

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 153/2022**

**Giudice G.O.P.: Avv. Claudia CALUBINI**

Creditore: **CASSA PADANO DI CREDITO COOPERATIVO** (C.F. 01741030983)

Contro: [REDACTED]

**RELAZIONE di STIMA**

Per i Beni Immobili siti in Persico Dosimo (CR) via Gramsci n. 10 e 12



L'esperto Stimatore:

Arch. Bruna Gozzi

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

Cremona, 08/03/2024



<b>INDICE</b>		<b>pagg</b>
<b>Svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;</b>		
<b>Scheda Sintetica e identificativi catastali</b>		<b>4</b>
Operazioni Peritali		<b>6</b>
<b>1. <u>attività art. 173 bis disp. att. cpc:</u></b>		
<b>1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali</b>		<b>8</b>
<b>1.b) - Descrizione del bene</b>		<b>9</b>
<b>1.c) - Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;</b>		<b>13</b>
<b>1.d) - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico</b>		<b>13</b>
<b>1.e) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente</b>		<b>13</b>
<b>1.f) - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa</b>		<b>14</b>
<b>1.g) - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ....., che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 .....</b>		<b>15</b>
<b>1.h) - Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli</b>		<b>15</b>
<b>1.i) - Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato</b>		<b>16</b>
<b>2. <u>attività art. art. 568, comma 2 cpc:</u></b>		
<b>2.a) - Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute</b>		<b>17</b>
<b>3) - Tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.)</b>		<b>18</b>
<b>4) - nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:</b>		<b>18</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li><i>i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;</i></li> <li><i>ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore</i></li> </ul>		
<b>5) - nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto</b>		<b>18</b>
<b>6) - a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale</b>		<b>18</b>
<b>7) - a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente</b>		<b>19</b>



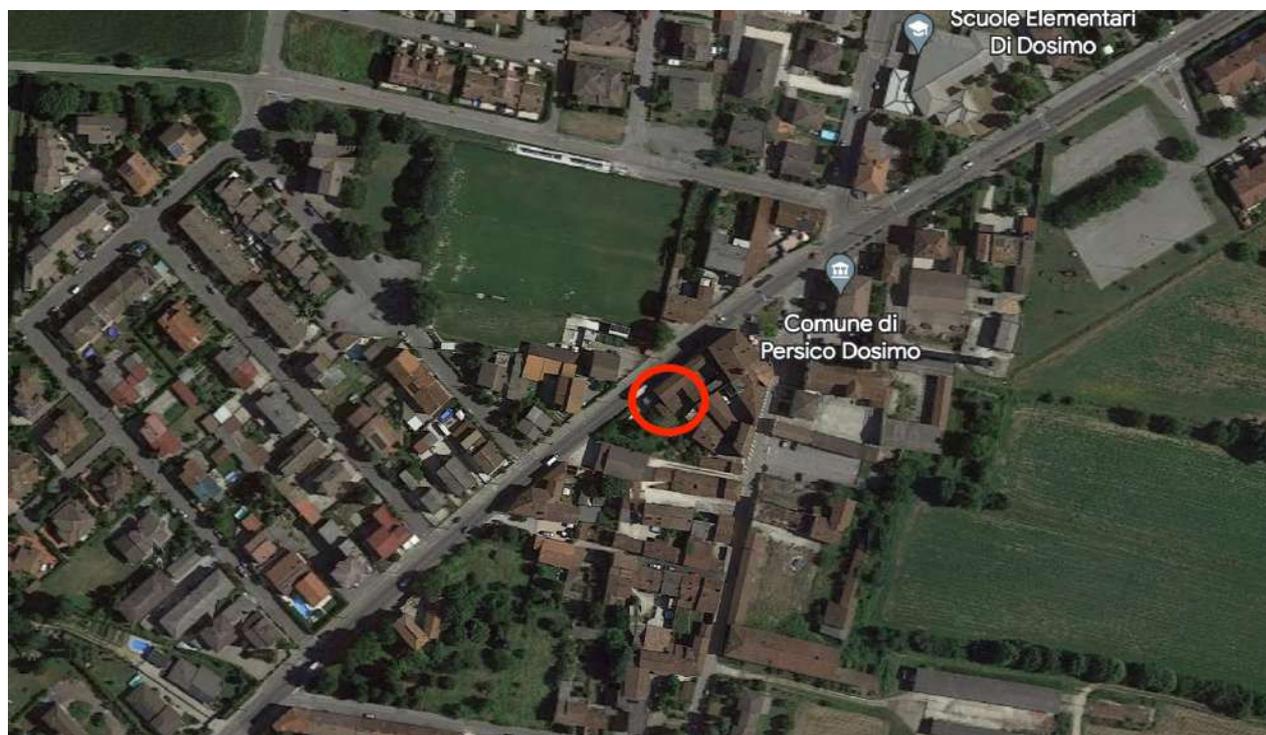
8) - a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione	<b>19</b>
9) - a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento	<b>19</b>
<b>Allegati da pag.</b>	<b>20</b>

<b>ELENCO ALLEGATI</b>
All_01_ Documentazione fotografica
All_02_ Doc. Catastale
All_03_ Ispezione Ipotecaria
All_04_ Certificati anagrafici Comune di Persico Dosimo e Malagnino
All_05_ Atti di provenienza
All_06_ Verifica Locazioni
All_07_ Atti edilizi
All_08_ Planimetrie da rilievo
All_09_ Rapporto di valutazione



### SCHEDA SINTETICA ED INDICE

<u>Diritto:</u>	<i>cfr. pag. 13</i>	- quota di 1/1 del diritto di proprietà
<u>Bene:</u>	<i>cfr. pag. 9</i>	- edificio uso residenziale (PT e P1°+magazzino e area esterna)
<u>Ubicazione:</u>	<i>cfr. pag. 7</i>	- via Gramsci 10 – 12, Persico Dosimo (CR)
<u>Stato manutentivo:</u>	<i>cfr. pag. 11 - 12</i>	- P1° residenziale BUONO, PT residenziale SCARSO, PT magazzino DISCRETO
<u>Lotti:</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- unico
<u>Irregolarità /abusi</u>	<i>cfr. pag. 15</i>	- irregolare da sanare
<u>Valore vendita forzata</u>	<i>cfr. pag. 17</i>	- € 209.000,00 (intero compendio pignorato)
<u>valore in libero mercato</u>	<i>cfr. pag. 17</i>	- € 231.000,00 “ “ “
<u>Vendibilità</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- BUONA
<u>Motivo</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- ubicazione, composizione e stato di conservazione
<u>Occupazione</u>	<i>cfr. pag. 12</i>	- occupato dall'esecutato e dalla moglie
<u>Locazione</u>	<i>cfr. pag. 16</i>	- no
<u>Oneri sanatoria</u>	<i>cfr. pag. 14 – 15</i>	- si € 3.000,00 (già detratti dal valore di vendita)
<u>APE</u>	<i>cfr. pag. 18</i>	- in redazione



ORTOFOTO – Persico Dosimo (CR) via Gramsci 10 - 12



## RELAZIONE di STIMA

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini, nominava in data 04/11/2022 la sottoscritta Architetto quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare forzata di **RGE\_153/2022**, promossa da **CASSA PADANA** (C.F. 01741030983) vs. [REDACTED] [REDACTED]

La sottoscritta, giurando in data 20/11/2022, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente

### - QUESITO -

Il giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto:

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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, 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 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a verificare, nell'ordine:
  - I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
  - II. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;**
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*



*provveda, 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:*

Esaminati gli Atti del procedimento, si dava inizio alle operazioni Peritali, con verifiche presso le amministrazioni pubbliche e i registri telematici, della documentazione necessaria e preliminare alla redazione della stima; operazioni così svolte:

- **Verifiche catastali** (marzo '23), eseguite telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, con estrazione di mappa, visure storiche, schede catastali; a seguito del sopralluogo eseguito il 04/05/2023 si è riscontrata la conformità dei luoghi con la documentazione catastale. Per verificare l'esatta rispondenza dei mappali attuali con quelli presenti negli atti di provenienza, è stato necessario consultare la documentazione catastale storica conservata presso l'Archivio di Stato, riscontrandone la rispondenza;
- **Verifica cronistoria dei Titoli di provenienza** (maggio '23): la proprietà del compendio proviene da divisione di eredità, pertanto si è procurato il relativo atto all'archivio Notarile di Cremona, per la copertura del ventennio antecedente la Trascrizione del Pignoramento;
- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultato NON presente durante il sopralluogo sono stati raccolti gli elementi utili per produrlo;
- **Verifica Contratti di Locazione** (aprile '23) come da risposta dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in atto. In sede di sopralluogo si è potuto verificare che il compendio è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- **Verifiche Condominiali** il compendio non è un condominio.
- **Verifica Elenco formalità pregiudizievoli:** (agg. gennaio '24), ispezioni ipotecarie, eseguite telematicamente per soggetto e unità immobiliari, in aggiornamento alla Certificazione Notarile del 05/09/2022 agli Atti della procedura;
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni** (agg. gennaio '24), eseguite telematicamente, di seguito allegate unitamente agli Atti notarili;



- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche** (marzo 2023), effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Persico Dosimo, sono stati reperiti gli atti concessori edilizi riscontrando la non conformità allo stato dei luoghi relativamente a opere interne;
- **Sopralluogo**: (26 novembre 2022), per i rilievi metrici/fotografici, da cui è risultata la non conformità allo stato dei luoghi relativamente a opere interne agli atti edilizi.

---

Via Gramsci 10 – 12 , Persico Dosimo (CR)



---

La conclusione delle indagini necessarie ha consentito la redazione della seguente Stima



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

Articolo 173 bis disp. att. cpc

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

Tutti i Beni sottoposti a procedura esecutiva, in Persico Dosimo (CR), via Gramsci n. 10 e 12, sono in proprietà per la quota intera a [REDACTED], in virtù degli Atti ivi di seguito riportati. **All\_05\_ Atti di provenienza**

### Identificativi Catastali

*Presenti in Atto di Pignoramento del 02/12/2021 e sua Trascrizione del  
14/03/2022 R.P.1575*

Comune di Persico Dosimo via Gramsci 10 e 12 – PT - P1°

Nota: il civico è stato rilevato sul luogo, poiché catastalmente non è indicato (per il C/2 compare il n. 14 ma correttamente è il 12) e sugli atti della procedura è riportato un n. 1 forse per errore di battitura.

Fg. 8 – mapp. 52 – sub. 5 – Cat. A/2 – vani 9,5

Fg. 8 – mapp. 51 – sub. 2 – Cat. C/2 – Consistenza 110 mq

### IDENTIFICATIVI CATASTALI COMPLETI

Comune di Persico Dosimo

via Gramsci 10 e 12 (civici rilevati sul posto non riportati in visura) – Fg. 8 – mapp. 52 – sub. 5 - 51 sub. 1 - mapp. 53 - Cat. **A/2** – Cl. 3 - vani 9,5 – supf. catastale 262 mq - rendita € 515,17 - PT - P1°

via Gramsci n. 14 - Fg. 8 – mapp. 52 – sub. 2 – Cat. **C/2**- Cl. 5 – Consistenza 110 mq – Supf. catastale mq 130 - rendita € 352,22

**All\_02\_ Doc. Catastale**

### Confini

Nord Ovest: la via Gramsci

Nord Est: prima il mapp. 45, poi, per salto rientrante, il mapp. 175 e 165

Sud Est: prima il mapp. 47, poi il mapp. 175, e, per salto sporgente, il mapp. 54

Sud Ovest: il mapp. 166 (stesse ragioni ma non oggetto della procedura)



**Articolo 173 bis disp. att. Cpc**

**1.b) – Descrizione del bene**

**EPOCA – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – STATO MANUTENTIVO**

**All\_01\_ Documentazione fotografica**

L'edificio oggetto della procedura è di fine '800 inizi '900 ma probabilmente di impianto più antico, ed è stato interessato da diversi interventi di modifica fino all'assetto attuale. Comprende una unità immobiliare al piano terra e una al piano primo con terrazza e balcone di servizio; in un corpo di fabbrica derivante da un ampliamento, si trovano i locali ad uso magazzino ora non più utilizzati. Completa il compendio una area a verde che circonda parzialmente l'edificio, mentre la facciata principale è prospiciente la via Gramsci. Attualmente solo l'appartamento al piano primo è in uso.

Si precisa che in origine le due unità costituivano un unico appartamento, come si evince anche dalle schede catastali presenti agli atti della procedura, ma di fatto, attualmente si configurano come due unità distinte anche se l'impianto elettrico, la fornitura del gas e l'impianto idrico, termico e termosanitario sono unici per entrambi i piani e le forniture di acqua, luce e gas sono contabilizzati da un unico contatore; soltanto il magazzino al PT ha l'impianto elettrico separato dal resto della casa, mentre il termosifone presente è collegato alla caldaia che serve la parte residenziale.

La struttura è in muratura, i solai in legno rinforzati da rete elettrosaldata, le pareti perimetrali al piano primo insieme al controsoffitto del solaio che separa l'appartamento dalla copertura a tetto, sono stati dotati di cappotto interno come isolamento termico.

L'ingresso all'edificio avviene direttamente dalla via Gramsci attraverso un portoncino pedonale in vetro e alluminio che immette in un ingresso dal quale, da un lato, parte la scala interna che porta al P1° e, sul fondo, si trova l'accesso al corridoio di distribuzione dei locali del PT. L'accesso ai locali ad uso magazzino può avvenire dal corridoio di distribuzione del PT oppure dal carraio presente sulla via Gramsci.

Composizione e finiture P1°: l'appartamento è stato ristrutturato abbastanza di recente ed è in buono stato di manutenzione è composto da soggiorno/ingresso, due camere da letto (matrimoniale e singola), un bagno, il tutto disimpegnato da un corridoio che, infine, porta a una cucina abitabile con balcone di servizio ed ampia terrazza parzialmente coperta nella zona antistante la porta finestra della cucina; i pavimenti sono tutti in gres porcellanato e le pareti sono intonacate



e tinteggiate; serramenti esterni in legno con vetrocamera, serramenti interni in legno e portoncino blindato che dà accesso alla scala interna; riscaldamento a gas naturale con caldaia autonoma (che serve anche il PT) e corpi scaldanti a radiatore integrati da due termoconvettori; è presente aria condizionata. Il bagno, con finestra, ha pavimento e rivestimento in ceramica monocottura ed è dotato di vasca da bagno. La terrazza e il balcone di servizio sono pavimentati in cemento o klinker e hanno un muretto come parapetto. Come sistemi oscuranti sono presenti tapparelle in pvc.

Composizione e finiture PT: come prima descritto, è presente di fatto un'unità immobiliare per destinazione d'uso indipendente anche se gli impianti non sono separati dal piano primo; l'appartamento risulta quindi composto da cucina, soggiorno, camera da letto e un bagno (senza finestra), il tutto disimpegnato da un corridoio cui si accede dall'atrio d'ingresso della via Gramsci attraverso una porta (non blindata). Lo stato di manutenzione è scarso, poiché risulta non utilizzato da tempo, vi sono tracce di umidità di risalita sulle murature e vi sono parti di impianto idrico lasciate a vista a seguito di interventi manutentivi. Le pavimentazioni e i rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico, i muri sono intonacati e tinteggiati ma non in buono stato manutentivo, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con tapparelle in pvc oscuranti. Il riscaldamento è fornito dalla stessa caldaia al servizio del piano primo attraverso radiatori.

Al piano terra, come corpo adiacente ed anche direttamente collegato all'unità a uso residenziale, si trova il magazzino che era adibito a stoccaggio di carni per uso alimentare; infatti, all'interno è presente una cella frigorifera in prefabbricato installata dalla società che gestiva l'attività di stoccaggio carni e di sua proprietà. All'interno del corpo di fabbrica adibito a magazzino è presente un piccolo bagno di servizio con disimpegno; la zona ufficio è divisa da pareti rimovibili in vetro e struttura in alluminio. La struttura è in muratura intonacata e tinteggiata, le pavimentazioni sono in piastrelle gres porcellanato. L'accesso al magazzino può avvenire anche dal carraio di via Gramsci n. 12 che dà accesso anche all'area a verde di pertinenza del compendio; il magazzino, infatti ha accesso sull'area scoperta attraverso un portone scorrevole in ferro, su una parte di area pavimentata in battuto di cemento. Il magazzino è autonomo rispetto alla parte residenziale dell'edificio solo per quanto riguarda l'impianto elettrico che infatti è dotato di proprio contatore, mentre gli altri impianti sono in comune. Si precisa che l'area cortilizia a verde è identificata da due



mappali il 54 e il 166 che non è oggetto della procedura, pur essendo intestato all'esecutato, ma non è attualmente separato da alcuna recinzione dalla restante area identificata al mapp. 54.

### Superfici (All\_08\_Planimetrie da rilievo)

#### APPARTAMENTO

Superficie lorda totale Piano Terra mq 90  
Superficie lorda totale Piano Primo mq 144  
terrazza mq 83

#### MAGAZZINO

Superficie lorda magazzino mq 76

#### *PT residenziale SUPERFICI NETTE LOCALI E ALTEZZE*

Cucina mq 11,50  
Stanza 1 mq 19,00  
Stanza 2 mq 7,80  
Bagno mq 4,50  
Corridoio e dis. mq 12,00  
Vano scala mq 5,10  
Atrio di ingresso mq 11,00

Altezza dei locali ml 2,80

#### **PIANO PRIMO** residenziale *SUPERFICI NETTE LOCALI E ALTEZZE*

Soggiorno/ingresso mq 28,60  
Stanza 1 mq 19,70  
Stanza 2 mq 10,40  
Bagno mq 4,50  
Corridoio e dis. mq 15,70  
Cucina/pranzo mq 32,60  
Terrazza mq 83,00  
balcone mq 3,00

Altezza dei locali ml 2,90

**CORTILE** (area a verde) mq 325,00

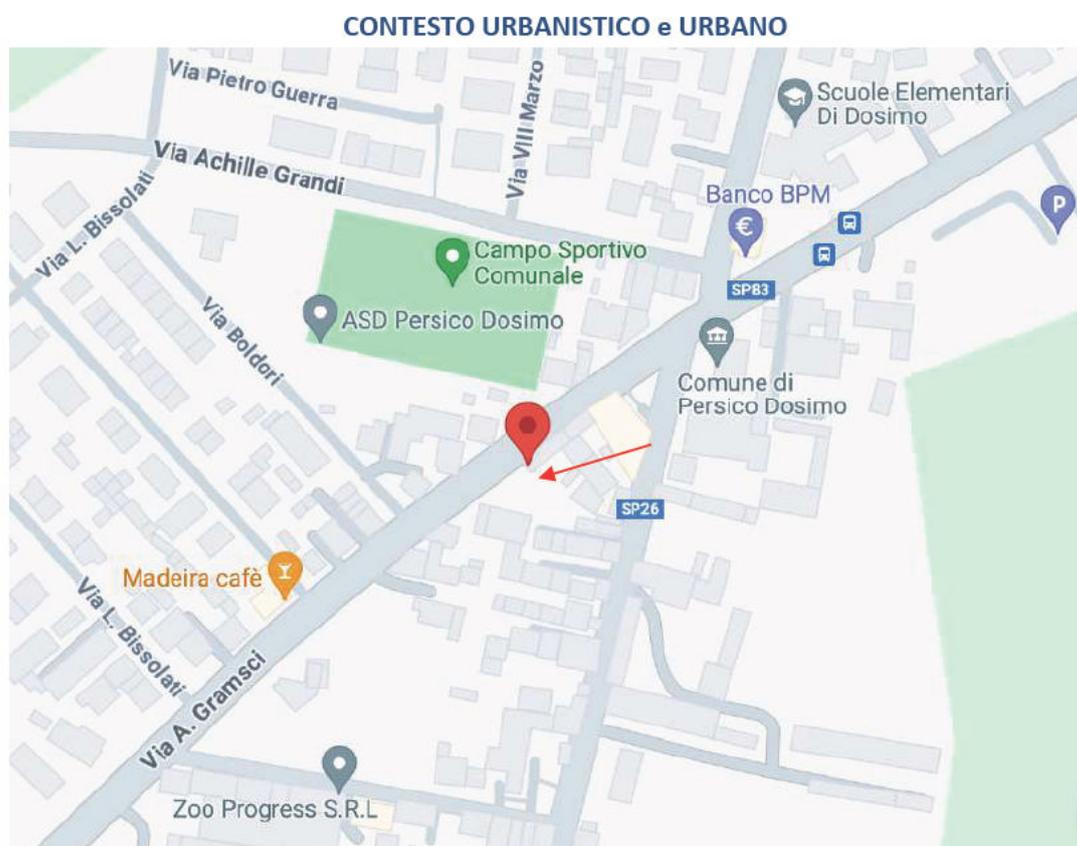
### Stato manutentivo

Lo stato di conservazione del fabbricato, come sopradescritto è differente rispetto ai piani, è, pertanto da considerarsi **BUONO al PIANO PRIMO** essendo stato ristrutturato in epoca abbastanza



recente e tuttora abitato; mentre per quanto riguarda la **parte residenziale al PIANO TERRA** lo stato manutentivo è **SCARSO**: sono necessari alcuni interventi poiché è in disuso da tempo, ma sono riconducibili a interventi di manutenzione ordinaria (per es. adeguamento impiantistico, ammodernamento servizio igienico, tinteggi) non si riscontrano particolari problematiche di tipo strutturale.

Il magazzino è in condizioni manutentive **DISCRETE**, non è più utilizzato solo da pochi anni.



Il contesto in cui si trova il compendio oggetto della procedura è classificato dal P.G.T. di Persico Dosimo B1 - "Residenziale di vecchio impianto" Art. 17 delle N.T.A.: *"indica i terreni, già da tempo urbanizzati ed edificati a scopo prevalentemente residenziale che, pur risultando esterni ai nuclei storici di più valida caratterizzazione architettonica, presentano tuttavia valori ambientali discreti, meritevoli di conservazione o di valorizzazione, ma tali, di norma, anche nel caso di nuove costruzioni, da potersi tutelare attraverso interventi edilizi singoli, non necessariamente inquadrati dalla pianificazione attuativa..."*



Il compendio è sito in Persico Dosimo, piccolo centro situato a circa 10 km dal capoluogo Cremona e facilmente raggiungibile tramite strada provinciale, anche per mezzo di linee pubbliche di autobus.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

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

I beni oggetto della presente procedura in Persico Dosimo (CR), via Gramsci 10 – 12, sono in proprietà per quota di 1/1 al [REDACTED]. Sono stabilmente occupati dal [REDACTED] insieme alla moglie.

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

Si specifica che dal cortile di proprietà con area a verde si ha l'accesso anche a due autorimesse non oggetto della procedura. Sarà necessario accendere una servitù di passaggio sull'area scoperta altrimenti resterebbero inaccessibili.

**All\_04\_ certificati anagrafici del Comune di Persico Dosimo e Malagnino**

**All\_06\_ verifica locazioni**

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.d)** *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

Dalla Ispezione Ipotecaria eseguita in data 23/01/2024, in aggiornamento alla relazione notarile del 10/10/2022, non sono emersi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**All\_03\_Ispezione ipotecaria**

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

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



Come da Ispezione Ipotecaria del 23/01/2024, effettuata per Soggetto e Unità Immobiliari Pignorate, in aggiornamento alla Relazione Notarile del 10/10/2022 si rilevano le seguenti formalità:

**All\_03\_Ispezione ipotecaria**

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

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

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 21 ottobre 2021 ai n. 9601/1484 richiesta dall'Istituto Cassa Padana di Credito Cooperativo Soc. Coop. A.r.l. con sede in Leno, (domicilio ipotecario c/o lo studio Avv. Giacomo Bettoni Brescia via XX Settembre n. 8) per € 33.000,00 contro [REDACTED]. Beni colpiti: piena proprietà immobili censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 8 mapp. 51 sub. 1 - mapp. 52 sub. 5 sub. 2 mapp.53 - Cat. A/2 e Fg. 8 mapp. 51 sub. 2 – Cat. C/2

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.f) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.**

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

- C.E. n. 520/82 del 08/04/1982 ampliamento casa e magazzino
- C.E. n. 23/89 del 19/04/1989 realizzazione ufficio con servizio e cella frigorifera
- C.E. prot. 196932 del 09/10/2003 posa cancello e fognatura acque bianche
- D.I.A. del 08/09/2010 prot. 5641 rimozione amianto e rifacimento copertura

Il compendio risulta NON CONFORME agli atti edilizi, in quanto sono state fatte modifiche interne senza titolo autorizzativo, che comunque non incidono sulla consistenza del bene.

**All\_07\_Atti edilizi**



**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.g)** *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Le opere interne eseguite senza titolo autorizzativo risultano sanabili tramite **nuova pratica di P.d.C. in sanatoria** e il versamento di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, spese tecniche (redazione presentazione pratica di sanatoria da tecnico abilitato), per un totale stimato di **€ 3.000,00** che vengono portati in detrazione dal valore dell'immobile

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.h)** *verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

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

**CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

Anteriormente al ventennio la piena proprietà della porzione di stabile costituita da casa di abitazione (identificata con il mappale 52) con rustico (identificato con il mappale 51) ed orto (identificato con il mappale 53) Sita in Persico Dosimo, Via Gramsci esattamente individuata nella scheda di variazione presentata all'UTE di Cremona in data 1 ottobre 1982 Protocollo n ° 69/82 apparteneva al signor: [REDACTED]. Si precisa che gli immobili suddetti sono pervenuti in piena proprietà al signor [REDACTED] anteriormente al 1 gennaio 1963. Con atto di donazione in data 8 ottobre 1982 nn.ri 10348/793 di



repertorio Notaio Giuseppe Leggeri trascritto Cremona il 16 ottobre 1982 ai nn.ri 6281/4241 il signor [REDACTED], riservando per sé l'usufrutto generale vitalizio, ha donato al proprio figlio [REDACTED], la nuda proprietà della porzione di stabile costituita da casa di abitazione con rustico ed orto Sita in Persico Dosimo, Via Gramsci distinta con i mappali 52 (casa di abitazione) - 51 (rustico) - 53 (orto) tutti del foglio 8.

L'usufrutto si è poi riunito alla proprietà in data 6 marzo 1997 a seguito della morte del signor [REDACTED].

All\_05\_Acti di provenienza

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

*1.i) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

N.P. : non si tratta di condominio



Articolo 568, co. 2 cpc

*2. determinazione del **valore di mercato** l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

Per la determinazione del presunto **Valore in Libero Mercato** dei beni componenti l'intero compendio si è applicato il Metodo del Confronto (MCA - Market Comparison Approach), deprezzato fra l'altro dei costi anzidetti (regolarizzazione edilizia), per un totale di circa il 9,50 % del Valore in Libero Mercato.

L'Analisi del mercato per la rilevazione di compravendite recenti, di immobili appartenenti allo stesso segmento ed agibili, ha consentito l'individuazione di tre atti di compravendita, nelle vicinanze e con caratteristiche simili:

[All\\_09\\_Rapporto di Valutazione](#)

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

**LOTTO UNICO**

Comune di Persico Dosimo abitazione PT e 1° con area esterna e magazzino

**VALORE IN LIBERO MERCATO:**

**€ 231.000,00**

**VALORE IN VENDITA FORZATA:**

**€ 209.000,00**

**GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':**

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



**3)** - a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

**4)** - nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore

Caso non ricorrente.

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

Dalla verifica anagrafica eseguita presso il Comune di residenza dell'esecutato risulta che i coniugi sono in regime di separazione dei beni. I beni oggetto della procedura sono in piena proprietà dell'esecutato.

**All\_04\_Certificati anagrafici dal Comune di Persico Dosimo e Malagnino**

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

La formazione di più lotti non è possibile senza che prima vengano realizzate opere edilizie che necessitano di autorizzazione da parte del Comune e successivo frazionamento catastale. In particolare, sarebbe necessario operare un rifacimento impiantistico sia per quanto riguarda l'impianto idrico, che termico, che elettrico con divisione anche delle forniture.

Pertanto, si mantiene un **lotto unico**.

Si specifica che dal cortile di proprietà con area a verde si ha l'accesso anche a due autorimesse non oggetto della procedura. Sarà necessario accendere una servitù di passaggio sull'area scoperta altrimenti resterebbero inaccessibili; inoltre, attualmente la porzione di cortile /area a verde identificata al mapp. 166 non è divisa da alcuna recinzione, ma non rientra nella procedura in oggetto, sarà quindi necessario provvedere alla sua recinzione.



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

Come da indagine eseguita sul portale del CENED la casa NON risulta munita di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**, si è provveduto alla raccolta dei dati utili alla redazione in fase di sopralluogo.

8) - a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Dall'analisi dei documenti agli atti della procedura e dati catastali, è risultata rispondenza tra gli stessi. Si indicano, ai fini del Decreto di Trasferimento, i seguenti identificativi:

Comune di Persico Dosimo via Gramsci 10 e 12

Fg. 8 – mapp. 52 – sub. 5 - 51 sub. 1 - mapp. 53 - **Cat. A/2** – Cl. 3 - vani 9,5 – supf. catastale 262 mq - rendita € 515,17 - PT - P1°

via Gramsci n. 14 - Fg. 8 – mapp. 52 – sub. 2 – **Cat. C/2**- Cl. 5 – Consistenza 110 mq – Supf. catastale mq 130 - rendita € 352,22

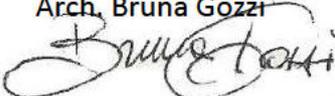
9) - a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Non sono presenti rifiuti speciali e/o pericolosi che richiedano speciali procedure di smaltimento. Il tetto in amianto era già stato rimosso, come autorizzato dalla D.I.A. del 2010 prot. 5641, riportata negli atti edilizi.

*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 reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione*

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

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

Arch. Bruna Gozzi  




# ALLEGATI

