al [REDACTED] per lavori di scavo e taglio del manto bituminoso;
 - **D.I.A. n. 31/2003, prot. n. 2392 del 29/11/2003**, [REDACTED] per opere di risanamento conservativo dell'abitazione;
 - **Richiesta del Certificato di Agibilità, del 27/05/2004**: tale richiesta non è stata reperita ma è stata recuperata l'esistenza dalla risposta del tecnico **prot. 1622 del 10/07/2004 alla richiesta di integrazione in merito del Comune di Ticengo**, comprendente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal richiedente.

SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE (D.I.A. n. 31/2003) CON RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI



Si segnalano le difformità più importanti riscontrate dalla sovrapposizione: l'assenza dell'armadio a muro al piano secondo, che probabilmente era stato progettato per soddisfare il rapporto aero-illuminante di 1/8 tra superficie calpestabile della stanza da letto (autorizzata come singola) e superficie finestrata, e la chiusura del pianerottolo antistante lo spazio sottotetto.

A seguito di quest'analisi e della sovrapposizione delle planimetrie l'immobile in oggetto NON si considera regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, compresa la tettoia di circa 25 mq presente nel terreno pertinenziale al mapp. 349 (la stessa non è stata reperita nei titoli edilizi e non è presente nell'estratto di mappa allegato alla pratica edilizia del 2003 né in quello vigente).

7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 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'art. 40.6 della L. n. 47/1985 ovvero dall'art. 46.5 del D.P.R. n. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Si ritiene che le difformità descritte relativamente all'abitazione siano soggette a sanzione pecuniaria di 1.000,00 € per mancata comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata (art. 6 bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, articolo introdotto dall'art. 3 del D.Lgs. n. 222 del 2016), non essendo le stesse di carattere strutturale o riguardante i prospetti. La presentazione della C.I.L.A in sanatoria, condizionata dal rilascio di deroga da parte dell'A.T.S. per il R.I. della camera da letto inferiore ad 1/8 entro i limiti di deroga, non dovrebbe comportare una nuova richiesta di agibilità, e prevede il versamento di 210,00 € di diritti di segreteria edilizi e l'onorario per l'assistenza alla procedura di un tecnico professionista (1.268,80 € compreso 4% Cassa Previdenziale ed IVA al 22%, ipotesi di medio profilo), il tutto presupponendo la possibilità del buon esito della procedura. Pur segnalando di nuovo che l'altezza media minima di 2,40 m richiesta dal Regolamento Locale di Igiene per il bagno nel sottotetto non è soddisfatta benché autorizzata dalla D.I.A. n. 31/2003, si ritiene che i costi della rimessa in pristino delle difformità graficamente segnalate, e di cui sono stati elencati i costi di sanatoria, siano inferiori ai costi della procedura edilizia per opere interne in ravvedimento, pertanto nel calcolo del valore di mercato verranno sottratti i costi di:

- realizzazione di armadio a muro in cartongesso al piano primo;
- rimozione del tramezzo divisorio nel pianerottolo del piano secondo;
- rimozione della tettoia al mapp. 349, poiché dalle foto aeree si sospetta la presenza di amianto e poiché non si garantisce il buon esito di una sanatoria, da concordare con l'Ufficio Tecnico, di un manufatto del genere in zona di Nucleo di Antica Formazione in contesto urbano – Zona di Recupero (art. 39 N.T.A.).

8) La 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.

Non sono state reperite documentazioni che attestino la presenza di tali gravami.

9) 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.

Non risultano spese di questo genere sull'immobile pignorato, che non fa parte di un Condominio.

- ◆ **Attività di cui all'art. 568 comma 2 cpc., vale a dire provvedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile: 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.**

Gli esecutati sono stati colpiti da atto esecutivo per il diritto di proprietà di 1/1: per la stima del valore di mercato dell'immobile (denominato nella stima "soggetto") è stato scelto il metodo del confronto di mercato (MARKET COMPARISON APPROACH), essendo stato possibile trovare nella zona limitrofa degli immobili simili per tipologia edilizia (denominati nella stima "comparabili"), ed utilizzarne i dati ricavati dal relativo contratto di compravendita. Per i dettagli, le fonti e tutti i riferimenti circa la scelta degli immobili comparabili al soggetto da stimare si rimanda all'allegato 7.

Gli immobili comparabili sono stati visionati dall'esterno e, per la determinazione della SEL (Superficie Esterna Lorda), si è provveduto alla misurazione rispetto alle schede catastali allegate alla compravendita, mentre per il compendio pignorato si è ricorsi alla misurazione di precisione. Per la valutazione dello stato di manutenzione, della dotazione di impianti tecnologici e di servizi igienici dei comparabili si fa riferimento all'epoca di ristrutturazione ed alla storia urbanistica (stato di manutenzione discreto = 3, sufficiente = 2, scarso = 1; impianti tecnologici presenti = 1, assenti = 0).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DEL SOGGETTO	SUP.	INDICE	SUP. COM.
SUP. ABITAZIONE (mq):	86,50	100%	86,50
SUP. SOTTOTETTO (ACCESSORIO NO R.A.I.) (mq):	44,50	30%	13,35
SUP. RUSTICO/LEGNAIA (mq):	25,00	25%	6,25
AREA ESTERNA (mq):	27,00	98%	26,40
TOT. SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE E PERTINENZE (in mq)			132,50

N.B. Si sceglie di valorizzare solo la porzione recintata del cortile, poiché i 31 mq di area di passaggio non sono utilizzabili in maniera esclusiva e sono gravati da diritto di passaggio.

SUP. TERRENO PERTINENZIALE in mq (mapp. 349) 114,00

114,00 mq x 7,65 €/mq (prezzo medio rilevato per orto irriguo da V.A.M. AdE 2023) = 872,10 €



VAL. DI MERCATO 872,00 € PREZZO A BASE D'ASTA: 872,00 € (si sceglie di non applicare riduzioni)

TABELLA DEI DATI ABITAZIONE PRINCIPALE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE RILEVATE DAL MERCATO		
	COMP. A	COMP. B	OGGETTO
prezzo totale – PRZ [€]	115.000,00	165.000,00	/
data – DAT [mesi]	17	10	0
superficie principale – SUP [m ²]	113,00	233,00	86,50
sup. balconi/portici – BAL [m ²]	7,00	26,50	0,00
superficie box – BOX [m ²]	56,00	48,00	0,00
superficie soffitta - SOF [m ²]	0,00	0,00	44,50
sup. rustici/cantine - RUST [m ²]	30,00	9,00	25,00
superficie esterna – SUE [m ²]	245,00	208,00	27,00
stato di manutenzione – STM [n]	3	2	2
servizi – SER [n]	2	2	2
impianti tecnologici – (TEC) [n]	1	1	1
livello di piano – (LIV) [n]	0	0	0

TABELLA DEI RAPPORTI MERCANTILI

INDICE ED INFORMAZIONE	IMPORTO
p(DAT)/PRZ	-0,01
p(BAL)/p(SUP)	0,30
p(BOX)/p(SUP)	0,35
p(SOF)/p(SUP)	0,30
p(RUST)/p(SUP)	0,25
SUE = (val. terreno/val. Intero)	0,20
costo manutenzione [€]	10.000,00
costo servizi [€]	7.200,00
costo impianti tecnologici [€]	13.333,33
livello di piano – (LIV) [n]	-0,005

TABELLA CALCOLO PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	COMP. A	COMP. B	RIF.
p(DAT) [€/mese]	-95,83	-137,50	
p(SUP) [€/m ²]	646,98	507,69	507,69
p(BAL) [€/m ²]	152,31	152,31	152,31
p(BOX) [€/m ²]	177,69	177,69	177,69
p(SOF) [€/m ²]	152,31	152,31	152,31
p(RUST) [€/m ²]	152,31	152,31	152,31
p(SUE) [€/m ²]	93,88	158,65	93,88
p(STM) [€]	10.000,00	10.000,00	
p(SER) [€]	7.200,00	7.200,00	
p(TEC) [€]	13.333,33	13.333,33	
p(LIV) [€]	-575,00	-825,00	

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi

TABELLA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B
prezzo totale – PRZ [€]	115.000,00	165.000,00
DAT [€]	1.629,17	1.375,00
superficie principale – SUP [m ²]	-13.453,85	-74.376,92
superficie balconi – BAL [m ²]	-1.066,15	-4.036,15
superficie box – BOX [m ²]	-9.950,77	-8.529,23
superficie soffitta/fien. - SOF [m ²]	6.777,69	6.777,69
sup. rustici/loc. caldaia - RUST [m ²]	-761,54	2.436,92
superficie esterna – SUE [m ²]	-20.465,31	-16.991,84
stato di manutenzione – STM [n]	-10.000,00	0,00
servizi – SER [n]	0,00	0,00
impianti tecnologici – (TEC) [n]	0,00	0,00
livello di piano – (LIV) [n]	0,00	0,00
prezzi corretti	67.709,25	71.655,47

VERIFICA DEI PREZZI CORRETTI

divergenza assoluta ≤ 5% **5,83** %

valore massimo 71.655,47
valore minimo 67.709,25

divergenza assoluta = (val.max-val.min)/val.min*100

VALORE DI MERCATO:

69.682,36 €

VAL. DI MERCATO CORRETTO:

66.186,96 €

VAL. [€/m²]

499,05

PREZZO BASE D'ASTA (riduzione del 15%):

57.553,88 €

ADEGUAMENTI* (€):

Rimoz. tettoia 25 mq con bonifica amianto: 04.B.01.09.01	2.350,00
Rimozione tavolato P2: 04.B.01.05	89,41
Formazione armadio a muro in cartongesso: 08.B.23.01	555,99
Costo cautelativo smaltimento rifiuti speciali (a corpo)	500,00
SOMMANO:	3.495,40

*prezzi calcolati con voci da listino prezzi delle opere edili della Provincia di Cremona dizione 2021

Dato il contesto si considera comunque soddisfatta la verifica dei prezzi corretti

Per arrotondamento, rispetto ai calcoli dimostrati, si stima:

VAL. DI MERCATO 66.000,00 € PREZZO A BASE D'ASTA: 57.500,00 € PREZZO AL MQ: 499 €/mq



TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO:

VAL. DI MERCATO 66.872,00 €

PREZZO A BASE D'ASTA: 58.372,00 €

Si dà un giudizio di vendibilità sufficiente per la poca volatilità del mercato in zona.

Quesito 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.).

Non sono stati rilevati diritti di terzi.

Quesito 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 verificare nell'ordine:

- a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- b) 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.

Quesito 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.

Come sopra.

Quesito 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.

Lotto unico.

Quesito 6: a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente.

L'abitazione oggetto di perizia è provvista di A.P.E. con codice identificativo n. 1910400000224 del 16/01/2024, redatto dall'Esperto quale Soggetto Certificatore accreditato al n. 17734: l'immobile risulta in classe F (Ep gl, nren: 239,91 kWh/m²a).

Quesito 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 ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.

Al momento della trascrizione ai Registri Immobiliari la situazione dell'**abitazione** al Catasto Fabbricati del Comune di Ticengo corrispondeva a quanto correttamente descritto nell'atto di pignoramento, essendo la seguente anche all'inizio delle operazioni peritali:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	112 113 344	501 501		A/2	2	6,5 vani	Totale: 142 m ² Totale escluse aree scoperte: 137 m ²	Euro 369,27



Per quanto riguarda i dati identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) la situazione deriva dalla VARIAZIONE del 19/05/2004 Pratica n. CR0038473 in atti dal 19/05/2004 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3170.1/2004).

La situazione precedente risale alla VARIAZIONE del 21/12/1994 in atti dal 21/12/1994 FRZ. PER TRASFDI DIRITTI- CLS. (n. 14867.1/1994), ed era la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
8	112 344	5		A/4	2	5,0 vani		Euro 178,18

Il 22/03/2024 si è tentato di estrarre una visura storica del sub. 5 fino all'Impianto Meccanografico, tuttavia la ricerca è risultata inevitabile per la presenza in banca dati di due subalterni riportanti lo stesso identificativo, pertanto non è stato possibile approfondire ulteriori specifiche circa il subalterno originario: si riporta solo che dalla visura storica del mapp. 344 al Catasto Terreni è risultato che l'intero mapp. 112 all'Impianto Meccanografico del 1975 fosse un fabbricato rurale, come segue:

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduzioni	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
8	112		FABB RURALE	03 60			

Per quanto riguarda il rustico al mapp. 113 è emerso essere stato portato al Catasto Fabbricati con Tipo Mappale del 09/04/2004 Pratica n. CR0025384 in atti dal 09/04/2004 (n. 25384.1/2004), e che la situazione precedente al Catasto Terreni, dovuta a TIPO MAPPALE in atti dal 22/09/1994 (n. 11295.1/1994), era la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduzioni	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
8	113		FABB RURALE	00 13			

Precedentemente si aveva un rustico più grande, come da TIPO MAPPALE in atti dal 04/06/1994 (n. 7186.1/1994):

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduzioni	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
8	113		FABB RURALE	00 25			

Fino ad arrivare alla situazione dell'Impianto meccanografico del 11/02/1975:

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduzioni	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
8	113		FABB RURALE	00 37			

Al momento della trascrizione ai Registri Immobiliari la situazione del **terreno** al Catasto Terreni del Comune di Ticengo, pertinenza dell'abitazione non compresa nel pignoramento, era ed è la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Deduzioni	Reddito
--------	------------	-----	----------------	------------------------------	-----------	---------



				ha are ca		Dominicale	Agrario
8	349		SEMIN IRRIG 1	01 14	I10A*	Euro 0,97*	Euro 1,12

* Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: Canale Vacchelli - Cannobia nuova - consorzio rogge di Ticengo.

Per quanto riguarda i dati identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) questa situazione deriva dal FRAZIONAMENTO del 10/05/1994 in atti dal 10/05/1994 (n. 6192.2/1994), che ha generato anche le particelle 344, 347 e 348 (per la part. 344 si veda la visura all'allegato 03).

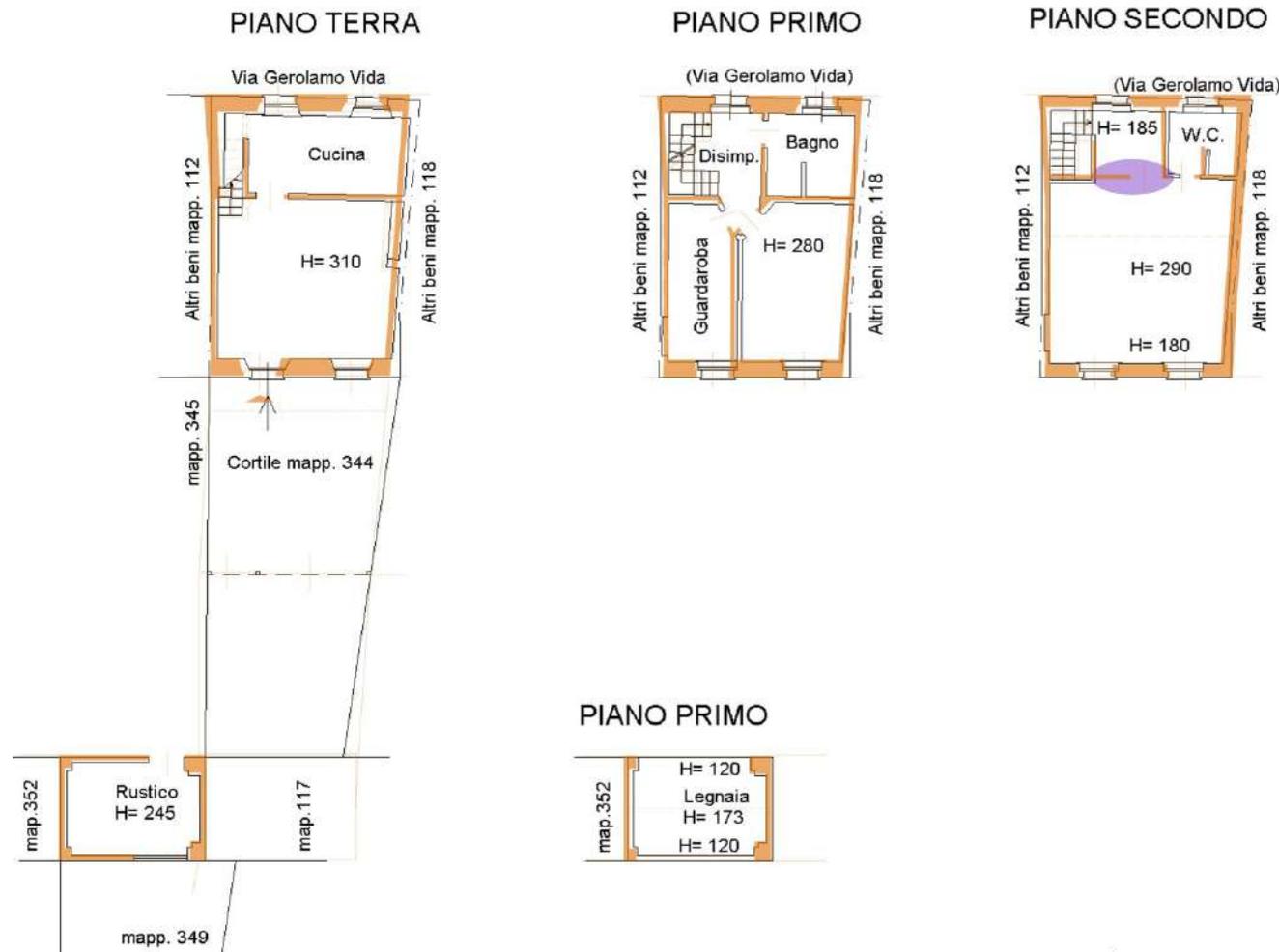
La situazione precedente risale all'Impianto meccanografico del 11/02/1975 ed era la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m²)	Deduzioni	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
8	114		SEMIN IRRIG 1	03 30	I10A*	Euro 2,81*	Euro 3,24

* Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: Canale Vacchelli - Cannobia nuova - consorzio rogge di Ticengo.

In ogni caso, per un effettivo riscontro su entrambe le u.i.u., si vedano le visure storiche allegate.

SOVRAPPOSIZIONE ULTIMA PIANTA IN ATTI DELL'ALLOGGIO CON RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI



A seguito dell'analisi sulle visure e della sovrapposizione delle planimetrie in atti con il rilievo, gli immobili in oggetto, anche il terreno al mapp. 349, sono stati considerati regolari dal punto di vista catastale in funzione della rimessa in pristino descritta e quantificata nell'analisi della regolarità urbanistica-catastale, pertanto non si procederà a modificare la scheda catastale vigente, corretta anche per quanto riguarda la camera da letto al piano primo, poiché nella circolare n. 4 dell'Ex Agenzia del Territorio, prot. 57354 del 29/10/2009, al punto 3.6 è specificato che non vanno indicati *gli arredi*.

Quesito 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.*

Oltre all'ipotesi fatta dalle foto aeree della tettoia al mapp. 349, non è stato possibile verificare la presenza o meno di eternit sotto il manto di copertura, nelle canne fumarie o in altre tubazioni: anche la pratica edilizia del 2003 non fa cenno alla sostituzione di eventuali lastre di cemento amianto.

Nell'area esterna al mapp. 349 non essendo stato possibile accedere per via del terreno incolto, non si è potuto verificare nemmeno la presenza di rifiuti speciali ecc.: cautelativamente, verranno comunque detratti dalla stima 500,00 € di eventuale trasporto in discarica.

CONGEDO DELL'ESPERTO

Ritenuto di aver assolto ai doveri nei confronti dell'incarico assegnato, resto a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e delle Parti (cui ho inviato copia della relazione peritale a mezzo PEC ovvero, quando ciò non è stato possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria come da ex art. 173 comma 3 disp. att. c.p.c.) per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Cremona, 25/03/2024

arch. Benedetta Mezzadri

