

Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice G.O.P.: Avv. CLAUDIA CALUBINI

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 188/2022



Figura 1 Via XX Settembre, 73 - Casalmaggiore



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

LOTTO UNICO

RELATICO ALL'IMMOBILE SITO IN CASALMAGGIORE (CR), Via XX Settembre n. 73

Appartamento con Cantina e Autorimessa

PROMOSSA DA:

FIRE SPA – Società - C.F / P.I 01787570835

CON:

Domiciliato in: \

Altro avvocato:

Indirizzo :

CONTRO

L'esperto stimatore:

Arch. Alex Lena

Via Lungo Adda, 20

26026 - Pizzighettone (CR)

Albo Periti Tribunale n. 647



Alex Arch. Lena
Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

PERIZIA DI STIMA – CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini ha nominato in data 13.01.2023 il sottoscritto Arch. Alex Lena quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da FIRE Spa contro \cup riferita alla quota di piena proprietà di un immobile, costituente un appartamento con cantina e autorimessa, sito in Casalmaggiore (CR) Via XX Settembre n. 73; censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore al Foglio 33 Mappale 76/6 e Mappale 76/8.

Il sottoscritto, giurando in data 25.01.2023, ha accettato l'incarico, impegnandosi a seguire le seguenti disposizioni assegnatagli dal Giudice:

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.; individui i precedenti proprietari nel ventennio; 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. ed 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:



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

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

b-se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

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;

allegli alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari, 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;

allegli altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3, disp. att. c.p.c.;

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

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

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DEGLI ATTI

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.;- individui i precedenti proprietari nel ventennio; 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;

La documentazione risulta completa e si riportano i precedenti proprietari:



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASALMAGGIORE (B898)(CR) Foglio 33 Particella 76 Sub. 6

- 1. nato a il
☐ dall'impianto al 09/07/1982 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
- 1. (CF) nata a il
☐ dal 09/07/1982 al 04/12/1992 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- 2. nato a il
☐ dal 09/07/1982 al 04/12/1992 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- 1. nata a il
☐ dal 04/12/1992 al 10/04/2000 Diritto di: Proprieta' per 10/10 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
- 2. (CF) nato a il
☐ dal 04/12/1992 al 10/04/2000 Diritto di: Proprieta' per 10/10 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
- 1. (CF) nato a il
☐ dal 10/04/2000 al 27/04/2009 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
- 1. nato in il
☐ dal 27/04/2009 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)
1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
2. Atto del 09/07/1982 Pubblico ufficiale ALESSANDRO CIRANI Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 16775 - UR Sede CASALMAGGIORE (CR) Registrazione Volume 9 n. 707 registrato in data 27/07/1982 - Voltura n. 299/1982 in atti dal 25/10/1989
3. Atto del 04/12/1992 Pubblico ufficiale CHIZZINI DANTE Sede VIADANA (MN) Repertorio n. 76720 - UR Sede VIADANA (MN) Registrazione n. 613 registrato in data 15/12/1992 - MUTUO E VENDITA Voltura n. 91.1/1993 - Pratica n. 16650 in atti dal 05/02/2001
4. Atto del 10/04/2000 Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MAR Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 13521 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2154.1/2000 in atti dal 15/05/2000
5. Atto del 27/04/2009 Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MARIO Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 31858 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2805.1/2009 Reparto PI di CREMONA in atti dal 21/05/2009
-



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASALMAGGIORE (B898)(CR) Foglio 31 Particella 76
Sub. 8

- 1
1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
- ☐ dall'impianto al 09/07/1982 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
- 1.1
2. Atto del 09/07/1982 Pubblico ufficiale ALESSANDRO CIRANI Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 16775 - UR Sede CASALMAGGIORE (CR) Registrazione Volume 9 n. 707 registrato in data 27/07/1982 - Voltura n. 299/1982 in atti dal 25/10/1989
- ☐ dal 09/07/1982 al 04/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- 2
☐ dal 09/07/1982 al 04/12/1992
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- 1.
3. Atto del 04/12/1992 Pubblico ufficiale CHIZZINI DANTE Sede VIADANA (MN) Repertorio n. 76720 - UR Sede VIADANA (MN) Registrazione n. 613 registrato in data 15/12/1992 - MUTUO E VENDITA Voltura n. 91.1/1993 - Pratica n. 16650 in atti dal 05/02/2001
- ☐ dal 04/12/1992 al 10/04/2000
Diritto di: Proprieta' per 10/10 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
- 2.
☐ dal 04/12/1992 al 10/04/2000
Diritto di: Proprieta' per 10/10 in regime di comunione dei beni con (deriva dall'atto 3)
- 1
4. Atto del 10/04/2000 Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MAR Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 13521 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2154.1/2000 in atti dal 15/05/2000
- ☐ dal 10/04/2000 al 27/04/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)
- 1.1
5. Atto del 27/04/2009 Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MARIO Sede CASALMAGGIORE (CR) Repertorio n. 31858 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2805.1/2009 Reparto PI di CREMONA in atti dal 21/05/2009
- ☐ dal 27/04/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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 e verificata la completezza della documentazione ex. art 567 cpc., si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

Operazioni peritali:

- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche**, effettuate con domanda di accesso agli atti (v. *all. 07 – Domanda diritto accesso agli atti*), inviata a tramite lo sportello telematico, del Comune di Casalmaggiore, in data 22.02.2023 prot. n. 4151, con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale dell'Immobile in oggetto, ed altra documentazione utile.

Il giorno 03.04.2023 è stata presa visione e fatta relativa copia dei provvedimenti autorizzativi.

Dal confronto tra la documentazione agli atti comunali ed i luoghi, sono emerse lievi difformità al piano seminterrato nella cantina di proprietà.

- **Verifica Contratti di Locazione**, non c'è nessun contratto di locazione in essere, ma al momento del sopralluogo p.so l'immobile, erano presenti alcuni conoscenti dell'esecutato, con enormi difficoltà di lingua.

- **Verifiche catastali**, eseguite presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cremona, con estrazione delle visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa.

L'Appartamento e l'autorimessa sono risultati conformi ai luoghi, al progetto approvato ed alla Planimetria Catastale; mentre la Cantina risulta conforme ai luoghi ed alla planimetria catastale, ma con lievi difformità al progetto approvato.

- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato di prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED; l'appartamento non risulta dotato di Ape.

- **Sopralluogo**, eseguito in data 05.04.2023.

L'acquisizione della documentazione necessaria e l'esecuzione dei rilievi, ha consentito la redazione della presente Stima.

1-a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di procedura esecutiva è sito in Casalmaggiore (CR), Via XX Settembre n. 73; ed è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Casalmaggiore (Cod. B898) al Foglio 33 Mappale 76/8 – 76/8.



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

L'intestatario del bene in oggetto è

Trattasi di appartamento con tre camere da letto e con due balconi posto al piano Primo (ultimo fuori terra) con cantina e autorimessa a piano seminterrato.

Confini dell'appartamento:

- a nord vuoto sull'ingresso condominiale alle rimesse;
- ad est vuoto su area condominiale;
- a sud vano scale condominiale indi per salto rientrante ragioni o aventi causa;
- ad ovest ragione o aventi causa indi per salto sporgente vuoto su area condominiale;

Confini della cantina:

- a nord corridoio condominiale indi la cantina di cui al mappale 76/4;
- ad est e a sud area comune;
- ad ovest ragioni o aventi causa;

Confini dell'autorimessa:

- a nord ragioni o aventi causa;
- ad est area condominiale;
- a sud già ragioni o aventi causa;
- ad ovest area condominiale;

Identificazione catastale:

- Comune di CASALMAGGIORE (B898)
Foglio 33 Mappale 76 Subalterno 6
Indirizzo VIA XX SETTEMBRE Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 260,29 Lire 504.000
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani
Dati di superficie: Totale: 90 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq
- Comune di CASALMAGGIORE (B898)
Foglio 33 Mappale 76 Subalterno 8
Indirizzo VIA XX SETTEMBRE Piano S1
Dati di classamento: Rendita Euro 26,13 Lire 50.600



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq

Dati di superficie: Totale: 22 mq

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio Olimpia" sito in Comune di Casalmaggiore (CR), via XX Settembre, n. 73 e precisamente:

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano mansardato, composto da ingresso-soggiorno, tre stanze da letto, cucina, bagno, due balconi, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato ed una autorimessa posta al piano seminterrato.

La planimetria, come da rilievo in data 05.04.2023, viene allegata (v. all. 05 – *Planimetria stato attuale*).

Il contesto:

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva è ubicato nella prima periferia della cittadina di Casalmaggiore, comune italiano di 14.974 abitanti (dato Istat – popolazione residente al 28.02.2023).

L'ingresso alla palazzina avviene da Via XX Settembre n. 73, tramite andito pedonale; l'appartamento è con tripla esposizione.

Trattasi di una zona prevalentemente residenziale, e risultano molto vicini i pubblici servizi.

L'appartamento:

è da ristrutturare, gli impianti sono datati e non a norma, dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con sistema Gazelle a parete, in bagno c'è uno scaldabagno elettrico.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in Pvc, tinteggiatura interna semi lavabile su intonaco civile. La pavimentazione della scala condominiale è in marmo, mentre quella interna al bilocale è in grès porcellanato. Il bagno è dotato di tutti i sanitari.

Conformazione:

Superficie lorda di pavimento	Mq. 86.50
Superficie netta di pavimento	Mq. 62.80
- ingresso	Mq. 3.10
- cucina	Mq. 7.90
- soggiorno	Mq. 18.40
- disimpegno	Mq. 4.50



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

- bagno	Mq. 3.90
- letto	Mq. 12.60
- letto	Mq. 12.60
- letto	Mq. 7.70
Balcone	Mq. 3.20
Balcone	Mq. 11.10
Cantina	Mq. 5.80
Autorimessa	Mq. 24.80

Accessi:

pedonale e carraio da Via XX Settembre n. 73.

Conformità edilizia ed urbanistica:

L'accesso agli atti ed il relativo studio sono avvenuti in Comune di Casalmaggiore il 03.04.2023, previa richiesta tramite lo sportello telematico, del Comune di Casalmaggiore, in data 22.02.2023 prot. n. 4151 (v. all. 07 – *Domanda diritto di accesso agli atti*).

La palazzina è stata costruita con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Costruzione Edilizia prot. n. 8851 del 16.12.1972 (v. all. 07A – *Licenza Edilizia*).
- Variante alla Licenza di Costruzione prot. n. 3654 del 26.05.1973 (v. all. 07B – *Variante*).
- Licenza di Abitabilità n. 446 del 19.10.1974 (v. all. 07C - *Abitabilità*).

E da quest'ultima non sono state eseguite opere che necessitano di provvedimenti autorizzativi.

STIMA DEL BENECalcolo della superficie ragguagliata:

Descrizione	Sup. effettiva	Incidenza	Sup. ragguagliata
Superficie appartamento	Mq. 86.50	100 %	Mq. 86.50
Balconi	Mq. 14.30	35 %	Mq. 5.00
Autorimessa	Mq. 24.80	40 %	Mq. 9.80
Cantina	Mq. 5.80	25 %	<u>Mq. 1.45</u>
	Superficie	Ragguagliata	Mq. 102.75



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

La superficie ragguagliata del bene oggetto di esecuzione, comprensivo di appartamento con cantina e autorimessa, **risulta pari a mq. 102,75.**

Stima del confronto di mercato (v. all. 08 – *Appartamenti in comparazione*):

la stima del confronto di mercato prevede di effettuare una ricerca sul mercato immobiliare nel quale il bene oggetto di perizia è ubicato, al fine di raccogliere informazioni relative ai valori di unità con caratteristiche similari a quello in oggetto.

Il bene in questione è ubicato in Casalmaggiore, Via XX Settembre, 73; zona nella quale l'esperto incaricato ha effettuato la ricerca, ottenendo i seguenti dati:

DESCRIZIONE:	SUPERFICIE	VALORE €	VALORE €/MQ
Appartamento in Casalmaggiore, Via XX Settembre; a piano Secondo; Ape C.	Mq. 94,-	65.000,-	690,-
Appartamento in Casalmaggiore, Via Azzo Porzio; a piano primo con riscaldamento autonomo; Ape in fase di rilascio.	Mq. 132,-	64.000,-	485,-
Appartamento in Casalmaggiore, Via XX Settembre; a piano terra con riscaldamento autonomo; Ape E.	Mq. 118,-	72.000,-	610,-

Dalla media dei valori ottenuti si ricava un valore medio a metro quadrato per abitazioni similari a quella in oggetto di esecuzione pari ad $(690 + 485 + 610)/3 = \text{€/mq } 595,-$

Dal prodotto del valore medio a metro quadrato per immobili similari, con la superficie ragguagliata dell'unità, si ottiene la prima delle stime relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare:

VALORE €/MQ X SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = VALORE DI STIMA PER COMPARAZIONE

€/Mq. 595,- X Mq. 102,75 = € 61.136,-

Il metodo di stima per comparazione con immobili similari ha prodotto un valore pari ad € 61.136,-.



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

Stima per banche dati quotazioni immobiliari "Valori OMI" (09 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari):

il secondo metodo di stima preso in considerazione si basa sull'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI).

In questo caso viene preso come riferimento il primo semestre dell'anno 2023, la destinazione residenziale e la zona centrale del comune di Casalmaggiore. Dall'interrogazione è emerso quanto segue:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: CASALMAGGIORE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DI CASALMAGGIORE E FRAZIONE DI VICOBELLIGNANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1150	1650	L			
Abitazioni civili	Normale	850	1100	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2	3	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,3	3,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	400	600	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	400	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	2,9	4,2	L

viene preso in considerazione, per la stima del bene, un valore medio fra:

- il valore massimo di mercato €/mq. di abitazioni tipo economico in stato conservativo "normale": 750,- €/Mq.

- il valore minimo di mercato €/mq. di abitazioni tipo economico in stato conservativo "normale": 500,- €/Mq.

$(€/Mq. 750 + €/Mq. 500)/2 = 625,- €/Mq.$

Tale valore deve essere rettificato mediante i seguenti coefficienti:

- coefficiente di piano, piano primo senza ascensore - 8%
- coefficiente di conservazione, da ristrutturare - 0%
- coefficiente di luminosità, luminoso + 5%
- coefficiente di esposizione e vista, mista 0%
- coefficiente riscaldamento, autonomo + 5%



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

- 18%

VALORE AL METRO QUADRATO RETTIFICATO: €/Mq. 625 x 0.82 = **€/Mq. 512,-**

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA x VALORE AL METRO QUADRATO RETTIFICATO:

Mq. 102,75 x €/Mq. 512,- = **52.608,- €**

Il metodo di stima tramite banca dati delle quotazioni immobiliari "Valori OMI" ha prodotto un valore pari ad € 52.608,-.

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.);

L'unità immobiliare in oggetto risulta intestata e di proprietà

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

La quota è unica.

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;



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura

Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)

Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

La proprietà è intestata al

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;

Trattasi di appartamento con cantina e autorimessa, il sottoscritto perito considera sconveniente e anti produttore frazionare e dividere il compendio immobiliare oggetto di stima.

6-a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

Il sottoscritto perito ha verificato l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica, di conseguenza ha redatto, con l'ausilio di propri collaboratori, l'Ape n. 1902100039923 valido fino al 24.10.2033 redatto dal tecnico certificatore Lucarelli Gustavo Adolfo (v. all. 06 – Attestato di Prestazione Energetica).

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;

Come già inserito e specificato nei capitoli precedenti, si comprova l'esatta identificazione catastale, e si conferma la corrispondenza con i dati inseriti nei vari atti.

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;



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

Per quanto riscontrato durante il sopralluogo avvenuto il 03 aprile 2023, non si segnala la presenza di rifiuti, sia urbani, sia speciali, sia urbani pericolosi che speciali pericolosi.

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, 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;
alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

Vedere allegati come di seguito elencati.

VINCOLI e TRASCRIZIONI

Preciso che dal ventennio, come da quadro sinottico sotto riportato, alla data odierna, l'immobile oggetto di perizia risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2009 - Registro Particolare 2805 Registro Generale 4554 - Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MARIO - Repertorio 31858/7104 del 27/04/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CASALMAGGIORE (CR)

2 - ISCRIZIONE CONTRO del 21/05/2009 - Registro Particolare 826 Registro Generale 4555 - Pubblico ufficiale GAUDIO CARMINE MARIO - Repertorio 31859/7105 del 27/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASALMAGGIORE (CR)

3 - TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/2022 - Registro Particolare 7289 Registro Generale 10471 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 2783 del 08/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASALMAGGIORE (CR)



Alex Arch. Lena

Lena & Lena studio di architettura
Via Lungo Adda, 20 – 26026 Pizzighettone (CR)
Tel. 0372 744318 – alex.lena@archiworldpec.it

VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'esperto incaricato ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare mediante i due metodi sopra descritti.

Il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto è il risultato della media dei due valori:

$(€ 61.136,00 + € 52.608,00)/2 = € 56.872,00$

Dopo una attenta ricerca, dopo aver comparato con immobili simili;

il sottoscritto perito ritiene che il valore attribuito all'intero bene è di € 55.000,00 (diconsi euro cinquantacinquemila/00).

Trattandosi di appartamento nel comune di Casalmaggiore, facente parte di una palazzina ammalorata, si giudica la commerciabilità dell'immobile Appena SUFFICIENTE.

ELENCO ALLEGATI:

- 01 – Inquadramento territoriale e rilievo fotografico.
- 02 – Visura Catastale e Visura Storica.
- 03 – Planimetria Catastale.
- 04 – Estratto di mappa.
- 05 – Planimetria stato attuale.
- 06 – Attestato di Prestazione Energetica.
- 07 – Domanda diritto di accesso agli atti e ricevuta diritti di segreteria.

Provvedimenti autorizzativi:

- 07A – Licenza per Costruzione Edilizia prot. n. 8851
- 07B – Variante alla Licenza di Costruzione prot. n. 3654
- 07C - Licenza di Abitabilità n. 446

- 08 – Appartamenti in comparazione.
- 09 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- 10 – Certificato residenza
- 11 – Certificato stato di famiglia
- 12 – Raccomandata all'esecutato
- 13 – Ispezione Ipotecaria

Pizzighettone, il 23 ottobre 2023

