

## PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

TRIBUNALE DI CREMONA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare : **R.G.E. 106/2017**

Giudice G.O.T.: avv. Nunzia Corini

Beni

Creditore procedente : **ITALFONDIARIO (INTESA SEC NPL S.p.a.)**

Relativo ai beni immobili siti:

Comune di Ostiano

Abitazione n° 01	Vicolo Paesetto n. 2
Abitazione n° 02	Vicolo Paesetto n. 2
Autorimessa	Vicolo Paesetto n. 2
Locale Commerciale	Via Garibaldi n. 77

L'esperto estimatore :

geom. Tiziana Brocchieri

Via G.Marconi, 9 – Gombito (CR) 26020

Iscritto all'albo del Tribunale di Cremona al n° 1545

Gombito , li 24.01.2019

Aggiornamento 04.02.2019



IMMOBILE N° 01

SCHEMA SINTETICA

- Diritto:	cfr pag. 10	piena proprietà esecutata
- Bene	cfr pag. 11	Abitazione
- Ubicazione:	cfr pag. 11	Ostiano vicolo Paesetto n. 2
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 16	fg. 11 mapp. 484 sub 9
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 16	fg. 11 mapp. 484 sub 502
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 18	nessuno
- valore di mercato	cfr pag. 19	€ 56.567,50
- Valore vendita forzata	cfr pag. 22	€ 48.100,00
- Vendibilità	cfr pag. 19	
- Ostacoli	cfr pag. 19	
- elementi favorevoli	cfr pag. 19	
- Occupazione	cfr pag. 19	
- Locazione	cfr pag. 20	
- Varie	////	nessuna



IMMOBILE N° 02

SCHEMA SINTETICA

- Diritto:	cfr pag. 10	piena proprietà esecutata
- Bene	cfr pag. 23	Abitazione
- Ubicazione:	cfr pag. 23	Ostiano vicolo Paesetto n. 2
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 28	fg. 11 mapp. 484 sub 10 – mapp. 486 sub 7
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 28	fg. 11 mapp. 484 sub 503 – mapp. 486 sub 502
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 30	<del>nessune</del>
- valore di mercato	cfr pag. 31	€ 146.034,80
- Valore vendita forzata	cfr pag. 34	<del>€ 124.200,00</del> € 123.600,00
- Vendibilità	cfr pag. 31	
- Ostacoli	cfr pag. 31	
- elementi favorevoli	cfr pag. 31	
- Occupazione	cfr pag. 32	
- Locazione	cfr pag. 31	
- Varie	////	nessuna



IMMOBILE N° 03

SCHEMA SINTETICA

- Diritto:	cfr pag. 10	piena proprietà esecutata
- Bene	cfr pag. 35	Autorimessa
- Ubicazione:	cfr pag. 35	Ostiano vicolo Paesetto n. 2
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 38	fg. 11 mapp. 486 sub 6
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 38	fg. 11 mapp. 486 sub 6
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 39	nessuno
- valore di mercato	cfr pag. 31	<b>unita all'immobile n. 2</b>
- Valore vendita forzata	cfr pag. 34	<b>unita all'immobile n. 2</b>
- Vendibilità	cfr pag. 31	
- Ostacoli	cfr pag. 31	
- elementi favorevoli	cfr pag. 31	
- Occupazione	cfr pag. 39	
- Locazione	cfr pag. 39	
- Varie	////	nessuna



## IMMOBILE N° 04

### SCHEMA SINTETICA

- Diritto:	cfr pag. 10	piena proprietà esecutata
- Bene	cfr pag. 42	Locale commerciale –bar-
- Ubicazione:	cfr pag. 42	Ostiano via Garibaldi n. 77
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 46	fg. 11 mapp. 484 sub 5 – mapp. 486 sub 4
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 46	fg. 11 mapp. 484 sub 501 – mapp. 485 sub 501 – mapp. 486 sub 501
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 48	nessuno
- valore di mercato	cfr pag. 48	€ 324.324,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 51	€ 275.700,00
- Vendibilità	cfr pag. 48	
- Ostacoli	cfr pag. 48	
- elementi favorevoli	cfr pag. 48	
- Occupazione	cfr pag. 49	
- Locazione	cfr pag. 49	
- Varie	////	nessuna



## QUESITO

Il giudice dell'esecuzione,  
visti gli artt. 568 cpc e 173 bis bis disp. Att. Cpc,  
dispone che l'esperto geom. Tiziana Brocchieri,

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, da 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 mezza posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 e 173 bis disp. att. Cpc;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.)
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa 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;

alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili 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;

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 comunicazione ex art. 173, o 3 d.a. cpc:

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

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

informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia



## ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI***

- 03.11.2018 Nomina  
06.11.2018 Giuramento telematico  
06.11.2018 verifica documenti inseriti nel fascicolo telematico  
15.11.2018 Ricerca catastale -visure –estratti di mappa, verifica elaborati planimetrici  
Comparazione con quanto in atti  
15.11.2018 Richiesta sopralluogo congiunto con IVG  
15.11.2018 Richiesta accesso agli atti Comune di Ostiano  
23.11.2018 Richiesta ricerca presso Agenzia delle Entrate per contratti di locazione  
23.11.2018 Contatto telefonico con IVG per sopralluogo  
23.11.2018 Ricerca Attestato di Prestazione Energetica su sito Cened:  
esito negativo su tutti gli immobili  
29.11.2018 Primo Sopralluogo locale Commerciale  
Colloquio con tecnico comunale per pratiche edilizie  
18.12.2018 Ritiro chiavi presso IVG Cremona  
18.12.2018 Secondo sopralluogo  
Colloquio con tecnico comunale per pratiche edilizie  
21.12.2018 Agenzia delle Entrate per verifica contratti di locazione  
21.12.2018 Incontro con impresa edile contattata da IVG per lavori di ripristino solaio e  
consegna copia chiavi  
15.01.2019 Terzo sopralluogo  
Colloquio con tecnico comunale per pratiche edilizie: nessuna documentazione  
22.01.2019 Approvazione pratica Docfa per variazione unità immobiliari in seguito a  
sopralluoghi  
22.01.2019 Ricerca ipotecaria  
22.01.2019 Ricerca beni comparabili per valutazione immobiliare  
24.01.2019 Approvazione Ape  
24.01.2019 Deposito relazione fascicolo telematico  
28.01.2019 Colloquio con tecnico comunale per ulteriore ricerca da parte dell'ufficio tecnico  
29.01.2019 Ufficio tecnico Comune di Ostiano per verifica documentazione  
29.01.2019 Ricevimento osservazioni rilevate durante udienza  
30.01.2019 Sopralluogo presso immobili in Ostiano per verifica zone non originariamente  
accessibili, con impresa di fiducia  
30.01.2019 Verifica preventivi di spesa inseriti nel fascicolo telematico  
30.01.2019 Integrazione relazione con nuovi elementi reperiti presso Ufficio Tecnico ed  
osservazioni finali in merito a lavori da effettuarsi  
04.02.2019 Deposito perizia aggiornata fascicolo telematico



**ELENCO IMMOBILI**

	<i>Fg.</i>	<i>Mapp. originari</i>	<i>Mapp derivati</i>	<i>destinazione</i>		<i>Pag.</i>
		Descrizione generale				10
<b>01</b>	11	484 sub 9	484 sub 502	abitazione		11
<b>02</b>	11	484 sub 10 486 sub 7	484 sub 503 486 sub 502	abitazione		23
<b>03</b>	11	486 sub 6	486 sub 6	autorimessa		35
<b>04</b>	11	484 sub 5 486 sub 4	484 sub 501 485 sub 501 486 sub 501	bar		42



## COMUNE DI OSTIANO

### DESCRIZIONE GENERALE

### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:**

Piena Proprietà di :

n° 1 abitazione

n° 1 autorimessa

n° 1 abitazione

n° 1 locale commerciale

aree comuni

**Bene e ubicazione:**

Complesso edificato lungo la via Garibaldi e il Vicolo Paesetto nel Comune di Ostiano.

I fabbricati residenziali risultano in stato di abbandono e di parziale degrado.

L'unità commerciale è in pieno attività, con contratto di locazione, in scadenza.



Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile



**Immobile n° 01 - ABITAZIONE**

**VICOLO PAESETTO N. 2**

**Descrizione:**

PARTE GENERALE

Appartamento edificato su due piani fuori terra e porzione in piano seminterrato.  
All'unità si accede in forma pedonale dal Vicolo Paesetto, transitando poi in atrio comune ad altra unità immobiliare.



Immagine tratta da google earth - 3 D





Estratto di mappa

L'immobile, risulta essere stato edificato ante '67, da ricerca presso Ufficio Tecnico del Comune di Ostiano si è rinvenuta una dichiarazione di ripasso del manto di copertura nel 1989.

L'abitazione risulta essere in stato di abbandono e di forte degrado, parte del solaio del piano primo presenta parziali crolli sia della struttura, nella porzione in legno, e distaccamento degli intonaci nella porzione in laterocemento.

Di fatto per essere reso abitabile, necessita di intervento sostanziale, sia a livello strutturale che di impiantistica.

L'unità immobiliare, prospiciente le vie Garibaldi, il vicolo Paesetto e l'area cortilizia interna, risulta essere così composta:

- ingresso
- vano scala
- disimpegno
- cucina
- ripostiglio
- soggiorno
- soggiorno
- disimpegno



- letto
- letto
- disimpegno
- bagno
- letto
- bagno esclusivo
- cantina

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti in ceramica,

Solai intermedi in laterocemento intonacati e tinteggiati ,

Solai intermedi con orditura in legno

**-Pavimenti- Rivestimenti-**

Pavimenti in ceramica smaltata.

Rivestimenti in ceramica smaltata nel bagno fino ad un altezza di mt. 2,10

Controdavanzali e soglia di ingresso in marmo,

Davanzali esterni in marmo,

**-Serramenti-**

Serramenti in legno con vetro singolo, tapparelle con cassonetti interni,

Porte interne tamburate cieche

**-Impianti-**

Impianto elettrico ed idraulico dell'epoca di costruzione dell'immobile;

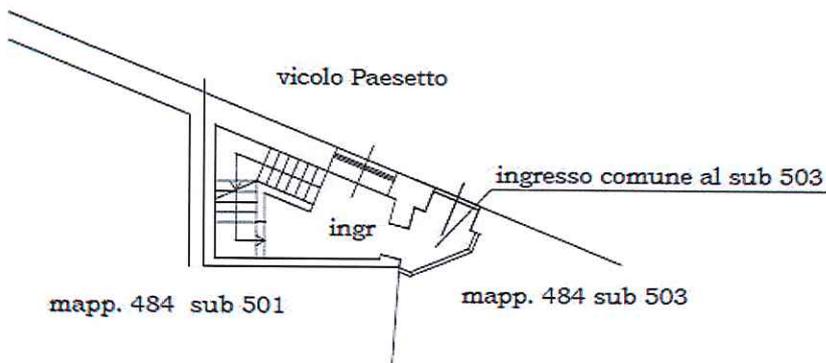
I danni provocati dal parziale crollo del solaio in legno, non comportano attualmente rischi di stabilità dell'immobile. Da valutare per eventuali future infiltrazioni dovute a forti precipitazioni .



**-Dimensioni-**

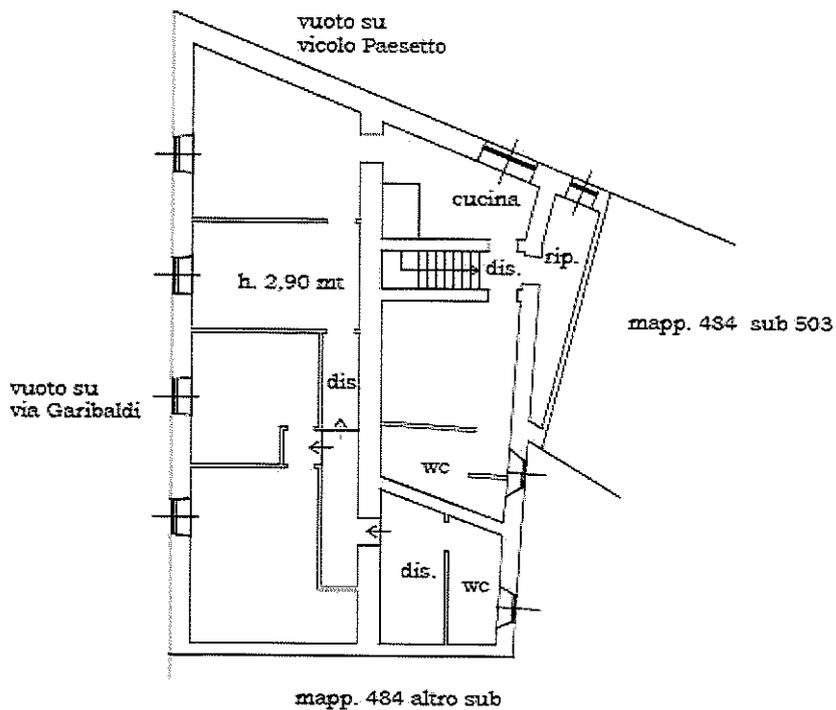
Superfici utili calpestabili

<i>Unità</i>	<i>piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Unità misura</i>	<i>Superficie utile calpestabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	
<b>Abitazione</b>	Terra	Ingresso	mq	5,06		
		Vano scala	mq	5,30		
						16,35
	Primo	Disimpegno 1	mq	1,00		
		Cucina	mq	8,79		
		Ripostiglio	mq	6,18		
		Soggiorno 1	mq	18,95		
		Soggiorno 2	mq	14,00		
		Disimpegno 2	mq	8,38		
		Letto 1	mq	12,40		
		Letto 2	mq	19,60		
		Disimpegno 3	mq	7,31		
		Bagno 1	mq	4,96		
		Letto 3	mq	14,95		
	Bagno 2	mq	5,80			
				173,39		
		<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>132,68</b>	<b>189,74</b>	
<b>Locali accessori</b>	S1	Cantina	mq	21,39	31,92	
		<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>21,39</b>	<b>31,92</b>	

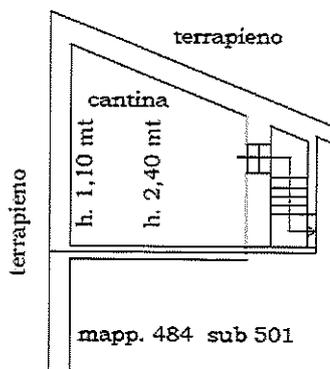


*Piano Terra*





*Piano Primo*



*Piano S1*



**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

L'immobile, risulta in pessimo stato di conservazione.

Per poter essere reso abitabile necessita di consistenti opere di ristrutturazione.

**Certificazione energetica:**

Da verifica presso Catasto Energetico in data 15.11.2018, si evince che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica, si procede con la redazione ed invio a Fin Lombardia, approvazione prot. 19064-000005/19 del 24.01.2019, con classe energetica F, EP gl, nren 283,78 kWh/mq anno

**STORIA CATASTALE**

**Dati catastali presenti nell'atto di pignoramento**

I-

Nata a  
Cod fis. I  
proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 484 sub 9 Cat. A/3 cl.1 vani 8 rendita € 280,95  
Via Giuseppe Garibaldi n. 77  
Piano T-1-S1

**Dati catastali presenti dopo atto di aggiornamento**

I-

Nata :  
Cod fis.  
proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 484 sub 502 Cat. A/2 cl.1 vani 8,5 rendita € 298,51  
Vicolo Paesetto n. 2  
Piano T-1-S1

Beni comuni non censibili:

- ingresso comune al mapp. 484 sub 503



**Variazioni storiche:**

- 22.01.2019 – Docfa variazione per corretta rappresentazione prot. CR 0002199
- 30.05.2016 – variazione intestazione
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 11.10.2014 – variazione toponomastica prot. Cr0082148 , variazione derivante da aggiornamento ansc (var. n. 33196.1/2014)
- 24.09.2013 – variazione intestazione
- 04.03.2011 – variazione toponomastica prot. Cr0071356, variazione toponomastica richiesta dal Comune (var. n. 48701.1/2011)
- 18.02.2005 – variazione per fusione-frazionamento-fo 11202/05 (var. n. 1034.1/1988)

**Segnalazioni:**

Contatori utenze rimossi

Presenza di :

copertoni d'auto nell'ingresso  
arredi in varie stanze  
materiali edili

Lo smaltimento di detti elementi , tenuto conto delle piccole quantità, potrà essere effettuato dagli eventuali acquirenti, con deposito presso Piazzole Ecologica Autorizzata  
Immobile in precarie condizioni, con porzione di soffitto in legno crollato, intonaco su soffitto in laterocemento in parte distaccato, parete divisoria tra camera da letto e bagno padronale da ultimare.

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Dopo sopralluogo si riscontra difformità con la planimetra catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio presentata in data 06.07.1988.

Si procede con l'aggiornamento Docfa, approvato dall'Agenzia del Territorio con prot. Cr0002199 del 22.01.2019

**Confini:**

piano terra

NORD - vicolo paesetto  
EST - mapp. 484 altro sub  
SUD - mapp. 484 altro sub  
OVEST - mapp. 484 altro sub , mapp. 485

Piano primo

NORD - vuoto su vicolo Paesetto  
EST - vuoto su via Garibaldi  
SUD - mapp. 484 altro sub  
OVEST - mapp. 484 altro sub , vuoto su mapp. 485



## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante '67, ~~non si sono rilevate opere autorizzate. Presente una comunicazione di ripasso del manto di copertura del 1985.~~

*Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria prot. 3299 del 19.09.1989: ripasso completo del tetto*

### **Abitabilità e agibilità:**

Nessuna

### **Abusi:**

Nessuno.

### **Sanabilità e costi:**

nessuna opera oggetto di sanatoria.

## **VALORE E VENDIBILITA'**

### **Metodo di valutazione:**

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore di immobili presenti nella stessa zona, Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Ostiano, si sono rilevati n. 3 atti di compravendita sull'intero territorio riguardanti

- titolo 1 : atto notaio dott. Gianluppi Marco rep. 14415/9951 del 01.06.2018, trascritto a Cremona il 20.06.2018 ai nn. 5382/3614, fabbricato similare per condizioni, epoca di costruzione
- titolo 2 : atto notaio dott. Gianluppi Marco rep. 14403/9939 del 30.05.2018, trascritto a Cremona il 29.06.2018 ai nn. 5668/3796, per la metà della nuda proprietà di appartamento in condominio
- titolo 3 : atto notaio dott. Calini Gianbattista rep. 106020/37353 del 02.08.2018, trascritto a Cremona il 06.08.2018 ai nn. 7159/4773, per villetta a schiera

Tenuto conto che tali immobili non possono essere utilizzati come comparabili, si opta per una valutazione utilizzando come prezzo base il valore attribuito all'immobile inserito nel titolo 1, applicando coefficienti di correzione e di valutazione in base allo stato dell'immobile oggetto di valutazione :

Dal titolo 1 si ricava un prezzo pari ad €/mq. 275,00

La tabella di valutazione OMI propone un prezzo da € 425,00 ad € 620,00 per abitazioni di tipo economico



Il borsino immobiliare propone un prezzo pari ad € 813,00 per abitazioni di minor pregio sino ad un massimo di € 1.179,00 per abitazioni di particolare pregio

I prezzi rilevati dalle varie banche dati, tengono conto di immobili con uno stato di manutenzione definito "normale", il nostro immobile risulta in uno stato scadente di manutenzione e anche applicando una decurtazione pari al 50% del valore espresso al mq dalle varie agenzie di osservazione immobiliari si raggiunge un valore pari o molto simile a quanto corrisposto per l'acquisto del bene al titolo 1.

Per queste motivazioni si ritiene corretta l'applicazione al mq. del valore pari ad € 275,00/mq.

Superficie lorda immobile		mq. 189,74
Superficie lorda accessori = mq. 31,92 * 50% =		mq. 15,96
Sommano		mq. 205,70

$$\underline{Mq. 205,70 * €/mq 275,00 = € 56.567,50}$$

#### Valore di mercato attribuito:

Si calcola un valore dell'immobile, pari ad : € 56.567,50

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

nessuno

#### Giudizio di vendibilità':

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

#### ostacoli alla vendita:

- Stato di degrado

#### elementi favorevoli alla vendita:

- immobile di discrete dimensioni
- cantina
- ubicato in zona di passaggio a poca distanza dal centro paese
- vicinanza con scuola pubblica e principali servizi del Comune

#### Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile, tenuto conto dell'attuale destinazione, del prezzo accessibile, possa avere una discreta possibilità di vendita.



## **STATO DI POSSESSO**

**Abitazione /occupazione:**  
Immobile non occupato

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):**  
Da ricerca presso Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti di locazione o altri atti opponibili.

## **VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** nessuna

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno

**Servitù:** nessuna

**Convenzioni edilizie:** nessuna

**Vincoli storico-artistici:** nessuno

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** nessuno

**Prelazione agraria:** nessuno

**Altri vincoli o oneri:** nessuno

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** nessuno

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):**  
nessuno

## **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** *all. 15*

1. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 8107/905 del 26.11.1982  
trascritto a Cremona ai nn 7222/4881 del 27.11.1982  
a favore di
2. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 24698/2159 del 21.05.1986  
trascritto a Cremona ai nn 3914/2644 del 13.06.1986  
a favore di
3. Decreto di trasferimento



Tribunale di Cremona rep. 290 del 24.03.2013  
iscritta a Cremona ai nn. 6815/4748 del 27.09.2013  
a favore di Amministrazione demaniale dello stato  
a carico di

4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Tribunale di Cremona rep. 1297 del 27.03.2014  
iscritta a Cremona ai nn. 5541/840 del 29.06.2016  
a favore di Intesa sec npl spa
5. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 15 del 30.05.2016  
iscritta a Cremona ai nn. 5540/3754 del 29.06.2016  
a favore di  
a carico di Amministrazione demaniale dello stato
6. Atto di pignoramento  
Tribunale di Cremona rep. 843 del 14.03.2017  
Trascritto a Lodi ai nn 3207/2195 del 26.04.2017  
a favore di Intesa sec npl spa

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**  
ipoteche al punto 4-6

## **LOTTE**

### **Opportunità di divisione in lotti:**

Trattasi di unità immobiliare con locali accessori (cantina), individuabile in unico lotto.

### **Composizione e valore:**

Unico lotto del valore complessivo di € 48.100,00  
diconsi QUARANTOTTOMILACENTOEURO/00

## **COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** nessuna possibilità di divisibilità

**Separazione quota:** nessuna quota divisibile

**Divisione totale:** nessuna divisione

**Valore quota:** \*\*



**STIMA AL 22 GENNAIO 2019**

	Favore	Contro
Stima	€ 56.567,50	
% decurtazione vendita forzata		€ 8.485,12 (pari al 15%)
	-----	-----
sommano	€ 56.567,50	€ 8.485,12

€ 56.567,50 - € 8.485,12 = € 48.082,38 arrotondati ad **€ 48.100,00**

**Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 48.082,38 arrotondati ad € 48.100,00**

**Diconsi euro QUARANTOTTOMILACENTO/00**



**Immobile n° 02 - ABITAZIONE**

**VICOLO PAESETTO n. 2**

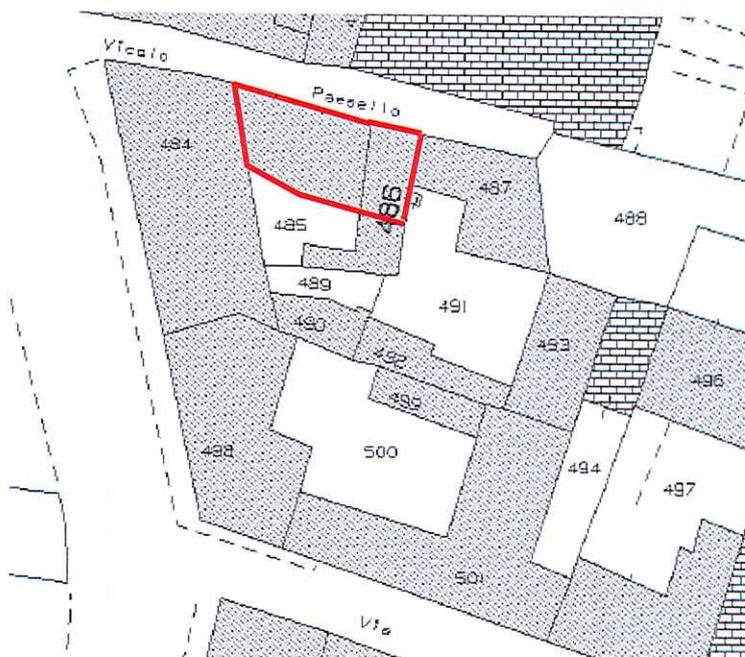
**Descrizione:**

PARTE GENERALE

Appartamento edificato su due piani fuori terra

All'unità si accede in forma pedonale dal Vicolo Paesetto, transitando poi in atrio comune ad altra unità immobiliare.





Estratto di mappa

L'immobile, risulta essere stato edificato ante '67.

L'abitazione risulta essere in stato di abbandono.

Di fatto per essere reso abitabile, necessita di minimo intervento di manutenzione e verifica ed adeguamento degli impianti.

L'unità immobiliare, prospiciente le vie Garibaldi, il vicolo Paesetto e l'area cortilizia interna, risulta essere così composta:

- ingresso
- soggiorno
- sala da pranzo
- cucina
- bagno/lavanderia
- vano scala
- disimpegno
- letto 1
- letto 2
- letto 3
- bagno



- veranda
- terrazzo

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti in ceramica,

Solai intermedi in laterocemento intonacati e tinteggiati ,

**-Pavimenti- Rivestimenti-**

Pavimenti in ceramica smaltata.

Rivestimenti in ceramica smaltata nel bagno fino ad un altezza di mt. 2,10

Controdavanzali e soglia di ingresso in marmo,

Davanzali esterni in marmo,

**-Serramenti-**

Serramenti in legno con vetro singolo, tapparelle con cassonetti interni,

Porte interne tamburate con specchiatura a vetri

**-Impianti-**

Impianto elettrico ed idraulico dell'epoca di costruzione dell'immobile;

Corpi radianti posizionati in nicchie sotto finestra.

N° 2 servizi igienici sanitari dotati di vaso a sedere, lavamani, bidet, doccia al piano terra e vasca da bagno al piano primo

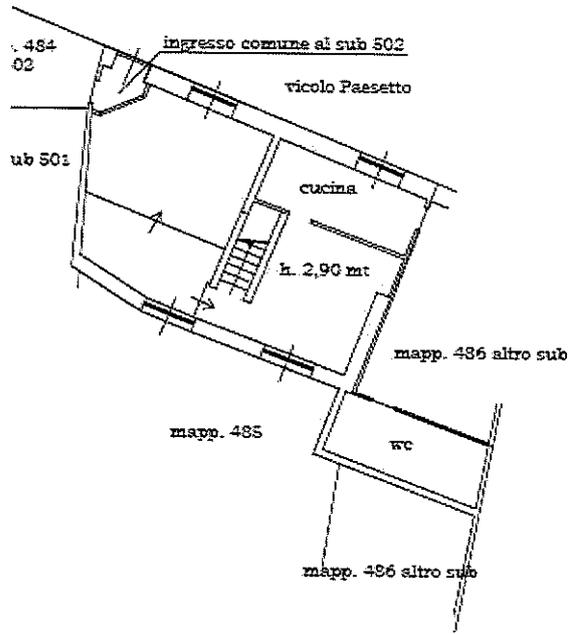


**-Dimensioni-**

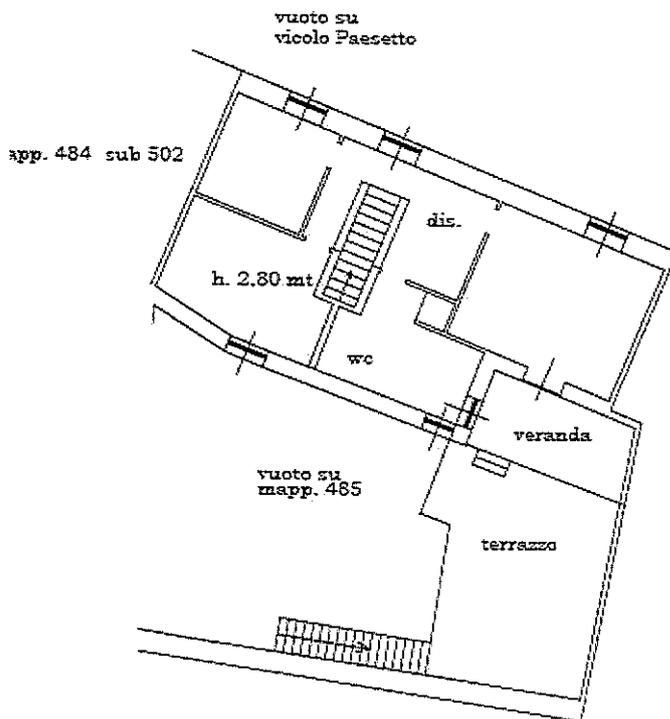
Superfici utili calpestabili

<i>Unità</i>	<i>piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Unità misura</i>	<i>Superficie utile calpestabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	
<b>Abitazione</b>	Terra	Soggiorno	mq	32,80		
		Sala da pranzo	mq	19,80		
		Cucina	mq	11,45		
		Bagno/lavanderia	mq	10,90		
		Vano scala	mq	4,90		
					97,45	
	Primo	Disimpegno 1	mq	11,76		
		Letto 1	mq	21,70		
		Letto 2	mq	15,47		
		Letto 3	mq	10,54		
		Bagno	mq	11,75		
				99,25		
		<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>151,07</b>	<b>196,70</b>	
<b>Locali accessori</b>	1	Veranda	mq	10,82		
		Terrazzo	mq	32,35		
			<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>43,17</b>	<b>44,68</b>





*Piano Terra*



*Piano Primo*



**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

L'immobile, risulta in discreto stato di conservazione.

Per poter essere reso abitabile necessita di minime opere di manutenzione oltre a verifica degli impianti

**Certificazione energetica:**

Da verifica presso Catasto Energetico in data 15.11.2018, si evince che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica, si procede con la redazione ed invio a Fin Lombarda, approvazione prot. 19064-000004/19 del 24.01.2019, con classe energetica G, Ep gl, nren 328,67 kWh/mqanno

***STORIA CATASTALE***

**Dati catastali presenti nell'atto di pignoramento**

I-

Nata a

Cod fis.

proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 484 sub 10      Cat. A/2 cl.1 vani 8      rendita € 280,95  
mappale 486 sub 7

Vicolo Paesettp n. 2

Piano T-1

**Dati catastali presenti dopo atto di aggiornamento**

I-

Nata a

Cod fis.

proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 484 sub 503      Cat. A/2 cl.2 vani 8      rendita € 330,53  
mappale 486 sub 502



vicolo Paesetto n. 2  
Piano T-1

Beni comuni non censibili:

- ingresso comune al mapp. 484 sub 502

**Variazioni storiche:**

- 22.01.2019 – Docfa variazione per corretta rappresentazione prot. Cr 0002199
- 30.05.2016 – variazione intestazione
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 30.10.2014 – variazione toponomastica prot. Cr0106958 (var. n. 54830.1/2014)
- 24.09.2013 – variazione intestazione
- 18.02.2005 – variazione per fusione-frazionamento- prot. Cr011247/05 (var. n. 1034.1/1988)

**Segnalazioni:**

Presenza di elementi d'arredo al piano terra

Lo smaltimento di detti elementi potrà essere effettuato convogliando tutto presso Piazzola Ecologia Autorizzata

Nella valutazione si terrà conto anche dell'autorimessa, con accesso diretto dall'abitazione.

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Dopo sopralluogo si riscontra difformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio presentata in data 06.07.1988.

Si procede con l'aggiornamento Docfa, approvato dall'Agenzia del Territorio con prot. Cr0002199 del 22.01.2019

**Confini:**

NORD	-	vicolo paesetto
EST	-	mapp. 487
SUD	-	mapp. 485 e mapp. 486 altro sub
OVEST	-	mapp. 484 altro sub

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante '67, ~~non si sono rilevate opere autorizzate. ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:~~

- Concessione edilizia n. 16 prot. 1084 del 04.05.1981
- Richiesta di Concessione in sanatoria del 08.01.1996, richiesta da parte dei Comune di varie integrazioni, comunicazione calcolo oneri di sanatoria (mai versati)- concessione non rilasciata



**Abitabilità e agibilità:**

certificato di abitabilità n. 16/81 del 23.12.1985

**Abusi:**

*in base alle nuove informazioni, si riscontra una richiesta di concessione in sanatoria, da parte del CTU nella causa , mai rilasciata, che avrebbe di fatto regolarizzato le opere realizzate in forma difforme rispetto a quanto autorizzato nel 1981.*

**Sanabilità e costi:**

*tenuto conto delle informazioni reperite, nella comparazione delle tavole grafiche depositate con quanto rilevato in loco si calcolano i vari oneri concessori e di sanatoria per regolarizzare l'unità immobiliare*

*oneri urb I° mc.  $62,33 \times € 0,50 = € 31,16$*

*oneri urb II° mc.  $62,33 \times € 0,67 = € 41,76$*

*costo costruzione € 401,45 + 35% (maggiorazione per classe edificio) € 140,51 = € 541,96*

*€ 541,96 x € 8,558 = € 4.638,09 x 8% = € 371,05*

*Totale oneri sanatoria = € 31,16 + € 41,76 + € 371,0 = € 443,97*

*N° 2 marche da bollo da € 16,00 = € 32,00*

*Diritti segreteria € 51,00*

*Somma € 526,97*

**VALORE E VENDIBILITA'**

**Metodo di valutazione:**

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore di immobili presenti nella stessa zona, Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Ostiano, si sono rilevati n. 3 atti di compravendita sull'intero territorio riguardanti

- titolo 1 : atto notaio dott. Gianluppi Marco rep. 14415/9951 del 01.06.2018, trascritto a Cremona il 20.06.2018 ai nn. 5382/3614, fabbricato similare per condizioni, epoca di costruzione
- titolo 2 : atto notaio dott. Gianluppi Marco rep. 14403/9939 del 30.05.2018, trascritto a Cremona il 29.06.2018 ai nn. 5668/3796, per la metà della nuda proprietà di appartamento in condominio
- titolo 3 : atto notaio dott. Calini Gianbattista rep. 106020/37353 del 02.08.2018, trascritto a Cremona il 06.08.2018 ai nn. 7159/4773, per villetta a schiera

Tenuto conto che tali immobili non possono essere utilizzati come comparabili, si opta per una valutazione utilizzando come prezzo base il valore attribuito all'immobile inserito nel titolo 3, applicando coefficienti di correzione e di valutazione in base allo stato dell'immobile oggetto di valutazione :



Dal titolo 3 si ricava un prezzo pari ad €/mq. 614,60

La tabella di valutazione OMI propone un prezzo da € 425,00 ad € 620,00 per abitazioni di tipo economico

Il borsino immobiliare propone un prezzo pari ad € 813,00 per abitazioni di minor pregio sino ad un massimo di € 1.179,00 per abitazioni di particolare pregio

I prezzi rilevati dalle varie banche dati, tengono conto di immobili con uno stato di manutenzione definito "normale", il nostro immobile risulta in un discreto stato di manutenzione in linea con il prezzo più alto della banca dati OMI, per immobili simili, e appena più basso del valore espresso dal Borsino Immobiliare.

tenuto conto dello stato dell'immobile, che necessita di minimo intervento di manutenzione, si opta per utilizzare il valore più prossimo alla recente compravendita di beni simili.

Per queste motivazioni si ritiene corretta l'applicazione al mq. del valore pari ad € 620,00.

Superficie lorda immobile		mq. 196,70
Superficie lorda accessori	= mq. 44,68 * 50% =	mq. 22,34
Autorimessa	= mq. 33,00 * 50% =	mq. 16,50
	Sommano	mq. 235,54

**Mq. 235,54 \* €/mq 620,00 = € 146.034,80**

**Valore di mercato attribuito:**

Come da tabella di valutazione si calcola un valore dell'immobile, pari ad : **€ 146.034,80**

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

nessuno

**Giudizio di vendibilità':**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- nessuno

elementi favorevoli alla vendita:

- immobile di discrete dimensioni
- ampio terrazzo
- ubicato in zona di passaggio a poca distanza dal centro paese
- vicinanza con scuola pubblica e principali servizi del Comune
- autorimessa esclusiva con accesso diretto da abitazione

**Forme di pubblicità:**

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona



In base a tali premesse si ritiene che l'immobile, tenuto conto dell'attuale destinazione possa avere una discreta possibilità di vendita.

### **STATO DI POSSESSO**

**Abitazione /occupazione:**  
Immobile non occupato

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):**  
Da ricerca presso Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti di locazione o altri atti opponibili.

### **VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** nessuna

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno

**Servitù:** nessuna

**Convenzioni edilizie:** nessuna

**Vincoli storico-artistici:** nessuno

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** nessuno

**Prelazione agraria:** nessuno

**Altri vincoli o oneri:** nessuno

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** nessuno

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):**  
nessuno

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** *all. 15*

1. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 8107/905 del 26.11.1982  
trascritto a Cremona ai nn 7222/4881 del 27.11.1982  
a favore di
2. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 24698/2159 del 21.05.1986



trascritto a Cremona ai nn 3914/2644 del 13.06.1986  
a favore di

3. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 290 del 24.03.2013  
iscritta a Cremona ai nn. 6815/4748 del 27.09.2013  
a favore di Amministrazione demaniale dello stato  
a carico di .
4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Tribunale di Cremona rep. 1297 del 27.03.2014  
iscritta a Cremona ai nn. 5541/840 del 29.06.2016  
a favore di Intesa sec npl spa
5. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 15 del 30.05.2016  
iscritta a Cremona ai nn. 5540/3754 del 29.06.2016  
a favore di  
a carico di Amministrazione demaniale dello stato
6. Atto di pignoramento  
Tribunale di Cremona rep. 843 del 14.03.2017  
Trascritto a Lodi ai nn 3207/2195 del 26.04.2017  
a favore di Intesa sec npl spa

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**  
ipoteche al punto 4-6

### **LOTTE**

**Opportunità di divisione in lotti:**  
Nessuna

**Composizione e valore:**  
Unità immobiliare abbinata ad autorimessa identificata dal mapp. 486 sub . 6  
Unico lotto del valore complessivo di € 123.600,00  
Diconsi CENTOVENTITREMILASEICENTOEURO/00

### **COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** nessuna possibilità di divisibilità

**Separazione quota:** nessuna quota divisibile

**Divisione totale:** nessuna divisione

**Valore quota:** \*\*



**STIMA AL 22 GENNAIO 2019**

	Favore	Contro
Stima	€ 146.034,80	
% decurtazione vendita forzata		€ 21.905,22 (pari al 15%)
Oneri sanatoria		€ 526,97
	-----	-----
somma	€ 146.034,80	€ <del>21.905,22</del>
		€ 22.432,19
	<del>€ 146.034,80 - € 21.905,22 =</del>	<del>€ 124.129,58 arrotondati ad</del> <b>€ 124.200,00</b>

~~**Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 124.129,58 arrotondati ad € 124.200,00**~~

~~**Diconsi euro CENTOVENTIQUATTROMILADUECENTO/00**~~

€ 146.034,80 - € 22.432,19 = € 123.602,61 arrotondati ad **€ 123.600,00**

**Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 123.602,61 arrotondati ad € 123.600,00**

**Diconsi euro CENTOVENTITREMILASEICENTO/00**



**Immobile n° 03 - AUTORIMESSA**

**VICOLO PAESETTO**

**Descrizione:**

PARTE GENERALE

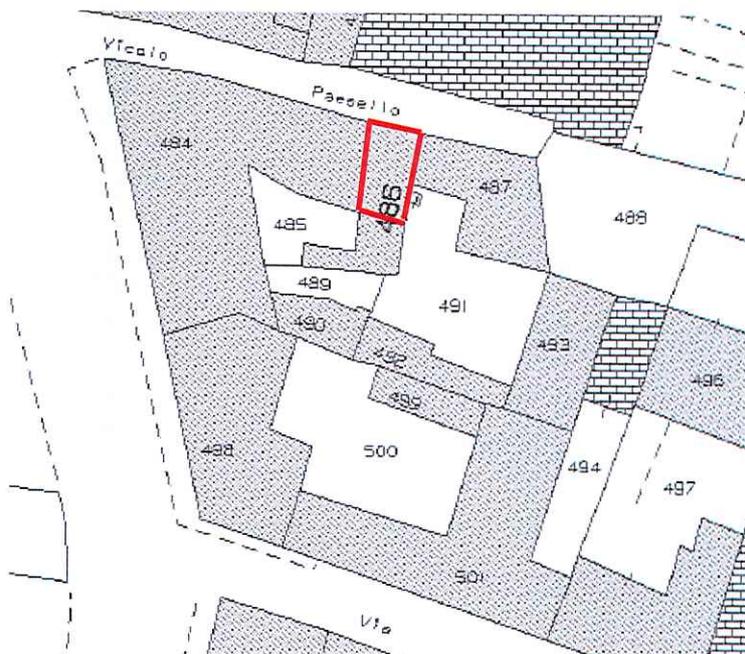
Autorimessa di discrete dimensioni.

All'unità si accede in forma carraia dal Vicolo Paesetto, ed in forma pedonale direttamente dall'unità immobiliare n° 2 – abitazione (mapp. 484 sub 503)



Immagine tratta da google earth – 3 D





Estratto di mappa

L'immobile, risulta essere stato edificato ante '67, ~~da ricerca presso Ufficio Tecnico del Comune di Ostiano non si sono rilevati titoli edilizi.~~

L'autorimessa risulta essere in stato di abbandono.

L'unità immobiliare, prospiciente il vicolo Paesetto, risulta essere così composta:

- autorimessa

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,

Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile e tinteggiati

Solai intermedi in laterocemento intonacati e tinteggiati,

**-Pavimenti- Rivestimenti-**

Pavimenti in battuto di cemento liscio



**-Serramenti-**

Porta basculante in ferro tinteggiato (da sostituire)

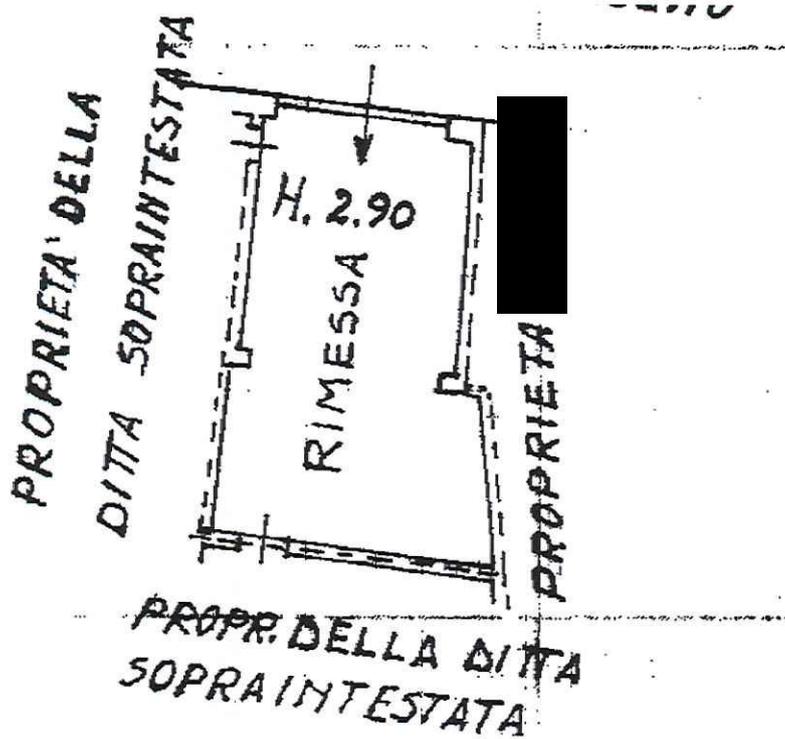
**-Impianti-**

Impianto elettrico dell'epoca di costruzione dell'immobile;

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

Unità	piano	Destinazione	Unità misura	Superficie utile calpestabile	Superficie Lorda
<b>Autorimessa</b>	Terra	Autorimessa	mq	30,00	
		<i>Sommano</i>	<i>mq</i>	<i>30,00</i>	<i>33,00</i>



Piano Terra



**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

L'immobile, risulta in discreto stato di conservazione.

Per poter essere reso abitabile necessita di minime opere di manutenzione oltre a verifica degli impianti

**Certificazione energetica:**

L'immobile oggetto di pignoramento rientra tra quelli non soggetti a rilascio di Attestato di Prestazione Energetica.

**STORIA CATASTALE**

**Dati catastali presenti nell'atto di pignoramento /dati attuali**

I-

Nata i

Cod fis. i

proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 486 sub 6 Cat. C/6 cl.2 mq. 30 rendita € 49,58

Vicolo Paesetto n. 2

Piano T

Beni comuni non censibili:

- nessuno

**Variazioni storiche:**

- 30.05.2016 – variazione intestazione
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 24.09.2013 – variazione intestazione
- 18.02.2005 – variazione per ampliamento-ristrutturazione - prot. Cr0011246 (var. n. 101.1/1985)

**Segnalazioni:**

nessuna

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Dopo sopralluogo si riscontra la conformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio presentata in data 06.07.1988.



**Confini:**

NORD - vicolo paesetto  
EST - mapp. 487  
SUD - mapp. 486 altro sub  
OVEST - mapp. 484 altro sub

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante '67, ~~non si sono rilevate opere autorizzate~~, ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- *Concessione edilizia n. 16 prot. 1084 del 04.05.1981*
- *Richiesta di Concessione in sanatoria del 08.01.1996, richiesta da parte del Comune di varie integrazioni, comunicazione calcolo oneri di sanatoria (mai versati)- concessione non rilasciata*

**Abitabilità e agibilità:**

*certificato di abitabilità n. 16/81 del 23.12.1985*

**Abusi:**

Nessuno

**Sanabilità e costi:**

Nessuna opera oggetto di sanatoria.

**VALORE E VENDIBILITA'**

**Metodo di valutazione:**

L'unità immobiliare in oggetto viene abbinata all'unità immobiliare identificata dal "immobile n° 2", di stretta pertinenza della stessa.

**STATO DI POSSESSO**

**Abitazione /occupazione:**

Immobile non occupato

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Da ricerca presso Agenzia delle Entrate non si sono rilevati contratti di locazione o altri atti opponibili.

**VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** nessuna



**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno

**Servitù:** nessuna

**Convenzioni edilizie:** nessuna

**Vincoli storico-artistici:** nessuno

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** nessuno

**Prelazione agraria:** nessuno

**Altri vincoli o oneri:** nessuno

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** nessuno

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):**  
nessuno

### ***TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** *all. 15*

1. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 8107/905 del 26.11.1982  
trascritto a Cremona ai nn 7222/4881 del 27.11.1982  
a favore di
2. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 24698/2159 del 21.05.1986  
trascritto a Cremona ai nn 3914/2644 del 13.06.1986  
a favore di
3. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 290 del 24.03.2013  
iscritta a Cremona ai nn. 6815/4748 del 27.09.2013  
a favore di Amministrazione demaniale dello stato  
a carico di
4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Tribunale di Cremona rep. 1297 del 27.03.2014  
iscritta a Cremona ai nn. 5541/840 del 29.06.2016  
a favore di Intesa sec npl spa
5. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 15 del 30.05.2016



iscritta a Cremona ai nn. 5540/3754 del 29.06.2016  
a favore di  
a carico di Amministrazione demaniale dello stato

6. Atto di pignoramento  
Tribunale di Cremona rep. 843 del 14.03.2017  
Trascritto a Lodi ai nn 3207/2195 del 26.04.2017  
a favore di Intesa sec npl spa

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**  
ipoteche al punto 4-6

### **LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:**  
Nessuna

**Composizione e valore:**  
Unità immobiliare abbinata ad abitazione identificata dal mapp. 486 sub . 502 graffato al mapp.  
484 sub 503

### **COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** nessuna possibilità di divisibilità

**Separazione quota:** nessuna quota divisibile

**Divisione totale:** nessuna divisione

**Valore quota:** \*\*

### **INSERITO NEL VALORE DELL'IMMOBILE AL PUNTO 2**



***Immobile n° 04 - LOCALE COMMERCIALE (BAR)***

***VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 77***

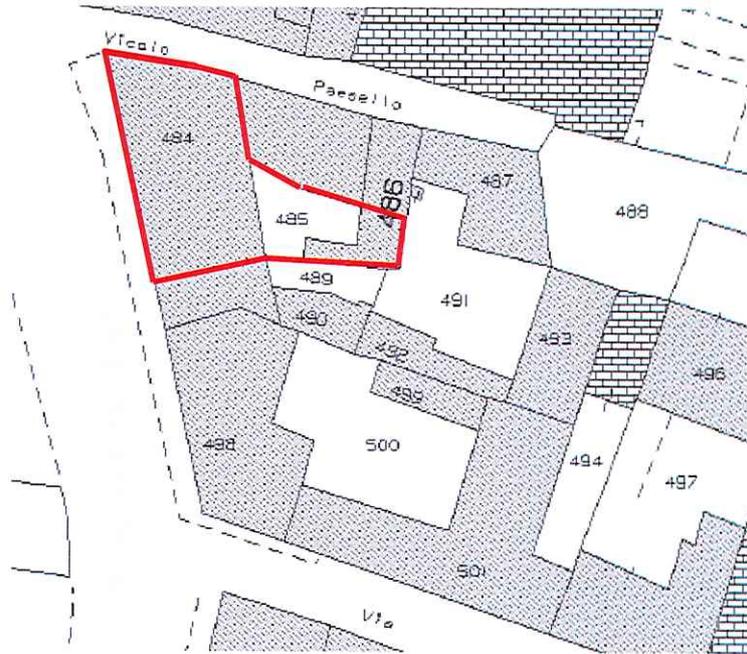
**Descrizione:**

**PARTE GENERALE**

Locale commerciale attualmente utilizzato come bar, al piano terra dell'intero complesso di proprietà dell'esecutato.

All'unità si accede in forma pedonale dalla via Garibaldi.





Estratto di mappa

L'immobile, risulta essere stato edificato ante '67, non risulta titoli abilitativi.

Il locale risulta in ottimo stato di conservazione, non necessita di opere.

L'unità immobiliare, prospiciente la via Garibaldi, risulta essere così composta:

- Sala bar
- Saletta
- Retro/cucina
- Locale giochi
- Portico
- Bagni esterni
- Cantine
- Area cortilizia

L'unità immobiliare risulta così realizzata:

**-Struttura-**

Struttura verticale portante in muratura intonacate al civile e tinteggiata,



Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti in ceramica,

Solai intermedi in laterocemento intonacati e tinteggiati , solai a volta in mattoni a vista nel locale saletta

**-Pavimenti- Rivestimenti-**

Pavimenti in ceramica smaltata.

Rivestimenti in ceramica smaltata nel bagno fino ad un altezza di mt. 2,10

Controdavanzali e soglia di ingresso in marmo,

Davanzali esterni in marmo,

**-Serramenti-**

Serramenti in legno con vetro doppio senza oscuranti,

**-Impianti-**

Impianto elettrico ed idraulico dell'epoca di costruzione dell'immobile;

Corpi radianti posizionati sotto finestra.

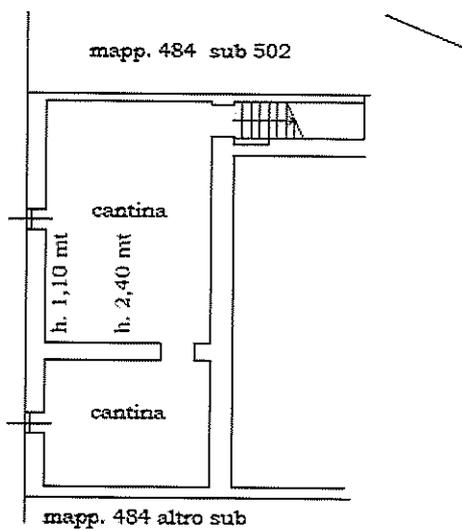
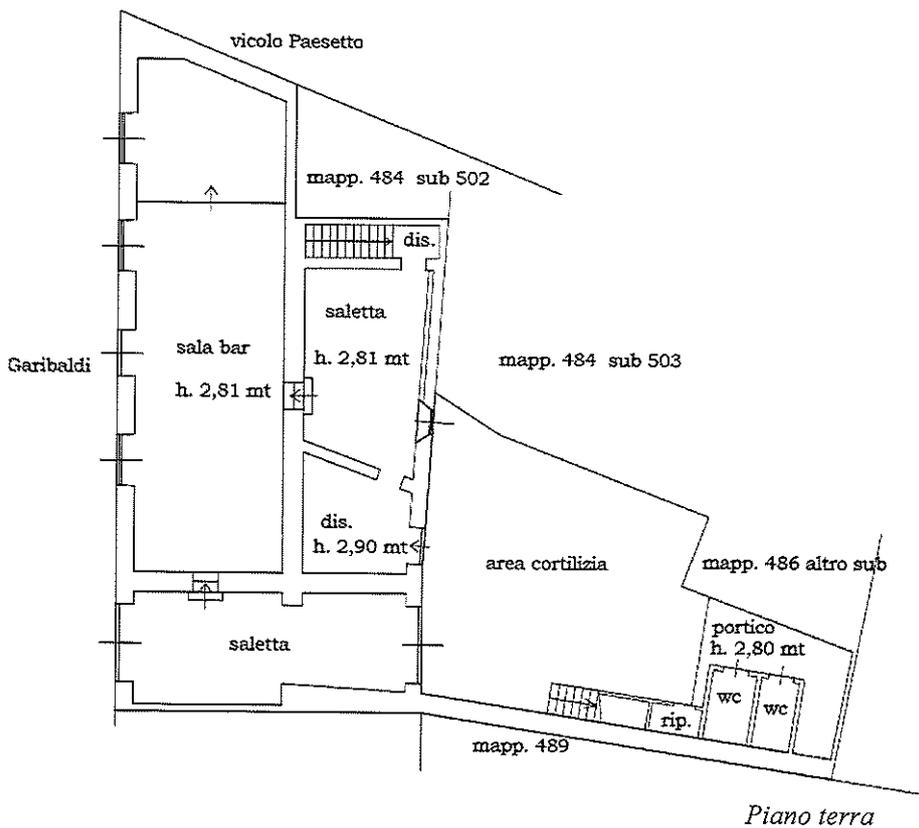
Servizi igienici sanitari ubicati dopo area cortilizia

**-Dimensioni-**

Superfici utili calpestabili

<i>Unità</i>	<i>piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Unità misura</i>	<i>Superficie utile calpestabile</i>	<i>Superficie Lorda</i>
<b>Loc.commerciale</b>	Terra	Sala bar	mq	75,30	
		Saletta	mq	22,90	
		Rip / Cucina	mq	10,90	
		Locale giochi	mq	28,80	
		Ripostiglio	mq	1,45	
		Bagni	mq	5,85	
		<b>Sommano</b>	<b>mq</b>	<b>145,20</b>	<b>191,61</b>
<b>Locali accessori</b>	Terra	Portico	mq	11,25	12,40
		Cantine	ma	50,36	69,18
		Cortile	mq	50,00	50,00
				<b>Sommano</b>	<b>mq</b>





**Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

L'immobile, risulta in buono stato di conservazione.

**Certificazione energetica:**

Da verifica presso Catasto Energetico in data 15.11.2018, si evince che per l'immobile oggetto di pignoramento non risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica, si procede con la redazione ed invio a Fin Lombarda, approvazione prot. 19064-000003/19 del 24.01.2019, con classe energetica G, EP gl, nren 2299,13 kWh/mqanno

***STORIA CATASTALE***

**Dati catastali presenti nell'atto di pignoramento**

I-

Nata a  
Cod fis.  
proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 484 sub 5 Cat. C/1 cl.2 mq. 238      rendita € 1.296,82  
mappale 486 sub 4  
via Garibaldi n. 77  
Piano T-S1

**Dati catastali presenti dopo atto di aggiornamento**

I-

Nata a  
Cod fis.  
proprietà per 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona:

Comune di Ostiano

Fg. 11 mappale 484 sub 501      Cat. C/1 cl.2 mq 155      rendita € 1.296,82  
mappale 485 sub 501  
mappale 486 sub 501  
Via Giuseppe Garibaldi n. 77  
Piano T-S1



Beni comuni non censibili:

- nessuno

**Variazioni storiche:**

- 22.01.2019 – Docfa variazione per corretta rappresentazione prot. Cr 0002199
- 20.10.2017 – aggiornamento planimetrico prot. Cr0047810 (var. 10315.1/2017)
- 30.05.2016 – variazione intestazione
- 09.11.2015 – inserimento dati di superficie
- 11.10.2014 – variazione toponomastica prot. Cr0082147, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (var. n. 33195.1/2014)
- 24.09.2013 – variazione intestazione
- 04.03.2011 – variazione toponomastica richiesta dal comune prot. Cr0071354 (var. n. 48699.1/2011)
- 18.02.2005 – variazione per fusione-frazionamento- prot. Cr011246 (var. n. 101.1/1985)

**Segnalazioni:**

nessuna

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:**

I dati inseriti nel pignoramento sono corretti.

**Giudizio di regolarità/Docfa:**

Dopo sopralluogo si riscontra difformità della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio presentata in data 06.07.1988.

Si procede con l'aggiornamento Docfa, approvato dall'Agenzia del Territorio con prot. Cr0002199 del 22.01.2019

**Confini:**

NORD	-	vicolo paesetto e per salto rientrate mapp. 484 altro sub
EST	-	mapp. 484 altro sub e mapp. 487
SUD	-	mapp. 498 –mapp. 489
OVEST	-	via Garibaldi

**REGOLARITA' URBANISTICA**

**Titoli urbanistici:**

Il fabbricato nella sua interezza risulta edificato ante '67, ~~non si sono rinvenuti titoli edilizi.~~ Ed è stato oggetto dei seguenti titoli edilizia:

- Autorizzazione n. 4 del 18.02.1982
- Autorizzazione n. 9 del 18.02.1982
- Concessione edilizia n. 26 prot. 1350 del 25.06.1984

**Abitabilità e agibilità:**

- Permesso di agibilità n. 26/84 del 15.12.1986



**Abusi:**  
Nessuno.

**Sanabilità e costi:**  
nessuna opera oggetto di sanatoria.

### **VALORE E VENDIBILITA'**

**Metodo di valutazione:**

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore di immobili presenti nella stessa zona, Tenuto conto dell'attuale destinazione d'uso e dopo aver effettuato indagini di mercato su generici uffici compravenduti nel Comune di Ostiano , non rinvenendo recenti compravendite di immobili simili, si opta per un calcolo basato sull'attuale canone di locazione, che risulta pari ad € 9.600,00 annui

Si è parametrato il valore mensile alle rilevazioni del borsino immobiliare e ai valori dell'agenzia delle entrate , ricavando un valore di mercato di vendita al mq. sulla base dell'attuale canone corrisposto, come da tabella che si allega

**Valore di mercato attribuito:**

Come da tabella di valutazione si calcola un valore dell'immobile, pari ad : **€ 324.324,00**

**Confronto con trasferimenti pregressi:**  
nessuno

**Giudizio di vendibilità':**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- nessuno

elementi favorevoli alla vendita:

- immobile di discrete dimensioni
- ampia cantina
- area pertinenziale esclusiva
- ubicato in zona di passaggio a poca distanza dal centro paese
- attività già avviata

**Forme di pubblicità:**

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona



In base a tali premesse si ritiene che l'immobile, tenuto conto dell'attuale destinazione possa avere una discreta possibilità di vendita.

### **STATO DI POSSESSO**

#### **Abitazione /occupazione:**

Immobile occupato da attività commerciale con contratto di locazione ad uso commerciale con decorrenza dal 01 febbraio 2013 al 31 gennaio 2019, del 25.02.2013, registrato a Montichiari il 28.02.2013 al n. 1108, serie 3

#### **Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Da ricerca presso Agenzia delle Entrate si è rilevato un contratto di locazione ad uso commerciale con scadenza in data 31.01.2019.

### **VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** nessuna

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno

**Servitù:** nessuna

**Convenzioni edilizie:** nessuna

**Vincoli storico-artistici:** nessuno

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** nessuno

**Prelazione agraria:** nessuno

**Altri vincoli o oneri:** nessuno

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** nessuno

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):**  
nessuno

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** *all. 15*

1. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 8107/905 del 26.11.1982  
trascritto a Cremona ai nn 7222/4881 del 27.11.1982  
a favore di i



2. Atto di compravendita  
Notaio Marchesi GianCarlo rep. 24698/2159 del 21.05.1986  
trascritto a Cremona ai nn 3914/2644 del 13.06.1986  
a favore di I
3. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 290 del 24.03.2013  
iscritta a Cremona ai nn. 6815/4748 del 27.09.2013  
a favore di Amministrazione demaniale dello stato  
a carico di .
4. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo  
Tribunale di Cremona rep. 1297 del 27.03.2014  
iscritta a Cremona ai nn. 5541/840 del 29.06.2016  
a favore di Intesa sec npl spa
5. Decreto di trasferimento  
Tribunale di Cremona rep. 15 del 30.05.2016  
iscritta a Cremona ai nn. 5540/3754 del 29.06.2016  
a favore di ]  
a carico di Amministrazione demaniale dello stato
6. Atto di pignoramento  
Tribunale di Cremona rep. 843 del 14.03.2017  
Trascritto a Lodi ai nn 3207/2195 del 26.04.2017  
a favore di Intesa sec npl spa

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

ipoteche al punto 4-6

***LOTTE***

**Opportunità di divisione in lotti:**

Nessuna

**Composizione e valore:**

Unico lotto del valore complessivo di € 275.700,00  
diconsi DUECENTOSETTANTACINQUEMILASETTECENTOEURO/00

***COMODA DIVISIBILITA'***

**Giudizio:** nessuna possibilità di divisibilità

**Separazione quota:** nessuna quota divisibile

**Divisione totale:** nessuna divisione



Valore quota: \*\*

**STIMA AL 22 GENNAIO 2019**

	Favore	Contro
Stima	€ 324.324,00	
% decurtazione vendita forzata		€ 48.648,60 (pari al 15%)
	-----	-----
sommano	€ 324.324,00	€ 48.648,60
€ 324.324,00 - € 48.648,60 = € 275.675,40 arrotondati ad <b>€ 275.700,00</b>		

**Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 275.675,40 arrotondati ad € 275.700,00**

**Diconsi euro DUECENTOSETTANTACINQUEMILASETTECENTO/00**



## **OSSERVAZIONI FINALI**

### **Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

Il sottoscritto CTU, nominato dal Giudice per la procedura esecutiva RGE 106/2017, dopo avere depositato nel fascicolo telematico la relazione peritale in data 24.01.2019, comprensiva di tutti gli allegati necessari, venuta a conoscenza in data 28.01.2019, di nuova ulteriore ricerca da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ostiano, comunica quanto segue:

- in data 28.01.2019, il tecnico del Comune di Ostiano comunica di aver provveduto ad ulteriore ricerca negli archivi, trovando documentazione riguardante gli immobili oggetto di pignoramento, contrariamente a quanto comunicato in precedenza
- in data 29.01.2019, ho provveduto a verifica di tutta la documentazione reperita, presso Ufficio Tecnico del Comune di Ostiano

In base a quanto sopra, la scrivente procede con la revisione della propria relazione peritale, inserendo le nuove informazioni e producendo le nuove osservazioni e valutazioni.

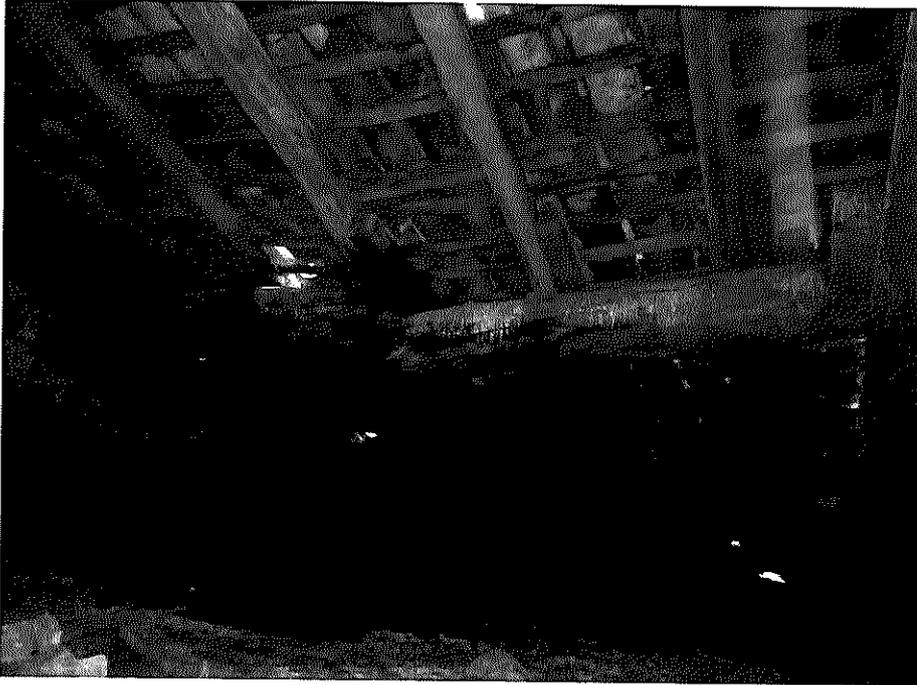
Per maggior chiarezza, e per evidenziare le modifiche, le informazioni errate o non complete saranno depennate e quanto di nuovo verrà scritto in corsivo.

In seguito a comunicazione, del 29.01.2019, inerente i **lavori di sostituzione di orditura primaria**, non potendo accedere al sottotetto durante sopralluogo (come probabilmente fatto dall'Impresa Edile), procede con ulteriore sopralluogo per verificare, ove possibile, quanto precisato dalla ditta incaricata dall'ivg.

In data 30.01.2019, con impresa di mia fiducia, attrezzata per poter accedere a zona altrimenti preclusa, si procede con verifica visiva oltre che fotografica e si rileva quanto segue:

- una trave trasversale risulta spezzata a metà della sua lunghezza
- su di essa poggiano n° 5 coppie di travetti che sostengono la nervatura del manto di copertura
- in prossimità della trave lesionata, vi è uno spostamento dei coppi.





La trave attualmente rimane in sede in quanto gli appoggi risultano sani ed ancorano la struttura, risulta comunque **necessario sostituire la trave danneggiata e ripristinare il manto di copertura almeno in prossimità dell'intervento.**

Avendo potuto accedere al sottotetto, si è riscontrato uno stato del manto di copertura (per la falda a sud) non ottimale, ma nei parametri di usura dell'immobile e dell'epoca di costruzione oltre ai lavori di ripasso svolti nel 1989.

La buona regola dei lavori, prevede il ripasso dell'intero manto di copertura con eventuale sostituzione dei materiali usurati e/o danneggiati; dovendo ottimizzare i costi, si può prevedere un intervento solo nella porzione danneggiata, per evitare danni alle strutture sottostanti, salvo riscontro di evidenti danni nel momento in cui parte della copertura risulta essere rimossa, consentendo una visuale ed una valutazione ottimale.





54

Geom. Brocchieri Tiziana  
Via Marconi n° 9 – 26020 Gombito Cr



Il soffitto intermedio, posizionato al di sotto della trave lesionata, attualmente risulta in stato di stasi, se non subisce carichi o infiltrazioni da precipitazioni non comporta particolari rischi, anche se danneggiato e con travetto portante discostato dai tavelloni soprastanti. (come specificato in relazione originaria).



Dopo valutazione dei due preventivi depositati nel fascicolo telematico, si riscontra la sostituzione dell'orditura danneggiata e il ripasso del manto di copertura per l'intera falda volta a sud.

I preventivi riguardano esclusivamente le opere edili, per poter effettuare l'intervento andranno quantificate le spese accessorie e necessarie.

Trattandosi di sostituzione di parte dell'orditura, l'intervento rientra tra quelli definiti nelle opere di straordinaria manutenzione, quindi soggetti a:

- richiesta di permesso edilizio presso il Comune di Ostiano;
- piano di sicurezza e di coordinamento, in caso ci siano più imprese coinvolte;
- richiesta e pagamento oneri per occupazione di suolo pubblico, da quantificarsi in base all'ingombro del ponteggio su area comunale (strade e marciapiedi) per periodo previsto dei lavori, in base all'intervento che si andrà a realizzare;



- richiesta di chiusura temporanea di strada pubblica (vicolo Paesetto) od in alternativa posizionamento di parapetti lungo la via - la strada è di dimensioni limitate, il posizionamento di un ponteggio (se si optasse per il ripasso totale del manto di copertura della falda a sud) occuperebbe buona parte della sede stradale, impedendo l'accesso alle altre proprietà. Da valutare in seguito a decisione dei lavori da svolgere

nei due preventivi non sono specificate le singole voci, e non è specificata la metodologia di sostituzione e posa della trave e dei travetti – uso di mezzo di sollevamento o posizionamento di piccola gru, oneri di trasporto e smaltimento, la voce ponteggio è specificata esclusivamente su fronte via Garibaldi, in caso di ripasso totale, come prima specificato, andrà valutata l'affaccio su vicolo paesetto, etc.

Si provvede a richiedere delucidazioni alle imprese contattate dall'IVG, in modo da giungere all'udienza del 25.02.2019 con informazioni dettagliate.

La nuova relazione verrà nuovamente inviata alle parti, e dopo essere depositata nel fascicolo telematico e consegnata in copia unica presso gli uffici competenti del Tribunale di Cremona.

Il presente documento, comprensivo di tutti gli allegati viene inviato alle parti.

Perizia fascicolo di pagine 58  
Allegati per complessive pagine 157  
Per un totale complessivo di pag. 215

~~Gombito 24 gennaio 2019~~  
Gombito 04 febbraio 2019

Geom. Brocchieri Tiziana

Documento firmato digitalmente



**ALLEGATI:**

- 1 Tabella riepilogativa valori immobiliari e divisione lotti
- 2 Estratto di mappa
- 3 Visura catastale mapp. 485
- 4 Visura catastale storica mapp. 484 sub 9
- 5 Planimetria catastale mapp. 484 sub 9
- 6 Visura catastale aggiornata mapp. 484 sub 502
- 7 Planimetria catastale aggiornata mapp. 484 sub 502
- 8 Attestato Prestazione Energetica mapp. 484 sub 502
- 9 Visura catastale storica mapp. 484 sub 10 – mapp. 486 sub 7
- 10 Planimetria catastale mapp. 484 sub 10 – mapp. 486 sub 7
- 11 Visura catastale aggiornata mapp. 484 sub 503 – mapp. 486 sub 502
- 12 Planimetria catastale aggiornata mapp. 484 sub 503 – mapp. 486 sub 502
- 13 Attestato Prestazione Energetica mapp. 484 sub 503 – mapp. 486 sub 502
- 14 Visura catastale storica mapp. 486 sub 6
- 15 Planimetria catastale mapp. 486 sub 6
- 16 Visura catastale storica mapp. 484 sub 5 – mapp. 486 sub 4
- 17 Planimetria catastale mapp. 484 sub 5 – mapp. 486 sub 4
- 18 Visura catastale aggiornata mapp. 484 sub 501 – mapp. 486 sub 501
- 19 Planimetria catastale aggiornata mapp. 484 sub 501 – mapp. 486 sub 501
- 20 Attestato Prestazione Energetica mapp. 484 sub 501 – mapp. 486 sub 501
- 21 Tabella valutazione mapp. 484 sub 501 – mapp. 486 sub 501
- 22 Contratto di locazione
- 23 Documentazione Agenzia delle Entrate per contratti di locazione ed atti di provenienza
- 24 Ricerca ipotecaria
- 25 Ricerca beni comparabili, titoli di comparazione
- 26 Docfa aggiornamento unità immobiliari con approvazione
- 27 Elaborato fotografico
- 28 Concessione edilizia n. 16 del 1981
- 29 Certificato di abitabilità del 1985, per ce 16/1981
- 30 Autorizzazione n. 4 del 08.02.1982
- 31 Autorizzazione n. 9 del 18.02.1982



- 32 Comcessione edilizia n. 26 del 1984
- 33 Permesso di agibilità del 1986 per ce 26/1984
- 34 Autorizzazione edilizia prot. 3299 del 19.09.1989
- 35 Richiesta concessione in sanatoria del 08.01.1996

