

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

PROCEDURA ESECUTIVA

n. n. 89/2023 R.G.E

Giudice: G.O.P. Avv. Claudia CALUBINI

Esperto Estimatore: Geom. Domenico SIMONETTA

con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19 Tel 0373/85525

PEC domenico.simonetta@geopec.it

Causa promossa da:

*BCC NPLS 2020 SRL P.IVA 02886650346 C.F. 02113530345 con sede in
CONEGLIANO (TV) Via Alfieri 1, difesa dall'Avv. Antonio DONVITO
con studio in MILANO (CR) Via P. Andreani 4*

Contro

P. IVA

on sede in DOVERA

(CR) V

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA
DEPOSITATA



Io sottoscritto Geom. SIMONETTA Domenico con studio in CREMA Piazzale Rimembranze 19, quale esperto estimatore incaricato a determinare il valore degli immobili siti in TORLINO VIMERCATI (CR) e DOVERA (CR), in riferimento alla Richiesta di Chiarimenti nel Verbale di Udienza del 24.05.2024, sono a produrre quanto segue sono a produrre quanto segue.

Punto 1

nella perizia si dà conto del fatto che – quanto al lotto 6 - il pignoramento non concerne l'immobile di cui al foglio 6 mapp. 228 sub 501 (come in effetti verificato dal G.E. in contraddittorio), costituito da cortile comune ai mappali 228/502 e 228/503 del medesimo foglio, senza specificare se ciò impedisca o meno l'accesso ai predetti immobili;

Si precisa che il cortile comune identificato catastalmente al Mapp. 228 Sub. 501, risulta un Bene Comune Non Censibile ai Sub 502 e 503 stessi, (vedasi Allegato), indi per cui non ci sono impedimenti ad accedere ai due immobili.

Confermo quanto già riportato in perizia *L'immobile dispone di un cortile comune (identificato catastalmente al Mapp. 228 Sub. 501 e non inserito in pignoramento, quest'ultimo a mio avviso andrebbe integrato)*

Punto 2

sempre con riguardo al lotto 6, il mappale a n. 227/501 viene identificato come magazzino/deposito senza uffici e servizi mentre il Custode indica nella relazione del primo accesso che il mappale 227 (senza specificazione di sub) sarebbe costituito da un terreno;



Durante i vari sopralluoghi avendo riscontrato l'esistenza di fabbricati, si è proceduto a sopprimere l'Unità Immobiliare al mapp. 227 citato nel pignoramento (area Urbana di mq. 1250) ed a costituire la nuova unità identificata al Mapp. 227 Sub. 501, con Pratica Catastale n. CR0054956 in atti dal 17/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1686171.16/04/2024 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 54956.1/2024)

Punto 3

il Custode relaziona anche con riguardo ai mappali di cui al foglio 6, 213 sub 501 e 502 (due immobili definiti ad uso commerciale ed in effetti oggetto di pignoramento) mentre il perito stima il solo mappale 213 sub 503 (ossia un capannone pag. 2 di 2) di cui non risulta tenere conto invece il Custode e che non pare oggetto di pignoramento;

Durante i vari sopralluoghi avendo riscontrato la realizzazione di un servizio igienico, nonché un'apertura di collegamento delle due Unità Immobiliari identificate ai mappali 213 Sub. 501 e 502, (elencate nel Pignoramento), si è proceduto a sopprimere le stesse ed a costituire la Sub. 503, con Pratica Catastale del 12/04/2024 n. CR0054198 in atti dal 15/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1626112.12/04/2024 FUSIONE/DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54198.1/2024).

Punto 4

è necessario comprendere con esattezza le occupazioni attuali di tutti i mappali ed i titoli in forza dei quali dette occupazioni sono attuate, avendo il perito in particolar modo segnalato una locazione per quanto



concerne parte del lotto 6 ed un'occupazione senza titolo di altra parte del lotto 6 (p. 116 primo riquadro), per poi però a p. 116 scrivere che non vi era occupazione senza titolo (p. 116 secondo riquadro)

Puramente per mia inesattezza in perizia, si precisa che l'Unità Immobiliare identificata al Mapp. 227 Sub. 501, inserita nel Lotto 6, risulta utilizzata senza titolo dal padre dell'amministratore della società debitrice, per allevamento di polli, galline, caprette e due cani.

Crema, 05.06.2024

Allegati:

- _ Elaborato Planimetrico catastale mapp. 228
- _ Elenco Subalterni Catastali mapp. 228

L'esperto Estimatore

