



Geometra

Emanuele

Tedoldi

TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 263/2019 R.G.E.

CREDITORE:



ESECUTATI:



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOP Avv. GIORGIO TROTTA

PERIZIA DI STIMA



INDICE

A - PREMESSE	3
1/A QUESITO	3
2/A SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	4
A/3 SUDDIVISIONE IN LOTTI	4
B - IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
1/B DIRITTO	5
2/B BENE E UBICAZIONE	5
3/B TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI	6
4/B DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	6
C - SOMMARIA DESCRIZIONE	7
1/C DESCRIZIONE GENERALE	7
2/C DESCRIZIONE UNITA' PIGNORATA	7
3/C STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE	9
4/C NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	9
5/C CONSISTENZA IMMOBILE	9
D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
1/D DATI CATASTALI	10
2/D VARIAZIONI STORICHE	10
3/D OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	10
4/D GIUDIZIO DI REGOLARITA' MAPPA E DOCFA	10
5/D CONFINI CATASTALI	10
E - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO	11
1/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI	11
2/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE	11
F - REGOLARITA' URBANISTICA	13
1/F AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE	13
2/F DATI URBANISTICI	13
3/F ABITABILITA' ED AGIBILITA'	14
4/F ABUSI	14
G - STATO DI POSSESSO	16
1/G DEBITORE	16
2/G LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)	16
3/G CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)	16
H - VINCOLI ED ONERI	17
1/H ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	17
2/H RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 C.C.)	17
3/H VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	17
4/H VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	17
5/H FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17
I - VALORE E VENDIBILITA'	18
1/I METODO DI VALUTAZIONE	18
2/I VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	18
3/I PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA	18
4/I OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	19
5/I CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	19
6/I GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	19
7/I FORME DI PUBBLICITA'	19
L - ALLEGATI	20



A - PREMESSE

1/A 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 cpc, visto l'art. 569 cpc, visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. att. cpc, nomina esperto nel presente procedimento il geom. EMANUELE TEDOLDI che presterà giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro sette giorni dalla comunicazione del presente decreto.

Tenuto conto del protrarsi della situazione emergenziale che potrebbe impedire e/o rendere difficile accedere ad alcuni degli uffici presso i quali l'esperto deve adempiere all'incarico, precisa che l'esperto dovrà compiere tempestivamente, fin dall'accettazione dell'incarico, le attività sotto indicate che gli siano consentite da remoto, mentre le altre – indispensabili al completamento della perizia – dovranno essere eseguite nel momento in cui gli uffici pubblici saranno aperti all'utenza ovvero saranno rimosse le limitazioni all'accesso degli stessi;

tenuto conto di quanto detto ed al fine di consentire all'esperto di completare l'incarico, si provvede a fissare l'udienza ex art. 569 cpc a maggiore distanza.

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;

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:

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;**
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a 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;

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. cpc;



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;

2/A SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-) In data 25/05/2020 il Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Giorgio Trotta, nominava il Sottoscritto Geometra Tedoldi Emanuele, residente in Dovera via Oldrini n° 21, con studio in Dovera via Oldrini n° 21, C.F. TDLMNL95E12F119C, p. IVA 01676440199, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 2120, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.
-) Il sottoscritto prestava giuramento di rito al fine dell'accettazione dell'incarico in data 27/05/2020;
-) Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, comunicando all'esecutato tramite il custode giudiziario I.V.G. di Cremona, nominato in data 25/05/2020;
-) In data 23/09/2020 e 02/10/2020 si recava in luogo per il sopralluogo ed effettuava il rilievo e le misurazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali;
-) In data 04/09/2020 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'AGE Agenzia delle Entrate di Crema per verificare la presenza di contratti di affitto o locazione insistenti sul fabbricato e riceveva certificazione in data 11/09/2020;
-) In data 03/09/2020 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di CREMONA Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione ed in data 02/10/2020 presa visione della documentazione presente negli archivi comunali, ritirava copia delle pratiche esistenti relative all'immobile;
-) Esperiva in via telematica, in data 02/09/2020, la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estraeva visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate presso lo stesso ufficio;
-) In data 09/10/2020, esperiva in via telematica l'accesso all'Ufficio provinciale di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED] e copia delle trascrizioni esistenti sempre a nome di [REDACTED] per la ricostruzione dell'ultimo ventennio della proprietà;

3/A SUDDIVISIONE IN LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
-) I beni di cui trattasi sono unità immobiliare al piano secondo di edificio posto in schiera su via XI Febbraio;
-) L'abitazione ha accesso pedonale comune con gli appartamenti sottostanti e condominio collegato all'edificio;
-) Le utenze allacciate risultano indipendenti;
-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico



B - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1/B DIRITTO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 263/2019 è in piena proprietà di [redacted] ed attualmente l'unità immobiliare è LIBERA.

2/B BENE E UBICAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 263/2019 è ubicata nel Comune di Cremona in via Undici Febbraio n° 19 con l'accesso pedonale dalla via, e trattasi di unità residenziale, appartamento posto al piano secondo di edificio in schiera inserito nel contesto residenziale centrale del comune di Cremona.

L'immobile è privo di autorimessa.

L'accesso all'unità residenziale avviene tramite androne l'androne dell'edificio che permette di accedere ad un cortile comune, all'appartamento in questione ed agli appartamenti sottostanti, da cui parte la scala di collegamento ai piani superiori.

L'appartamenti affaccia sul cortile comune interno e direttamente su via Undici Febbraio.

L'unità è composta da:

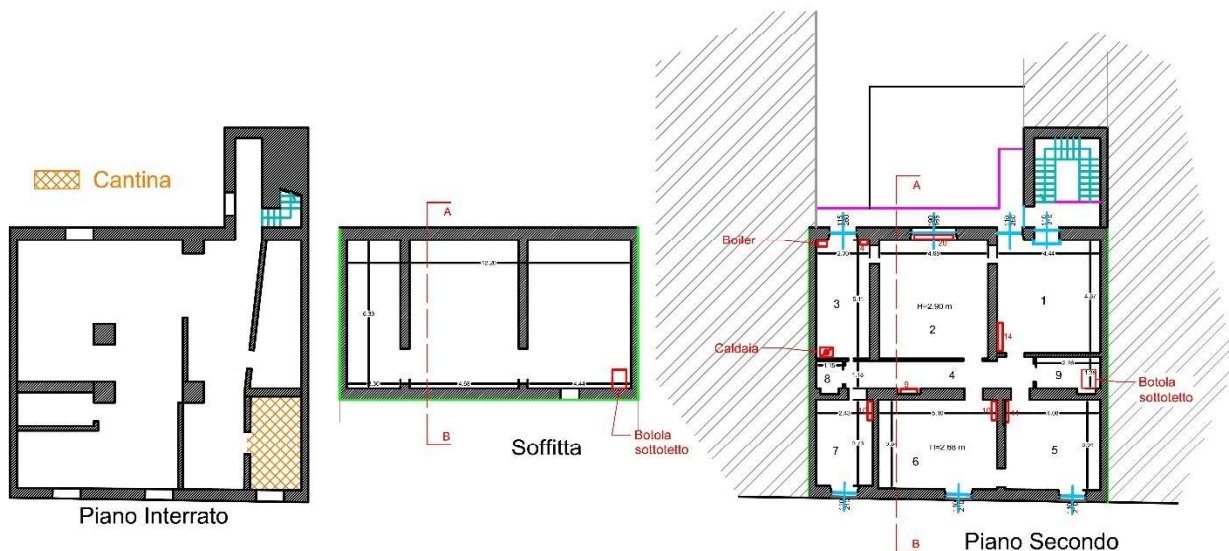
Ingresso nel soggiorno dal pianerottolo di arrivo delle scale. Dal soggiorno è possibile accedere alla sala e al disimpegno che collega tutte le stanze dell'immobile. La sala è collegata sia con il disimpegno che con la cucina e viceversa per la cucina

Dal disimpegno sono accessibili i ripostigli, posti ai suoi estremi, le camere, che sono collegate tra loro, e il bagno.

Il balcone è accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dal pianerottolo di arrivo della scala.

La soffitta è agibile solo tramite botola di ispezione.

La zona cantina è accessibile dal piano terra tramite la scala comune.



3/B TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 263/2019 è in piena proprietà di [REDACTED] e pervenne alla stessa tramite Denuncia di Successione n. 604 Vol. 9990/16, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 26/05/2016 Reg. Gen. 4559 Reg. Part. 3101.

4/B DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Cremona:

Abitazione al piano secondo e terzo:

Foglio 88 mappale 201 subalterno 3, Zona Cens. 1, Via Undici Febbraio 21, piano P2-3, categoria A/2, classe 1, vani 6.5, Superficie catastale mq 175,00, Superficie catastale escluse le aree scoperte mq 175,00, Rendita Catastale Euro 419.62;



C - SOMMARIA DESCRIZIONE

1/C DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue:

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è unità residenziale, appartamento, posto al piano secondo di edificio in schiera in via Undici Febbraio al n° 19.

L'accesso all'unità residenziale avviene tramite androne l'androne dell'edificio che permette di accedere ad un cortile comune, all'appartamento in questione ed agli appartamenti sottostanti, da cui parte la scala di collegamento ai piani superiori.

L'appartamento affaccia sul cortile comune interno e direttamente su via Undici Febbraio.

L'unità è composta da:

Ingresso nel soggiorno dal pianerottolo di arrivo delle scale. Dal soggiorno è possibile accedere alla sala e al disimpegno che collega tutte le stanze dell'immobile. La sala è collegata sia con il disimpegno che con la cucina e viceversa per la cucina

Dal disimpegno sono accessibili i ripostigli, posti ai suoi estremi, le camere, che sono collegate tra loro, e il bagno.

Il balcone è accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dal pianerottolo di arrivo della scala.

La soffitta è agibile solo tramite botola di ispezione.

La zona cantina è accessibile dal piano terra tramite la scala comune.

La porzione oggetto di esecuzione è, attualmente, disabitata e manca della manutenzione ordinaria e della pulizia, mentre la parte esterna si trova in pessimo stato di manutenzione.

Internamente le finiture sono di tipo economico ma complete con gli impianti generali sottotraccia senza certificato; la caldaia è vecchio modello ormai obsoleto, senza libretto, che veniva utilizzata solo per il riscaldamento.

Al piano interrato è presente la zona cantine che si presenta in stato di abbandono con ammassi di masserizie e macerie varie e la totale mancanza di pulizia. Non è stato possibile evincere la posizione degli spazi di proprietà in quanto il piano interrato si presenta in modo totalmente differente da quanto riportato a livello catastale.

L'appartamento possiede quota non contabilizzata delle parti comuni dell'immobile in cui è presente, che sono le scale e il cortile al piano terra, oltre al diritto di passaggio sull'androne di accesso.

Il fabbricato è di antico insediamento antecedente al 1850.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Licenza Edilizia n° 546 del 11/10/1961 per la costruzione della recinzione del cortile;
- 2) Denuncia Opere di Ordinaria Manutenzione del 11/07/2003 prot. 0034396 del 17/07/2003, per rifacimento manto di copertura;
- 3) Avviso Attività Edilizia Libera del 01/02/2012 Prot. 0005413 del 02/02/2012 per messa in sicurezza vano scala.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **NON È PROVISTA** di certificato di abitabilità ed **NON È PROVISTA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

Non esistono, all'archivio comunale, pratiche di condono edilizio relative all'unità immobiliare in oggetto.

2/C DESCRIZIONE UNITA' PIGNORATA

L'unità è composta da:

Ingresso nel soggiorno dal pianerottolo di arrivo delle scale. Dal soggiorno è possibile accedere alla sala e al disimpegno che collega tutte le stanze dell'immobile. La sala è collegata sia con il disimpegno che con la cucina e viceversa per la cucina

Dal disimpegno sono accessibili i ripostigli, posti ai suoi estremi, le camere, che sono collegate tra loro, e il bagno.

Il balcone è accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dal pianerottolo di arrivo della scala.

La soffitta è agibile solo tramite botola di ispezione.

La zona cantina è accessibile dal piano terra tramite la scala comune.



Internamente le finiture sono:

- Intonaco al civile e tinteggiatura per interni a pareti e soffitti;
- Pavimenti in marmette alla palladiana e graniglia in tutte le stanze – tranne il bagno;
- Zoccolino in marmo in tutte le stanze, tranne il bagno e la parete attrezzata della cucina;
- Pavimento in ceramica con rivestimento di altezza pari a 1.60 m in ceramica nel bagno;
- Rivestimento sulla parete attrezzata a cucina di altezza pari a 1.60 m;
- Porte interne in legno tamburato con vetro stampato, ad eccezione della porta del bagno che è cieca;
- Porta di ingresso doppia, con la prima a due battenti e cieca che dà sulla scala, mentre quella interna è in legno con vetro stampato;
- Serramenti esterni in legno verniciato con vetrocamera e tapparelle in legno verniciato;
- Impianto elettrico sottotraccia con frutti, parte della BTicino serie Magic e parte rotonde della LuXor, con quadro generale formato da interruttori fissati su una tavola appesa al muro insieme al contatore elettrico, il tutto posizionato in cucina;
- Impianto di riscaldamento di tipo sottotraccia con caloriferi in ghisa verniciati, e caldaia posizionata interna nel locale cucina, marca Sipar serie 400, senza termostato, e boiler per l'acqua calda sanitaria, posizionato sempre in cucina, marca Sylber Artù;
- Balcone a sbalzo in Beola con ringhiera in ferro e porta in ferro con vetro stampato per accesso al vano scala.

Finiture cantine:

- Muri in mattoni vecchi e presenza di intonaco vecchio;
- Copertura in volte di mattoni vecchi con parti intonacate;
- Pavimentazione in cemento e vecchie piastrelle in cotto;
- Impianti assenti;
- Presenza di bocche di lupo che danno sia sul cortile che sulla strada.

Finiture parti comuni:

- Cortile comune:
 - Pavimentazione in cemento;
 - Muretto di recinzione in cemento;
 - Ringhiere in ferro.
- Scala
 - Gradini autoportante in cemento.
 - Muri intonacati e verniciati;
 - Alzate e pedate in marmo botticino;
 - Zoccolino in marmo botticino;
 - Impianto elettrico sottotraccia.
- Androne Accesso:
 - Pavimentazione in gress antigelivo;
 - Volta ad archi e crociere;
 - Porta di accesso in alluminio con vetro stampato;
 - Intonaco vecchio con vernice per esterni;
 - Tubazioni varie sulla parete.

Finiture esterne blocco Edificio:

- Lato interno:
 - Intonaco vecchio verniciato;
 - Zoccolino in gress antigelivo;
 - Balconi in Beola verniciati;
 - Finestre vano scala in ferro con vetro rinforzato in rete metallica.
- Lato Strada:
 - Intonaco vecchio decorato al piano primo e secondo;
 - Ringhiere in ferro a tutte le portefinestre;
 - Infuriate agli abbaini del piano interrato;
 - Zoccolatura in pietra naturale.



3/C STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE

L'edificio si trova in pessimo stato di manutenzione.

Internamente, l'immobile oggetto di esecuzione, manca della normale manutenzione e della pulizia.

L'impianto elettrico si presenta in pessimo stato, con frutti di diversi periodi e il quadro generale composto da vari interruttori fissati ad un pezzo di legno appeso insieme al contatore, con i cavi a vista.

La caldaia è di un modello ormai antiquato e sprovvista di manutenzione e libretto.

Le cantine si trovano in completo stato di abbandono, con la totale assenza di pulizia e la presenza di masserizie varie e alcuni muri divisorii mezzi crollati.

Esternamente, l'edificio si trova in pessimo stato. L'affaccio su via Undici Febbraio presenta intonaco vecchio molto rovinato e distaccato su parte della facciata, mentre, all'interno, è possibile evincere la mancanza di manutenzione della facciata negli anni, in quando sono presenti macchie di umidità e distaccamenti della vernice. Il cortile presenta scavi dovuti alla predisposizione per lo spostamento dei contatori del gas nella nicchia ricavata nella recinzione, dato che adesso sono posizionati sui balconi degli immobili.

Non sussiste alcun problema relativo alla presenza e smaltimento di rifiuti.

4/C NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

In generale l'unità immobiliare non necessita di interventi di manutenzione urgente interna.

Esternamente, l'edificio ha bisogno di un restauro della facciata su via Undici Febbraio che risulta pericolosa, dovuta al distacco dell'intonaco.

5/C CONSISTENZA IMMOBILE

L'unità è composta da:

Ingresso nel soggiorno dal pianerottolo di arrivo delle scale. Dal soggiorno è possibile accedere alla sala e al disimpegno che collega tutte le stanze dell'immobile. La sala è collegata sia con il disimpegno che con la cucina e viceversa per la cucina

Dal disimpegno sono accessibili i ripostigli, posti ai suoi estremi, le camere, che sono collegate tra loro, e il bagno.

Il balcone è accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dal pianerottolo di arrivo della scala.

La soffitta è agibile solo tramite botola di ispezione.

La zona cantina è accessibile dal piano terra tramite la scala comune.

SUPERFICI LORDE E NETTE LOTTO UNICO							
SUPERFICI PRINCIPALI INTERNE NETTE LOCALI PIANO 2							
N. RIF.	LOCALE	SUP.	ALTEZZE INTERNE mt			NOTE riferimento quota strada mt	
			MIN.	MAX	MEDIA		
1	SOGGIORNO	mq 21,52	2,90	2,90	2,90	+	7,00
2	SALA	mq 23,91	2,90	2,90	2,90	+	7,00
3	CUCINA	mq 11,75	2,90	2,90	2,90	+	7,00
4	DISIMPEGNO	mq 9,80	2,90	2,90	2,90	+	7,00
5	CAMERA	mq 15,89	2,68	2,68	2,68	+	7,00
6	CAMERA	mq 19,68	2,68	2,68	2,68	+	7,00
7	BAGNO	mq 9,06	2,68	2,68	2,68	+	7,00
8	RIPOSTIGLIO	mq 1,36	2,90	2,90	2,90	+	7,00
9	RIPOSTIGLIO	mq 3,73	2,90	2,90	2,90	+	7,00
TOTALE		MQ 116,71					
SUPERFICI ACCESSORIE NETTE PIANO 2 E INT.							
N. RIF.	LOCALE	SUP.	ALTEZZE INTERNE mt			NOTE riferimento quota strada	
			MIN.	MAX	MEDIA		
	BALCONE	mq 9,90				+	7,00
	CANTINA	mq 8,93				-	2,50
TOTALE ACCESSORI		MQ 18,83					
SUPERFICI LORDE							
SUPERFICIE PRINCIPALE NETTA					MQ	116,71	
SUPERFICIE PRINCIPALE LORDA					MQ	150,66	
SUPERFICIE SOTTOTETTO NON AGIBILE					MQ	74,14	



D - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1/D DATI CATASTALI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Cremona:

Abitazione al piano secondo e terzo:

Foglio 88 mappale 201 subalterno 3, Zona Cens. 1, Via XI Febbraio 21, piano P2-3, categoria A/2, classe 1, vani 6.5, Superficie catastale mq 175,00, Superficie catastale escluse le aree scoperte mq 175,00, Rendita Catastale Euro 419.62;

Quanto sopra esposto è meglio esplicitato dalla visura catastale allegata e dalle schede catastali allegate.

2/D VARIAZIONI STORICHE

La porzione pignorata, fabbricato residenziale, deriva da:

-) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/11/2019 protocollo n. CR0049964 in atti dal 19/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 17040.1/2019);
-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
-) Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dalla data del 19/11/2019 non ha subito modifiche o variazioni che hanno interessato la denuncia catastale.

La situazione catastale attuale rispecchia quanto trasferito con l'atto di provenienza in capo alla Signora

Quanto sopra esposto è meglio descritto nella visura catastale storica allegata.

3/D OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

L'unità immobiliare, in loco, è situata in via Undici Febbraio al N° 19 e non al n° 21 come riportato su tutti gli atti sia interni che esterni all'esecuzione.

4/D GIUDIZIO DI REGOLARITA' MAPPA E DOCFA

La situazione catastale riportata negli atti, per quanto riguarda la Mappa Catastale, è regolare, mentre le Schede risultano invariate dal 1939, data di presentazione, e non rispecchiano la situazione attuale.

Allo stato attuale la planimetria catastale esistente **NON È CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata.

5/D CONFINI CATASTALI

Abitazione piano SECONDO, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD-EST:	Vuoto su via Undici Febbraio;
SUD-EST:	Mapp. 202, proprietà di terzi;
SUD-OVEST:	Vuoto su Cortile Comune;
	Mapp. 201, Vano Scala Comune;
NORD-OVEST:	Mapp. 194, proprietà di terzi.



E - RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 09/10/2020 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/1999 – Registro Particolare 1565 Registro Generale 6485** Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 58169 del 04/08/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CREMONA (CR);
- 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2016 - Registro Particolare 237 Registro Generale 384** Pubblico ufficiale GENIO LAURA Repertorio 13483/5835 del 14/01/2016, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUISTO DI LEGATO, Immobili siti in CREMONA(CR);
- 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2016 - Registro Particolare 3101 Registro Generale 4559** Pubblico ufficiale CREMONA Repertorio 604/9990 del 26/04/2016, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Immobili siti in CREMONA(CR);
- 4. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2016 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 7656** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1005 del 31/08/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in CREMONA(CR), STAGNO LOMBARDO(CR);
- 5. ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 – Registro Particolare 869 Registro Generale 5895** Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 58169 del 04/08/1999, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CREMONA (CR);
- 6. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2020 – Registro Particolare 805 Registro Generale 1180** Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 3504/2019 del 30/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMONA (CR);
- 7. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/02/2020 – Registro Particolare 942 Registro Generale 1386** Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 3504/2019 del 30/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMONA (CR).

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/06/2001 - Registro Particolare 4031 Registro Generale 6210** Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/1212 del 27/11/1998, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in CREMONA (CR), MOTTA BALUFFI (CR), SAN DANIELE PO (CR);
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2016 - Registro Particolare 237 Registro Generale 384** Pubblico ufficiale GENIO LAURA Repertorio 13483/5835 del 14/01/2016, ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACQUISTO DI LEGATO Immobili siti in CREMONA (CR);
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/05/2016 – Registro Particolare 3101 Registro Generale 4559** Pubblico Ufficiale CREMONA Repertorio 604/9990 del 26/04/2016, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Immobili siti in CREMONA (CR).

- 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2001 - Registro Particolare 4031 Registro Generale 6210** Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/1212 del 27/11/1998, ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, Immobili siti in CREMONA (CR), MOTTA BALUFFI (CR), SAN DANIELE PO (CR).

2/E ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/1999 – Registro Particolare 1565 Registro Generale 6485** Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 58169 del 04/08/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CREMONA (CR);
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2016 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 7656** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1005 del 31/08/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in CREMONA(CR), STAGNO LOMBARDO(CR);



3. ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 – Registro Particolare 869 Registro Generale 5895 Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 58169 del 04/08/1999, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CREMONA (CR)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2020 – Registro Particolare 805 Registro Generale 1180 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 3504/2019 del 30/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMONA (CR);
5. **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/02/2020 – Registro Particolare 942 Registro Generale 1386** Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 3504/2019 del 30/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMONA (CR).



F - REGOLARITA' URBANISTICA

1/F AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è di antico insediamento antecedente al 1850.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Licenza Edilizia n° 546 del 11/10/1961 per la costruzione della recinzione del cortile;
- 2) Denuncia Opere di Ordinaria Manutenzione del 11/07/2003 prot. 0034396 del 17/07/2003, per rifacimento manto di copertura;
- 3) Avviso Attività Edilizia Libera del 01/02/2012 Prot. 0005413 del 02/02/2012 per messa in sicurezza vano scala.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **NON È PROVISTA** di certificato di abitabilità ed **NON È PROVISTA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

Non esistono, all'archivio comunale, pratiche di condono edilizio relative all'unità immobiliare in oggetto.

2/F DATI URBANISTICI

La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di CREMONA:

1. PGT del Comune di Cremona. DCC n. 45 del 27/09/2018. Pubblicata sul BURL SERIE AVVISI E CONCORSI N.48 DEL 28/11/2018;
2. Variante al PGT di Cremona. Adozione DCC n. 07 del 25/01/2016. Approvazione DCC n. 38 del 04/07/2016. Pubblicazione BURL n. 34 del 24/08/2016;
3. Variante generale al PGT di Cremona. Adozione DCC n. 2 del 28/01/2013. Approvazione DCC n. 31,32,33 del 01/07/2013. Pubblicazione BURL n. 35 del 28/08/2013.





AMBITO DI RECENTE IMPIANTO URBANISTICO (art. 16.2 NT del PdR6)

STRALCIO PGT





Beni culturali

-  Vincolo artt. 10, 45, 128 D.Lgs. n. 42/2004
-  Vincolo art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 (beni paesaggistici)
-  Aree archeologiche vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004
-  Nuclei storici prima levata Igm

3/F ABITABILITA' ED AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova **NON È PROVVISATA** di certificato di abitabilità ed **NON È PROVVISATA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

4/F ABUSI

Per l'immobile oggetto di Esecuzione, non è stata trovata nessuna pratica edilizia che insiste sullo stesso, quindi si è preso come riferimento la Scheda Catastale del 1939, unica prova della consistenza dell'immobile. Da questo riferimento e dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di opere difformi.

Gli abusi consistono in:

- Creazione di nuovi tavolati interni che modificano la distribuzione interna degli spazi;
- Rimozione totale della scala di accesso al sottotetto, rendendolo, di fatto, non utilizzabile dall'immobile;
- Rimozione dei tavolati esterni che delimitavano la latrina e un piccolo ripostiglio posto sul balcone.

Le opere difformi sopra segnalate risultano sanabili, trattandosi di modifiche interne che:

- A. Non incidono sui parametri urbanistici;
- B. Non modificano lo stato d'uso dei locali e la loro destinazione;

Risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.



Essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, sanzione pecuniaria, non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio e/o calcolato secondo le disposizioni di legge (art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

Nel caso in esame è presumibile ipotizzare:

COSTI SANATORIA ABUSI ABITAZIONE	
SANZIONE AMMINISTRATIVA PRATICA ABITAZIONE PIANO SECONDO	€ 1.032,00
DIRITTI DI SEGRETERIA COMUNE DI CASALE CREMASCO-VIDOLASCO	€ 70,00
COSTI TECNICI PER PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.000,00
COSTI TECNICI PER ONERI AGGIUNTIVI PRATICA EDILIZIA (IVA E CASSA GEOMETRI)	€ 562,00
DIRITTI CATASTALI	€ 50,00
TOTALE €	3.714,00
UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE	

In totale, per il ripristino degli abusi dell'unità sono necessari 3714.00 €, i quali verranno detratti dal valore dell'immobile.

In conclusione è possibile stabilire che **SUSSISTONO** abusi edilizi e che l'unità immobiliare **NON È CONFORME** a quanto autorizzato.



G - STATO DI POSSESSO

1/G DEBITORE

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 263/2019 è in piena proprietà [REDACTED] ed attualmente l'unità immobiliare è DISABITATA, quindi da considerare LIBERA E NELLA PIENA DISPONIBILITÀ dell'esecutato.

L'immobile oggetto di Esecuzione è in piena proprietà di [REDACTED], e pervenne alla stessa tramite Denunzia di Successione n. 604 Vol. 9990/16, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona in data 26/05/2016 Reg. Gen. 4559 Reg. Part. 3101.

2/G LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**, così come certificato dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Crema in data 09/09/2020 con certificato prot. n° 31999, allegato.

3/G CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**.



H - VINCOLI ED ONERI

1/H ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Non sussistono sull'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare vincoli condominiali.

2/H RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 C.C.)

Sull'immobile in oggetto gravano:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 23/09/2016 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 7656** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1005 del 31/08/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in CREMONA(CR), STAGNO LOMBARDO (CR);
- **ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/1999 – Registro Particolare 1565 Registro Generale 6485** Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 58169 del 04/08/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CREMONA (CR);
- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/07/2019 – Registro Particolare 869 Registro Generale 5895** Pubblico ufficiale SALVELLI PAOLO Repertorio 58169 del 04/08/1999, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in CREMONA (CR).
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2020 – Registro Particolare 805 Registro Generale 1180** Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 3504/2019 del 30/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMONA (CR), e
- **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/02/2020 – Registro Particolare 942 Registro Generale 1386** Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 3504/2019 del 30/11/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in CREMONA (CR).

Sia le iscrizioni, sia le trascrizioni pregiudizievoli citate in elenco, saranno cancellati nel contesto della procedura e non graveranno a carico dell'acquirente.

3/H VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di pignoramento non ricadono su suolo Demaniale.

4/H VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sui beni oggetto di pignoramento, non insistono vincoli, pesi ed oneri oltre a quelli già citati in precedenza.

5/H FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non ci sono pratiche e/o procedimenti in corso oltre a quanto sopra riportato.



I - VALORE E VENDIBILITA'

1/I METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e tipologica, ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA). Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Residenziale normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 27/11/2019 e trascritto a Cremona il 20/12/2020;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 17/09/2020 e trascritto a Cremona il 18/07/2020.

I due atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nello stesso comune ed in zone simili al fabbricato in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante la scheda di valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

2/I VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile in zona STORICA del centro urbano di CREMONA dove si trovano tutti i servizi quali banche, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di spazi esterni comuni al complesso residenziale su cui esercitare il diritto di passaggio pedonale per accedere all'autorimessa;

La presenza di area a parcheggio comunale esterna ed a diretto contatto con l'edificio;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di CREMONA e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerata la presenza di Difformità a livello catastale e urbanistico che risultano sanabili con una spesa di **€ 3.714,00 (€ TREMILASETTECENTOQUATTORDICI/00)**;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 163.000,00 (euro CENTOSESANTATREMILA/00)**

Per un valore medio al mq di superficie commerciale di **€ 1.028,50 (€ MILLEVENTOTTO/50)**.

3/I PROPOSTA PREZZO BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzosa), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;



- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l’assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l’immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all’obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell’immobile;
- Possibilità che l’assegnazione dell’immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d’asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (*).

(*) Secondo le risultanze dell’analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d’asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	Riduzione	Totale
Residenziale	163.000,00 €	10%	146.700,00 €
		VALORE BASE D’ASTA	145.000,00 €

Valore che rende comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

4/I OPPORTUNITA’ DI DIVISIONE IN LOTTI

L’unità immobiliare sopra descritta e valutata, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua dimensione, **NON PUÒ ESSERE FRAZIONATA E VENDUTA PER LOTTI**, ma mantenuta nel suo intero.

GIUDIZIO:

L’unità immobiliare non consente la divisione in lotti.

5/I CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Non vi sono atti intermedi di trasferimento immobiliare, su cui fare confronto.

6/I GIUDIZIO DI VENDIBILITA’

Nella situazione attuale la vendibilità dell’unità immobiliare in oggetto è scarsa, a causa della contrazione del mercato ed anche perché l’immobile sopradescritto si trova in scarse condizioni di manutenzione e per la presenza sul libero mercato di altri immobili con stesse caratteristiche, immobili presenti anche nel contesto di ubicazione in cui è inserito l’immobile oggetto della presente valutazione.

7/I FORME DI PUBBLICITA’

Si consigliano forme di pubblicità ordinaria con pubblicazione di inserzioni su stampa locale a diffusione settimanale/quindicinale gratuita e l’adozione di canali WEB di pubblicazione.



L – ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. VISURE CATASTALI AGGIORNATE
3. VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA PER IMMOBILE
4. ATTO DI PROVENIENZA
5. PLANIMETRIA RILIEVO IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE
6. COPIA CONCESSIONI EDILIZIE ED AUTORIZZAZIONI RILASCIATE DAL COMUNE
7. CERTIFICATO AGENZIA DELLE ENTRATE
8. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI
9. SCHEDA VALUTAZIONE
10. SCHEDA SINTETICA

Dovera 09/10/2020

L'Esperto

