

Studio Tecnico
Geom. Ezio Ferrari

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 21/2023

**Promossa da GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
con Avv. ANDREA DAVIDE ARNALDI**

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Beni in ROMANENGO via RIPAFREDDA n. 14

Giudice dell'Esecuzione: G.O.T. Avv. Lucia Valla

RELAZIONE DELL'ESPERTO



CAPITOLI

1	Indice e Scheda sintetica _____	3
2	Premessa _____	4
3	Quesito _____	4
4	Note generali _____	6
5	Svolgimento delle operazioni _____	6
6	Identificazione del bene _____	8
7	Storia catastale _____	12
8	Trascrizioni e iscrizioni _____	16
9	Regolarità urbanistica _____	18
10	Descrizione _____	21
11	Valore e vendibilità _____	32
12	Determinazione Lotto _____	35
13	Osservazioni finali _____	37
14	Elenco allegati _____	38

1 INDICE E SCHEDA SINTETICA

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 1/1

Procedura esecuzione immobiliare n. 21/2023																															
promossa da	GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.																														
Contro	DE VERA NEVLA SANTIAGO E SANTIAGO NATALIO																														
Diritto pag. 9	Alloggiata la piena proprietà dei beni interessati dalla procedura.																														
Bene pag. 8	Porzione di fabbricato ad uso abitazione con accessori rustici esterni e porzione di area di pertinenza.																														
Ubicazione pag. 9	Romanengo (Cr) in via Ripafredda civico n. 14																														
Stato d'uso pag. 31	Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, NORMALE, in considerazione dell'anno di ultima ristrutturazione.																														
Lotto pag. 35	1 di 1																														
Dati Catastali attuali pag. 14	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Mappale</th> <th>Subalt.</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consist</th> <th>Superficie catastale</th> <th>Rendita</th> <th>Piano</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8</td> <td>202</td> <td>501</td> <td>A/3</td> <td>3</td> <td>7,5</td> <td>162</td> <td>364,10</td> <td>T-1</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>205</td> <td>501</td> <td colspan="6" rowspan="2">GRAFFATI</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>398</td> <td>501</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita	Piano	8	202	501	A/3	3	7,5	162	364,10	T-1	8	205	501	GRAFFATI						8	398	501
	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita	Piano																						
	8	202	501	A/3	3	7,5	162	364,10	T-1																						
	8	205	501	GRAFFATI																											
8	398	501																													
Differenze rispetto al pignoramento pag. 13	Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.																														
Irregolarità/abusi pag. 18 e 20	Sono presenti irregolarità urbanistiche da regolarizzare.																														
Valore di stima pag. 36	€ 70.000,00 (euro settantamila/00).																														
Vendibilità pag. 34	Presenta particolari motivi di appetibilità commerciale.																														
Motivo pag. 34	Contesto – Posizione- Dotazione.																														
Pubblicità pag. 34	Ordinaria, su siti Internet, agenzie immobiliari.																														
Occupazione pag. 12	Occupata non sono soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili pignorati.																														
Titolo di occupazione pag. 12	Le unità immobiliari risultano nella disponibilità delle sorelle Sono presenti suppellettili e mobilio, non oggetto della presente valutazione.																														
Oneri pag. 11	Come specificato nell'atto di provenienza.																														
Varie pag. 20	Si evidenziano lavori a carico aggiudicatario stimati in € 2.000,00.																														
APE pag. 31	APE codice identificativo n. 1908600005124, registrato in data 18/07/2024.																														
ALLEGATI	Documentazione fotografica, urbanistica, catastale, ipotecaria.																														



2 PREMESSA

Nell'udienza del 1 aprile 2024, l'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cremona G.O.T. Avv. Lucia Valla nominava il sottoscritto geom. Ezio Ferrari esperto nel procedimento di cui alla E.I. 21/2023.

3 QUESITO

Il Giudice.....

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. ed 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.);
- in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
- 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;

- 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 e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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 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 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;...

In data 8 aprile 2024 ha prestato giuramento telematico, rispettando il termine dato.

Nella relazione che segue la risposta ai quesiti formulati.

Romanengo, 20 luglio 2024.

L'Esperto
Geom. Ezio Ferrari



4 NOTE GENERALI

Si precisa che durante il sopralluogo dell'immobile periziato, si è proceduto alla presa visione dello stesso ed al suo rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, acustici, termici, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate ove possibile sul fabbricato. Inoltre, non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della presenza di mobili e materiali depositati nei locali. Le misure sono state quindi in parte rilevate anche dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e da quelle relative ai titoli edilizi abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, precisando che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Essendo l'immobile non pienamente conforme a livello edilizio urbanistico, gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari per la regolarizzazione delle difformità presenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

5 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

... "prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico, come già indicato nel Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. sono presenti i seguenti documenti depositati:

- in data 28/02/2023 istanza di vendita;
- in data 21/03/2023 nota di deposito trascrizione verbale di pignoramento;
- in data 16/04/2023 deposito documentazione ipocatastale composta da:

Certificazione Notarile;

Estratto di mappa.

Pertanto risulta verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c..

... 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

Effettuato l'esame degli atti del procedimento e il controllo documentale, ha provveduto alla raccolta della documentazione che segue, elencata sinteticamente:

DATA	DESCRIZIONE
01/04/2024	Conferimento dell'incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.
08/04/2024	Giuramento per via telematica.
12/04/2024	Richiesta Agenzia Entrate Crema esistenza contratto di locazione
12/04/2024	Comunicazione inizio operazioni peritali tramite raccomandate A/R all'esecutato, tramite PEC al creditore procedente e intervenuto.
15/04/2024	Richiesta copia atto di provenienza.
16/04/2024	Richiesta all'Ufficio Tecnico, per verifica pratiche edilizie e CDU, del Comune di Romanengo
16/04/2024	Visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali.
16/04/2024	Ricerca APE
24/04/2024	Sopralluogo Beni esegutati
06/06/2024	Richiesta copia atto di provenienza anteriore con elencate servitù
03/07/2024	Richiesta dei certificati anagrafici
05/07/2024	Ricerca comparabili
18/07/2024	Deposito APE regionale
19/07/2024	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Lodi

Nel frattempo ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R all'esecutato e al creditore procedente mediante PEC in data 12/04/2024.

Esperita ogni formalità e sulla scorta della documentazione sia di raccolta che di procedimento, risponde ai quesiti.

6 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

6.1 BENE

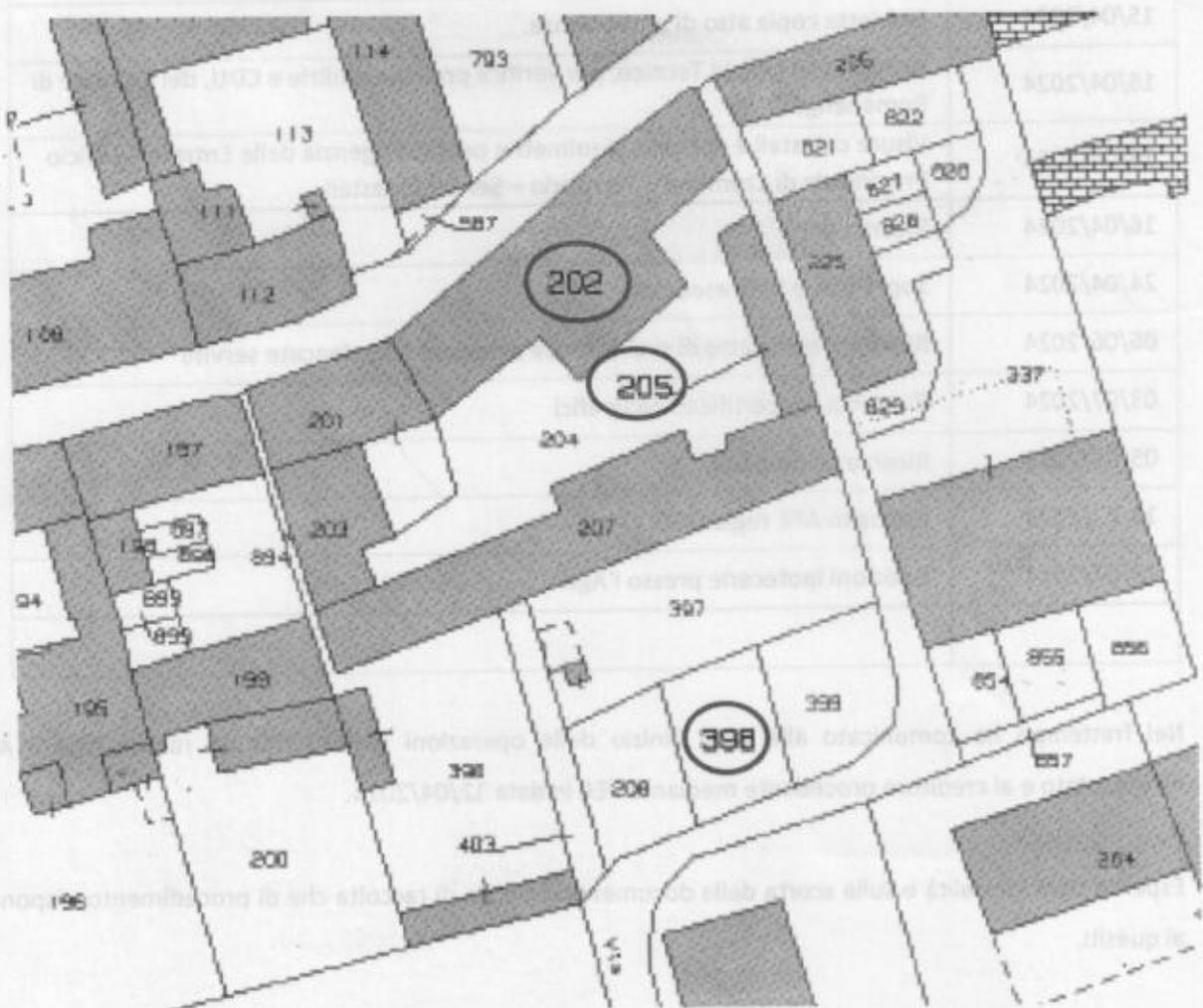


I beni sono posti nel Comune di Romanengo (Cr) in via Ripafredda al civico 14 e sono indentificati:

Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (Cr) – foglio 8 particella 202 sub 501 Cat. A/3 graffata con la particella 205 sub 501 e particella 398 sub 501

Dall'atto di provenienza: ...- Omissis -.... Porzione di fabbricato ad uso abitazione composto da cucina, soggiorno, due camere e ripostiglio al piano terra, due camere, disimpegno e bagno al piano primo, con accessori rustici esterni su due piani e porzione di area di pertinenza.

Gli stessi sono in capo ~~al signore SANTIAGO NAPOLitano e DE VERAN TIA CAROLACC~~, che accettano ed acquistano, ~~la prima la quota di 1/100 e la seconda la quota di 99/100~~ e complessivamente per la piena proprietà.....



Estratto di Mappa

6.2 TITOLO DI ACQUISTO

~~Alle esecutore~~ la piena proprietà dei beni interessati dalla procedura è pervenuta in forza di Atto del 23/05/2011 Pubblico ufficiale GIANI' TOMMASO Sede CREMA (CR) Repertorio n. 88838 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5208.1/2011 Reparto PI di LODI in atti dal 27/05/2011.

6.3 REGIME PATRIMONIALE

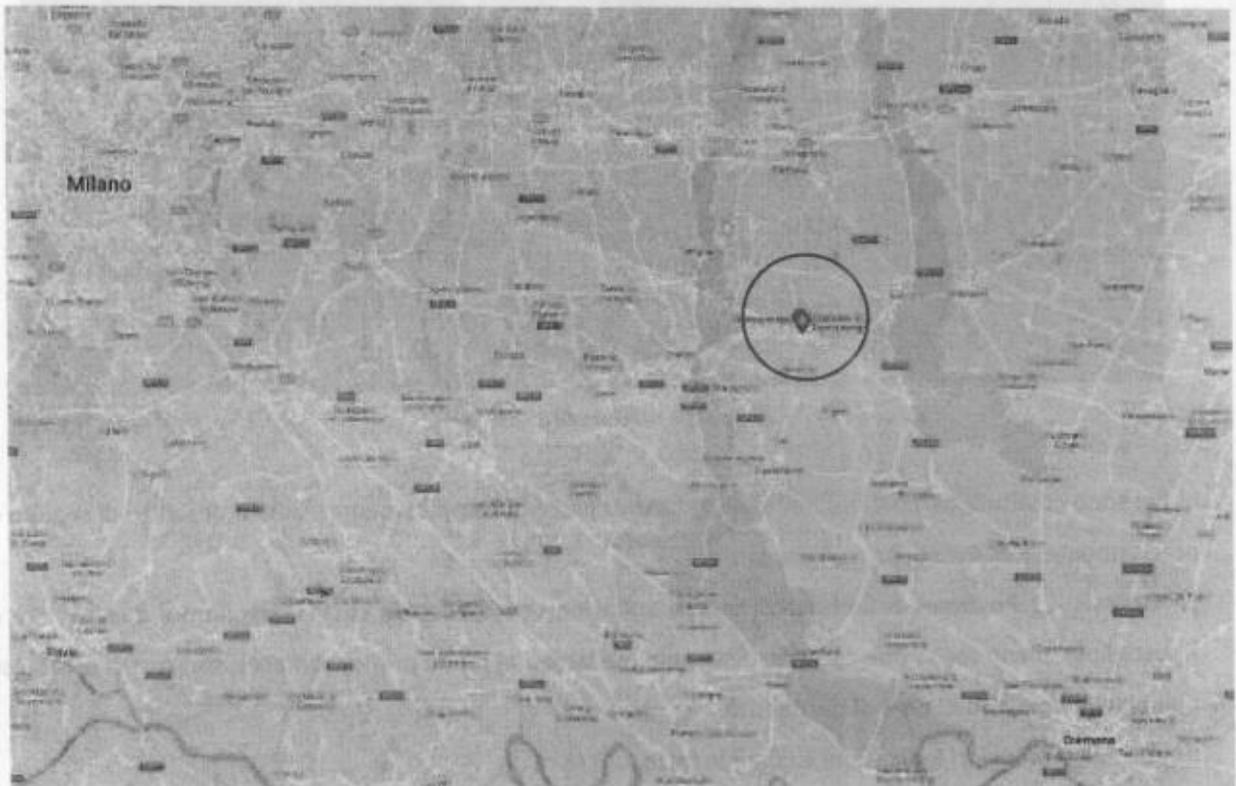
Da dichiarazione contenuta nell'Atto di provenienza:

~~la signora BEVERA NICOLA SANTIAGO di essere mobile,~~

~~la signora SANTIAGO NICOLA di essere veniva.~~

6.4 UBICAZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Romanengo (Cr) in via Ripafredda al civico 14 a circa km 8 da Crema, km 15 da Lodi, km 40 da Cremona e km 50 da Milano.



Posizione geografica comune di Romanengo

Il fabbricato è posto all'interno del centro abitato, dista circa 200 metri dal palazzo comunale ed è classificato dal P.G.T. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 23/12/2017 in zona A1 Ambito storico urbano.



Centro abitato comune di Romanengo

I beni sono costituiti da porzioni immobiliari facenti parte di complesso immobiliare descritto di seguito e precisamente, dall'atto di provenienza:

...- Omissis -... Porzione di fabbricato ad uso abitazione composto da cucina, soggiorno, due camere e ripostiglio al piano terra, due camere, disimpegno e bagno al piano primo, con accessori rustici esterni su due piani e porzione di area di pertinenza.

Il tutto salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

6.5 CONFINI

Dall'atto di provenienza:

...- Omissis -...*Confini:*

- dell'abitazione: a nord, via Ripafredda; ad est, altro subalterno della particella 202; a sud, cortile comune; ad ovest, particella 201;

degli accessori: a nord, altri subalterni della particella 205; ad est, via Asilo; a sud, altri subalterni della particella 205; ad ovest, cortile comune;

- dell'orto: a nord, particella 397; ad est, particella 399, a sud, Via Asilo; ad ovest, particella 208.

Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

6.6 ACCESSO

Dall'atto di provenienza:

.....L'immobile compravenduto viene ceduto e rispettivamente acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le inerenti azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, diritti ed oneri, servitù attive e passive, così come spetta alle venditrici in forza dei titoli e del possesso e come alle stesse pervenute.

6.7 PARTI COMUNI E SERVITU'

Come specificato nell'atto di provenienza:

.....Le parti fanno riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni e servitù all'atto in data 27 novembre 1992 n.38741/4333 di repertorio notaio dr. Vincenzo Scali (registrato a Crema il 2 dicembre 1992 al n.1556 serie 1V e trascritto a Lodi il 14 dicembre 1992 ai n.ri 14974/9758).

6.8 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di complesso non costituito in Condominio.

6.9 MILLESIMI

Come già sopra indicato le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di complesso non costituito in Condominio.

6.10 STATO DI POSSESSO

6.10.1 Dall'atto di provenienza:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- usufrutto, uso, abitazione: nessuna;
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno;
- convenzioni edilizie: nessuna;
- vincoli storico-artistici: nessuno (nel ventennio);
- altri vincoli o oneri: nessuno, se non quelli elencati in atto di provenienza citato.

6.10.2 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):

si, vedasi elenco trascrizioni e iscrizioni al capitolo 8.



6.10.3 Contratto di affitto:

da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratto di affitto registrato interessante i beni pignorati, la stessa con nota del 09/07/2024 attesta che ~~il bene~~ non sono soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili pignorati.

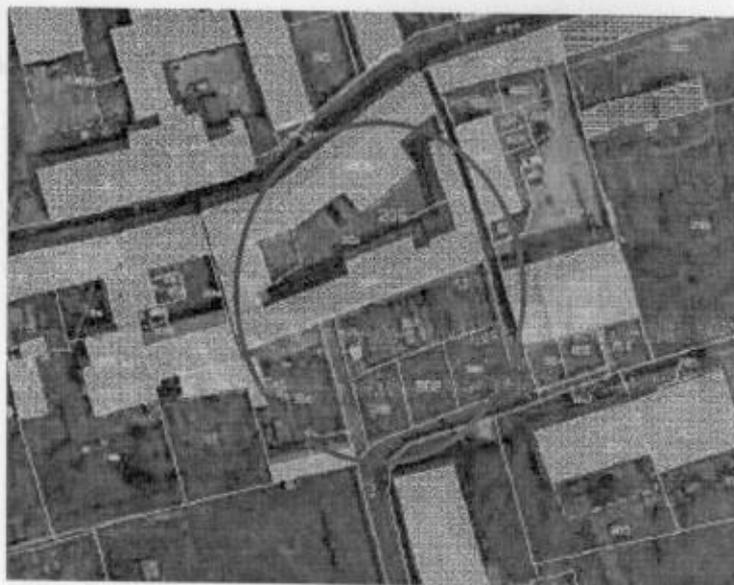
6.11 OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano nella disponibilità ~~delle parti~~.

Sono presenti suppellettili e mobilio, come rilevabile dalla documentazione fotografica al Capitolo 10.1, non oggetto della presente valutazione.

7 STORIA CATASTALE

7.1 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Relativamente ai beni oggetto di valutazione, dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, non sono visibili discrepanze.

Tuttavia, le eventuali inesattezze visibili nella sovrapposizione derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto, quindi non si evidenziano situazioni od elementi da segnalare.

Non sono stati effettuati rilievi topografici degli esterni

7.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione, desunti dalle visure catastali effettuate, NON sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento per il Mappale 202 sub 501.

Segue dimostrazione:

ALLOGGIO									
	data	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	23/05/2011	8	202	501	A/3	1	7,5	//	263,39
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	18/01/2023	8	202	501	A/3	1	7,5	//	263,39
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	23/05/2011	8	202	501	A/3	1	7,5	//	263,39
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	16/04/2024	8	202	501	A/3	3	7,5	162	364,1
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Diverso	Uguale	Diverso	Diverso

GRAFFATO CON LE PARTICELLE									

RUSTICO									
	data	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	23/05/2011	8	205	501					
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	18/01/2023	8	205	501					
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	23/05/2011	8	205	501					
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	16/04/2024	8	205	501					
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale

ORTO									
	data	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	23/05/2011	8	398	501					
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	18/01/2023	8	398	501					
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	23/05/2011	8	398	501					
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	16/04/2024	8	398	501					
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale

Quanto sopra a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2011 Pratica n. CR0162817 in atti dal 26/08/2011.

Gli elementi forniti e di raccolta consentono l'univoca individuazione del bene.

7.3 DATI CATASTALI ATTUALI

Corpo A: Abitazione

Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 8 – particella 202 subalterno 501

- Categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani;
- rendita catastale € 364,10;
- via Ripafredda n. 14, piano T-1;
- intestata alle esecutate dal 23.05.2011.

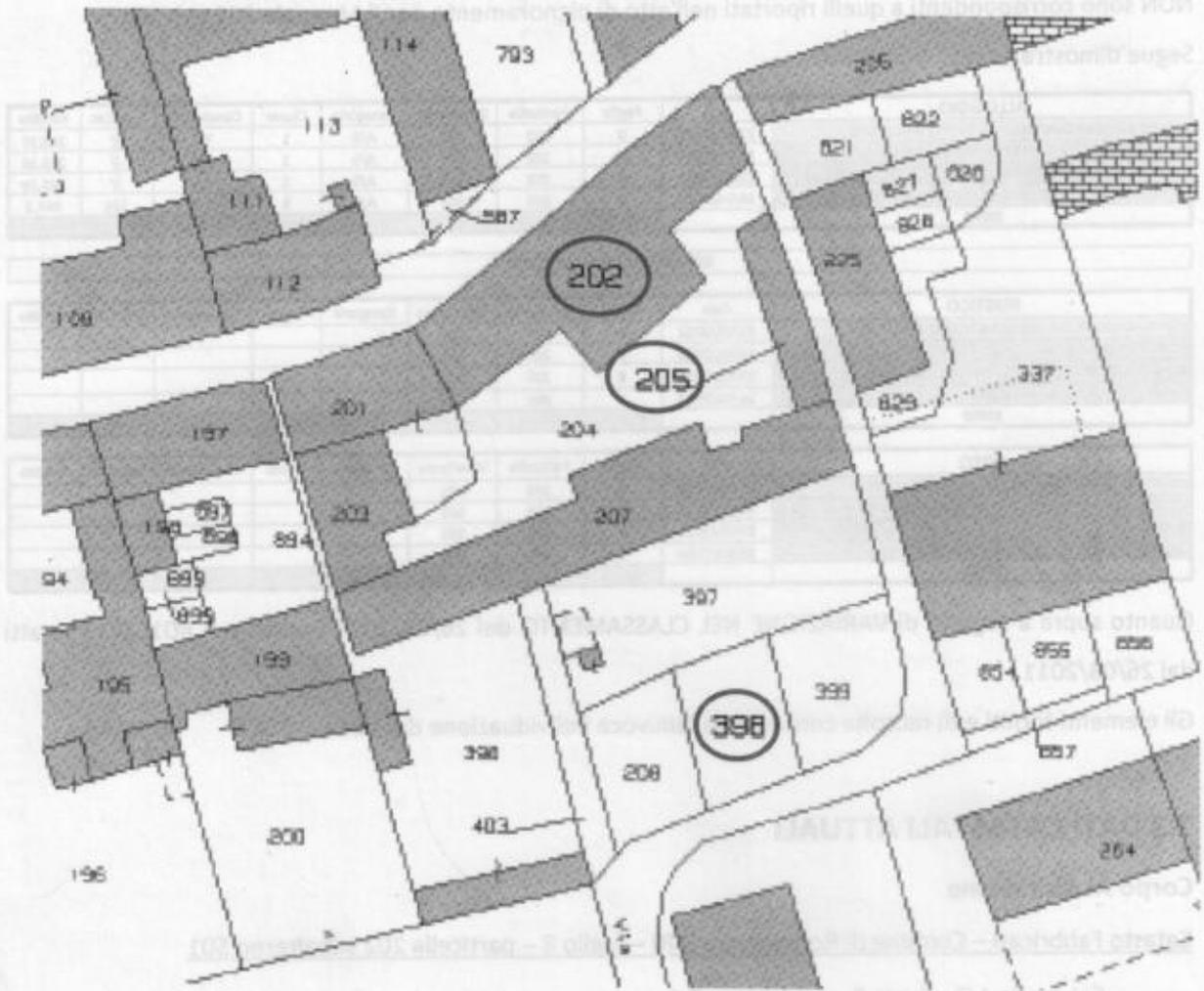
GRAFFATI

Corpo B: Accessori

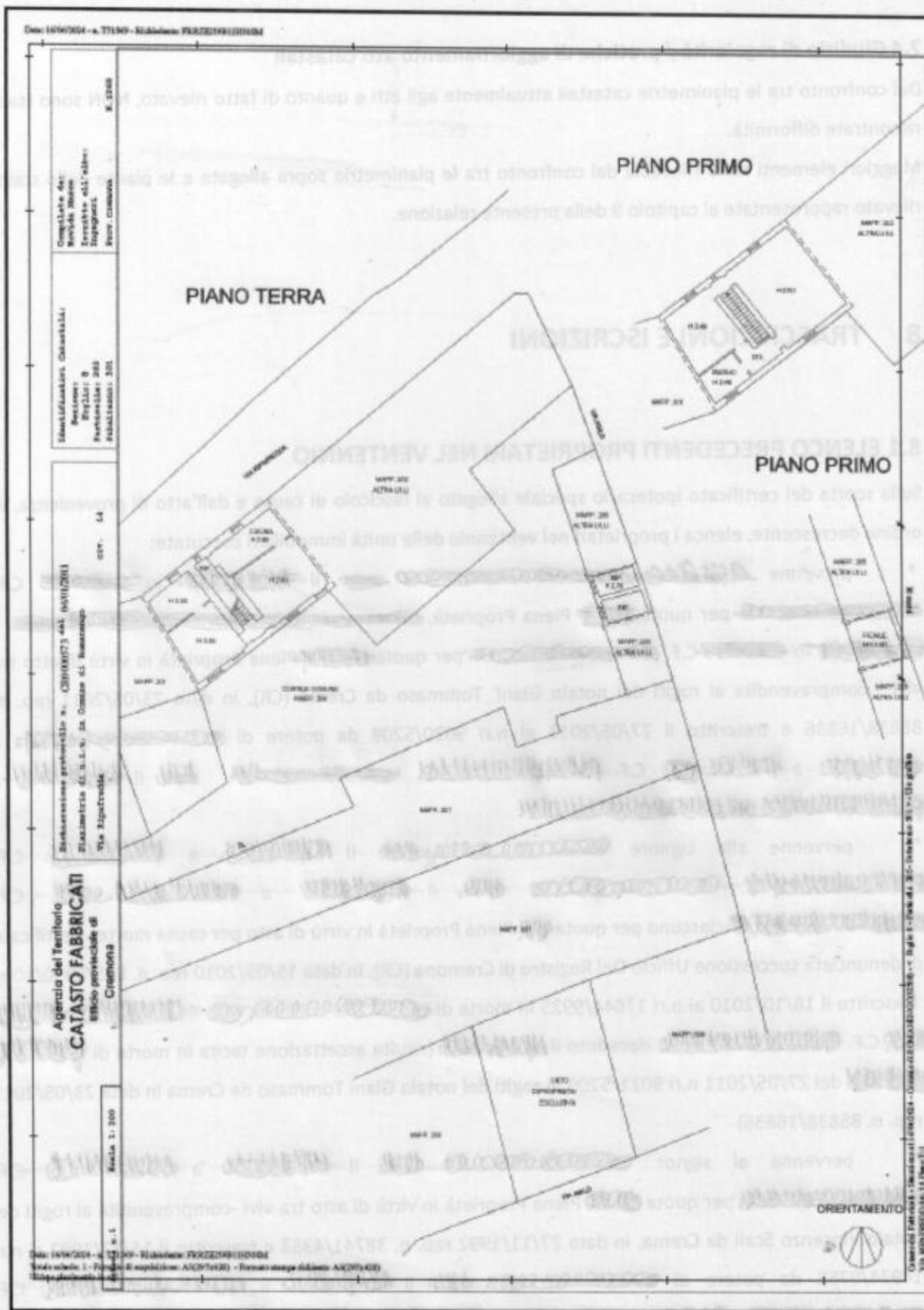
Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 8 – particella 205 subalterno 501

Corpo C: Orto

Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 8 – particella 398 subalterno 501



estratto di mappa catastale Foglio 8 particella 202-205-398 NCTR



Planimetria catastale Foglio 8 particella 202-205-398 Unità interessate dalla procedura

7.4 Giudizio di regolarità / pratiche di aggiornamento atti catastali

Dal confronto tra le planimetrie catastali attualmente agli atti e quanto di fatto rilevato, NON sono state riscontrate difformità.

Maggiori elementi sono rilevabili dal confronto tra le planimetrie sopra allegate e le piante dello stato rilevato rappresentate al capitolo 9 della presente relazione.

8 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

8.1 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla scorta del certificato ipotecario speciale allegato al fascicolo di causa e dall'atto di provenienza, in ordine decrescente, elenca i proprietari nel ventennio delle unità immobiliari esegutate:

- * pervenne ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~ nato il ~~21/10/1954~~ in ~~CREMA (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ per quota ~~2/100~~ Piena Proprietà, ~~FRANCESCO~~ nato il ~~07/08/1954~~ in ~~CREMA (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ per quota ~~98/100~~ Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Gianì Tommaso da Crema (CR), in data 23/05/2011 rep. n. 88838/16836 e trascritto il 27/05/2011 ai n.ri 9020/5208 da potere di ~~FRANCESCO~~ nato il ~~13/01/1954~~ a ~~CREMA (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ nato il ~~13/01/1954~~ a ~~ROMANENGO (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~
- * pervenne alle signore ~~FRANCESCO~~ nata il ~~13/12/1954~~ a ~~CREMA (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ nata il ~~10/06/1957~~ a ~~ROMANENGO (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ ciascuno per quota ~~1/2~~ Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro di Cremona (CR), in data 15/09/2010 rep. n. 845/9990/10 e trascritto il 18/10/2010 ai n.ri 17644/9925 in morte di ~~FRANCESCO~~ il ~~10/01/1950~~ a ~~BOHNO (PV)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ deceduto il ~~13/02/2010~~ (risulta accettazione tacita in morte di ~~FRANCESCO~~ ~~FRANCESCO~~ del 27/05/2011 n.ri 9021/5209 ai rogiti del notaio Gianì Tommaso da Crema in data 23/05/2011 rep. n. 88838/16836)
- * pervenne al signor ~~FRANCESCO~~ nato il ~~10/01/1954~~ a ~~BOHNO (PV)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ per quota ~~16/100~~ Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi -compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Scali da Crema, in data 27/11/1992 rep. n. 38741/4333 e trascritto il 14/12/1992 ai n.ri 14974/9758 da potere di ~~FRANCESCO~~ nato il ~~02/04/1926~~ a ~~BRAGO (BG)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ nato il ~~13/12/1954~~ a ~~CREMA (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~ il ~~10/01/1950~~ a ~~ROMANENGO (CR)~~ C.F. ~~FRANCESCO~~

Firmato Da: FERRARI EZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 23de0facab5d5dc744d5b50790cd33b69



Immobili siti in ROMANENGO(CR)

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque al certificato ipotecario ventennale, a cui si dovrà fare essenziale riferimento.

9 REGOLARITA' URBANISTICA

9.1 ESTRATTO P.G.T.

Comune di Romanengo

PGT

Piano Regolatore Generale





PR

Piano Regolatore

ADEGUAMENTO 2017

PREVISIONI GENERALI DI PIANO

CENTRI ABITATI

ELABORATO RETTIFICATO

R3b*

SCALA 1:5000

DIREZIONE ADDEBITA ALLI ATTI
 Indirizzo: C.C. n. 14/00000000
 Indirizzo: C.C. n. 14/00000000
 Indirizzo: C.C. n. 14/00000000
 Numero di approva: 107 del 28/04/2017

LEGENDA

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

-  **A1** AMBITO STORICO URBANO
-  **A5** AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE ESISTENTI

ALTRI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

-  **B1** AMBITO RESIDENZIALE DI VECCHIE ABITAZIONI
-  **B2** AMBITO RESIDENZIALE DI RECENTI ABITAZIONI
-  **B01** AMBITO PROIBITIVO ESISTENTE IN CONDOTTI RESIDENZIALI



Estratto da PGT vigente zona A1 Ambito Storico urbano



BENI OGGETTO DI PERIZIA

9.2 TITOLI URBANISTICI

Con richiesta di verifica dei titoli urbanistici effettuata il 16/04/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Romanengo, risulta che il fabbricato è stato edificato e interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- le opere relative all'immobile in oggetto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967,
- concessione edilizia in data 5 giugno 1979, n. 37 prot. n. 1090;
- concessione edilizia in data 15 novembre 1979 n. 62 prot. 1920:
- relazione esecuzione di opere interne in data 30 giugno 1986 prot. n. 2336.

L'elenco delle pratiche riportate nel presente rapporto di valutazione è redatto sulla scorta delle dichiarazioni contenute in Atto di provenienza e dalla documentazione fornita dall'organo espressamente deputato al rilascio delle autorizzazioni urbanistiche.

9.3 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nelle pratiche richiamate al punto precedente NON risultano depositate dichiarazioni di fine lavori e richiesta di Certificato di Abitabilità/Agibilità.

9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica dei beni oggetto di perizia, dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dal confronto tra la documentazione allegata alle pratiche urbanistiche citate e quanto di fatto rilevato, si evidenzia quanto segue, già espresso anche nel Capitolo 7.4:

- nella particella 202 subalterno 501 le due stanze poste al primo piano sono state controsoffittate e questo intervento ha determinato una altezza interna pari a mt. 2,40 in una stanza e mt. 2,60 nell'altra.

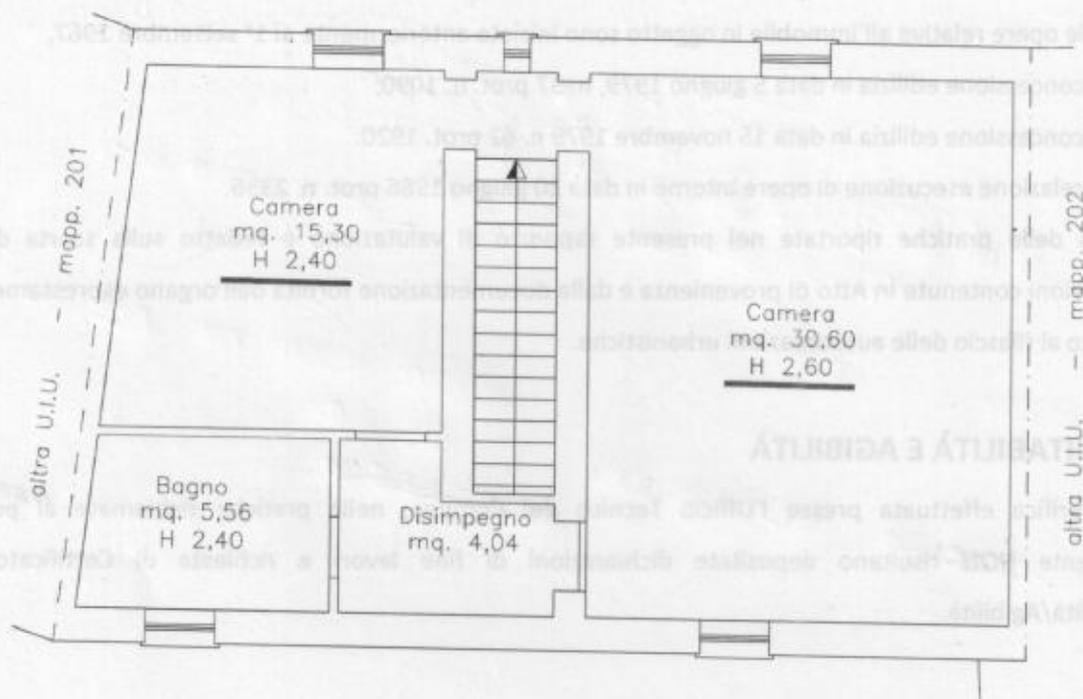
Altezze non conformate a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene rendendo di fatto i locali non idonei alla presenza di persone.

Le difformità dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario quindi successivamente verrà confermata la situazione urbanistica agli atti.

Maggiori elementi sono rilevabili dalla planimetria di seguito allegata.



Piano Primo (mapp. 202 sub 501)



9.5 SANABILITÀ E COSTI

- Con riferimento alle difformità urbanistiche rilevate e in precedenza evidenziate a seguire illustra le procedure ed i costi connessi alla loro regolarizzazione.
- Si premette che non si hanno elementi per individuare il periodo di realizzazione delle opere abusive.
- Le difformità interne all'alloggio, indicate al punto precedente, non sono regolarizzabili.
- Sulla base delle informazioni assunte, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la regolarizzazione e/o l'adeguamento, si individuano i seguenti interventi:
 - rimozione e smaltimento della controsoffittatura.
- I costi per i ripristini e gli smaltimenti sono stimati in circa **Euro 2.000,00** – comprensivo di oneri accessori, ecc..
- Resta inteso che gli adeguamenti necessari per i ripristini da fare, dovranno essere preventivamente concordati con gli organi competenti.
- Le spese per la regolarizzazione urbanistica, i ripristini e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto dovrà essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'interessato all'acquisto o dall'aggiudicatario, la sua verifica a seguito di un confronto con gli Enti competenti in materia, secondo le norme al suo momento vigenti e con le ditte che riterrà di incaricare per l'esecuzione dei lavori.
- La spesa verrà decurtata dal valore di mercato attribuito.

9.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Con riferimento alla porzione di area di pertinenza si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Da questi è rilevabile che nel P.G.T. VIGENTE le aree censite al N.C.T.R./NCEU al foglio 8 mappale 398, ricade nei seguenti ambiti: A1 AMBITO STORICO URBANO

10 DESCRIZIONE

10.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



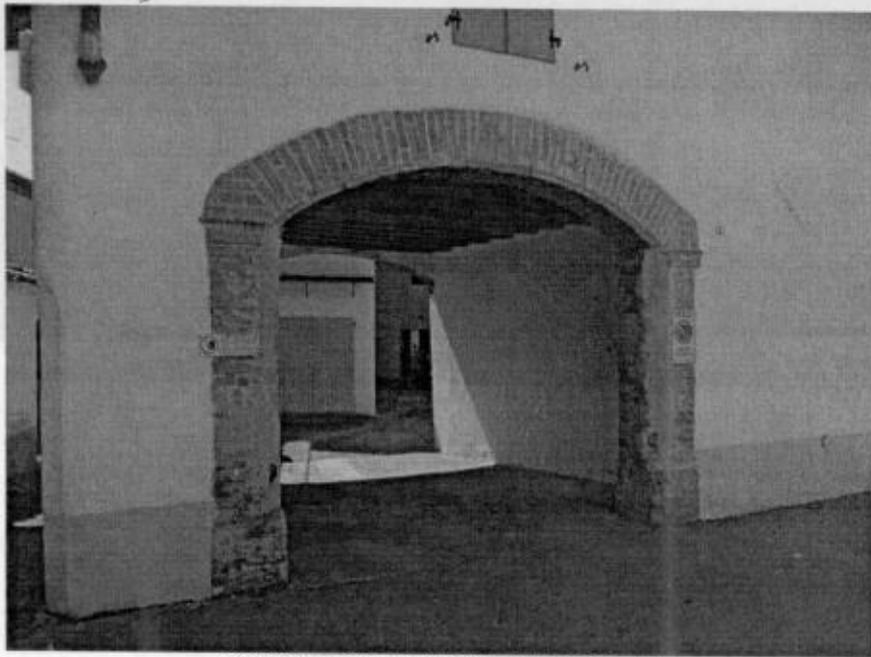
ALLOGGIO FRONTE SUD DA AREA COMUNE

BRUNICO ASISTROO ASDA DROM OTTU GEMIOA



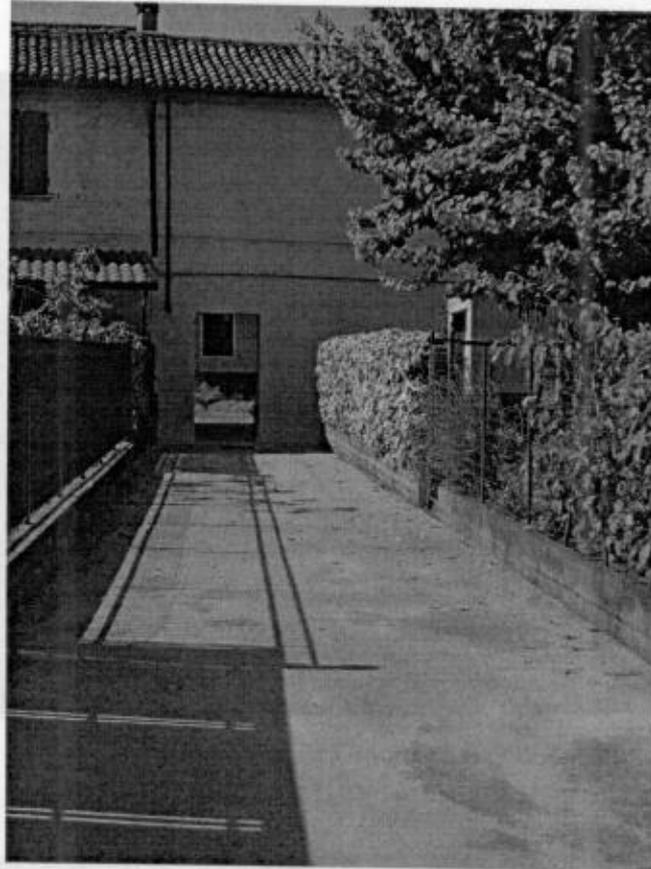


ALLOGGIO FRONTE NORD DA VIA RIPAFREDDA



ACCESSO LATO NORD AREA CORTILIZA COMUNE



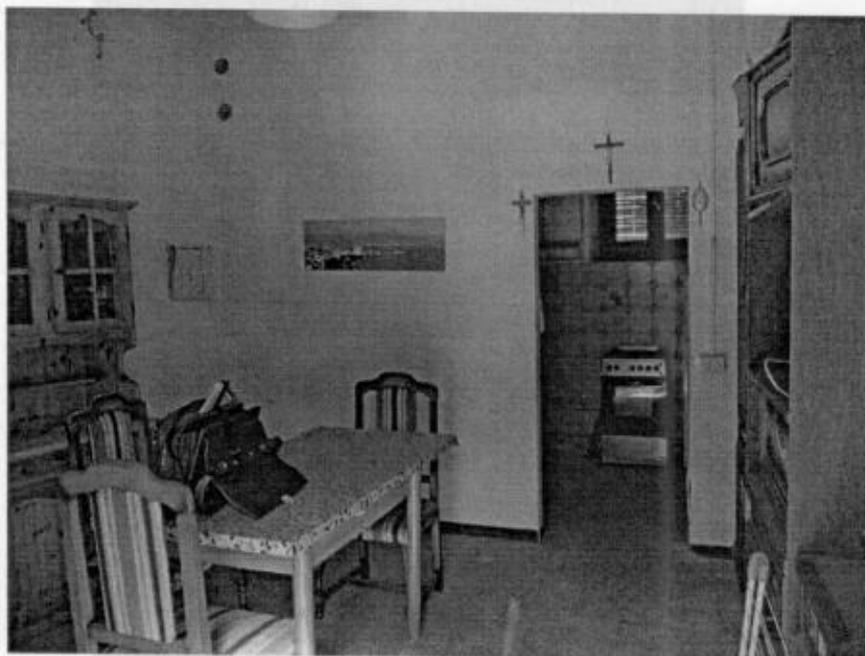


ACCESSO LATO SUD AREA CORTILIZA COMUNE



TEVO OT AREA CORTILIZA COMUNE





LOCALE DESTINATO A SOGGIORNO LATO OVEST

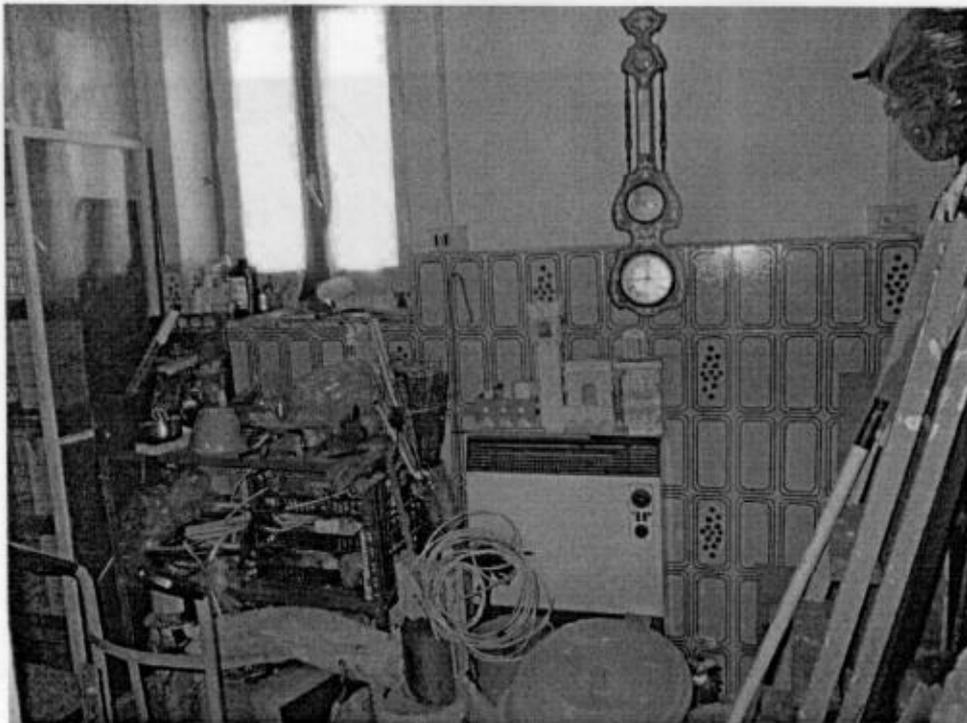


LOCALE DESTINATO A CUCINA LATO OVEST





LOCALE DESTINATO A SOGGIORNO LATO EST

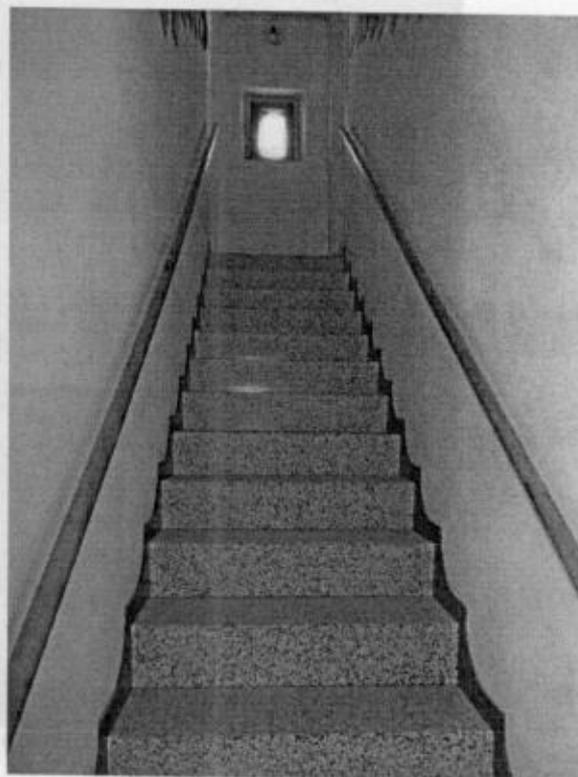


LOCALE DESTINATO A CUCINA LATO EST

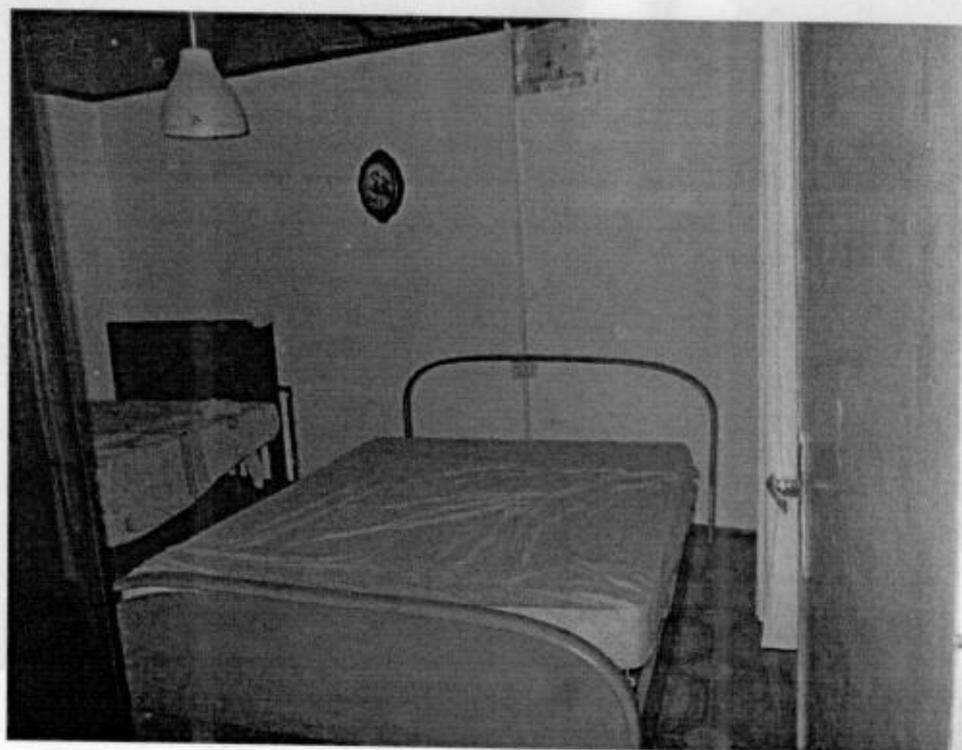




LOCALE SOTTOSCALA



SCALA INTERNA

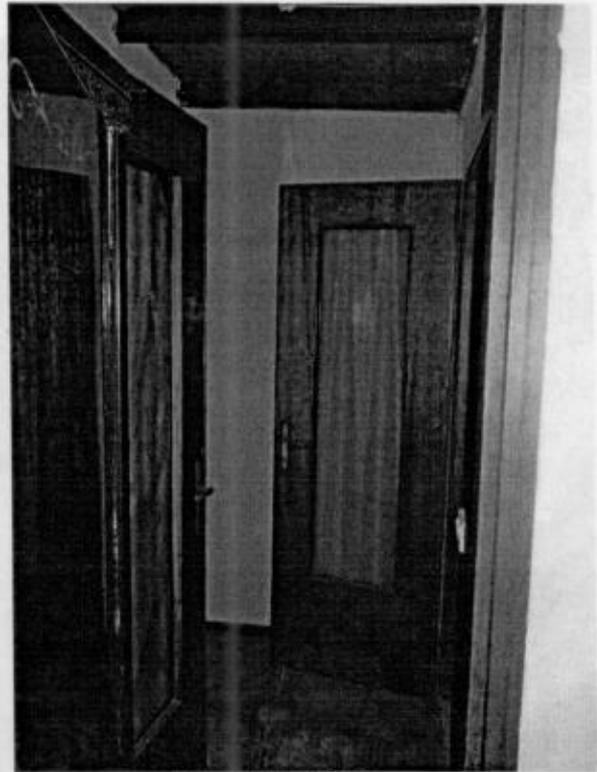


LOCALE CAMERA LATO OVEST





LOCALE BAGNO



LOCALE DISIMPEGNO



LOCALE CAMERA LATO EST





ACCESSORI RUSTICI (MAPP. 205) DAL CORTILE



AREA DI PERTINENZA (MAPP. 398)



10.2 CARATTERISTICHE GENERALI

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da:

- Porzione di fabbricato ad uso abitazione composto da cucina, soggiorno, due camere e ripostiglio al piano terra, due camere, disimpegno e bagno al piano primo;
- accessori rustici esterni su due piani;
- porzione di area di pertinenza.

Le destinazioni d'uso rilevate e le altezze interne dei locali sono desumibili dalla planimetria che segue.

Si evidenzia che l'uso attuale delle due camere al piano primo è difforme da quanto prescritto dal Regolamento Locale di Igiene.

La consistenza delle unità è la seguente:

- porzione di fabbricato ad uso abitazione, piano terra e primo della superficie lorda di circa mq. 152,00;
- accessori rustici al piano terra e primo della superficie lorda di circa mq. 11,00;
- porzione di area di pertinenza della superficie lorda di circa mq. 95,00.

Le strutture portanti sono realizzate con muratura in laterizio.

I solai interpiano sono in laterocemento e le pareti interne sono intonacate.

I pavimenti dei locali abitativi al piano terra sono costituiti da piastrelle in marmo cemento mentre al piano primo sono in ceramica.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le porte di accesso all'alloggio sono in alluminio.

Le finestre al piano terra sono in legno mentre quelle al piano primo sono in PVC, tutte con vetro doppio e protette da elementi oscuranti costituiti da griglie in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a gas posti in ogni locale

La produzione di acqua calda sanitaria è erogata tramite scaldacqua a gas.

L'alloggio è dotato di impianto di impianti elettrico, televisivo e telefonico.

In corpo staccato accessori rustici esterni su due piani.

Questi hanno il pavimento in battuto di cemento e serramenti in legno al piano terra mentre al piano primo locale unico privo di serramenti.

La porzione di area di pertinenza è recintata e dotata di cancellino di accesso, destinata a orto.

Al momento del sopralluogo non sono state fornite e reperite le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Esternamente il complesso immobiliare è intonacato e tinteggiato.

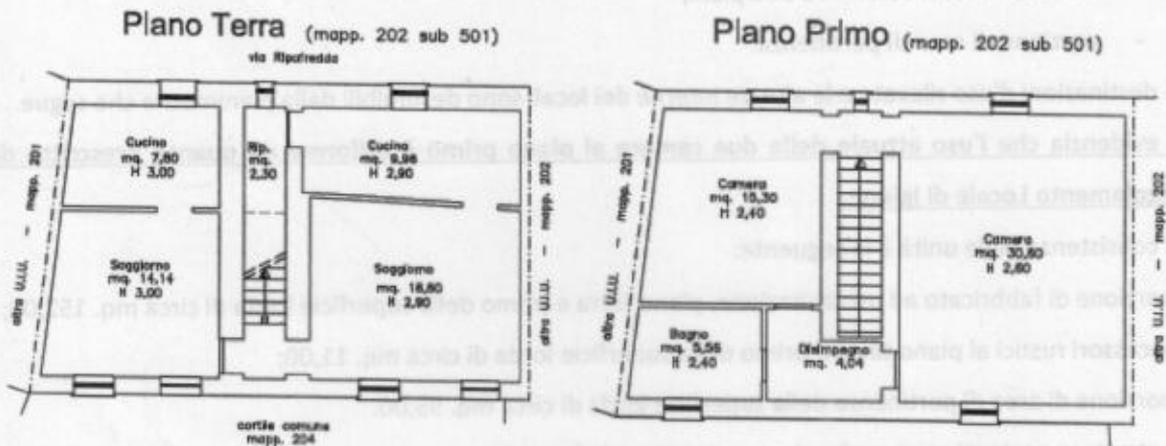
L'area cortilizia comune è pavimentata con ghiaietto. Il grado di manutenzione e conservazione complessivo, dell'alloggio, degli accessori e dell'orto e del complesso in cui sono inseriti i beni è da considerarsi **NORMALE**, in relazione alla data degli ultimi interventi manutentivi.



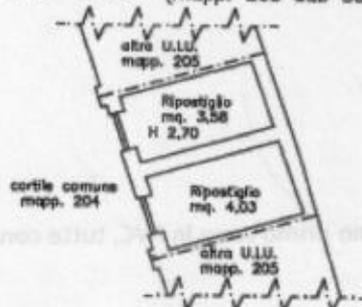
Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica a corredo.

Da una verifica tra lo stato rilevato e lo stato autorizzato, a livello edilizio-urbanistico e non catastale, l'alloggio risulta non conforme e le difformità sono già state illustrate in precedenza.

Di seguito le planimetrie dello stato rilevato.



Plano Terra (mapp. 205 sub 501)



Plano Primo (mapp. 205 sub 501)



Plano Terra (mapp. 398 sub 501)



Al momento del sopralluogo, il giorno 24 aprile 2024, le unità sono nella disponibilità ~~della proprietaria~~.

All'interno dell'abitazione e degli accessori sono presenti mobili e suppellettili, non oggetto della presente valutazione.

10.3 Criticità

Nel complesso esternamente non sono state rilevate criticità.

Per gli impianti elettrico, del gas, dei radiatori a gas e dello scaldacqua a gas, al momento della stesura della presente relazione, non è possibile sapere se gli stessi siano conformati alla normativa specifica.

Le verifiche dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

La porzione di fabbricato ad uso abitazione, piano terra e primo, gli accessori rustici al piano terra e primo e la porzione di area di pertinenza costituiscono parte di complesso immobiliare non amministrato.

Per le notizie utili all'aggiudicatario si rimanda a quando indicato al Capitolo 6.

10.4 STATO D'USO GENERALE DEL BENE

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, NORMALE, in considerazione dell'anno di ultima ristrutturazione.

10.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante il sopralluogo effettuato sui beni non si è riscontrata la necessità di provvedere ad interventi manutentivi urgenti.

10.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica effettuata il 16/04/2024 presso il CENED – ARIA Spa, riferito al mappale 202 sub 501 del foglio 8 bene interessato dalla procedura, è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica codice 1908600002710, scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CER.

Essendo uno degli adempimenti da effettuare, in quanto previsti all'interno della nomina ricevuta, lo stesso ha provveduto a predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica e le risultanze sono esposte di seguito.

Il mappale viene dotato di Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo n. 1908600005124, registrato in data 18/07/2024 e validità sino al 18/07/2034, con indicazione di una prestazione energetica globale del fabbricato in classe energetica "G".

Il mappale 205 subalterno 501 per la destinazione d'uso non è soggetto ad APE.

10.7 PRESENZA DI RIFIUTI

Al momento del sopralluogo l'alloggio e gli accessori rustici risultano occupati da arredi e suppellettili, mentre la porzione di area è coperta da teli, come rilevabile dalla documentazione fotografica a corredo.



Non è stata riscontrata la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, quindi non vi sono costi per il loro smaltimento da quantificare.

11 VALORE E VENDIBILITA'

11.1 METODO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione si applicano gli standard internazionali IVS ed europei EVS, nonché del codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui valori di vendita dichiarati in recenti atti notarili, riferiti ad immobili appartenenti al medesimo segmento edilizio (comparabili) rispetto a quello esecutato (subject).

Principali elementi utilizzati per la stima sono:

- Atti notarili di vendita di alloggi;
- planimetrie catastali allegiate ai succitati atti di vendita;
- rilievo del bene esecutato;
- accertamento delle condizioni esterne dei comparabili.

Altri parametri considerati sono:

- gli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- ubicazione nel contesto comunale;
- stato di manutenzione;
- ogni altro fattore positivo o negativo che possa influenzare la stima.

Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato e qualità degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali e dell'effettivo diritto di proprietà, si procede alla stima del valore di mercato attraverso il metodo indicato.

11.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati dal P.G.T. in zona A1 Ambito Storico Urbano.

Dall'analisi del segmento di mercato si è riscontrato che, nella zona dove è ubicato l'immobile e per la sua tipologia nell'ultimo periodo sono stati effettuati trasferimenti immobiliari in numero limitato.

Per il nostro scopo, mediante ricerca estesa all'arco temporale di tre anni, sono stati reperiti alcuni atti notarili relativi ad immobili compravenduti della medesima categoria catastale.

Di seguito si riassumono i dati relativi alle sole compravendite rintracciate come comparabili:



1. Atto a firma del Notaio Dott. Giuseppe Cristaldi in data 02/11/2021, Rep. 74029, Raccolta 29534;
2. Atto a firma del Notaio Dott. Giuseppe Cristaldi in data 26/04/2022, Rep. 75323, Raccolta 30303.

11.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del presente rapporto di valutazione, le consistenze metriche sono reperite dalle misure effettuate durante i sopralluoghi, dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo recuperato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati.

TABELLA CALCOLO SUPERFICIE				
	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raggiagliata
Mappale 202 subalterno 501	Abitazione P. Terra	76,00	1,00	76,00
	Abitazione P. Primo	76,00	1,00	76,00
Mappale 205 subalterno 501	Rustico P. Terra	11,00	0,25	2,75
	Rustico P. Primo	11,00	0,25	2,75
Mappale 398 subalterno 501	Area di pertinenza	95,00	0,10	9,50
		269,00		167,00

11.4 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Considerata la superficie commerciale degli immobili, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi, si calcola il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano, alla data di stesura della presente relazione.

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica (euro 2.000,00 vedasi Punto 9.5).

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, a seguito anche di un rilievo puntuale dell'unità immobiliare, di un confronto certo con gli Enti competenti in materia e secondo la normativa vigente al momento dell'inoltro delle relative pratiche.



11.5 VALORE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA

Al fine di indicare il valore per la vendita giudiziaria, viene opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale procedura. Nel deprezzamento si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione.

Pertanto, le considerazioni sopra elencate portano ad una riduzione stimata di circa il 6% il valore di mercato determinato.

11.6 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta particolari motivi di appetibilità commerciale:

- edificio nelle vicinanze del centro storico;
- immediata vicinanza ai servizi, quali negozi, scuole, comune, ambulatorio, ecc.;
- alloggio di piccolo taglio;
- normale stato di conservazione;
- dotazione di accessori;
- dotazione di area ad orto esclusivo.

11.7 FORME DI PUBBLICITÀ

Si ritiene opportuno pubblicizzare l'immobile oggetto di valutazione e di vendita giudiziaria tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio locale. Le stesse infatti conoscono le esigenze del territorio e potenziali acquirenti.

12 DETERMINAZIONE LOTTO

12.1 Giudizio COMODA DIVISIBILITA'

La proprietà è pignorata per intero 1/1.

Pertanto, non sussistono quelle difficoltà eventualmente derivanti dalla vendita di quote indivise.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da:

- porzione di fabbricato ad uso abitazione, piano terra e primo;
- accessori rustici al piano terra e primo;
- porzione di area di pertinenza.

Gli immobili sono autonomamente fruibili ma strettamente correlati e pertinenziali, già individuati catastalmente.

In riferimento quindi alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione, seppure fattibile, nell'interesse della procedura si esprime giudizio negativo.

12.2 Opportunità di divisione in lotti

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito dalle unità immobiliari sopra elencate, autonomamente fruibili ma strettamente correlate e pertinenziali, già individuate catastalmente.

Per la natura dei beni, esperienza personale e per informazioni raccolte in zona, NON ritiene opportuno e conveniente la suddivisione del bene in due lotti per cui il lotto sarà unico, 1/1.

12.3 Composizione e valore

Gli immobili rilevati sono costituiti dal seguente lotto:

LOTTO 1/1	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Corpo A: Abitazione	
Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 8 – particella 202 subalterno 501	
-	Categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani;
-	rendita catastale € 364,10;
-	via Ripafredda n. 14, piano T-1;
-	intestata alle esecutate dal 23.05.2011.

GRAFFATI**Corpo B: Accessori**

Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 8 – particella 205 subalterno 501

Corpo C: Orto

Catasto Fabbricati – Comune di Romanengo (CR) – foglio 8 – particella 398 subalterno 501

Lo stato dei luoghi, al momento del rilievo NON risulta conformato al Regolamento Locale di Igiene al quale dovrà essere ricondotto attraverso gli interventi già indicati ai precedenti Capitoli 7 e 9.

CONFINI LOTTO

I confini dei beni che compongono il lotto corrispondono con i confini elencati nell'atto di provenienza citato, vedasi capitolo 6.

DESCRIZIONE

Si rimanda al Capitolo 10.

VALORE DI STIMA PER VENDITA FORZATA

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui concetti in precedenza esposti. Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dei comparabili già indicati in precedenza, si procede alla stima del valore di mercato e applicando le decurtazioni in precedenza esposte il valore per la vendita forzata (valori arrotondati).

Determinazione del valore di mercato alla data di perizia		
Superficie Raguagliata	mq.	167,00
Valore di mercato (da MCA) al mq.	€	455
Più probabile valore di mercato	€	75.985
Determinazione del valore di Vendita Forzata (arrotondati)		
Più probabile valore di mercato	€	76.000
Deduzioni:		
Oneri per sanatoria e rimessa in pristino	€	-2.000
Riduzione Valore per vendita forzata	-6%	€ -4.440
Valore di mercato al netto deduzioni	€	70.000

Il valore stimato per la vendita forzata della proprietà si può quindi riassumere in arrotondati

€ 70.000,00 (euro Settantamila/00).

13 OSSERVAZIONI FINALI

13.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Non sono presenti informazioni o note rilevanti che non siano già state espresse nei punti precedenti.

➤ *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

La scheda sintetica viene prodotta anche in fascicolo a parte.

➤ *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;*

Si allega documentazione fotografica esterna e interna.

Si provvede al deposito della perizia in via telematica, completa dei relativi allegati.

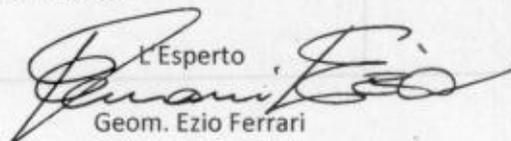
La copia di cortesia, completa di allegati, verrà depositata a mano in Cancelleria.

➤ *provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;*

La presente relazione, composta di pagine 38, viene inviata in copia sia alla parte esecutata, che ai creditori precedenti e/o intervenuti nei termini previsti dall'incarico come da attestazioni che esternamente si allegano.

L'Esperto ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Romanengo, 20 luglio 2024.

L'Esperto

Geom. Ezio Ferrari



14 ALLEGATI

Allegato n° 1	Comunicazioni inizio operazioni peritali
Allegato n° 2	Ispezione anagrafica
Allegato n° 3	Ispezione ipotecaria
Allegato n° 4	Estratto di mappa
Allegato n° 5	Ortofoto Geosit
Allegato n° 6	Documentazione catastale e Planimetrie vigenti
Allegato n° 7	Atto di provenienza
Allegato n° 8	Agenzia Entrate verifica contratto di locazione
Allegato n° 9	Documentazione urbanistica
Allegato n° 10	Certificato Destinazione Urbanistica
Allegato n° 11	Rilievo di massima stato attuale
Allegato n° 12	Documentazione fotografica
Allegato n° 13	Attestato prestazione energetica
Allegato n° 14	Scheda sintetica
Allegato n° 15	Lettera trasmissione relazione alle parti e Attestazioni di invio esterne alla relazione

