

RELAZIONE DEL  
CONSULENTE TECNICO  
D'UFFICIO TRIBUNALE DI CREMONA  
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 18/2024  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.P. avv. Giorgio Trotta

Creditore procedente

.....  
.....  
.....  
.....

E per essa quale mandataria

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Rappresentata dall'avvocato:

.....  
.....  
.....  
.....

Esecutato:

.....  
.....



Esperto incaricato:

Geometra Giampietro Ingiardi

Via Crispi 22

26013 Crema (CR)

tel. 0373-81570 - 3939433677

E mail - [studioingiardi@libero.it](mailto:studioingiardi@libero.it)

Pec - [giampietro.ingiardi@geopec.it](mailto:giampietro.ingiardi@geopec.it)

Iscritto al collegio dei Geometri di Cremona al n 1347

Il CTU

Geom. Ingiardi Giampietro

Date del procedimento :

nomina dell'esperto :

16/05/2024

Verbale di giuramento :

20/05/2024

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita :

16/09/2024



## SOMMARIO

1. PREMESSE
2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO
3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE
4. AZIONI PERITALI
5. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI
  - 5.1 INQUADRAMENTO IMMOBILE
  - 5.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
  - 5.3 STATO DI POSSESSO E TITOLARITA'
  - 5.4 FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
  - 5.5 FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
  - 5.6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
  - 5.7 ANALISI ESTIMATIVA
  - 5.8 RISPONDENZA E REGOLARITA' CATASTALE
  - 5.9 VERIFICA PRESENZA DI RIFIUTI
  - 5.10 ALTRE INCOMBENZE
6. CONCLUSIONI
7. SCHEDA SINTETICA
8. ALLEGATI



## 1. PREMESSE

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona Dott. Avv. Giorgio Trotta con provvedimento del 16/05/2024, nominava il sottoscritto geometra Giampietro Ingiardi, con studio in Crema (CR) via Crispi 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1347, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale in data 20/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, relativamente alla procedura esecutiva R.G.E. n. 18/2024, con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 16 settembre 2024 alle ore 10.00



## 2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione invita l'esperto

- A non formulare istanze di proroga ( che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi particolari 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 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. 576 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, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art 173-bis ultimo comma disp. Att. C.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;`



*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 dell'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 una quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
  - 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*



*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; alleggi altresì la visura catastale, 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 di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono 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.*

### **3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente "Relazione di Stima" è la valutazione di una abitazione con accessorio in Comune di Offanengo Condominio "FRANCO II" Via Leonardo Da Vinci 8 facente parte della procedura di esecuzione immobiliare RGE 18/2024, in diritto di:



L'immobile è divenuto di proprietà dei sig. \_\_\_\_\_, in forza dell'atto di compravendita del 27/12/2017 n. rep 4708/3834 Notaio Boschioli Mauro registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona il 22/01/2018 al n 698 serie 1T trascritto presso il registro immobiliare il 22/01/2018 registro particolare n.1005 registro Generale 1005 per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni .

Alla data del pignoramento immobiliare il bene risultava identificato catastalmente con i seguenti dati: (Allegato 2):

Intestatari: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_, cf. \_\_\_\_\_

Comune di Offanengo

- foglio 7 particella 472 sub 14 , categoria A/2, classe 4, vani 5,5 superficie catastale 104 mq, rendita euro 511.29 Via Leonardo Da Vinci 8 piano S1-T
- foglio 7 particella 472 sub 15, categoria C/6 classe 3 consistenza mq 13 superficie catastale 13 mq rendita euro 20.14 Via Leonardo Da Vinci 8, Piano S1

#### 4 AZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi procedevo con le seguenti azioni peritali:

in data 02/07/2024 eseguito accesso forzoso con il Custode e gli Agenti della Polizia Locale di Offanengo per irreperibilità dell'esecutato, al fine di effettuare una ricognizione tecnica, procedevo alla misurazione dei locali e riprese fotografiche (Allegato 7)

- in data 07/06/2024 presentata richiesta accesso atti al Comune di Offanengo per la prescrizione e ritiro copie della documentazione urbanistica. (Allegato 4)
- in data 20/05/2024 effettuavo una approfondita indagine catastale degli immobili oggetto di esecuzione e ne reperivo la visura catastale, l'estratto di mappa, le relative schede catastali. (Allegato 2),



- nonché effettuavo una ispezione ipotecaria telematica (Allegato 5)
- in data 13/06/2024 inviavo richiesta all’Agenzia delle Entrate per la verifica locazioni immobili e la stessa attesta che non risultano contratti di locazione per gli immobili siti nel Comune di Offanengo Via Leonardo Da Vinci 8 di proprietà di (Allegato 6)
- in data 28/06/2024, l’ufficio tecnico del Comune di Offanengo mi consegnava le concessioni edilizie recuperate dagli archivi Comunali dell’immobile oggetto di perizia
- È stata effettuata una accurata indagine di mercato per la rilevazione dei valori medi di vendita in zona, relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato

## 5. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

A) 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, co 2 c.p.c. e 173-bis disp. Att. c.p.c.;*

- in data 02/07/2024 eseguito accesso forzoso con il Custode e gli Agenti della Polizia Locale di Offanengo per irreperibilità dell’esecutato.

### 5.1 Inquadramento immobile

#### Localizzazione dell’immobile

L’unità immobiliare sottoposta a pignoramento è ubicata nel Comune di Offanengo (CR) Via Leonardo Da Vinci 8, a est del paese. La zona, a prevalente destinazione residenziale con presenza di commerciale nella tipologia negozi di vicinato e parecchi supermercati di media



distribuzione , caratterizzata da insediamenti di nuovo impianto rappresentati da abitazioni in fabbricati condominiali, villette a schiera e bifamigliari nel Comune sono presenti tutti i servizi essenziali come asilo nido, scuola dell'infanzia, primaria e secondaria, ottima presenza di attività industriali . Il Comune conta circa 6000 abitanti situato a circa 5 chilometri da Crema.



### **Destinazione e tipologia edilizia**

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato con cantina e box al piano seminterrato inserito in una palazzina a tre piani composta da sei appartamenti con relativi box e cortile comune, edificata nel 1975.

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

Il fabbricato, per quanto potuto accertare, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura verticale in poroton o similari in buone condizioni,
- strutture orizzontali solai in latero-cemento in buone condizioni
- copertura con manto in tegole in discrete condizioni serve una manutenzione ordinaria
- pareti esterne muratura in foratoni con intonaco e tinteggiate in discrete condizioni
- serramenti esterni dell'appartamento in legno con tapparelle in discrete condizioni
- serramenti interni ad unica anta in legno tamburato in discrete condizioni
- pavimentazioni interne in marmo nel soggiorno e ingresso, in ceramica nelle camere e bagno in discrete condizioni
- rivestimenti bagno e cucina in ceramica in discrete condizioni
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in discrete condizioni
- portoncino all'ingresso in legno in discrete condizioni
- citofono presente
- gas allacciato alla rete
- impianto elettrico sottotraccia in discrete condizioni, collegato al contatore,
- fognatura presente e collegata
- impianto idrico collegato all'acquedotto comune per tutti gli appartamenti
- impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi
- caldaia in cucina, il libretto con collaudo non è reperibile



## **Stato di manutenzione**

In sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'appartamento è in discrete condizioni di manutenzione, porte interne, pavimenti, serramenti interni, impianti e murature sono in discrete condizioni, le pareti hanno bisogno di essere tinteggiate, i bagni necessitano di una manutenzione. L'impianto di riscaldamento risulta essere con caloriferi collocati in tutti i locali, l'impianto elettrico è tutto sottotraccia, frutti e placche in discrete condizioni. Gli infissi esterni sono in legno con doppiovetro e tapparelle in pvc in discrete condizioni. Per ulteriori informazioni e dettagli di rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell'Allegato 7

## **5.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

### **Descrizione sintetica dell'immobile**

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da appartamento in una palazzina da sei unità abitative oltre agli accessori, l'unità è composta: al piano rialzato da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto disimpegno e bagno, al piano seminterrato cantina collegata da scala a chiocciola al soggiorno e box, il cortile e la scala sono parte comune a tutte le unità del complesso immobiliare denominato condominio “ Franco II “

### **Identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al Catasto Edilizio Urbano, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale-Territorio Servizi catastali come segue: Comune di Offanengo:

- foglio 7 particella 472 sub 14 , categoria A/2, classe 4, vani 5,5 superficie catastale 104 mq, rendita euro 511.29 Via Leonardo Da Vinci 8 piano S1-T



- foglio 7 particella 472 sub 15, categoria C/6 classe 3 consistenza mq 13 superficie catastale 13 mq rendita euro 20.14 Via Leonardo Da Vinci 8, Piano S1

### **Confini in senso orario in un solo corpo**

Per l'appartamento e in senso orario da nord vuoto su cortile comune, altra unità e scala comune, vuoto su cortile comune su entrambi i lati sud ed est, per il piano seminterrato cortile comune, altre unità del mappale 472, cortile comune sul lato sud ed est.

### **Consistenza e criterio di misurazione**

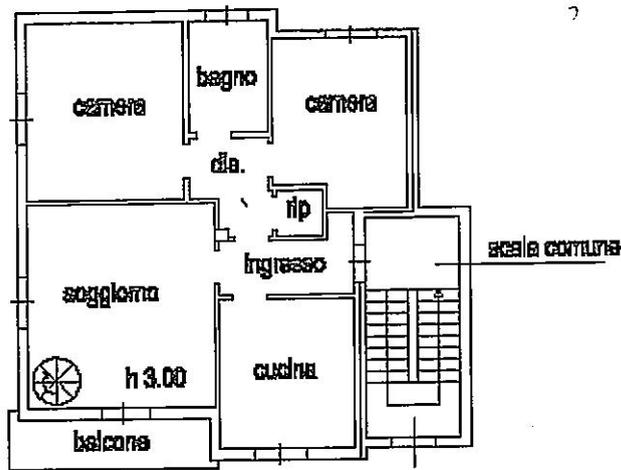
La superficie lorda è desunta dal rilievo eseguito sul posto (le misure sono indicative e la valutazione si intende a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della superficie esterna lorda, che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterne e calcolati per 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà.

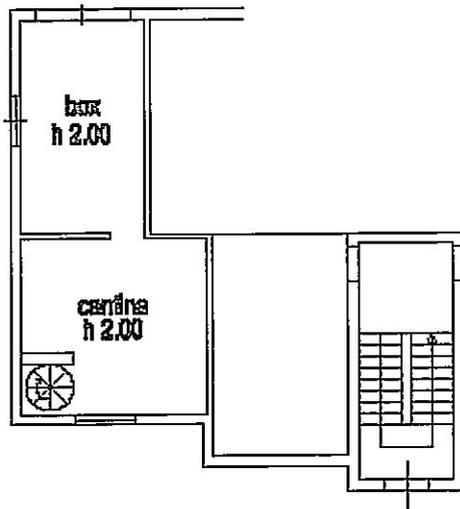
Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "Rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

La superficie dell'unità immobiliare lorda è di mq 86.50 indice mercantile 100%  
superficie commerciale 86.50, superficie balcone mq 5.50 indice mercantile 0.25, superficie commerciale mq 1.38, superficie cantina mq 21.00, indice mercantile 0.50, superficie commerciale 10.50, superficie box mq 17.00, indice mercantile 50% superficie commerciale mq 8.50. Totale superficie commerciale appartamento con accessori mq 106.88



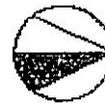


### PIANO RIALZATO



### PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



### 5.3 Stato di possesso e titolarità

#### Stato di possesso e titolarità del bene alla data della valutazione

A seguito della richiesta presentata in data 07/06/2024 all’Agenzia delle Entrate Ufficio di Cremona, pervenuta in data 13/06/2024 prot. N. 45195/2024 è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale si evince che non risultano contratti di locazione per gli immobili siti nel Comune di Offanengo (CR) in Via Leonardo Da Vinci 8 di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ L’immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato, e il proprietario irreperibile.

#### Inquadramento della proprietà

Dall’esame della relazione notarile in atti ed a seguito dell’aggiornamento delle visure ipotecarie, effettuate a carico dell’esecutato, il bene risulta di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ in forza dell’atto di compravendita del 27/12/2017 n. rep 4708/3834 Notaio Boschioli Mauro registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Cremona il 22/01/2018 al n 698 serie 1T trascritto presso il registro immobiliare di Lodi il 22/01/2018 n 1358/1005 per la quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni .

#### Storia ventennale della proprietà

Come risulta anche dalla relazione notarile in atti al procedimento;

A \_\_\_\_\_ la quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Offanengo foglio 7 particella 472 sub 14 e particella 472 sub 15 è pervenuta in forza dell’atto di compravendita del 27/12/2017 n. rep 4708/3834 Notaio Boschioli Mauro registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Cremona il 22/01/2018 al n 698 serie 1T trascritto presso il registro immobiliare di Lodi il 22/01/2018 n 1358/1005 da potere

nato il \_\_\_\_\_ ta il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



A I ... nato il ... cf : ... , la quota di 1/2  
ciascuno della proprietà degli immobili, in regime di comunione legale, è pervenuta per atto di  
compravendita del 20/07/1989 rep 63107/9918 del dott. Sarta, registrato a Crema n 1028 del  
27/07/1989 serie 1V e trascritto a Lodi in data 25 luglio 1989 ai numeri 8340 di registro generale  
e 5507 di registro particolare da potere di ... nato il ... cf  
... nata il

#### 5.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della  
procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, il  
bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri, fatta eccezione  
per quanto riportato nell'atto di vendita, sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà  
sulle parti comuni e precisamente in ragione di millesimi 145,94 (centoquarantacinque/94)  
quanto all'appartamento e 30.34 (trenta/34) per quanto alla cantina e il box, degli enti e parti  
comuni del complesso condominiale, individuate dall'art. 1117 del codice civile. Si allega  
regolamento condominiale dello stabile, per le clausole e pattuizioni, vincoli ed oneri compresi.  
Alla data odierna risultano non pagate le spese condominiali fino al 2023 per un ammontare di  
euro 2591.17 e due rate per le spese 2024 di euro 797.42. (Allegato 9)

#### 5.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'esame della relazione notarile in atti e a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie  
effettuate a carico dei sig. ... nato in ... il ... in riferimento al  
mappale 472 sub 14 e mappale 472 sub 15 del foglio 7 del Comune di Offanengo oggetto della  
procedura, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lodi in data 29/07/2024



(allegato 5) si rileva che il bene è gravato dalle seguenti formalità, iscritte a carico dell'esecutato:

- Trascrizione del 22/01/2018 registro particolare 1005 registro generale 1358 dott Boschioli Mauro rep 4708/3834 del 27/12/2017 atto di compravendita immobili in oggetto.
- Iscrizione del 25/01/2018 registro particolare 178 registro generale 1566 ipoteca volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 27/12/2017 rep 4709/3835 notaio Boschioli Mauro con sede in Crema.

A favore di Credito Cooperativo di Caravaggio Adda e Cremasco – Cassa Rurale Società Cooperativa sede in Caravaggio (BG) cf 04159640160 (domicilio ipotecario eletto Caravaggio Via Bernardo Da Caravaggio S.N.C. ).

Contro ..... nato il .....

Capitale € 108.000,00 totale € 162.000,00 durata 30 anni, grava su immobili in Offanengo foglio 7 mappale 472 sub 14 e mappale 472 sub 15.

- Trascrizione del 07/03/2024 registro particolare 2645 registro generale 3746 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 08/01/2024 numero di rep 3345 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona, a favore di BCC NPLS 2021 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) cf 05249530261( richiedente Europa Cs Srl per studio Legale Donvito Via P. Andreani, 4 Milano),

Contro ..... nato il ..... in ..... cf ..... , grava su immobili in Offanengo foglio 7 mappale 472 sub 14 e mappale 472 sub 15.

Dalle verifiche effettuate e sulla base della relazione notarile in atti al procedimento, non sono stati individuati gravami da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, nulla da segnalare oltre a quanto già riferito nei precedenti paragrafi in merito a proprietà, formalità, vincoli ed oneri.



## 5.6 Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Offanengo in data 28/06/2024, l'immobile risulta edificato con Licenza di Costruzione 74 del 08/1974, e relativo certificato di agibilità in data 02 febbraio 1976.

La situazione riscontrata durante il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità con la licenza di costruzione e precisamente

- nel soggiorno è stata ricavata una scala a chiocciola per collegare la cantina, la suddivisione delle cantine e delle parti comuni è difforme dalla concessione mentre le schede catastali rispecchiano esattamente lo stato dei luoghi. (Allegato 4)

## 5.7 Analisi estimativa

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili e la rispondenza dei suoi dati catastali, preso atto che il mercato immobiliare nel Comune interessato e nelle zone limitrofe mi sono messo nelle condizioni di poter procedere con la valutazione in oggetto.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore di mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Pertanto ai fini della valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di determinare il valore di mercato dell'immobile tenendo conto di tutte le caratteristiche dell'immobile.

Il metodo estimativo utilizzato consiste nel confronto sintetico e comparativo tra il bene oggetto di valutazione e beni analoghi per stessa tipologia, caratteristiche e condizione, per i quali risultano note indicazioni di mercato per possibili compravendite.



Vengono inoltre prese in considerazione compravendite avvenute nella zona limitrofa. Considerati i dati catastali dell'immobile, la sua consistenza, gli strumenti urbanistici, l'ubicazione e le infrastrutture comunali, le caratteristiche strutturali e tipologiche dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dell'effettivo diritto di proprietà, verificate le compravendite eseguite nella zona, ritengo attendibile attribuite i seguenti valori comprensivi delle relative quote di comproprietà delle parti comuni di cui l'immobile ne fa parte.

Valore di mercato unitario	: €/mq 780.00
Superficie commerciale	: mq 106.88
Valore immobile	: euro 83366.00

(euro ottantatremilatrecentosessantasei/00)

*Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.*

**Diminuzione del 10% il valore dell'immobile per vendita forzata**

	euro 8000.00
sanatoria per scala a chiocciola e suddivisione	
cantine, compresa pratica comunale	euro 4000.00
spese condominiali arretrate	euro 3388.59
pulizia da rifiuti urbani	euro 2000.00

**Valore di mercato** euro 65.000,00  
**(euro sessantacinquemila/00)**



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

L'immobile risulta di piena proprietà dei sig. : \_\_\_\_\_ rato in \_\_\_\_\_ cf \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, attualmente l'immobile risulta disabitato.

*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:*

- 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;*

Il bene pignorato, per quanto precedentemente descritto, si ritiene che non ha le caratteristiche per poter essere divisibile in più lotti e stante le quote di proprietà dell'esecutato quota di 1/1, non si pone la necessità della valutazione della quota indivisa.

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

Come si rileva dall'atto di provenienza l'immobile risulta in piena proprietà esclusiva all'esecutato.

- *a fornire, 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;*



Trattandosi solo di appartamento con box, non è possibile formare più lotti

7

*a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*

L'appartamento risulta provvisto dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 1906200009117 valido fino al 24/11/2024 redatto dal tecnico Geom. Giuliogianfranco Tirloni

L'immobile risulta in classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 403.86 kWh/mq anno ( allegato 8)

### 5.8 Rispondenza e regolarità catastale

- *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;*

Dalle indagini effettuate si conferma che i dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita in Catasto Fabbricati del Comune di Offanengo (CR) con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 472 sub 14 , categoria A/2, classe 4, vani 5,5 superficie catastale 104 mq, rendita euro 511.29 Via Leonardo Da Vinci 8 piano S1-T
- foglio 7 particella 472 sub 15, categoria C/6 classe 3 consistenza mq 13 superficie catastale 13 mq rendita euro 20.14 Via Leonardo Da Vinci 8, Piano S1

detto immobile risulta catastalmente intestato a: .....

: ..... prop. 1/1 in regime di separazione dei beni



## CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo all'immobile si è accertato che le schede catastali depositate presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, **risultano conformi**,

### 5.10 Presenza di rifiuti

*A verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

Dal sopralluogo eseguito sono stati trovati rifiuti urbani da smaltire nelle piazzole ecologiche comunali.

### 5.11 Altre incombenze

*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 edilizia 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*

*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.*

La presente “Relazione di Stima” e gli “Allegati” ad essa collegati vengono depositati così come previsto dalla normativa, viene altresì depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, copia cartacea con relativi allegati,.

Si allega visura catastale e certificato di residenza e lo stato di famiglia storico.



Provveda alle comunicazioni ex art. 173. co. 3 disp. Att. C.p.c.

Si è provveduto ad inviare alle parti esegutate, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R e a mezzo e-mail posta certificata, la relazione di stima e gli allegati ad essa collegati. Le relative attestazioni di invio trovano riscontro negli specifici Allegati

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

Non vi sono state richieste di sospensione.

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

Il termine di deposito e di invio alle parti della relazione di stima, così come previsto dal decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. del 16/05/2024 ove veniva fissata l'udienza per il 16/09/2024 viene rispettato.

Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

Ho provveduto ad eseguite tutte le operazioni peritali, ivi compresa la presa visione dei luoghi, senza impedimenti e senza vincoli da parte del soggetto esegutato.



## 6. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Giampietro Ingiardi con la redazione della presente relazione di stima, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Timbro e firma

Data rapporto di valutazione:



## 7. SCHEDA SINTETICA

Tribunale di Cremona - Esecuzione immobiliare 19/2023

**LOTTO UNICO:** immobile ubicato in Comune di Offanengo (CR) Via Leonardo Da Vinci 8

### Descrizione del bene:

Appartamento al piano rialzato collegato con la cantina ed il box al piano seminterrato, scala d'accesso e cortile comune, inserito in una palazzina con sei appartamenti

### Principali caratteristiche:

- La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da : ingresso, soggiorno, cucina, due camere , bagno e ripostiglio in discrete condizioni di manutenzione. Impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi e caldaia in cucina, il libretto non è reperibile

### - Dati catastali

del Comune di Offanengo (CR) con i seguenti dati:

- foglio 7 particella 472 sub 14 , categoria A/2, classe 4, vani 5,5 superficie catastale 104 mq, rendita euro 511.29 Via Leonardo Da Vinci 8 piano S1-T
- foglio 7 particella 472 sub 15, categoria C/6 classe 3 consistenza mq 13 superficie catastale 13 mq rendita euro 20.14 Via Leonardo Da Vinci 8, Piano S1

detto immobile risulta catastalmente intestato a: §

cf ..... prop. 1/1 in regime di separazione dei beni

**Confini :** Per l'appartamento e in senso orario da nord vuoto su cortile comune, altra unità e scala comune, vuoto su cortile comune su entrambi i lati sud ed est, per il piano seminterrato cortile comune, altre unità del mappale 472, e cortile comune sul lato sud ed est.

**Consistenza :** superficie commerciale complessiva pari a mq. 106.88

**Valutazione :** valore di mercato dell'immobile euro 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00)



**Proprietà e situazione locativa:** l'immobile attualmente risulta libero per irreperibilità del proprietario e senza contratti di locazione . le spese condominiali non saldate ammontano ad euro 3388,59

**Irregolarità /abusi:** A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Offanengo in data 28/06/2024, l'immobile risulta edificato con Licenza di Costruzione 74 del 08/1974, e relativo certificato di agibilità in data 02 febbraio 1976.

La situazione riscontrata durante il sopralluogo ha evidenziato alcune difformità con la licenza di costruzione e precisamente

- nel soggiorno è stata ricavata una scala a chiocciola per collegare la cantina, la suddivisione delle cantine e delle parti comuni è difforme dalla concessione mentre le schede catastali rispecchiano esattamente lo stato dei luoghi. Il costo per la sanatoria e le pratiche sono quantificate in euro 4000.00

**A.P.E. :** L'appartamento risulta provvisto dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 1906200009117 valido fino al 24/11/2027, redatto dal tecnico Geom. Giuliogianfranco Tironi L'immobile risulta in classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 403.86 kWh/mq anno.

