

TRIBUNALE DI CREMONA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **253/2019**

Giudice G.O.P.: avv. Giorgio TROTTA

Custode giudiziario: I.V.G. di Cremona

**Credito Fondiario s.p.a. contro**

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

**INTEGRAZIONE AL DOCUMENTO PERITALE TRASMESSO IN DATA 09-05-2022**



**Casalbuttano ed Uniti (CR), via Monteverdi, via Trieste**

Beni immobili ubicati nel Comune di Casalbuttano ed Uniti (CR), via Monteverdi n.2, 6, 8, 10 e via Trieste, attualmente identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- |                       |             |                      |
|-----------------------|-------------|----------------------|
| - ex-negozio (C/1)    | - foglio 15 | mapp. 80/1, 85/1     |
| - ex-abitazione (A/4) | - foglio 15 | mapp. 80/2, 85/2     |
| - ex-abitazione (A/4) | - foglio 15 | mapp. 80/3           |
| - abitazione (A/3)    | - foglio 15 | mapp. 80/4, 85/3, 82 |
| - area urbana (F/1)   | - foglio 15 | mapp. 114            |

L'esperto estimatore ausiliario del G.O.T. – Tribunale di Cremona:

**Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi**

Via Monte Grappa, 120 - Pizzighettone (CR) 26026

Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Cremona al n° 538

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n° 526

**Pizzighettone, li 15.09.2022**



### SCHEMA SINTETICA PIEDE N.1

- Ubicazione: Casalbuttano ed Uniti, via Monteverdi
- Bene: Abitazione con rustico e unità in corso di costruzione
- Stato di manutenz. generale: **PRECARIO**
- Identificazione catastale: mapp. 80/4, 85/3, 82  
mapp. 85/502, 80/502  
½ BCNC mapp. 80/501, 85/501
  
- Valore vendita forzata **€ 90.400,00**

### SCHEMA SINTETICA PIEDE N.2

- Ubicazione: Casalbuttano ed Uniti, via Monteverdi, via Trieste
- Bene: Area edificabile e unità in corso di costruzione
- Stato di manutenz. generale: **PRECARIO**
- Identificazione catastale: mapp. 114  
  
mapp. 80-503  
½ BCNC mapp. 80/501, 85/501
  
- Valore vendita forzata **€ 90.400,00**



## QUESITO – integrazione in data 11-07-2022

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione avv. Giorgio TROTTA, nell'udienza in data 11.07.2022, sentite le parti, sottopone al sottoscritto architetto, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da **Credito Fondiario s.p.a. (c.f. 15430061000)** contro

... riferita ad immobili in Comune di Casalbuttano ed Uniti (CR), via Monteverdi n.2, 6, 8, 10 e via Trieste, la seguente integrazione al quesito:

*“rilevato che sono stati pignorati n. 3 lotti per la quota indivisa di 1/2, vista la perizia di stima, ritenuto opportuno, essendo stata pignorata la quota di indivisa, che l'esperto verifichi se vi sia la possibilità di divisione in natura della quota spettante al debitore, rispondendo in ogni caso al quesito di cui al punto 3 del decreto”*

Il sottoscritto arch. Andrea Rinoldi, verificato quanto richiesto dal G.O.P., accertato la natura del compendio pignorato, con la presente inoltra proposta di *“divisione in natura della quota spettante al debitore”*.

La presente valutazione parte dall'identificazione dei lotti contenuti nell'elaborato peritale depositato agli atti, ovvero:

**LOTTO N.1** – Abitazione con rustico e area esclusiva in Casalbuttano ed Uniti, Via Monteverdi n.8, 10

Identificazione catastale: foglio 15 mapp. 80/4, 85/3, 82 (abitazione - A/3)

- Valore libero mercato (dell'intero lotto) € 72.600,00

- Valore vendita forzata (dell'intero lotto) € **64.300,00**

**LOTTO N.2** – Fabbricati in corso ristrutturazione con rustico e area comune in Casalbuttano ed Uniti, Via Monteverdi n.2, 6

Identificazione catastale: foglio 15 mapp. 80/1, 85/1 (ex-negozio - C/1)

mapp. 80/2, 85/2 (ex-abitazione - A/4)

mapp. 80/3 (ex-abitazione - A/4)

Denuncia di variazione catastale – Proposta di nuovo classamento

Soppresso Fg.15 mapp. 80/1, 85/1

Soppresso Fg.15 mapp. 80/2, 85/2

Soppresso Fg.15 mapp. 80/3

Costituito Fg.15 mapp. 85/502 Categoria: C/2 Classe; 1 Consistenza:101 mq

Sup. catastale:124 mq rendita: 172,14 € via Monteverdi, 6 Piano: T-1

Costituito fg.15 mapp. 80/501 BCNC via Monteverdi, 6 Piano: T

Costituito fg.15 mapp. 85/501 BCNC via Monteverdi, 6 Piano: T

Costituito fg.15 mapp. 80/502 BCC – F/3 via Monteverdi, 6 Piano: T-1



Costituito fg.15 mapp. 80/503 BCC – F/3 via Monteverdi, 2 Piano: T

- Valore libero mercato (dell'intero lotto) € 45.400,00

- Valore vendita forzata (dell'intero lotto) € **42.900,00**

**LOTTO N.3** – Area urbana in Casalbuttano ed Uniti, Via Trieste, c.m.

Identificazione catastale: foglio 15 mapp. 114 (area urbana - F/1)

- Valore libero mercato (dell'intero lotto) € 86.600,00

- Valore vendita forzata (dell'intero lotto) € **73.600,00**

Valutata la natura specifica di ciascuno dei lotti sopra indicati, si è individuata l'opportunità di suddividere il lotto 2 secondo criteri di logica funzionale ed estimativa, individuando sottogruppi da "aggregare" ai restanti lotti funzionali (1 e 3) rispondendo così al quesito ricevuto, ovvero definire la divisione in natura della quota spettante al debitore.

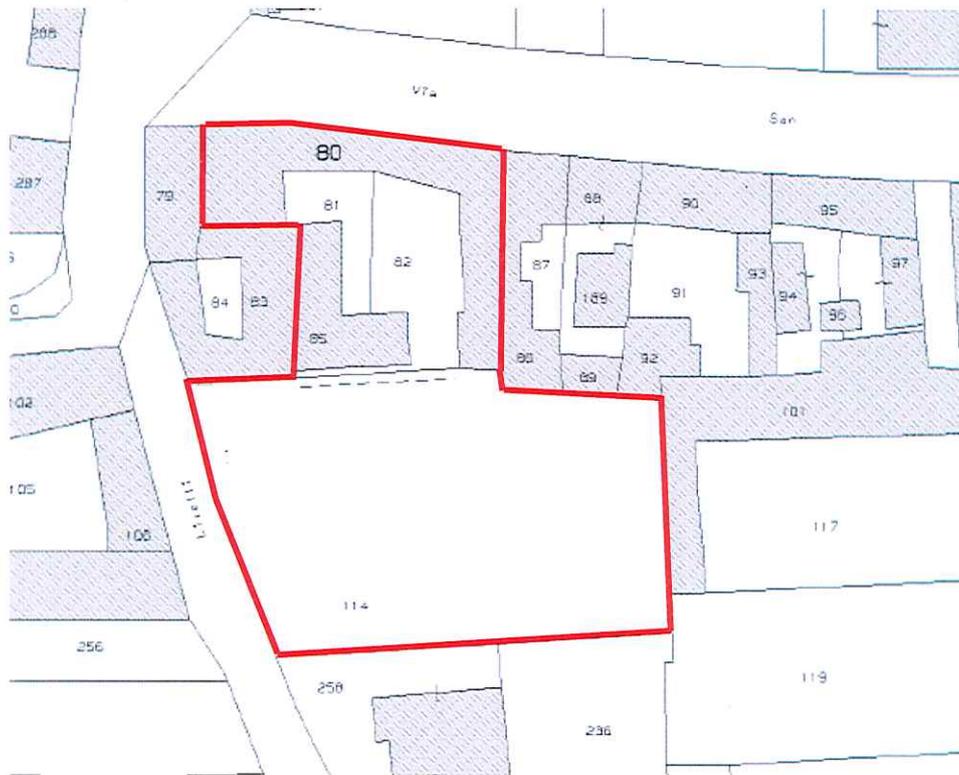
**Inquadramento aerofotogrammetrico del compendio oggetto di P.E.253/19**



Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile



## Estratto di Mappa del compendio oggetto di P.E.253/19



Stralcio di estratto di mappa

### Analisi e proposta di divisione del lotto n.2

Il lotto n.2 è costituito da:

- Descrizione	Foglio	mappale	categoria	Consistenza (*)
- Rustico (ex agricolo)	15	85/502	C/2	152,97 mq
- Unità in corso di costruzione	15	80/502	F/3	143,71 mq
- Unità in corso di costruzione	15	80/503	F/3	94,50 mq
- Androne comune	15	80/501	BCNC	17,20 mq
- Area comune	15	85/501	BCNC	98,57 mq

(\*) Vedi rapporto di valutazione

Valore stimato dell'intero lotto n.2 (vendita forzata): € 42.900,00

Costo unitario (vendita forzata) €/mq 148,94



### Valutazione sottogruppo 2A

Rustico: (152,97 mq x 0,25) x € 148,94 ≈	€ 5.700,00
F/3 (80-502): (143,71 mq x 0,90(**)) x € 148,94 ≈	€ 19.300,00
½ BCNC: [(115,77 mq x 0,10) x 148,94] : 2 ≈	€ 850,00

Valore sottogruppo 2A: **€ 25.850,00**

### Valutazione sottogruppo 2B

F/3 (80-503): (94,50 mq x 1,15(**)) x € 148,94 ≈	€ 16.200,00
½ BCNC: [(115,77 mq x 0,10) x 148,94] : 2 ≈	€ 850,00

Valore sottogruppo 2B: **€ 17.050,00**

(\*\*) Coefficienti correttivi applicati in ragione dello stato di fatto e delle finiture che caratterizzano i fabbricati.

### Proposta di divisione in natura della quota spettante al debitore

#### Definizione PIEDE 1

Lotto 1	mapp. 80/4, 85/3, 82	Valore vendita forzata	€ 64.300,00
Lotto 2/A	mapp. 85/502, 80/502		
	½ BCNC		
	(80/501, 85/501)	Valore vendita forzata	€ 25.850,00
Totale valore <b>PIEDE 1</b>			€ 90.150,00 ≈ <b>€ 90.400,00</b>

#### Definizione PIEDE 2

Lotto 3	mapp. 114	Valore vendita forzata	€ 73.600,00
Lotto 2/B	mapp. 80-503		
	½ BCNC		
	(80/501, 85/501)	Valore vendita forzata	€ 17.050,00
Totale valore <b>PIEDE 2</b>			€ 90.650,00 ≈ <b>€ 90.400,00</b>

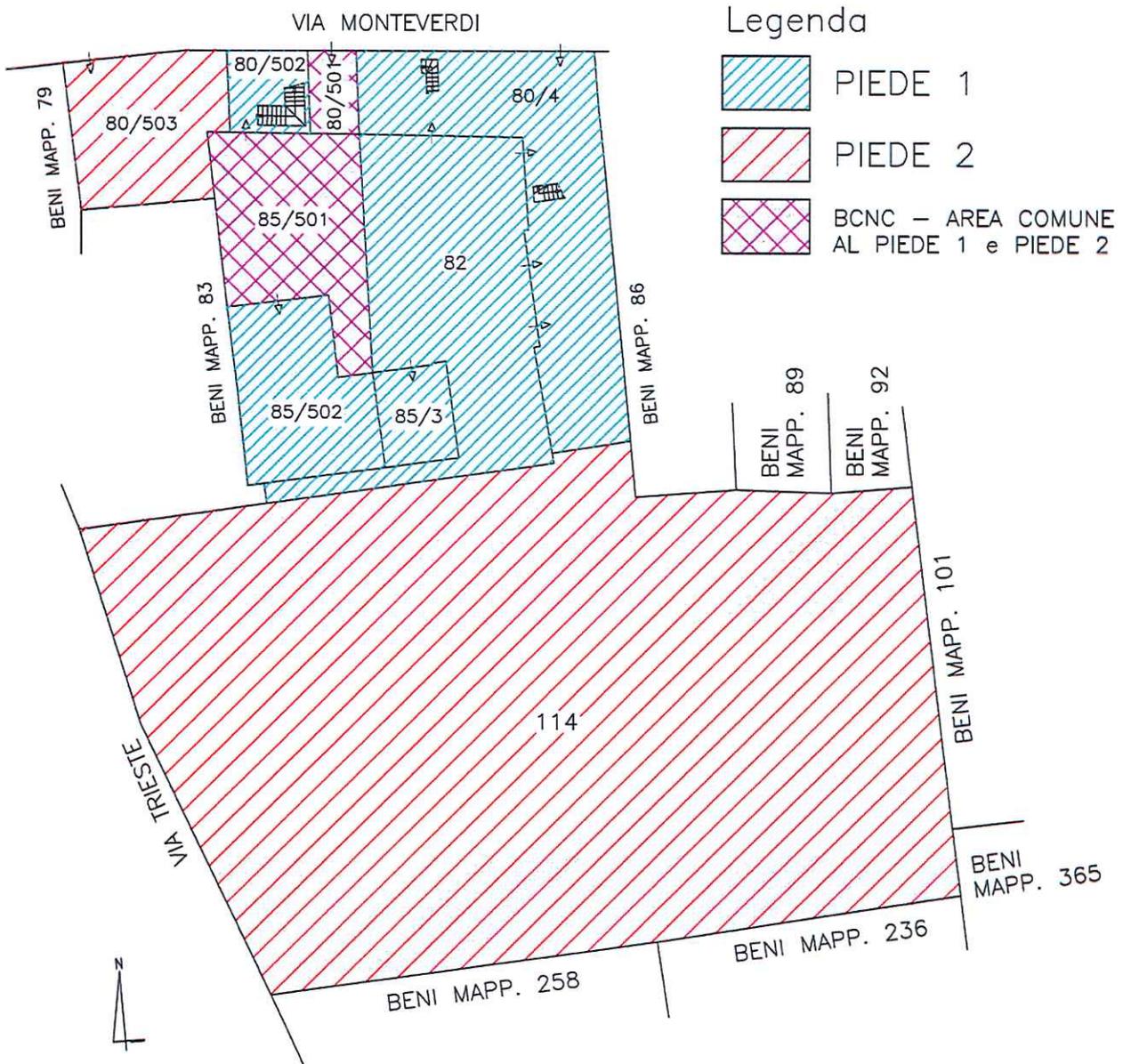
La proposta di divisione in natura della quota spettante al debitore:

- prevede un equo valore far le due parti (PIEDE 1 = PIEDE 2 = € 90.400,00);
- per il PIEDE 1, consente l'utilizzo funzionale e/o l'alienazione separata dal lotto 1, ma anche l'eventuale collegamento fra le due unità immobiliari, come ampliamento dell'abitazione esistente;
- per il PIEDE 2, consente l'utilizzo funzionale e/o l'alienazione separata dal lotto

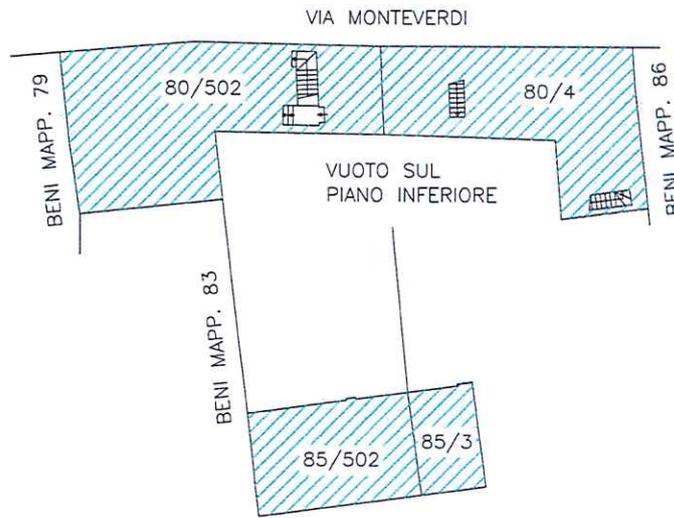


Rappresentazione grafica della proposta di divisione in natura della quota spettante al debitore

PIANO TERRA



## PRIMO PIANO



### Legenda

-  PIEDE 1
-  PIEDE 2
-  BCNC – AREA COMUNE  
AL PIEDE 1 e PIEDE 2

Pizzighettone, lì 15 settembre 2022

Arch. Andrea Giuseppe RINOLDI

Documento firmato digitalmente

## Sommario

SCHEDA SINTETICA <b>PIEDE N.1</b> .....	2
SCHEDA SINTETICA <b>PIEDE N.2</b> .....	2
QUESITO – integrazione in data 11-07-2022.....	3
Inquadramento aerofotogrammetrico del compendio oggetto di P.E.253/19.....	4
Estratto di Mappa del compendio oggetto di P.E.253/19.....	5
Analisi e proposta di divisione del lotto n.2 .....	5
Proposta di divisione in natura della quota spettante al debitore.....	6
Rappresentazione grafica della proposta di divisione in natura della quota spettante al debitore.....	7

