

Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

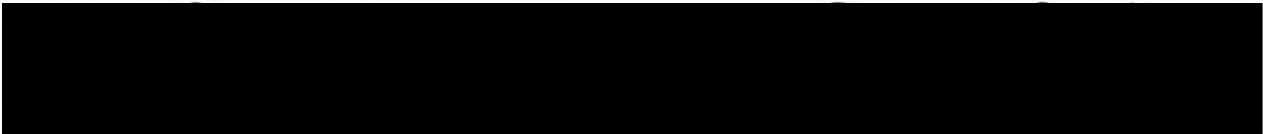
PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE G.O.T. AVV. LUCIA VALLA**

**PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 171/2023**

**CREDITORE:**



**CONTRO**

**ESECUTATI:**



**CUSTODE:**

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L., CON SEDE IN RIPALTA CREMASCA (CR) VIA VITTORIO VENETO N. 4

**OGGETTO:**

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

COMUNE DI OFFANENGO (CR) VIA MASSIMILIANO KOLBE N. 6

**ESPERTO INCARICATO:**

ING. ROBERTO VANZINI ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CREMONA AL N. A1038

**LUOGO E DATA:**

CREMA, Lì 20.06.2024

*Esperto in materia di tutela paesistico-ambientale L.R. 18/1997 dal 30.10.1998*

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona n. A1038 dal 18.01.1999*

*Abilitato al coordinamento per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori ex D.Lgs. 494/1996 dal 16.03.1999*

*Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Crema ora Tribunale di Cremona categoria Ingegneri dal 05.12.2005*

*Albo Regionale dei Collaudatori categoria Opere Stradali n. 3749 dal 17.04.2007*

*Elenco Provinciale dei Collaudatori ex Legge 1086/1971 dal 14.05.2009*

*C.C.I.A.A. di Cremona Ruolo Periti ed Esperti n. 191 dal 05.11.2009*

*Albo dei Periti del Tribunale di Crema ora Tribunale di Cremona categoria Ingegneri dal 03.12.2009*

*Albo nazionale dei componenti delle Commissioni giudicatrici presso l'A.N.A.C. n. 831 dal 02.11.2018*



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

### INDICE SINTETICO

QUESITO	PAG. 4
OPERAZIONI PERITALI	PAG. 6
RISPOSTE AI QUESITI	PAG. 8
PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCO DEGLI ATTI DI ACQUISTO	PAG. 8
SUCCESSIONI PER CAUSA DI MORTE NON ESPRESSAMENTE ACCETTATE DAGLI EREDI	PAG. 9
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI	PAG. 10
CONFINI	PAG. 16
DESCRIZIONE SOMMARIARIA DEGLI IMMOBILI	PAG. 17
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	PAG. 20
FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	PAG. 21
FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE NON RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	PAG. 23
VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	PAG. 24
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO	PAG. 26
QUOTA INDIVISA	PAG. 31
BENI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI	PAG. 31
LOTTE PER LA VENDITA	PAG. 31
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	PAG. 31
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	PAG. 32
PRESENZA DI RIFIUTI	PAG. 33
FASCICOLO FOTOGRAFICO E PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI	PAG. 33
VISURA CATASTALE, CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA	PAG. 33
PERIZIA IN ORIGINALE	PAG. 34
COMUNICAZIONI EX ART. 173, COMMA 3, DISP. ATT. C.P.C.	PAG. 34
SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	PAG. 34
ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA	PAG. 34
IMPEDIMENTI NELL'ACCESSO AGLI IMMOBILI	PAG. 34



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

**ALLEGATI**

1. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE DEL 05.04.2024 ED AUTORIZZAZIONE PROT. COM. N. 3470 DEL 05.04.2024 DEL COMUNE DI ZELO BUON PERSICO
2. CARTEGGIO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE
3. CARTA TECNICA REGIONALE (C.T.R.) ED ORTOFOTO DA GOOGLE MAPS
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI CREMONA – UFFICIO TERRITORIALE DI CREMA E CONTRATTO DI LOCAZIONE
7. DOCUMENTAZIONE DEL COMUNE DI OFFANENGO
8. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
9. ATTO DI PROVENIENZA
10. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA
11. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
12. ATTESTAZIONI DI INVIO DELLA RELAZIONE PERITALE ALLE PARTI



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

**PERIZIA DI STIMA**

**(ART. 173BIS, DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL C.P.C.)**

**QUESITO**

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,

preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.,

visto l'art. 569 c.p.c.,

visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,

... *omissis* ...

**dispone che l'esperto**

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei sui 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 come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. 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:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 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. 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.;
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:
  - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - ii. 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;



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

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;
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;
7. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
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;
9. 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, co. 3 disp. att. c.p.c.:

referisca 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;

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.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

## OPERAZIONI PERITALI

### DESCRIZIONE SINTETICA

Giuramento telematico

Verifica della completezza della documentazione ex-art. 567, c.p.c.

Acquisizione delle ortofoto

Acquisizione dell'estratto di mappa catastale, delle visure e delle schede catastali

Istanza al Comune di Offanengo per l'acquisizione delle pratiche edilizie e del certificato di abitabilità / agibilità

Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema per l'acquisizione del contratto di locazione

Istanza al Comune di Offanengo per l'acquisizione dei certificati di residenza e dello stato di famiglia

Acquisizione dell'atto di provenienza dal sistema Sister

Acquisizione delle pratiche edilizie dal Comune di Offanengo

Acquisizione dei documenti dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema

Acquisizione dal Comune di Offanengo dei certificati di residenza e dello stato di famiglia

Acquisizione delle informazioni riguardanti le spese condominiali dall'Amministratore di Condominio

Sopralluogo e report fotografico

Predisposizione dell'attestato di prestazione energetica

Ricerca di mercato e stima degli immobili

Invio di copia della perizia alle parti



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

Deposito telematico della perizia e consegna della copia di cortesia



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

## RISPOSTE AI QUESITI

### 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)

Dalla documentazione ipocatastale in atti e dalle verifiche eseguite, relativamente agli immobili oggetto di procedura si rilevano i seguenti precedenti proprietari nel ventennio e le seguenti formalità:

Atto di ripetizione di compravendita del 18.10.2014 repertorio n. 58088 raccolta n. 19148 redatto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED] registrato a Cremona il 21.10.2014 al n. 6654 serie 1T

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 22.10.2014 registro generale n. 13467 registro particolare n. 8779 e registro generale n. 13468 registro particolare n. 8780

[REDACTED]  
501  
[REDACTED]

identificata catastalmente al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 15

La ripetizione dell'atto succitata è avvenuta in relazione all'atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED]

[REDACTED] il 28.07.2010 repertorio n. 48256 raccolta n. 11704, registrato a Soresina il 29.07.2010 al n. 2512 Serie 1T e trascritto a Lodi il 04.08.2010 registro generale n. 14428 registro particolare n. 8105 e registro generale n. 14429 registro particolare n. 8106

Atto di compravendita del 07.02.2001 repertorio n. 41565 raccolta n. 6647 redatto dal Notaio Dott. [REDACTED]

registrato a Crema il 16.02.2001 al n. 301 serie 1V

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 10.02.2001 registro generale n. 2168 registro particolare n. 1311

[REDACTED]  
catastalmente al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 15





*Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203*

*PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it*

---

**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**

La verifica non è necessaria in quanto il Creditore ha depositato la relazione notarile redatta il 16.01.2024 dalla Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Corleone.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

SVOLGERE TUTTE LE ATTIVITÀ PREVISTE DAGLI ARTT. 568, CO. 2, C.P.C. E 173BIS, DISP. ATT. C.P.C.

Identificazione degli immobili comprensiva dei dati catastali

Il pignoramento colpisce gli immobili ad uso residenziale posti nel Comune di Offanengo (CR) Via Massimiliano Kolbe n. 6, così composti:

- n. 1 appartamento al piano terra;
- n. 1 cantina posta al piano interrato;
- n. 1 box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

Di seguito si rappresentano gli attuali dati catastali degli immobili.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Unità immobiliare di cui al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 15

Catasto fabbricati

**Visura attuale per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/06/2024

Dati identificativi: Comune di OFFANENGO (G004) (CR)

Foglio 7 Particella 630 Subalterno 15

Busta mod.58: 1026

Classamento:

Rendita: Euro 72,30

Rendita: Lire 140.000

Categoria C/6<sup>9</sup>, Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>

Indirizzo: VIA SAN LORENZO n. 6 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 40 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 20/07/1981 in atti dal 21/11/1995 SOST.RIF.DI MAPP E CLASS. (n. 111.1/1981)

> **Dati identificativi**

Comune di OFFANENGO (G004) (CR)

Foglio 7 Particella 630 Subalterno 15

Partita: 1000332

VARIAZIONE del 20/07/1981 in atti dal 21/11/1995  
SOST.RIF.DI MAPP E CLASS. (n. 111.1/1981)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di OFFANENGO (G004) (CR)

Foglio 7 Particella 630

> **Indirizzo**

VIA SAN LORENZO n. 6 Piano S1

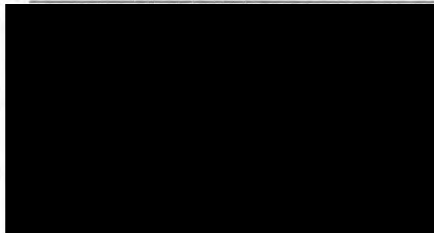
VARIAZIONE del 20/07/1981 in atti dal 21/11/1995  
SOST.RIF.DI MAPP E CLASS. (n. 111.1/1981)> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 72,30

Rendita: Lire 140.000

Categoria C/6<sup>9</sup>, Classe 4, Consistenza 40 m<sup>2</sup>VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO> **Dati di superficie**Totale: 40 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
20/07/1981, prot. n. 111> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**1. Atto del 28/07/2010 Pubblico ufficiale  
de SONCINO (CR) Repertorio n. 48256  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 8106.1/2010 Reparto PI di LODI in atti dal 04/08/2010

Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Unità immobiliare di cui al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 501

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/06/2024

**Dati identificativi:** Comune di OFFANENGO (G004) (CR)

Foglio 7 Particella 630 Subalterno 501

**Classamento:**

Rendita: Euro 348,61

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 4,5 vani**Indirizzo:** VIA M. KOLBE n. CM Piano S1-T**Dati di superficie:** Totale: 92 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>h</sup>: 87 m<sup>2</sup>**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. CR0176082 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 86948.1/2011)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)**> Dati identificativi**Comune di OFFANENGO (G004) (CR)  
Foglio 7 Particella 630 Subalterno 501VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/07/2010  
Pratica n. CR0069032 in atti dal 14/07/2010 UFFICIO-  
ABITAZIONE (n. 7101.1/2010)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di OFFANENGO (G004) (CR)  
Foglio 7 Particella 630**> Indirizzo**

VIA M. KOLBE n. CM Piano S1-T

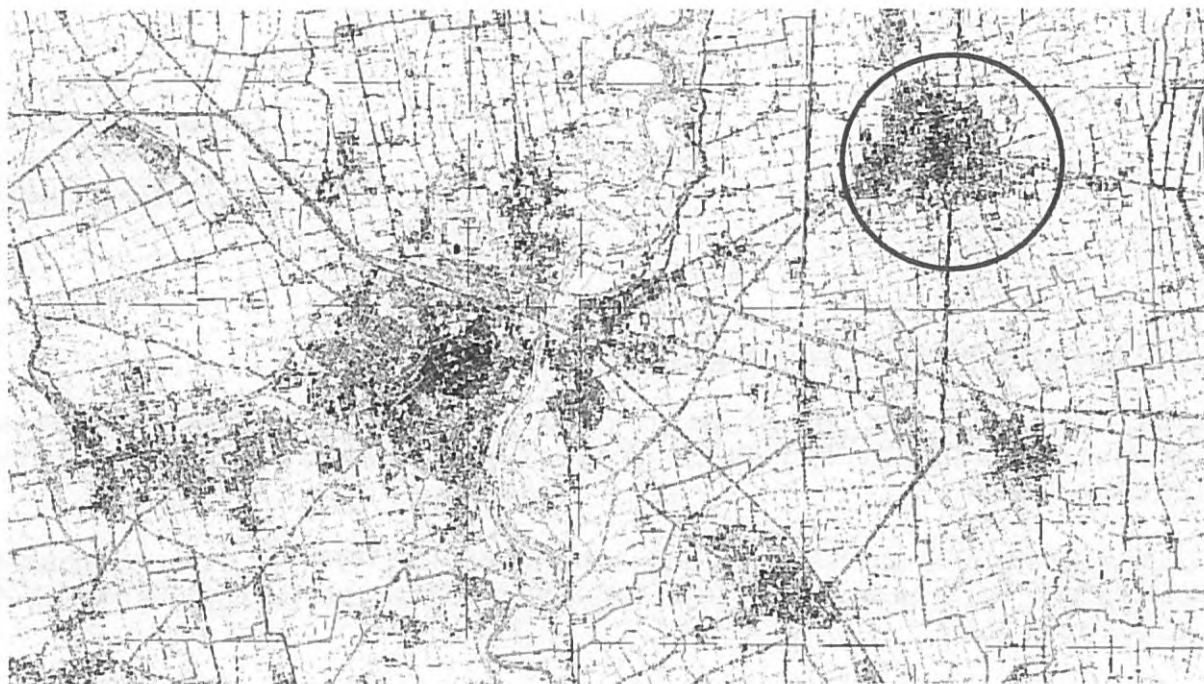
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011  
Pratica n. CR0176082 in atti dal 20/09/2011  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL  
COMUNE (n. 86948.1/2011)**> Dati di classamento**Rendita: Euro 348,61  
Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 4,5 vaniVARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/07/2011  
Pratica n. CR0151310 in atti dal 14/07/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79261.1/2011)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)**> Dati di superficie**Totale: 92 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>h</sup>: 87 m<sup>2</sup>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
14/07/2010, prot. n. CR0069032**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**Atto del 28/07/2010 Pubblico ufficiale  
te SONCINO (CR) Repertorio n. 48200  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 8105.1/2010 Reparto PI di LODI in atti dal 04/08/2010

Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Si riportano a seguire, per gli immobili in esame, i seguenti documenti:

- una cartografia di inquadramento territoriale;
- un ortofoto con evidenza della zona e degli immobili in esame;
- una fotografia degli immobili stessi.



**Inquadramento territoriale del Comune di Offanengo**

**Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.)**



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it



**Ortofoto di dettaglio degli immobili posti in Comune di Offanengo (CR) Via Massimiliano Kolbe n. 6**

**identificati col pallino di colore rosso**



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it



**Vista da Via Massimiliano Kolbe del complesso immobiliare**

**posto in Comune di Offanengo (CR) Via Massimiliano Kolbe n. 6**



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

Confini

I confini degli immobili in esame sono così descrivibili:

- dell'appartamento: a Nord appartamento n. 1 e vano scala, ad Est e Sud mappale n. 531, ad Ovest parti comuni e mappale n. 531;
- della cantina: a Sud corridoio comune, ad Est cantina n. 4 e ad Ovest cantina n. 5;
- del box ad uso autorimessa: a Nord e ad Ovest passaggio di proprietà comune, ad Est area di pertinenza del fabbricato "B" e passaggio comune.





Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

Descrizione sommaria degli immobili

Si tratta di un appartamento posto al piano terra di un Condominio costituito da n. 5 appartamenti, con annessa cantina al piano interrato e box ad uso autorimessa al piano interrato; le unità sono ubicate in Comune di Offanengo (CR) Via Massimiliano Kolbe n. 6.

Gli immobili pignorati sono così composti:

- cucina, soggiorno, camera da letto, studio, disimpegno, bagno e portico al piano terra;
- cantina e box ad uso autorimessa al piano interrato;

con giardino sui lati Est e Sud strettamente pertinenziale.

Lo stato degli immobili riscontrato all'atto del sopralluogo del 07.05.2024 è di discreta conservazione e non si sono rilevati evidenti vizi o difetti, ad eccezione del mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento dichiarato nel sopralluogo dagli Occupanti.

Gli immobili all'atto del sopralluogo erano occupati dalla Sig.ra [REDACTED] ed erano arredati; si evidenzia, inoltre, che il locale denominato "studio", all'atto del sopralluogo, era in realtà adibito a "camera da letto".

L'appartamento al piano terra è caratterizzato da:

- porta di ingresso in legno (non blindata);
- serramenti esterni in legno con vetri semplici e griglie;
- tinteggiatura esterna;
- porte interne in legno cieche;
- tinteggiatura interna;
- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia murale a gas metano – CURIT Codice Impianto KEOS P186 7679 8703 – posizionata nella cucina e radiatori in ghisa;
- impianti del gas metano, elettrico, idro-sanitario, citofonico e con antenna TV.

La cantina al piano interrato è caratterizzata da:

- porta di ingresso metallica;
- assenza di tinteggiatura alle pareti;
- pavimentazione in c.a.;
- assenza di impianto elettrico.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Il box ad uso autorimessa al piano interrato è caratterizzato da:

- basculante metallica con feritoie, non motorizzata;
- assenza di tinteggiatura alle pareti;
- pavimentazione in piastrelle;
- impianto elettrico.

L'accesso al box avviene da una rampa di discesa e/o salita mediante una sbarra automatizzata.

In generale, l'accesso carrabile e pedonale alle unità immobiliari avviene dalla Via Massimiliano Kolbe n. 6 attraverso le parti comuni.

L'atto di ripetizione della compravendita del 18.10.2014 repertorio n. 58088 raccolta n. 19148 redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Cristaldi riporta quanto segue in merito alle parti comuni (allegato n. 9):

Per l'unità immobiliare di cui al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 501:

**PARTI COMUNI:** l'unità immobiliare in oggetto ha diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte, come per legge (art. 1117 Cod. Civ.), in particolare compete la quota di comproprietà degli enti e parti comuni del "Fabbricato A" in ragione di 95,93/1.000 (novantacinque virgola novantatre millesimi) per quanto riguarda l'abitazione e di 1,86/1.000 (uno virgola ottantasei millesimi) per quanto riguarda la cantina.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Per l'unità immobiliare di cui al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 15:

**PARTI COMUNI:** l'unità immobiliare ha diritto alla quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte, come per legge (art. 1117 Cod. Civ.) in particolare compete la quota di comproprietà degli enti e parti comuni del "Fabbricato A" in ragione di 55,56/1.000 (cinquantacinque virgola cinquantasei millesimi).

A seguito di istanza dell'Esperto del 16.05.2024, l'Amministratore del Condominio, Avv. [REDACTED] a comunicato con e.mail in pari data le seguenti informazioni:

- **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (esempio: spese condominiali ordinarie): € 540**
- **le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute: rifacimento tetto in fase di stima**
- **le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli anni 2022–2023–2024: € 228,97**

Sono allegati alla presente (allegato n. 11):

- l'istanza dell'Esperto del 16.05.2024 inviata all'Amministratore del Condominio Avv. [REDACTED]
- l'e.mail di riscontro del 16.05.2024 dell'Amministratore del Condominio Avv. [REDACTED]



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

Stato di possesso degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

A seguito di istanza dell'Esperto, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Cremona ha comunicato con nota prot. n. 34318 del 10.05.2024 che gli Esecutati sono soggetti danti causa partecipanti nel contratto di locazione registrato telematicamente presso l'Ufficio di Cremona il 06.07.2018 al n. 2197 serie 3T, riguardante gli immobili in esame.

**Il contratto di locazione succitato, congruo nella determinazione del canone, è stato registrato il 06.07.2018 e, quindi, in data antecedente l'atto di pignoramento immobiliare (redatto il 27.10.2023).**

Sono allegati alla presente:

- l'istanza dell'Esperto del 27.04.2024 presentata all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Cremona (prot. n. 31012 del 29.04.2024);
- le integrazioni inviate dall'Esperto il 08 e 09.05.2024 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Cremona;
- la nota dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Cremona prot. n. 34318 del 10.05.2024.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi od i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico

L'acquirente sarà tenuto a rispettare il contratto di locazione succitato e registrato presso l'Ufficio di Crema il 06.07.2018 al n. 2197 serie 3T, entro i limiti dettati dall'art. 2923, del Codice Civile.

Non si rilevano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

L'atto di ripetizione della compravendita del 18.10.2014 repertorio n. 58088 raccolta n. 19148 redatto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] riporta quanto segue in merito alle parti comuni (allegato n. 9):

Per l'unità immobiliare di cui al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 501:

Alla detta porzione immobiliare compete anche l'uso ed il godimento esclusivo, in perpetuo, della parte del mappale 531 che si individua con evidenza in colore giallo di cui alla planimetria generale che si allega al presenta atto sotto la lettera "C" debitamente sottoscritta dalle parti e dal Notaio autenticante; inoltre alla suddetta porzione immobiliare compete anche, unitamente alle altre unità immobiliari del "Fabbricato "A" distinte con i numeri interni 3, 4, 5 e 6, l'uso ed il godimento esclusivo, in perpetuo, della parte del passaggio pedonale che si individua con evidenza in color arancio di cui alla planimetria generale di cui alla lettera "C"; il tutto come meglio specificato nell'atto di compra-



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

Per l'unità immobiliare di cui al foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 15:

Alle suddetta porzione immobiliare compete, unitamente alle altre unità immobiliari del "Fabbricato "A" distinte con i numeri interni 3, 4, 5 e 6, **l'uso ed il godimento esclusivo,** in perpetuo, della parte del passaggio pedonale che si individua con evidenza in color arancio di cui alla planimetria generale di cui alla lettera "C" già citata nel primo luogo.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Saranno cancellate le formalità (ipoteca e pignoramento) trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

A seguito di istanza inviata dall'Esperto via PEC tramite lo Sportello telematico comunale il 14.04.2024 e delle successive corrispondenze intercorse via posta elettronica il 29.04.2024 ed il 06.05.2024, il Comune di Offanengo ha reperito e trasmesso via posta elettronica in data 06, 07 e 09.05.2024 le seguenti pratiche edilizie:

1. la Concessione Edilizia prot. n. 894, registro costruzioni n. 40/80, rilasciata il 05.03.1981 al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un nuovo fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione e relativa al box ad uso autorimessa;
2. la Concessione Edilizia prot. n. 947, registro costruzioni n. 41/80, rilasciata il 05.03.1981 al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un nuovo fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione e relativa all'appartamento con annessa cantina;
3. il Permesso di Abitabilità n. 41/80, rilasciato il 21.09.1981 al Sig. [REDACTED] relativo all'appartamento;
4. la Concessione Edilizia prot. n. 3943, registro costruzioni n. 235/86, rilasciata il 07.10.1986 alla Sig.ra [REDACTED] per il cambio di destinazione d'uso da "residenziale a studio dentistico" e relativa all'unità immobiliare ora adibita ad appartamento;
5. il Permesso di Agibilità n. 235/86, rilasciato il 29.10.1986 alla [REDACTED] per lo studio dentistico e relativo all'unità immobiliare ora adibita ad appartamento;
6. la Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 7611, registro costruzioni n. 199/87, rilasciata l'11.12.1990 alla Sig.ra [REDACTED] per un ampliamento degli immobili e relativa al box ad uso autorimessa;
7. la Comunicazione di cambio di destinazione d'uso n. 114/10, prot. n. 5673, del 08.06.2010 presentata dalla Società [REDACTED] per la modifica della destinazione d'uso senza opere da "studio professionale (dentistico) a residenza" e relativa all'unità immobiliare ora adibita ad appartamento.

Dall'esame della documentazione reperita e dalle risultanze del sopralluogo eseguito il 07.05.2024, si ricava che:

- l'appartamento non è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico in quanto i locali studio e camera da letto presentano misure interne differenti rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie comunali;
- la cantina non è regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico in quanto in lato Nord-Est la stessa è differente ("più piccola") rispetto a quanto riportato nelle pratiche edilizie comunali.

Per la vendita degli immobili in esame non è necessario produrre il certificato di destinazione urbanistica in quanto i medesimi non sono terreni e non sono fabbricati con un'area di pertinenza degli stessi superiore a 5.000 mq.

Sono allegati alla presente (allegato n. 7):

1. la Concessione Edilizia prot. n. 894, registro costruzioni n. 40/80, rilasciata il 05.03.1981, con gli estratti delle tavole grafiche n. 1-2, unitamente alla comunicazione di inizio e fine dei lavori;





*Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203*

*PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it*

- 
2. la Concessione Edilizia prot. n. 947, registro costruzioni n. 41/80, rilasciata il 05.03.1981, con gli estratti delle tavole grafiche n. 1–2–3;
  3. il Permesso di Abitabilità n. 41/80, rilasciato il 21.09.1981, unitamente agli estratti della dichiarazione di fine lavori ed alla richiesta del permesso di abitabilità;
  4. la Concessione Edilizia prot. n. 3943, registro costruzioni n. 235/86, rilasciata il 07.10.1986, con la tavola grafica relativa;
  5. il Permesso di Agibilità n. 235/86, rilasciato il 29.10.1986, unitamente alla scheda catastale relativa;
  6. la Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 7611, registro costruzioni n. 199/87, rilasciata l'11.12.1990, con l'estratto della tavola grafica;
  7. la Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere n. 114/10, prot. n. 5673, del 08.06.2010, con l'estratto della tavola grafica "U".



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO, CONSIDERANDO GLI EVENTUALI DIRITTI DI TERZI SUGLI IMMOBILI IN CONCRETO COLPITI DAL VINCOLO (USUFRUTTO, PIENA PROPRIETÀ, NUDA PROPRIETÀ, SUPERFICIE, ECC.)**

Basi del valore (definizione di valore di mercato / valore di vendita forzata)

Si riportano di seguito le definizioni di valore di mercato e di valore di vendita forzata, secondo gli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.).

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un compratore ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Valore di vendita forzata

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di *marketing*.

Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato ed il valore ottenuto dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un *marketing* appropriato.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.)

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia degli immobili e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, si ritiene che il criterio di stima più consono per la determinazione del valore di mercato sia quello del Metodo del Confronto (*Market Comparison Approach* – M.C.A.).

Tale stima rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili con caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il *Market Comparison Approach* – M.C.A. è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali, che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima di cui sopra, si è effettuata una ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato ed in zona.

La ricerca, nonostante abbia riguardato vari immobili, non ha fornito elementi ritenuti idonei per la comparazione; di fatto, la situazione del mercato immobiliare ancora stagnante non ha permesso di reperire atti recenti di compravendita in libero mercato per immobili simili a quelli da stimare.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Tale mancanza di dati si è verificata, altresì, nelle locazioni di beni simili e, pertanto, non è possibile procedere nemmeno con il metodo della capitalizzazione del reddito.

Si procede, perciò, a stimare il valore di mercato degli immobili pignorati considerando i valori unitari relativi al Comune di Offanengo determinati dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2023 – semestre 2, che di seguito si riportano integralmente.

01/08/24, 07:16

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Titolo in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: OFFANENGO

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	1350	1900	L			
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	900	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,2	3,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	300	400	L	0,9	1,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	250	350	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	1050	1400	L	2,8	4,2	L



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

01/06/24, 07:16

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

Durante il sopralluogo eseguito ad Offanengo il 07.05.2024 l'Esperto ha rilevato, con misuratore elettronico, bindella e metro, numerose misure degli immobili; dalle misure e dai conteggi eseguiti derivano le superficie nette degli immobili riportate a seguire.

Il pignoramento colpisce gli immobili ad uso residenziale posti nel Comune di Offanengo (CR) Via Massimiliano Kolbe n. 6, così composti:

- n. 1 appartamento posto al piano terra, con giardino pertinenziale esterno;
- n. 1 cantina posta al piano interrato;
- n. 1 box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

Appartamento al piano terra – superficie nette (interne):

• portico:	18,00 mq;
• cucina:	8,70 mq;
• soggiorno:	23,61 mq;
• bagno:	6,90 mq;
• disimpegno:	3,90 mq;
• camera da letto:	12,20 mq;
• studio:	16,02 mq.

Cantina al piano interrato: 3,20 mq.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Box ad uso autorimessa al piano interrato: 43,00 mq.

**La superficie totale netta dell'appartamento al piano terra è, quindi, pari a 71,33 mq circa (portico, cantina e box esclusi).**

Si considerano quindi:

- banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione del 01.06.2024: Anno 2023 – Semestre 2: abitazioni civili in normale stato conservativo valore minimo unitario pari ad €/mq 1.000,00 di superficie lorda;
- banca dati delle quotazioni immobiliari interrogazione del 01.06.2024: Anno 2023 – Semestre 2: autorimesse valore minimo unitario pari ad €/mq 600,00 di superficie lorda;
- superficie lorda dell'appartamento con cantina (computata al 50%) e portico (computato al 10%): 90,00 mq;
- superficie lorda del box: 50,00 mq;

ottenendo: €/mq 1.000,00 x mq 90,00 + €/mq 600,00 x mq 50,00 = **€ 120.000,00 come valore di mercato attuale del compendio pignorato (appartamento con cantina e box ad uso autorimessa).**

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

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

1. Sistemazioni delle irregolarità:	
Oneri per regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00 (*)
Spese di bonifica	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 228,97 (**)

(\*) Considerando una stima forfettaria tra diritti di segreteria comunali, sanzioni e spese tecniche per rimuovere le difformità edilizie relative all'appartamento ed alla cantina (evidenziate in precedenza)

(\*\*) Considerando la comunicazione pervenuta il 16.05.2024 dall'Amministratore Condominiale (citata in precedenza e riportata nell'allegato n. 11)

2. Limitazioni all'uso degli immobili:	
Usufrutto, abitazione, ecc.	€ 0,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 5.000,00 (***)
Stato di possesso	€ 15.000,00 (****)
Vincoli ed oneri giuridici	€ 0,00



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

(\*\*\*) Considerando la necessità di verifica e/o adeguamento dell'impianto di riscaldamento (evidenziata in precedenza)

(\*\*\*\*) Considerando l'esistenza di un contratto di locazione opponibile ex-art. 2923, del Codice Civile alla procedura esecutiva (citato in precedenza e riportato nell'allegato n. 6)

Tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata degli immobili pignorati;
  - il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di "valore di mercato";
  - tra la data di stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte: dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione / svalutazione), dalle caratteristiche e condizioni degli immobili (deperimenti fisici, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne, ecc.) e dall'eventuale mancata manutenzione;
  - non vi sono garanzie circa l'assenza di eventuali vizi occulti per gli immobili in esame;
- si determinano i seguenti valori di mercato e valori di vendita forzata per gli immobili pignorati.

**PER L'APPARTAMENTO CON CANTINA E BOX AD USO AUTORIMESSA PIGNORATI:**

<b>VALORI DI STIMA:</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 120.000,00</b>
	<b>VALORE DI VENDITA FORZATA</b>	<b>€ 94.771,03</b>



*Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203*

*PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it*

---

**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:**

**I- SE SIA POSSIBILE LA SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE;**

**II- 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.**

Non si tratta di quote indivise.

**NEL CASO SI TRATTI DI BENI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI, FORNIRE COMUNQUE LA VALUTAZIONE DEGLI INTERI BENI, CHE INTERAMENTE ANDRANNO VENDUTI**

Trattasi di beni in regime di comunione legale fra coniugi entrambi Esecutati; per cui si fornisce la valutazione degli interi beni, che interamente andranno venduti.

**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**

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza degli immobili in esame, non è opportuno formare più lotti per la vendita degli stessi.

L'appartamento in parola, con la cantina ed il box ad uso autorimessa, dovrà essere venduto in un unico lotto.

**A PREDISPORRE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA, SE ASSENTE**

L'Esperto, non essendo abilitato come certificatore energetico, si è avvalso dell'ausilio dell'Arch. Gustavo Lucarelli, che ha redatto l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento in argomento.

L'immobile risulta, perciò, in **classe energetica "G"** con indice della prestazione energetica non rinnovabile EP<sub>gl,nren</sub> pari a 270,68 kWh/m<sup>2</sup>anno.

Si allega alla presente l'attestato di prestazione energetica redatto il 09.06.2024 codice identificativo n. 1906200007224.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

A VERIFICARE L'ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI, PREVIO ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDEZZA 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

Il pignoramento colpisce gli immobili ad uso residenziale posti nel Comune di Offanengo (CR) Via Massimiliano Kolbe n. 6, così composti:

- n. 1 appartamento al piano terra;
- n. 1 cantina posta al piano interrato;
- n. 1 box ad uso autorimessa posto al piano interrato.

Dal punto di vista catastale, gli immobili vengono correttamente identificati nell'atto di pignoramento come segue:

Immobile n. 1 Comune G004 - OFFANENGO (CR) Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 630 Subalterno 501 Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA PADRE  
MASSIMILIANO KOLBE N. civico CM Piano S1.T

Immobile n. 2 Comune G004 - OFFANENGO (CR) Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 630 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE,  
SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 40 metri quadri  
Indirizzo VIA SAN LORENZO N. civico 6 Piano S.1

Gli immobili di cui sopra sono debitamente intestati agli Esecutati.

Per completezza, si evidenzia che l'indirizzo corretto degli immobili in oggetto è Via Massimiliano Kolbe n. 6.

Sono allegati alla presente (allegato n. 5):

- l'estratto di mappa catastale alla data del 04.04.2024;
- n. 2 schede catastali degli immobili alla data del 05.04.2024;
- le visure degli immobili al Catasto Fabbricati alla data del 10.06.2024.





Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

---

**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**

Durante il sopralluogo eseguito il 07.05.2024, non si sono evidenziati rifiuti depositati negli immobili in esame.

**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**

Si rimanda agli allegati della presente.

**ALLEGHI ALTRESÌ LA VISURA CATASTALE, I CERTIFICATI DI RESIDENZA E LO STATO DI FAMIGLIA**

Visura catastale

Nell'allegato n. 5 sono riportate le visure catastali generate il 10.06.2024 tramite il portale Sister e riferite alle unità immobiliari di seguito catastalmente identificate:

- foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 501;
- foglio n. 7, mappale n. 630, subalterno n. 15.

Certificati di residenza e stato di famiglia

A seguito di istanza inviata via PEC dall'Esperto il 27.04.2024, il Comune di Offanengo ha trasmesso tramite PEC il 30.04.2024 prot. n. 4564 i seguenti certificati per gli Esecutati:

- il certificato di residenza storico n. 696 del 29.04.2024 per la Sig.ra [REDACTED]
- il certificato di residenza storico n. 699 del 29.04.2024 per il S. [REDACTED]
- il certificato di stato di famiglia n. 698 del 29.04.2024 per gli Esecutati;

e gli stessi sono allegati alla presente (allegato n. 10).



*Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203*

*PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it*

---

**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 perizia viene depositata in originale completa dei relativi allegati.

La perizia, inclusi gli allegati, viene, inoltre, depositata su supporto cartaceo ad uso del Giudice.

**PROVVEDA ALLE COMUNICAZIONI EX ART. 173, COMMA 3, DISP. ATT. C.P.C.**

Le attestazioni di invio di copia della perizia alle parti sono allegate alla presente.

**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**

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 stabilito viene rispettato.

**CONTATTI TEMPESTIVAMENTE IL CUSTODE ONDE OTTENERE L'ACCESSO ALL'IMMOBILE, NEL CASO DI EVENTUALI OSTACOLI**

Il sopralluogo presso gli immobili è stato regolarmente eseguito il 07.05.2024.



Ing. Roberto Vanzini – Via Carlo Urbino n. 6/b – 26013 Crema (CR) – cell. 3299053203

PEC: roberto.vanzini@ingpec.eu – E.mail: pitdob@libero.it

Restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Crema, li 20.06.2024

L'ESPERTO INCARICATO  
(Ing. Roberto Vanzini)



Allegati: c.s.d.

