

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare **n. 204 /2022**
Giudice G.O.P. **Avv. NUNZIA CORINI**
Custode giudiziario **I.V.G. CREMONA**

promossa da

contro

████████████████████

RELAZIONE DI STIMA

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE
APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA IN GADESCO PIEVE DELMONA
LOCALITA CA' DUE ROGGE - VIA PAOLO FERRARI 48

Data conferimento incarico **17/05/2023**
Data Giuramento **19/05/2023**
Data udienza **03/11/2023**

Solarolo Rainerio, 03/10/2023

L'esperto estimatore
Geom. Michelini Daniele



PERIZIA DI STIMA

QUESITO

Il giudice dell'esecuzione,

visti gli art. 568 cpc e 173 bis disp. att. Cpc

dispone che l'esperto **geom. Daniele Michellini**

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

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

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.
2. a tenere conto, nella determinazione del valore compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - 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 delle 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi 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 reperibile dal web), la visura



catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;
alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;
provveda alle comunicazioni ex art. 173 bis, co. 3 d.a. cpc;
riferisca immediatamente al giudice 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 aderiscono 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 alle parti;
contatti tempestivamente Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

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

- La documentazione è completa e le date riportate negli atti di procedimento sono corrette.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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;

E' stato prestato dall'esperto stimatore giuramento telematico depositato in data 19/05/2023

- Le operazioni hanno avuto inizio il giorno 29 maggio con l'acquisizione dei documenti catastali (visure – estratto mappa – schede planimetriche) tramite consultazioni telematiche "sister" dal portale dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – a cui ha fatto seguito in pari data l'invio a mezzo mail della documentazione catastale richiesta dall'I.V.G. di Cremona nella sua qualità di custode giudiziario; sono poi proseguite in data 14 giugno con l'accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona giugno per prendere visione del titolo di provenienza. In data 10 luglio veniva inviata, a mezzo pec, la richiesta di accesso atti all'ufficio tecnico del Comune di Gadesco Pieve Delmona; nello stesso giorno il custode giudiziario faceva pervenire all'esperto il recapito telefonico dell'esecutato che veniva così contattato per stabilire la data di sopralluogo, fissata per il giorno 20 agosto.

In data 11 agosto si accedeva all'ufficio tecnico del Comunale per eseguire le verifiche urbanistiche di rito prendendo visione delle pratiche che nel contempo l'addetto aveva già preparato e conseguente estrazione in copia dei titoli edilizi rilasciati.

Il sopralluogo sul posto, per volontà dell'esecutato, veniva rimandato al giorno 1° settembre, data nella quale si accedeva all'immobile oggetto di stima per i rilievi del caso, alla presenza dell'esecutato stesso e di un tecnico ausiliario incaricato dallo scrivente per la redazione dell'Attestato di Prestazione



Energetica; le operazioni ebbero per oggetto la completa ricognizione dei luoghi con raccolta dei dati metrici, dati descrittivi, report fotografico di interni/esterni ed estrazione in copia del rogito notarile di provenienza.

Considerato poi che l'alloggio è parte di un edificio condominiale si è reso necessario richiedere informazioni relative ad aspetti di natura condominiale agli amministratori di condominio, che vi hanno regolarmente provveduto in risposta alle mail di richiesta; susseguiva l'istanza indirizzata all'ufficio anagrafe del Comune di Gadesco Pieve Delmona per il rilascio del certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato che veniva esaudita con l'invio a mezzo mail dei relativi documenti.

Indi lo scrivente si collegava a mezzo del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate alla banca dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona per procedere all'ispezione ipotecaria necessaria a verificare l'esistenza di eventuali altre trascrizioni o iscrizioni successive alla data di visura del documento notarile inserito nella procedura e per verificare la presenza di ulteriori vincoli in carico all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Infine, attraverso allo stesso portale Sister accedeva alla banca dati catastale e della Conservatoria dei RR.II. in due riprese (24 e 26 settembre) per la ricerca di fabbricati cosiddetti "comparabili" e relativo scarico dei titoli telematici di compravendita degli immobili da prendere a riferimento per determinare il valore di stima per comparazione secondo il consolidato metodo di confronto di mercato (MCA).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il beni oggetto della procedura è di piena ed esclusiva proprietà del Sig.ra [REDACTED]

Trattasi di un appartamento bilocale con annessa autorimessa e area scoperta pertinenziale posto al piano secondo di una palazzina condominiale a tre piani fuori terra facente parte del complesso edilizio edificato nei primi anni 2000 in Comune di Gadesco Pieve Delmona località Cà Due Ponti. Situato in arretramento alla ex strada statale n. 10, ora via Mantova, a meno di un Km. del centro commerciale Cremona Due, ed a 5 km. dal centro di Cremona. (doc. allegato 002 – foto 1 -2)

L'edificio in condominio, costituito da sei unità abitative più vano scale comune, è stato ultimato nell'anno 2008; la struttura portante è composta da pilastri, travi, solette per rampe scala, gronde e balconi in cemento armato, murature in blocchi di laterizio alveolato e solai in latero-cemento; le murature che prospettano verso l'esterno sono state rivestite da una parete in mattoni forati con interposto pannello isolante in polistirene estruso tale da conformarsi alle normative in materia di risparmio energetico vigenti in fase di costruzione; struttura di copertura in tavelloni su muretti a gelosia e sovrastante getto in calcestruzzo con manto in tegole di cemento colorato, lattoneria per canali – pluviali e scossaline in rame; pareti esterne intonacate al civile e tinteggiatura al quarzo.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'alloggio da cui si accede dal vano scala di uso comune, si compone di locale cucina / soggiorno, camera letto – servizio igienico e balcone coperto in lato zona giorno; la superficie utile netta è di mq. 40,35, quella lorda di pavimento è di mq. 52,00; la superficie del balcone è di mq. 5,50 mentre l'altezza di piano è di ml. 2,75.



I materiali di finitura, di qualità media, si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione e si compongono di:

- ✓ Pavimenti in ceramica monocottura.
- ✓ Porte interne cieche ad un battente del tipo tamburato con finitura esterna laccata.
- ✓ Infissi esterni per finestre e porte finestre in legno abete con vetrocamera e guarnizioni di tenuta protette da ante in legno di abete a doghe verticali verniciate al naturale.
- ✓ Portoncino d'ingresso cieco ad un battente con telaio in acciaio, serratura di sicurezza e pannello esterno laccato rosso.

Dotazione impianti tecnologici:

- ✓ Servizio igienico dotato dei seguenti sanitari in porcellana bianca: wc - bidet - lavabo - piatto doccia; attacco lavatrice; rivestimento delle pareti per un'altezza di ml. 2,20 in ceramica.
- ✓ Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a tenuta stagna funzionante a gpl posizionata sul balcone coperto e radiatori in alluminio.
- ✓ Dotazione di un apparecchio pensile di condizionamento tipo split posizionato nella zona giorno al di sopra della porta d'ingresso con unità esterna sistemata sul balcone.
- ✓ Impianto elettrico sotto traccia.

I suddetti impianti si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'autorimessa è situata nel corpo di fabbrica posto in aderenza all'edificio principale in lato di nord (doc. allegato 001 – foto 06) dove sono state ricavate anche le altre autorimesse di pertinenza di ciascun alloggio; il fabbricato si compone di struttura portante in muratura con solaio il latero cemento, gronda in c.a., copertura piana protetta da guaina ardesiata bituminosa, lattoneria in rame; porta di ingresso è di tipo basculante in lamiera zincata preverniciata dotata di feritoie di aerazione, pavimento con piastrelle in grès e pareti intonacate al civile; il locale è dotato di punto luce a parete con tubazioni sottotraccia; le dimensioni nette rilevate sono le seguenti: larghezza ml. 2,94 - profondità ml. 5,90 - altezza ml. 2,40; superficie utile è di mq. 17,35. (doc. allegato 001 – foto 20).

Di proprietà esclusiva anche l'area scoperta frontale all'autorimessa della superficie di mq. 21,75 con profondità di ml. 7,15 e larghezza di ml. 3,04.

L'appartamento e il box vengono meglio rappresentati in pianta nella tavola grafica "visuale planimetrico" (doc. allegato 005).

Parti comuni condominiali:

Sono così distinte:

A) Rispetto al corpo edificio "E"

Sono quelle comprese nei limiti interni di singola competenza e comprendono i muri, la copertura dell'edificio, il vano scala, i percorsi pedonali esterni il giardinetto di nord-est, gli impianti e le reti tecnologiche e le altre parti comuni definite per legge (art. 1117 del codice civile).

La scala è rivestita in marmo serizzo con parapetti in ferro lavorato e verniciato con pianerottoli pavimentati in monocottura; la porta d'ingresso alla palazzina è a due battenti con telaio metallico



e vetri opachi.

Sulle predette parti comuni compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 136,57 millesimi, che, come confermato dall'amministratore di condominio, è riferita all'appartamento; nelle tabelle millesimali non trovano invece nessun riscontro le parti comuni dell'autorimessa, che, come da indicazioni riportate nel titolo di provenienza, vengono quantificate in 166,60 millesimi.

B) Rispetto al complesso immobiliare nel suo insieme (intero comparto)

Sono quelle che riguardano l'insieme delle proprietà costituenti il complesso immobiliare sito in Gadesco Pieve Delmona – località "Cà Due Ponti" di competenza del Supercondominio "Due Rogge" e, come meglio specificato nel relativo Regolamento comprendono: strade carrabili, passaggi pedonali, marciapiedi, verde comune, impianto elettrico parti comuni ed illuminazione stradale, impianto generale della rete di fognatura per acque bianche e nere, i manufatti relativi dai vati fabbricati sino all'allacciamento all'impianto di depurazione e l'impianto stesso di depurazione.

Sulle predette parti comuni compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 10,03 millesimi per l'appartamento e di 3,53 millesimi per l'autorimessa.

CONFINI

- Per l'appartamento:

Nord, prima con ragioni alla p.lla 329 sub. 507 e per salto rientrante il vano scala comune p.lla 329 sub. 501

Est a vuoto con le ragioni di cui alla p.lla 326

Sud a vuoto con le ragioni di cui alla p.lla 325 sub. 501

Ovest a vuoto con ragioni di cui alla p.lla 331

- Per l'autorimessa compresa area scoperta annessa

Nord con la via Paolo Ferrari distinta dalla p.lla 339

Est con le ragioni di cui alle p.lle 332 sub. 506 e 333

Sud, a metà muro divisorio di cui alla p.lla 329 sub. 503

Ovest, con le ragioni di cui alle p.lle 329 sub. 504 e 335

ACCESSI

Per l'appartamento si accede dal vano scala e area esterna di uso comune e per essi alla via Paolo Ferrari; per l'autorimessa con annessa area scoperta direttamente dalla via Paolo Ferrari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali attuali:

La proprietà dei beni oggetto di pignoramento è in carico a [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà per 1/1.

Allo stato attuale gli immobili risultano così censiti al catasto fabbricati del Comune di Gadesco Pieve



Delmona:

- **APPARTAMENTO**

Foglio 17 - particella 329/506– Via Paolo Ferrari n. 48 – p.2° - categoria A/2 - cl. 3° - vani 2,5 - sup. catastale 51 mq. - R.C.= €. 200,13

- **AUTORIMESSA**

Foglio 17 – particella 332/505 graffata con p.lla 334 - Via Paolo Ferrari c.m. – p.T. - categoria C/6 - cl. 3° - mq. 17 - sup. catastale 21 mq. - R.C. euro 42.14

Variazioni storiche secondo le attuali risultanze riportate nei vigenti registri catastali:

- Variazione del 09/11/2015 pe inserimento in visura dei dati di superficie (eseguita d'ufficio)
- Variazione toponomastica del 20/10/2014 pratica n. CR0095729 in atti dal 20/10/2014; Variazione di toponomastica (n. 45406.1/2014del 06/02/2020)
- Variazione nel classamento del 27/11/2006 pratica n. CR0030485 in atti dal 15/05/2006 Costituzione (n. 402.1/2006)
- Costituzione del 15/05/2006 Pratica n. CR0030485 in atti dal 15/05/2006 n. 402.1/2206

Osservazioni e/o discrepanze con l'atto di pignoramento:

I dati catastali che identificano l'immobile al catasto urbano sono corrispondenti a quelli riportati nel pignoramento. Si dichiara inoltre la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti al catasto urbano.

RIFERIMENTI URBANISTICI

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Gadesco Pieve Delmona a seguito di preventiva richiesta è emerso quanto in appresso:

L'edificio che comprende l'alloggio oggetto di pignoramento è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 62/2004 rilasciato in data 21/02/2005; la palazzina, negli allegati progettuali grafici progettuali, è individuata dalla lettera "E".

E' stato poi rilasciato il Permesso di Costruire n.42/2005 per variante al P. di C. n. 62/2004 le cui modifiche non hanno interessato le unità oggetto di pignoramento.

Infine è stata presentata domanda di rilascio del certificato di agibilità in data 02/04/2009 prot. 1067 per tutte quante le unità facenti parte dei fabbricati di nuova edificazione tra le quali sono comprese quelle oggetto di pignoramento, poi rilasciato dal responsabile dell'ufficio tecnico in data 05/06/2009 con lo stesso protocollo n. 1067/2009.

Inquadramento urbanistico:

Il vigente Piano di Governo del Territorio di Gadesco Pieve Delmona inserisce l'edificio nel quale è compreso l'immobile oggetto di stima nel nucleo di recente formazione dopo il 2000, facente parte dell'ambito del tessuto urbano consolidato. L'edificazione è disciplinata dalle disposizioni riportate nell'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti) e



ristrutturazione urbanistica così come definiti dall'art. 27 della Legge Regionale 12/ 2005 e s.m.i. e dall'art. 29 comma 4 del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la definizione di restauro.

Verifica conformità urbanistica

Dalle verifiche di raffronto tra lo stato di fatto così come accertato in sede di sopralluogo e le tavole progettuali n. 2 e n. 6 riferite al P. di C. 42/2005 si riscontra la sostanziale conformità; si rileva la sola difformità tra altezza utile netta di progetto di ml. 2,70 e quella effettiva di ml. 2,75, contenuta comunque entro il limite di tolleranza consentito del 2% e nel rispetto dalla normativa igienico-sanitaria. Si ritiene utile sottolineare inoltre che la finestra del servizio igienico è di forma rettangolare come raffigurato nel prospetto sud della tavola progettuale n. 7 così come lo sono quelle sottostanti degli altri due alloggi; pertanto l'errata indicazione delle dimensioni di tale finestra riportate in pianta nella tavola 6 è da imputarsi ad un mero errore materiale di scrittura di cui ne ha dato esplicita conferma il tecnico progettista ing. Andrea Perini, interpellato nella circostanza dallo scrivente.

PROVENIENZA

- a) Anteriormente al ventennio si registra l'atto di compravendita del notaio Ambrogio Squintani stipulato in Cremona in data 10/01/1983 rep. n. 49677/2528 trascritto a Cremona il 09/02/61983 ai nn. 706/505 con il quale il Sig. ██████████ ha venduto al Sig. ██████████, tra l'altro, la quota dell'intero in piena proprietà della maggiore consistenza dell'area identificata dalla particella n. 25 del foglio 17 del Comune di Gadesco Pieve Delmona sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui sono parte i cespiti in oggetto ora indentificati dalle particelle 326/506 e 329/506 graffata con la p.lla 334.
- b) Atto di compravendita del notaio Ambrogio Squintani stipulato in Cremona in data 03/11/2004 rep. n.106176/19026 trascritto a Cremona il 09/11/2004 ai nn. 11484/6783 con il quale il Sig. ██████████ ha venduto a ██████████ con sede in ██████████ la quota dell'intero in piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Gadesco Pieve Delmona al foglio 17 particella 276 (già particella 25/b) sul quale è poi stato edificato il complesso immobiliare dal quale fanno parte i cespiti in oggetto ora indentificati dalle particelle 326/506 e 329/506 graffata con la p.lla 334.
- c) Con atto di compravendita del notaio Laura Genio stipulato in Casalbuttano ed Uniti il 27/12/2006 rep. n. 6270/1391 registrato a Soresina il 27/12/2006 al n. 2586 trascritto a Cremona il 28/12/2006 ai nn. 14669/8481 veniva trasferita a ██████████ ██████████ la quota dell'intero in piena proprietà 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- Iscrizione del 28/12/2006 - Registro Particolare n. 3612 – Registro Generale n. 14670 – Pubblico ufficiale rogante: notaio Laura Genio rep. n. 6271/1392 del 27/12/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della "Cassa di Risparmio di



Parma e Piacenza S.P.A" - c.f. 02113530345 - con domicilio presso la propria sede di Parma in via Università 1 contro [REDACTED] per la somma di euro 142.500 a garanzia di mutuo di euro 95.000 da rimborsare in anni 30.

- Trascrizione del 20/12/2022 - Registro Particolare n. 8394 - Registro Generale n. 12041 - Ufficiale giudiziario del Tribunale di Cremona rep. 3203 del 14/11/2022
Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Tali oneri ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati saranno cancellati nel contesto della procedura con la vendita dell'immobile.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso:
 - ✓ Diritti e obblighi contenuti nel regolamento del super condominio denominato "Due Rogge" a cui l'immobile oggetto di pignoramento è parte integrante e sostanziale.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta abitato e nel pieno possesso dall'esecutato.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Le caratteristiche peculiari non lo rendono frazionabile in più lotti per cui la vendita è conveniente se riferita all'intero lotto.

VALORE ATTRIBUITO E VENDIBILITA'

Ai fini estimativi viene considerata la superficie dell'appartamento al lordo delle murature con ragguaglio di superficie del balcone, autorimessa e area scoperta esclusiva così da ottenere la superficie convenzionale calcolata come in appresso:

Vani utili e accessori diretti	mq.	52,00	x	1,00	mq.	52,00
Balcone coperto	mq.	5,50	x	0,35	mq.	1,92
Autorimessa	mq.	18,70	x	0,50	mq.	9,35
Area scoperta esclusiva	mq.	21,75	x	0,10	mq.	2,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (in arrotondamento)					mq.	65,00

Tenuto conto degli acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione internazionali (IVS) ed in particolare del sempre maggiore utilizzo del metodo di confronto di mercato (Market Comparison Approach) si procede alla stima per comparazione (doc. allegato 011) con tre immobili facenti parte dello stesso segmento di mercato, transati nella stessa zona in libero mercato (1 - atto di



compravendita notaio MASSIMO GALLI del 14/03/2022 rep. n. 33305/14308 trascritto a Cremona il 03/08/2022 ai nn. 8024 R.G. e 5619 R.P.; 2 - atto di compravendita notaio MASSIMO GALLI del 03/08/2022 rep. n. 33672/14600 trascritto a Cremona il 08/08/2022 ai nn. 8024 R.G. e 5619 R.P.; 3 - atto di compravendita notaio MARIANNA BAGNERA del 20/12/2022 rep. n. 193/161 trascritto a Cremona il 22/12/2022 ai nn. 12287 R.G. e 8579 R.P.

La presente valutazione terrà pertanto conto dei valori di trasferimento in libero mercato con rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene l'applicazione, deprezzamento del 10% trattandosi di bene venduto in modo forzoso ed in assenza di garanzie per vizi e con l'ulteriore riduzione per gli oneri delle spese condominiali i cui importi sono compiutamente riportati nel "rapporto di valutazione" (doc. allegato 011).

Il valore attribuito al bene nel suo intero in "**LIBERO MERCATO**" viene determinato in **€. 70.800,00 (settantamilaottocento/00)** pari ad €. 1.086,06/mq. commerciale mentre in "**VENDITA FORZATA**" il valore si riduce ad **€. 63.600,00 (sessantatremilaseicento/00)** pari ad €. 975,61/mq.

Giudizio di vendibilità: Alloggio ritenuto appetibile in quanto di piccolo taglio, all'ultimo piano dello stabile, in posizione favorevole (vicinanza ad un centro commerciale, alla città di Cremona e al casello autostradale) ed in condizioni di manutenzione e conservazione più che soddisfacenti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare di abitazione, da verifica eseguita presso l'archivio del catasto energetico edifici regionale (CEER Lombardia), risulta sprovvista di qualsivoglia attestato energetico per cui con la collaborazione di ausiliario tecnico si è provveduto alla stesura dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che si allega (doc. allegato 010). L'attestato, identificato con prot. 1904600005123 è stato registrato il 02/10/2023 con validità fino al 02/10/2033; l'alloggio è inserito in classe energetica "F" con indice di prestazione energetica di 317,18 Kwh/m2anno.

ACCERTAMENTO PRESENZA DI MATERIALI NOCIVI

Negli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, a seguito delle verifiche eseguite in sede di sopralluogo, non si segnala la presenza di rifiuti e materiali nocivi di alcun genere

INFORMAZIONI UTILI

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

L'immobile oggetto di stima è soggetto alla ripartizione delle spese condominiali della singola palazzina "E" (dove non è presente un regolamento di condominio) e di quelle del Supercondominio "Due Rogge" (dotato di un regolamento di condominio) che fa riferimento all'insieme delle proprietà costituenti l'intero complesso immobiliare di via Paolo Ferrari.

Gli attuali amministratori, a seguito di specifica richiesta, hanno fornito le seguenti indicazioni:

Per il singolo condominio (non dotato di un regolamento condominiale)



- Le spese annue di gestione ammontano ad euro 350,00 circa.
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due esercizi (riferiti ai rendiconti dei bilanci consuntivi approvati) ammontano complessivamente ad euro 677,26.
- Non sono state deliberate spese straordinarie.
- Non vi sono alla data odierna cause pendenti in essere

Per il super condominio

- Le spese annue di gestione ammontano ad euro 85,00 circa.
- Le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due esercizi (riferiti ai rendiconti del bilancio rendiconto gestione 2022/2023 e bilancio preventivo gestione 2023 - 2024) ammontano complessivamente ad euro 155,96
- Non vi sono spese straordinarie già deliberate dal Supercondominio
- Non vi sono alla data odierna cause pendenti in esse

ALLEGATI

- Doc. 000 - indice documenti
- Doc. 001 - documentazione fotografica
- Doc. 002 - estratto di mappa
- Doc. 003 - visura catastale storica
- Doc. 004 - planimetrie catastali
- Doc. 005 - visuale planimetrico dell'immobile
- Doc. 006 - titoli edilizi
- Doc. 007 - ispezione ipotecaria aggiornata
- Doc. 008 - titolo notarile di provenienza
- Doc. 009 - certificato residenza / stato di famiglia
- Doc. 010 - A.P.E. (attestato prestazione energetica)
- Doc. 011 - rapporto di valutazione (M.C.A.)

Solarolo Rainerio, lì 03/10/2023

L'esperto incaricato
Geom. Daniele Michelini

