

***TRIBUNALE DI CREMONA***

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.5/2023 R.G.E.**

**Procedimento civile promosso da:**

**ROMEO SPV S.R.L.**

**contro**

<b>Giudice dell'Esecuzione:</b>	<b>Dott.ssa Nunzia Corini</b>
<b>Data conferimento incarico:</b>	<b>17 maggio 2023</b>
<b>Data giuramento:</b>	<b>29 maggio 2023</b>
<b>Bene oggetto dell'esecuzione: Immobile sito in Paderno Ponchielli, via Vida n.16</b>	

**RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE**

**Geom. Roberto Palù, via Ponchielli n.1, Soresina (Cremona)**

**tel. 0374-417444 - e-mail: 0709geom.roberto@gmail.com**



**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c.)**

**PREMESSA**

Il G.O.P. avv. Nunzia Corini del Tribunale di Cremona, incaricava lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo ha trasmesso, via Pec in data 19.05.2023, il seguente quesito:

*“Il Giudice dell’esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 5/2023 vista l’istanza di vendita depositata nell’intestata procedura, preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 29/05/2023, invita l’esperto*

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- *a rispettare i termini per il deposito dell’elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all’immobile;*
- *a comparire all’udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere*



*spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra; 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:*

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



- 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;*
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
  - 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;*
  - a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
  - 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;*
  - 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 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;*

*alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

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

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, 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.*

### ***Svolgimento delle operazioni***

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 18 ottobre corrente anno (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 17.11.2023) e verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, veniva reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ovvero:

- visura e planimetria catastale = estratti dalla banca dati digitale



dell'Agenzia delle Entrate;

- copia atti amministrativi comunali = rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale;
- atto di compravendita a rogito notaio Luca Zona in data 19 settembre 2003, n.11531/5432 di repertorio, trascritto il 25 settembre 2003 ai nn.9889/6262, registrato il 29 settembre 2003 al n.4446, Serie 1V.

Successivamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, interpellato dallo scrivente, forniva le chiavi per poter accedere all'immobile, così da consentire l'effettuazione dei rilievi.

### ***Identificazione del bene e sommaria descrizione***

#### ***Diritto***

L'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare risulta intestato unicamente al sig.:

-

#### ***Bene e ubicazione***

Abitazione di tipo economico ubicata in Paderno Ponchielli, via Vida n.16, posta all'interno di un cortile comune.

#### ***Descrizione***

#### **Fabbricato abitativo**

Raggiungibile dalla citata corte (identificata dal mappale 316) previo accesso dallo stradello comune (mappale 312) prospettante su via Vida, è disposta a due piani fuori terra, risale a parecchi decenni orsono ed è stata riattata negli anni '70 del secolo scorso.



## Caratteristiche costruttive

Struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, facciate (*ammalorate*) intonacate e tinteggiate (*foto 2-4*) ad eccezione del paramento esterno in lato nord privo di stabilitura (*foto 3*). Gronde in parte in laterizio intonacato (*con porzioni mancanti*) ed in parte con travetti in legno (*foto 4-9*). Manto di copertura in coppi nel corpo ovest ed in lastre di fibrocemento contenente amianto nel corpo nord-est. Lattonerie in lamiera. Aperture verso l'esterno, protette in parte da avvolgibili in plastica (*in pessimo stato*).

## Tipologia e conformazione

Inutilizzata da parecchi anni, si compone al piano terra di ingresso, cantina e ripostiglio ed al piano superiore (raggiungibile da una scala coperta con ossatura in cemento, addossata al muro perimetrale sud della casa ed in aderenza con i beni confinanti) di soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto, bagno, corridoio e terrazza.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **50,30** mq. al piano terra e mq. **113,90** circa al piano primo (*scala esclusa, già computata precedentemente*). La terrazza è mq. **25,15**.

Le metrature “*nette*” dei locali sono le seguenti:

**piano terra** (h. m. 2,70-2,80) =

- ingresso\disimpegno = 21,10 mq. circa;
- cantina = 13,65 mq. circa;
- ripostiglio = 02,60 mq. circa;

**piano primo** (h. m. 2,80) =

- soggiorno = 36,20 mq. circa;
- cucina = 14,80 mq. circa;



- sala da pranzo = 11,05 mq. circa;
- camera da letto = 16,85 mq. circa;
- bagno = 05,65 mq. circa;
- corridoio = 08,60 mq. circa.

### **Stato di manutenzione dell'abitazione e finiture interne**

Come già accennato, la casa è disabitata da tempo e si trova in pessime condizioni di manutenzione (*foto 6-7-10-11-13-14-16-17, all. A*).

Necessita di un intervento globale comprendente (pulizia generale a parte) il rifacimento degli impianti, dei serramenti e delle finiture. Le strutture necessitano di verifiche approfondite, poiché, alla vista, non è possibile valutarne le attuali condizioni statiche.

Le finiture si possono così sommariamente riassumere:

- pavimenti in marmette, ceramica e cemento al piano terra (*foto 6-7*) ed in marmette al piano superiore (*foto 12-13-14-15-16-17*);
- rivestimento del bagno (h.=m. 1,50) in ceramica monocottura;
- intonaci del tipo al "civile", tinteggiati, in tutti i vani;
- porta d'accesso al piano terra in legno a due battenti;
- portoncino d'ingresso ligneo a due battenti, con specchiature a vetro (piano primo);
- serramenti di finestra (in parte mancanti - *foto 4*) in legno con vetro semidoppio, protetti da tapparelle in plastica;
- porte interne di tipo tamburato in parte cieche ed in parte con specchiatura a vetro;
- servizio igienico dotato di lavabo, vaso, vasca;
- impianto elettrico con canalizzazioni a vista non funzionante.





Non vi è impianto di riscaldamento.

La terrazza, posta in lato di ponente (*foto 3-10*) non è pavimentata ed è protetta da ringhiera in ferro. Risulta inoltre priva di impermeabilizzazione, con il conseguente verificarsi di copiose infiltrazioni di acque meteoriche nel locale cantina sottostante, che ha causato il danneggiamento del solaio (*foto 7*).

### **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Rilevata la mancanza della certificazione energetica dell'abitazione si è provveduto a far predisporre da professionista abilitato l'attestato necessario (allegato L) che ha classificato il bene in "G" (KWh/mq. anno 538,33).

### **Inquadramento urbanistico**

Attualmente il comparto è allocato nei "Nuclei di antica formazione di elevato interesse storico culturale" nel vigente P.G.T. del Comune di Paderno Ponchielli, disciplinato dall'articolo 31 del Piano delle Regole Integrato. In tale tessuto sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

### **Rifiuti**

All'atto dell'accesso si è constatata la presenza di materiali vari nei locali al piano terra quali arredi, suppellettili e masserizie di ogni genere (serramenti, sedie, materassi, armadi, ecc. - *vedasi documentazione fotografica*) così classificabili:

- urbani = rifiuti domestici, ingombranti di vario genere;
- speciali = pneumatici, ecc.

Costo presunto per lo smaltimento € 500,00.

Si è rilevata inoltre la presenza di due antenne paraboliche ancorate al



parapetto della terrazza (foto 2-3).

### ***Storia catastale***

#### **Dati catastali attuali**

**Intestazione** =

- proprietà per 1/1.

**Classamento** =

- foglio 13, mappali 319 sub. 502 e 320 sub. 502, via Gerolamo Vida n.16, piano T-1, cat. A/3, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6,5, sup. cat. 176 mq., R.C.= € 194,70.

#### **Variazioni storiche**

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

#### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Quanto indicato in atti coincide con l'identificazione catastale dei beni oggetto di valutazione.

#### **Giudizio di regolarità Docfa**

La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, in data 12 settembre 2003, riporta sostanzialmente quanto rilevato in loco. Si segnala solamente la mancata rappresentazione di una porta al piano terra in lato di levante verso l'area cortilizia in capo ai beni di cui al mappale 320 sub. 503. Tale divergenza tuttavia non si ritiene debba essere motivo di sostituzione della planimetria catastale in quanto, in tal caso, la rendita catastale non subirebbe variazione alcuna.



## **Confini**

### **- locali al piano terra:**

**a nord**, prima cortile comune (mappale 316), poi per breve salto rientrante beni di cui al mappale 319 sub. 503, a muro divisorio comune; **ad est**, prima per breve tratto beni di cui al mappale 319 sub. 503, a muro divisorio comune, poi, per gran salto allargante, beni di cui al mappale 320 sub. 503; **a sud**, beni di cui al mappale 327, a muro divisorio comune; **ad ovest**, beni di cui al mappale 317, a muro divisorio comune.

### **- locali al piano primo:**

**a nord**, prima sottostante cortile comune (mappale 316), indi per salto in fuori beni di cui al mappale 318, a muro divisorio comune e sottostanti particelle 711 e 606; **ad est**, prima per brevissimo tratto beni di cui al mappale 318, a muro divisorio comune, poi, per gran salto allargante, beni di cui al mappale 323, a muro qui compreso, infine per salto rientrante sottostanti beni di cui al mappale 320 sub. 503; **a sud**, prima sottostanti beni di cui al mappale 320 sub. 503, indi per salto in fuori beni di cui al mappale 327, a muro divisorio comune; **ad ovest**, prima beni di cui al mappale 317, a muretto divisorio comune, poi per salto rientrante sottostante cortile comune (mappale 316).

## ***Regolarità urbanistica***

### **Titoli urbanistici**

Considerate le caratteristiche costruttive dell'edificio, si presume che questi risalga ad un'epoca antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, che ha introdotto l'obbligo di licenza per le costruzioni.



Successivamente l'immobile periziando, è stato oggetto di Licenza di Costruzione n.39 rilasciata in data 18 aprile 1972. Tale atto amministrativo peraltro, concerne la suddivisione del fabbricato in due unità abitative, di cui quella a nord è oggi di proprietà di terzi e quindi non è stata considerata nella presente disamina. Relativamente alla porzione interessata dall'esecuzione immobiliare, fermo restando i due locali ad uso ingresso e cantina al piano terra e la terrazza al piano superiore, presumibilmente rimasti invariati dall'epoca antecedente all'intervento edilizio, all'atto del sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità rispetto agli elaborati presentati in Comune, che si possono così riassumere:

- piano terra = formazione di ingresso\disimpegno;  
realizzazione nuova scala e ripostiglio attiguo in lato di levante alla stessa, ricavati dall'intercapedine tra il muro perimetrale sud della casa ed i beni dei confinanti;
- piano primo = non esecuzione della parete divisoria nel soggiorno, creazione e/o spostamento di aperture; chiusura finestra a nord nella camera da letto.

Non sono state rinvenute altre pratiche successive all'autorizzazione sopra citata.

### **Abitabilità e agibilità**

Dalla verifica presso gli uffici comunali, non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.

### **Abusi, sanabilità e costi**

Con riferimento alle difformità accertate in loco ed alla normativa vigente, ai fini della regolarità urbanistica del fabbricato, è necessario



provvedere alla sanatoria. Questa è da ritenersi ottenibile (previa richiesta) così come previsto dal comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in quanto le opere eseguite risultano conformi allo strumento urbanistico, sia al momento della loro realizzazione, sia attualmente.

La somma da versarsi a titolo di oblazione sarà stabilita dal responsabile del procedimento. Nello specifico caso si ritiene (fatta salva la verifica da parte dell'Ufficio Tecnico) che possa ragionevolmente essere quantificabile in **€ 1.032,00** (doppio del minimo previsto) data la tipologia dell'intervento eseguito in assenza di titolo.

A tale importo debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, stimabili in **€ 1.000,00** onnicomprensive di IVA e Cassa di Previdenza.

Sommano pertanto € 2.032,00, arrotondati ad **€ 2.100,00**.

### ***Stato di possesso***

L'alloggio risulta libero.

### ***Valore e vendibilità***

### ***Metodo di valutazione***

Il criterio di stima ritenuto dallo scrivente più attendibile data la mancanza di comparabili con il bene de quo, è quello riferito al valore a metro quadrato. A tal proposito si è assunto quale punto di partenza il prezzo medio "a nuovo".

Circa il reperimento del dato suddetto, si è tenuto conto, sia dell'indagine svolta presso agenzie immobiliari dei paesi limitrofi, sia delle quotazioni "medie" delle abitazioni della zona, desunte dal listino del *BorsinoImmobiliare.it* e dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate*.



Inoltre, sono state considerate alcune peculiari caratteristiche del bene, ovvero:

- epoca di costruzione presunta ante 1942 (riferimento Legge 1150) con sistemazione negli anni '70 del secolo scorso;
- pessimo stato di conservazione e necessità di intervento edilizio (vedasi pag. 7) poiché ad oggi non risulta più abitabile;
- dimensioni e tipologia economica dell'alloggio peraltro dotato di una sola camera da letto;
- assenza dell'autorimessa per il ricovero di autoveicoli;
- contesto popolare nel quale è ubicato.

Si è così assunta quale base, come già accennato, la quotazione “media, a nuovo, per metro quadrato” delle abitazioni, che nel Comune di Paderno Ponchielli si può quantificare in **€/mq. 1.200,00**, atualizzando poi il valore, ovvero, rapportando la relativa superficie lorda, opportunamente raggugiata dalla destinazione dei locali, con l'applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e appetibilità del bene sul mercato, secondo la **tabella esplicativa sotto riportata**.

**TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO**  
Immobile in Comune di Paderno Ponchielli, Via Vida n.16

**ABITAZIONE**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. \ a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore
			Destinazione	Superficie raggugiata	Vetustà	Stato	Piano	Appetibilità del bene		
<b>PIANO TERRA</b>										
Abitazione	50,30	1.200,00	1,00	50,30	0,50	0,50	1,00	0,50	150,00	€7.545,00
<b>PIANO PRIMO</b>										
Abitazione	113,90	1.200,00	1,00	113,90	0,50	0,50	1,00	0,50	150,00	€17.085,00
Terrazza	25,15	1.200,00	0,25	6,29	0,50	0,50	1,00	0,50	37,50	€943,13
Superficie coperta	189,35			170,49						
Area di pertinenza	0,00			0,00						
<b>Totale superfici</b>	<b>189,35</b>			<b>170,49</b>						

**TOTALE VALORE**

**€25.573,13**



Il valore raggiunto è tuttavia al lordo delle spese di smaltimento dei materiali, dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo “*Sanabilità e costi*”.

Riepilogando avremo =

Valore abitazione	=	€ 25.573,13
Smaltimento materiali	=	€ 500,00
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	€ 2.100,00
<b><u>STIMA IMMOBILE</u></b>	=	<b><u>€ 22.973,13</u></b>
<b><u>ARROTONDATO A</u></b>	=	<b><u>€ 23.000,00</u></b>

#### *Giudizio di vendibilità*

Con riferimento a quanto riportato nel capitolo concernente la stima, l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi *scarsamente appetibile*.

#### *Vincoli e oneri*

Non risultano agli atti.

#### *Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita*

##### **Elenco proprietari**

- anteriormente al ventennio, in forza di atto di acquisto stipulato in data 19.12.1948, rep. n.1560 del Notaio Giuseppe Gambaro, registrato a Soresina in data 27.12.1948, al n.340 e trascritto a Cremona in data 23.12.1948, ai nn.3555/3211, l'immobile era di proprietà di:

- ;

- con atto di compravendita stipulato in data 19.09.2003, rep. n.11531/5432 del Notaio Luca Zona, trascritto a Cremona in data 25.09.2003, ai nn.9889/6262 e registrato a Milano in data 29.09.2003, al



**n.4446, serie 1V, il bene veniva acquistato da:**

- , proprietà per 1/1.

### ***Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli***

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima, ad eccezione dell'ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 09/08/2023 al n.1013 del registro particolare ed al n.7596 del registro generale (vedasi allegato L).

### ***Lotti***

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

Le descritte caratteristiche dimensionali e di conformazione del bene non consentono di ipotizzare la vendita in lotti.

### ***Scheda sintetica del bene***

**Lotto unico** in Comune di Paderno Ponchielli, composto da:

fabbricato abitativo ubicato in via Vida n.16, attualmente inutilizzato ed in pessime condizioni di manutenzione, disposto su due livelli.

Il compendio sottoposto ad esecuzione immobiliare è interamente di proprietà di

La casa, ora disabitata (e inabitabile), si compone al piano terra di

ingresso, cantina e ripostiglio. Al piano superiore di soggiorno, cucina, sala da pranzo, camera da letto, bagno, corridoio e terrazza.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **50,30** mq.





al piano terra e mq. **113,90** circa al piano primo (*scala esclusa, già computata precedentemente*). La terrazza è mq. **25,15**.

### **Identificazione e storia catastale**

È così allibrata al N.C.E.U. del Comune di Paderno Ponchielli:

- **foglio 13, mappali 319 sub. 502 e 320 sub. 502**, via Gerolamo Vida n.16, piano T-1, cat. A/3, classe 1<sup>^</sup>, consistenza vani 6,5, sup. cat. 176 mq., R.C.= € 194,70.

**Intestazione** =

proprietà per 1/1.

### **Variazioni storiche**

I dati identificativi dell'unità immobiliare, non sono stati oggetto di variazioni dall'atto di pignoramento sino ad oggi.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Corretta corrispondenza tra quanto indicato negli atti predisposti dai legali dei creditori (ed intervenuti) e l'effettiva consistenza.

### **Confini**

#### **- locali al piano terra:**

**a nord**, prima cortile comune (mappale 316), poi per breve salto rientrante beni di cui al mappale 319 sub. 503, a muro divisorio comune; **ad est**, prima per breve tratto beni di cui al mappale 319 sub. 503, a muro divisorio comune, poi, per gran salto allargante, beni di cui al mappale 320 sub. 503; **a sud**, beni di cui al mappale 327, a muro divisorio comune; **ad ovest**, beni di cui al mappale 317, a muro divisorio comune.



### **- locali al piano primo:**

**a nord**, prima sottostante cortile comune (mappale 316), indi per salto in fuori beni di cui al mappale 318, a muro divisorio comune e sottostanti particelle 711 e 606; **ad est**, prima per brevissimo tratto beni di cui al mappale 318, a muro divisorio comune, poi, per gran salto allargante, beni di cui al mappale 323, a muro qui compreso, infine per salto rientrante sottostanti beni di cui al mappale 320 sub. 503; **a sud**, prima sottostanti beni di cui al mappale 320 sub. 503, indi per salto in fuori beni di cui al mappale 327, a muro divisorio comune; **ad ovest**, prima beni di cui al mappale 317, a muretto divisorio comune, poi per salto rientrante sottostante cortile comune (mappale 316).

### ***Regolarità urbanistica***

#### **Titoli urbanistici**

L'immobile de quo si presume risalga ad un'epoca antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 agosto 1942.

In seguito è stato oggetto di Licenza di Costruzione n.39 rilasciata in data 18 aprile 1972.

In sede di sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità che si possono così riassumere:

- piano terra = formazione di ingresso\disimpegno;  
realizzazione nuova scala e ripostiglio attiguo in lato di levante alla stessa, ricavati dall'intercapedine tra il muro perimetrale sud della casa ed i beni dei confinanti;
- piano primo = non esecuzione della parete divisoria nel soggiorno, creazione e\o spostamento di aperture; chiusura finestra a nord nella



camera da letto.

### **Abitabilità e agibilità**

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.

### **Abusi, sanabilità e costi**

Con riferimento a quanto accertato ed indicato nell'ultimo paragrafo del capitolo "Titoli urbanistici", ai fini della legittimità del bene, è necessario provvedere alla sanatoria.

Le irregolarità consistenti in modifica tavolati per diversa suddivisione degli ambienti interni ed esecuzione di opere varie, sono sanabili ai sensi dell'articolo 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, con un importo **stimato di € 2.100,00 (comprensivo di sanzione e spese tecniche).**

### ***Stato di possesso***

L'alloggio risulta libero.

### ***Vincoli e oneri***

Non risultano agli atti.

### ***Valore e vendibilità***

Al bene oggetto di stima viene assegnato un valore di **€ 23.000,00**, già detratti i costi **per lo smaltimento dei materiali (€ 500,00) e la redazione della sanatoria edilizia (sanzione e spese tecniche) determinata (vedi capitolo "sanabilità e costi") in € 2.100,00.**

Il bene può essere definito "scarsamente appetibile".

### ***Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli***

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima ad eccezione



dell'ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 09/08/2023 al n.1013 del registro particolare ed al n.7596 del registro generale (vedasi allegato L).

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.



Soresina, 17 ottobre 2023

Allegati:

- ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO B: Elaborato grafico;
- ALLEGATO C: Aerofotogramma;
- ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
- ALLEGATO E: Visura e planimetria catastale;
- ALLEGATO F: Atti amministrativi comunali;
- ALLEGATO G: Atto di compravendita;
- ALLEGATO H: Certificato di residenza storico;
- ALLEGATO I: Stato di famiglia storico;
- ALLEGATO L: Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO M: Attestato di Prestazione Energetica.

