

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2023

promossa da:

rappresentata da:

contro:

e



E.I. n. 56/2023

SCHEDA SINTETICA

Diritto (pg. 12) - CAP. 3.1.b	Proprietà per la quota di 1/2- Proprietà per la quota di 1/2-
Beni (pg. 6-11) - CAP. 3.1.a	Abitazione di circa 145 mq (comprensivi di: giardino, portici, balcone, cantina e sottotetto) e un box di circa 21 mq.
Ubicazione (pg. 7) - CAP. 3.1.a	Soncino, Via Carlo Pio Marzani 18/c
Titolarità (pg. 12) - CAP. 3.1.b	C.F. Proprietà per la quota 1/2 C.F. - Proprietà per la quota 1/2
Lotti (pg. 24) - CAP. 3.6	No
Dati Catastali Pignoramento (pg. 25-27) - CAP. 3.8	Fg. 28 Mapp. 913 Sub. 6 - Cat. A/2 - Abitazione civile Fg. 28 Mapp. 913 Sub. 14 - Cat. C/6 - Box
Dati Catastali Attuali (pg. 27) - CAP. 3.8	Fg. 28 Mapp. 913 Sub. 6 - Cat. A/2 - Abitazione civile Fg. 28 Mapp. 913 Sub. 14 - Cat. C/6 - Box
Irregolarità/abusi (pg. 18-19) - CAP. 3.1.e	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diversa distribuzione degli spazi interni e diverso posizionamento di alcuni tavolati interni; ▪ Una leggera differenza del dimensionamento degli ambienti ma comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e quindi non considerabili come difformità / opere abusive;
Valore di mercato (pg. 19-22) - CAP. 3.2	Lotto 1 - € 176.400,00
Occupazione (pg. 12) - CAP. 3.1.b	Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig
Vincoli (pg. 14-15)- CAP. 3.1.c	L'immobile è gravato da servitù impianti e servitù passaggio Proporzionale quota di comproprietà enti e parti comuni art. 1117 C.C.
Oneri (pg. 15)- CAP. 3.1.c	Esercizio condominiale
Note	



RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2023

Cap. 1

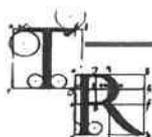
QUESITO

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti:

Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

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, 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;*



- 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 la attestazione di prestazione energetica, se assente;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi, o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
- alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;
- alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
- depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;
- provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 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 delle parti;



L'ill.mo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Cremona, Avv. Valla Lucia, ha nominato in data 17/10/2023 il sottoscritto Geometra Turconi Roberto, con studio in comune di Crema in Via Diaz 95, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1584, esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto al n. 56/2023.

Il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, iscritto nell'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1584, in data 26 Ottobre 2023, prestava il giuramento telematico di rito accettando l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro la data della prossima udienza fissata dal G.I. per il 16 Febbraio 2024 e procedendo allo svolgimento delle operazioni e indagini peritali, necessarie all'adempimento dell'incarico.

(Allegato 1).

Ho proceduto pertanto con le seguenti operazioni peritali e precisamente:

verificata la documentazione agli atti, ho inviato una raccomandata A/R agli esecutati ed una e-mail PEC ai procuratori dei creditori procedenti comunicando l'inizio delle operazioni peritali *(Allegato 1)*. In seguito ho provveduto:

- ad effettuare le verifiche catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- ad effettuare le indagini presso gli Uffici del Comune di Soncino al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni;
- ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Crema al fine di verificare se gli immobili siano occupati o vi siano altri usi o locazioni in atto;
- Nella data del 17 Novembre 2023 ad effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliari oggetto di pignoramento, effettuando un'accurata ispezione dei luoghi durante la quale ho rilevato i dati metrici necessari, gli elementi caratterizzanti dell'immobile, producendo una documentazione fotografica di dettaglio;



- ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili situati nello stesso Comune aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della stima.

A seguito delle verifiche sopra indicate e dei relativi dati acquisiti, ho potuto redigere la seguente relazione di stima.

Cap. 3 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

La formale comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata inviata in data 14 Novembre 2023, a mezzo raccomandata A/R al Sig. _____ e alla _____ comunicazione veniva altresì inviata nella medesima data tramite e-mail PEC agli _____, per conto del creditore procedente (Allegato 1).

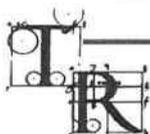
Cap. 3.1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.

Cap. 3.1.a identificazione e descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in area residenziale del Comune di Soncino ed individuato all'interno dei tessuti urbani; la zona di interesse è caratterizzata da interventi edilizi aventi carattere prevalentemente residenziale.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Il comune di Soncino è un paese della provincia di Cremona che si estende per circa 45,32 Km² a un'altitudine media di circa 89 mt. sul livello del mare; esso dista circa 70 km da Milano, 50 km da Bergamo, 40 km dal capoluogo di provincia Cremona e circa 20 km da Crema.

Il territorio comunale di Soncino rispettivamente confina a ovest con i Comuni di Orzinuovi, Roccafranca e Villachiara, a sud con i Comuni di Genivolta e Cumignano Sul Naviglio, a est con i Comuni di Ticengo e Casaleto di Sopra, e a nord con i Comuni di Fontanella e Torre Pallavicina.

Il territorio di Soncino è gran parte ricompreso negli ambiti territoriali di tutela del Parco Regionale del Fiume Oglio Nord; e ha da sempre un particolare interesse storico, sono presenti al suo interno diversi siti come la Rocca Sforzesca, risalente al XV secolo, il palazzo comunale e la Torre Civica, la casa degli stampatori, il palazzo Azzanelli ed il Mulino Sant'Angelo. Inoltre si distinguono diversi siti religiosi come le Chiese di Pieve S. Maria assunta, S. Giacomo e Santa Maria delle Grazie. Infine si segnala la presenza di diversi musei quali il museo della seta, della stampa, il museo archeologico e dei combattenti.

Dal punto di vista naturalistico Soncino è sede culturale del Parco dell'Oglio e sul territorio comunale sorgono due riserve naturalistiche del fiume stesso: la riserva naturale Bosco de' Isola e la riserva naturale Bosco di Barco. Inoltre è presente una porzione del Pinalto della Melotta – Parco Locale di Interesse Sovracomunale. Sono inoltre presenti due canali: il Naviglio Grande Pallavicino e il Naviglio Nuovo Pallavicino.

Il tipo di case più diffuso è rappresentato da: villette, case rurali, condomini, case di lusso.

Il paese è collegato con i centri più vicini da tre strade provinciali (S.P. n. 235, S.P. n. 39 e la S.P. n. 44) e dalla strada statale S.S. n. 498.

L'immobile è ubicato in Via Carlo Pio Manzani, dispone di un accesso pedonale privato, sul lato ovest, e uno carrabile in comune ad altre unità immobiliari, posto sul lato nord in via Monsignor Luigi Affini.

L'edificio principale si sviluppa su quattro piani (uno interrato e tre fuori terra), le strutture interne ed esterne sono miste in cemento armato e tamponature in laterizio, così come i solai hanno composizione tradizionale in latero-cemento; la copertura è di tipo a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Le facciate, intonacate e tinteggiate, hanno interposto brecce per aperture di finestre o porte-finestre in legno con doppio vetro, davanzali in serizzo ed oscuranti esterni costituiti da antoni in legno.



L'abitazione, è composta da: soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, una cantina e un sottotetto;

Completano la consistenza dell'immobile un balcone, tre portici, il giardino di pertinenza ed un box.

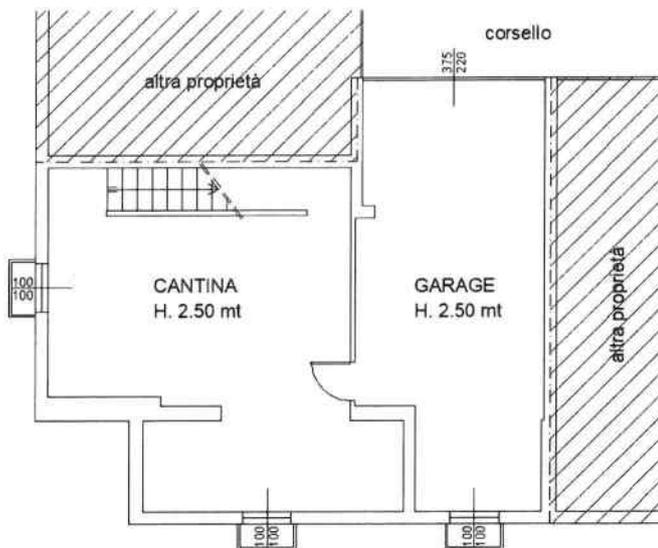
Il box di pertinenza ha struttura in cemento armato, e la pavimentazione è composta da battuto di calcestruzzo, con basculante in metallo e porta di collegamento tipo REI con l'abitazione.

Nel complesso i fabbricati risultano essere in un ottimo stato di conservazione, lo stato dei luoghi viene evidenziato nell'allegato fotografico (*Allegato 7*) e nella scheda sintetica (*Allegato 8*)

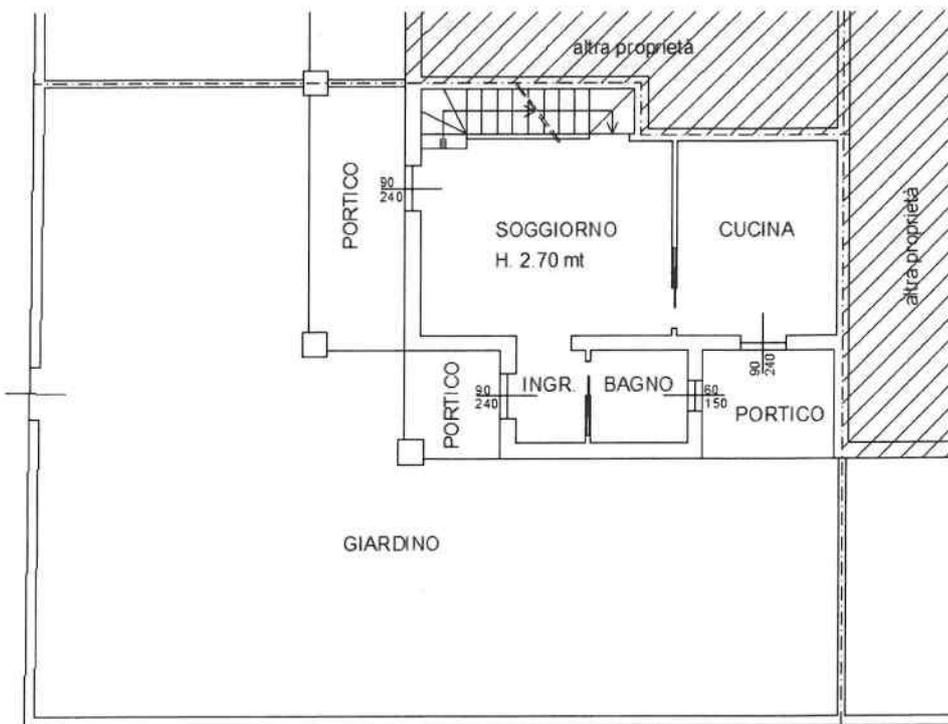
Dall'analisi dei documenti concessori depositati presso gli uffici comunali del Comune di Soncino è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto autorizzato.

I costi relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizie sopra descritte sono stati quantificati ed esposti nel capitolo 3.1.E e decurtati dalla valutazione finale.



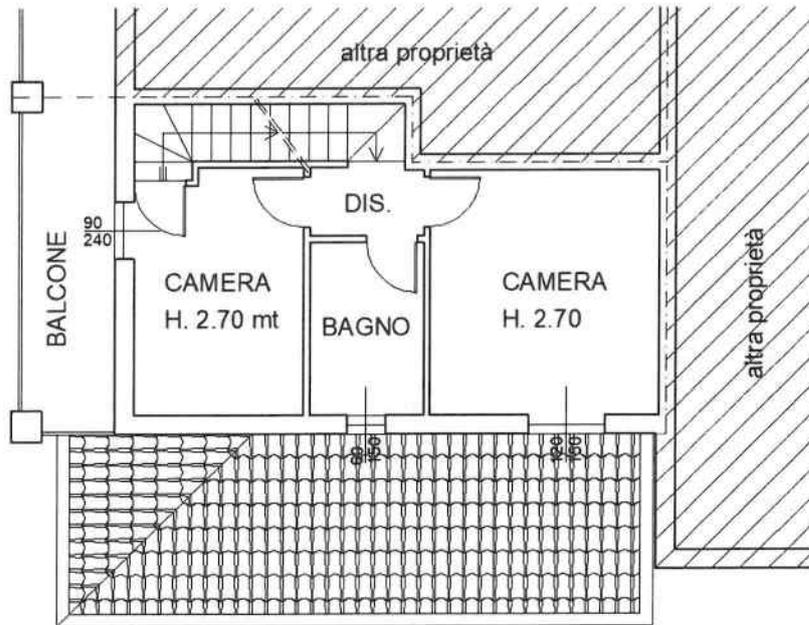


PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



Cap. 3.1.b verificare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Stato di possesso:

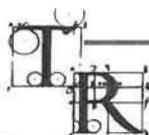
Gli immobili risultano essere in diritto di proprietà della Sig. per la quota 1/2 e del Sig. per la quota di 1/2 a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (CR) repertorio 41969 raccolta 7091 del 11/12/2007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 17/12/2007 Reg. Part. 14865 Reg. Gen. 29531 (Allegato 5).

Stato di locazione:

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 23/11/2023 (prot. N. 83128/2023), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Crema, con propria certificazione del 27/11/2023 Prot N. 84025/2023, ha attestato "che i contribuenti in oggetto non sono soggetti danti causa partecipanti in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta" (Allegato 4).

Stato dei luoghi:

Durante il sopralluogo del 17 Novembre 2023 si è riscontrato che l'immobile risulta occupato dal Sig.



Cap. 3.1.c verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

FORMALITA'

Si è provveduto ad effettuare l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, reperendo in data 14/11/2023 le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, e verificando la certificazione notarile prodotta in data 10/05/2023 dal Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano e, allegata al fascicolo consegnatomi in fase di giuramento, cui di seguito si elencano i vari trasferimenti di diritti *(Allegato 6)*:

Stralcio Certificazione Notarile Dott. Carlo Biotti:

(.....)

STORIA IPOTECARIA

A tutto il 26/04/2023, data di trascrizione del pignoramento, le porzioni immobiliari in oggetto risultavano essere in proprietà di _____ nato a _____

_____ a quota di proprietà di 1/2 ciascuno, come si evince dalla seguente cronistoria dei trasferimenti:

al ventennio il terreno era intestato a COMUNE DI SONCINO con sede in Soncino c.f.: 00177340197, per la piena proprietà, per acquisto fattone da _____

_____ con atto di compravendita del 06/02/1996 n. 84263 di Rep. Del notaio Ferrigno Luigi di Crema, trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Lodi il 10/02/1996 al n. 1840/1278;

con l'atto di compravendita del 28/01/2005 n. 114450/21953 di Rep. Del notaio Pierfelice Sarta di Crema, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi il 01/02/2005 ai n.ri 2081/1168, la proprietà del terreno identificato con al particella 913 di are 9. 87, passava da COMUNE DI SONCINO ad _____ con sede in _____

_____ la piena proprietà;

con l'atto di compravendita del 11/12/2007 n. 41969/7091 di Rep. Del notaio Giuseppe Cristaldi di Soncino, registrato a Soresina il 12/12/2007 al n.ri 29531/14865, la proprietà della sopra descritta porzione immobiliare passava da _____

_____ sopra generalizzati, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno.



FORMALITA' PREGIUDIZIALI

L'unità immobiliare oggetto della presente certificazione non è gravata nel ventennio da iscrizione e/o trascrizioni pregiudiziali ad eccezione delle sottoindicate.

Iscrizione di ipoteca volontaria del 17/12/2007 n.ri 29532/8106 a favore

contro e sopra generalizzati, per € 520.000,00, a garanzia di capitale € 260.000,00, durata 30 anni, annotata di surroga ai sensi dell'art.8 comma 2 D.L. 7/2007 con nota del 30/04/2010 ai n.ri 7472/1363 a favore di

trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 26/04/2023 ai n.ri 6878/4713, a favore di

a carico degli esecutati e sopra generalizzati, gravante sulle unità immobiliari in oggetto, fino alla concorrenza di € 185.198,35, oltre interessi successivi e spese occorrente.

(.....)

VINCOLI OD ONERI

A seguito della consultazione della documentazione già agli atti della presente Esecuzione Immobiliare, da una attenta lettura dell'atto notarile (*Allegato 5*), dalla verifica dei documenti catastali (*Allegato 2*) si sono riscontrati i seguenti vincoli ed oneri gravanti sul bene.

Stralcio da Atto di Compravendita:

(.....)

SERVITU':

- 1) Sui giardini di proprietà al piano terra insiste servitù di passaggio per gli impianti di fognatura, acqua, gas, telefono ed ENEL a favore degli altri appartamenti facenti parte del complesso (part. 913 e part. 914).
- 2) Il mapp. 913/1 è un bene comune non censibile costituito da accesso carraio da nuova strada di lottizzazione, metà rampa di accesso al piano interrato, parte dello spazio di manovra al piano interrato e parte del cortile al piano terra. Le parti suddette sono gravate da servitù di passaggio a favore del mapp. 914 e relativi subalterni; a sua volta il mapp. 914/1 è gravato da servitù di passaggio a favore del mapp. 913 e relativi subalterni.



PARTI COMUNI: Le unità immobiliari compravendute partecipano alla comproprietà delle parti comuni del complesso condominiale di cui fanno parte, come per legge ai sensi dell'art. 1117 C.C., e precisamente:

- per l'appartamento in ragione di 80,69 millesimi generali; 80,69 millesimi dei mappali 913 sub.1 - 914 sub.1;
- per il box in ragione di 16,52 millesimi generali; 16,52 millesimi dei mappali 913 sub. 1 - 914 sub.1.

La parte acquirente prende atto che le unità immobiliari da lei acquistate fanno parte di un fabbricato in condominio, per cui si obbliga a rispettare, per sé e suoi aventi causa ai quali si impegna a trasmetterne l'obbligo, le norme di legge in materia nonché le norme del Regolamento di Condominio che, unitamente alla tabella millesimale, trovasi allegato a precedente atto a mio rogito in data 09.05.2006 rep. n. 37.601/4.583 registrato a Soresina il 10.05.2006 n. 818 serie 1T, trascritto a Lodi il 16.05.2006 ai nn. 11.333/6.566.

(.....)

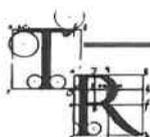
Ho inoltre provveduto ad appurare che gli immobili ricadono in ambito di esercizio condominiale, e pertanto, si è cercato di contattare l'amministratore pro-tempore del condominio, architetto _____ per raccogliere informazioni, senza però mai avere riscontro. Non è stato possibile verificare se vi sono gravami derivanti dalle gestioni di esercizio.

Cap. 3.1.d	la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa
------------	--

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio:

A seguito della richiesta di accesso agli atti protocollata con n. 14395 in data 16/11/2023 al comune di Soncino, l'ufficio tecnico comunale mi ha fornito copia delle sotto descritte pratiche edilizie (Allegato 3):

- Permesso di costruire N. P 2005 0007 prot. 1140 del 31/01/2005, ad oggetto "nuova costruzione edificio residenziale per n° 18 unità abitative" rilasciata a _____



- Denuncia di Inizio Attività per Variante permesso di costruire, prot. 10065 del 09/09/2005, ad oggetto "varianti interne in corso d'opera e recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti";
- Denuncia di Inizio Attività prot. 635 del 19/01/2006, ad oggetto "varianti interne in corso d'opera";
- Denuncia di Inizio Attività prot. 2946 del 07/03/2006, ad oggetto "recinzioni";
- Richiesta di certificato di abitabilità prot. 14953 del 29/12/2006.

L'abitabilità si ritiene ottenuta mediante silenzio assenso ai sensi dell'art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/01 - articolo oggi abrogato dall'art. 3 D.Lgs 222/2016

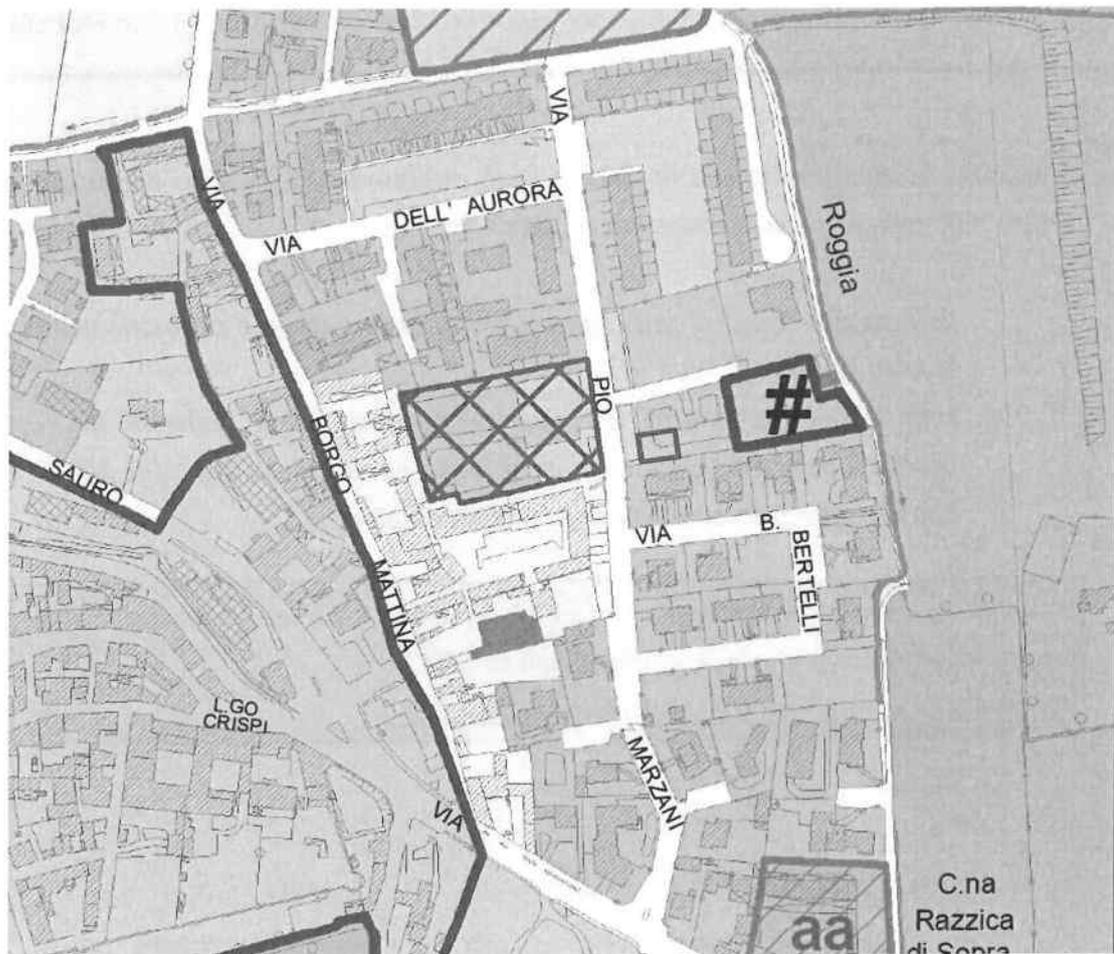
Non si è reso necessario procedere all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati hanno natura diversa dai terreni.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:

In seguito alla verifica messa in atto presso gli Uffici del Comune di Soncino, verificato il Piano di Governo del Territorio vigente, l'area interessata dalla presente relazione di stima ha una destinazione urbanistica conforme ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale comunale, ed in particolare:



ESTRATTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



AMBITI URBANIZZATI

l. M2-M3		Ambito storico
art.69		Ambiti residenziali intensivi
a		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 69 - c.11
art.70		Ambiti residenziali estensivi
d		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.11
e		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 70 - c.12
		Verde residenziale
art.71		Ambiti residenziali di riqualificazione
art.72		Edifici di alta qualità architettonica - ville
art.73		Edifici di matrice rurale in ambito consolidato
c		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 73 - c.15
		Edifici di matrice rurale di riqualificazione
art.74		Nucleo "cascine San Gabriele"
f		Ambito soggetto alle specifiche disposizioni art. 74 - c.12
art.76		Ambiti artigianali industriali
art.77		Ambiti commerciali - terziari
art.78		Ambiti produttivi di riqualificazione
art.79 e s.		Ambiti per servizi di interesse pubblico
art.86 e s.		Ambiti per servizi di interesse collettivo
art.88		Impianto e attrezzatura tecnologica



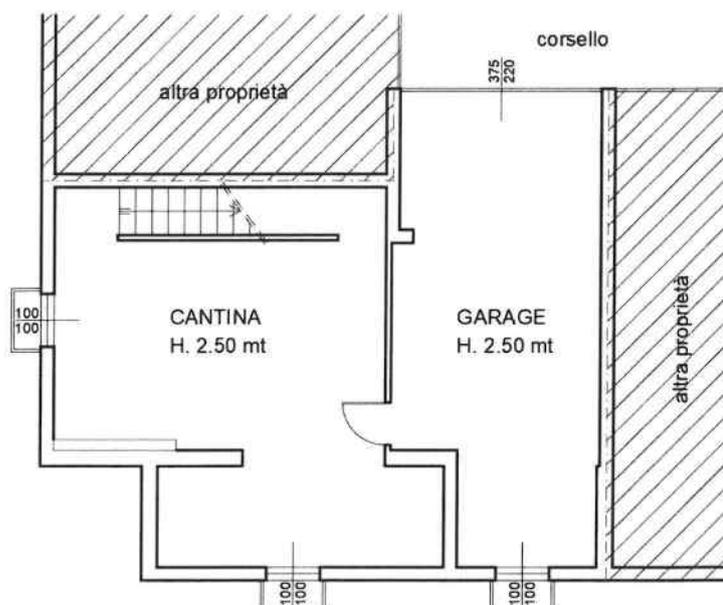
in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

Esaminata la documentazione reperita, si può dichiarare che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità di possibile sanatoria, ed in particolare:

- *Diversa distribuzione degli spazi interni tramite il diverso posizionamento di alcuni tavolati interni;*
- *Una leggera differenza del dimensionamento degli ambienti ma comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e quindi non considerabili come difformità / opere abusive;*

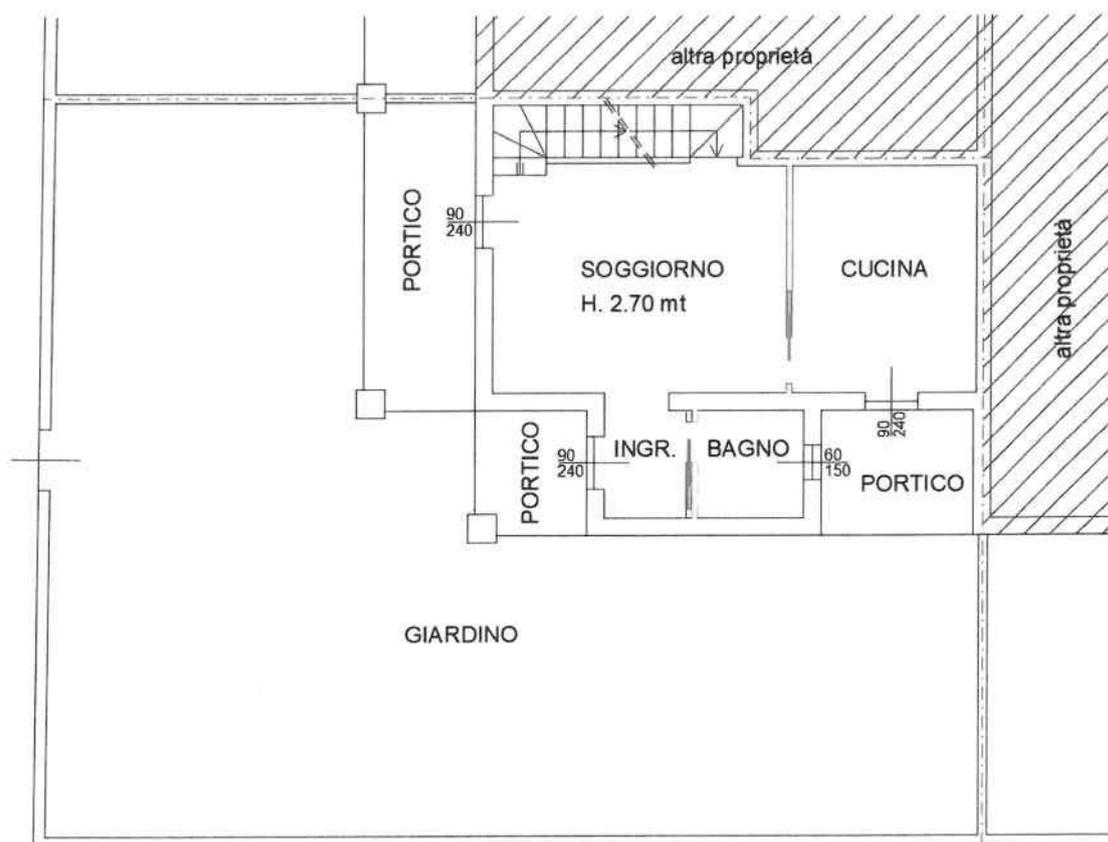
Vista l'entità delle opere abusive, esaminati i regolamenti e piani locali e le varie legislazioni vigenti si può asserire che le stesse risultano sanabili.

I costi per la sanatoria si possono stimare in € 3.000

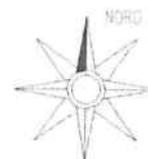


PIANTA PRIMO PIANO INTERRATO





PIANTA PIANO TERRA



Cap. 3.2 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...)

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili e la rispondenza dei dati catastali, preso atto che il mercato immobiliare nel Comune di Vaiano Cremasco e nelle zone limitrofe è attualmente in una fase di significativa regressione e di stallo a causa della delicata situazione sanitaria e finanziaria globale, la valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricadono e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale gli immobili potranno essere venduti, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in



riferimento al mercato immobiliare della zona a mezzo di "stima sintetica" per immobili della stessa tipologia e condizione.

Considerato altresì che, in relazione ai dati catastali e della loro consistenza, agli strumenti urbanistici, all'ubicazione ed alle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, nonché assunte le opportune informazioni nella specifica zona in cui è ubicato l'immobile in ordine a recenti compravendite, ove si sono rilevate compravendite per immobili di simile tipologia, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene attendibile attribuire un valore unitario a metro quadro pari a **€/mq. 1.100,00**.

Vengono inoltre prese in considerazione le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall' Agenzia delle Entrate - Territorio (1^a semestre 2023) - Comune di Vaiano Cremasco - i cui dati, sono riassunti nella tabella di seguito riportata:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: SONCINO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1550	L			
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	650	L	1,7	2,6	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	305	445	L	1,1	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	215	300	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	2,7	4	L



Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

Appartamento piano terra

Destinazione	Superficie mq.	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione	87,81	1,00	87,81
Giardino	131,95	0,10	13,20
Balcone	8,20	0,20	1,64
Portici	20,13	0,40	8,05
Sottotetto	25,24	0,60	15,14
Cantina	47,61	0,60	19,04
Totale			Mq. 144,88

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, valutato nel suo intero complesso, è quantificabile per arrotondamento in:

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	144,88	1.100,00	159.368,00
Totale			€ 159.368,00

€ 159.400,00 (Euro centocinquantanovemilaquattrocento/00)



Box

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Box	20,87	A corpo	20.000,00
Totale			€ 20.000,00

€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)

Edificio complessivo

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	144,88	1.100,00	159.368,00
Box	20,87	A corpo	20.000,00
Deduzione per regolarizzazione pratica comunale (Sanatoria)			3.000,00
Totale			€ 176.368,00

€ 176.400,00 (Euro centosettantaseimilaquattrocento/00)



Cap. 3.3 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 deposito di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 23/11/2023 (prot. N. 83128/2023), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Crema, con propria certificazione del 27/11/2023 Prot N. 84025/2023, ha attestato "che i contribuenti in oggetto non sono soggetti danti causa partecipanti in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta" (Allegato 4).

Cap. 3.4 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:

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

Stante le quote di possesso degli esecutati (sig. --- - Proprietà per la quota di 1/2 e sig. --- - Proprietà per la quota di 1/2), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della 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

Stante le quote di possesso degli esecutati (sig. --- - Proprietà per la quota di 1/2 e sig. --- Proprietà per la quota di (1/2), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.



Cap. 3.5 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Stante le quote di possesso degli esecutati (Proprietà per la quota di 1/2), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

Cap. 3.6 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

Stante le quote di possesso degli esecutati Proprietà per la quota di 1/2 e), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1), tenuto conto delle caratteristiche del bene, non si ritiene possibile procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

Cap. 3.7 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente

A seguito della verifica effettuata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (Lombardia), si è riscontrato che il bene oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare risulta essere provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica:

APE n. 1909700007018 (*Allegato 10*) - Classe E – 142,47 kWh/m2anno



Cap. 3.8

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

Estratto dal Foglio n. 28 del Comune di Soncino:



DATI CATASTALI DA ATTI DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultavano come di seguito censite al momento dell'atto di pignoramento:

Abitazione:

Fg. 28 Mappale 913 sub. 6

Categoria: A/2

Classe: 4[^]

Consistenza: 5,5 vani

Rendita: € 326,66

Indirizzo: Via C.P. Marzani n. SNC piano: S1-T-1-2;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Interrato):

- A nord altra unità immobiliare di cui al sub. 15;
- A est altra unità immobiliare di cui al sub. 14 (box);
- A sud terrapieno;
- A ovest terrapieno;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord altra unità immobiliare di cui al sub. 5;
- A est altra unità immobiliare di cui al sub. 7;
- A sud altre unità immobiliari;
- A ovest su parcheggi pubblici;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Primo):

- A nord altra unità di cui al sub. 9;
- A est altra unità di cui al sub. 10;
- A sud vuoto su giardino di pertinenza;
- A ovest vuoto su giardino di pertinenza;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Secondo):

- A nord vuoto su altra unità di cui al sub. 9;
- A est vuoto su cortile di pertinenza;
- A sud vuoto su cortile di pertinenza;
- A ovest vuoto su cortile di pertinenza;



Box:

Fg. 28 Mappale 913 sub. 14

Categoria: C/6

Classe: 2[^]

Consistenza: 32 mq

Rendita: € 33,05

Indirizzo: Via C.P. Marzani n. SNC piano: S1;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Interrato):

- A nord su spazio di manovra comune di cui al sub. 1;
- A est altra unità immobiliare di cui al sub. 13;
- A sud terrapieno;
- A ovest altra unità immobiliare di cui al sub. 6 (abitazione);

A seguito della verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. si è riscontrata la non conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato nelle schede catastali agli atti (Allegato 2), pertanto si è provveduto in data 18/01/2024 prot. CR0009380 al deposito della variazione catastale (Allegato 2);

Di seguito vengono riportati i nuovi dati identificativi dell'immobile:

Abitazione:

Fg. 28 Mappale 913 sub. 514

Categoria: A/2

Classe: 4[^]

Consistenza: 6,5 vani

Rendita: € 386,05

Indirizzo: Via C.P. Marzani n. 18 C - piano: S1-T-1-2;

Il box risultando conforme allo stato di fatto non è stato oggetto di variazione catastale.



Cap. 3.9 a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare gli eventuali costi per lo smaltimento

Durante il sopralluogo del 17 Novembre 2024 nell'immobile oggetto di esecuzione non sono stati rilevati rifiuti di tipo speciali o pericolosi.

Cap. 4 allegati 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 rimanda ai seguenti allegati della presente relazione:

- Documentazione fotografica (Allegato 7)
- Planimetrie dei beni (Allegato 2)
- Visure catastali (Allegato 2)
- Documentazione comunale (Allegato 3)
- Copia degli atti di provenienza (Allegato 5)

Cap. 5 allegati altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico

Vengono altresì allegate le visure catastali (Allegato 2), il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico (Allegato 9);



Cap. 6 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 relazione di stima, completa dei relativi allegati, viene depositata, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato digitale tramite procedura informatica; copia cartacea della relazione viene altresì depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Cremona ad uso del Giudice.

Cap. 7 provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, è stata inviata all' esecutato a mezzo raccomandata A/R ed al creditore procedente mediante e-mail PEC (Allegato 11).

Cap. 8 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 aderiscano tutti gli altri creditori

E' stato possibile effettuare tutte le operazioni peritali previste, nonché la presa visione dei luoghi, senza richiedere alcuna autorizzazione al Giudice e senza procedere alla sospensione delle operazioni peritali.

Cap. 9 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 della perizia alle parti della presente relazione di stima, così come previsto nel "Decreto di Nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c." fissata al 16/02/2024 è stato rispettato (Allegato 11).



Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, con la redazione della presente relazione di stima, composta da n. 30 (*trenta*) pagine, oltre la copertina e dei relativi allegati, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, Gennaio 2024

Il Perito

Geom. Roberto Turconi



ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti;
- ALLEGATO 2 - Documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 - Documentazione comunale;
- ALLEGATO 4 - Stato di possesso degli immobili;
- ALLEGATO 5 - Atto di proprietà;
- ALLEGATO 6 - Ispezione ipotecaria e certificazione notarile;
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 8 - Scheda sintetica;
- ALLEGATO 9 - Certificato di residenza e stato di famiglia storico
- ALLEGATO 10 - Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 11 - Attestato di invio perizia delle parti

