

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n°41/2023

Promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

CON AVV. ANTONIO DONVITO

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.O.P.: AVV. LUCIA VALLA



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Diritto:	piena proprietà
Bene:	appartamento con autorimessa
Ubicazione:	Casaletto Vaprio (Cr) Via Roma, 39 B
Stato:	buono
Titolarità:	[REDACTED] [REDACTED]
Lotti:	no
Dati catastali pignoramento:	Foglio 1 particella 78 subalterno 529 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4 superficie catastale mq. 66 rendita euro 268,56  Foglio 1 particella 78 subalterno 516 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 15 superficie catastale mq. 17 rendita euro 33,31
Dati catastali attuali:	conformi a pignoramento
Irregolarità/Abusi:	nessuno
Valore di mercato:	€ 57.800,00
Vendibilità:	buona
Motivo:	unità immobiliare in buone condizioni.
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	non occupata
Servitù:	Servitù condominiale-diritto di passo su proprietà altrui (corsello autorimesse)
Oneri:	spese condominiali non pagate



TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 41/2023

Promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

CON AVV. ANTONIO DONVITO

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

G.O.P.: AVV. LUCIA VALLA.

RELAZIONE PER VALUTAZIONE D'IMMOBILE

Premesso che:

In data 01 aprile 2024 il G.O.P. Avv. LUCIA VALLA, nominava la sottoscritta Geometra Renesto Roberta, residente in Trescore Cremasco via Alchina n°4, con studio in Crema Via Antonio Gramsci, 5, C.F. RNSRRT65S65F205V, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1513, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.

Esperiti gli accertamenti del caso inerenti alla compatibilità del tecnico con l'incarico, prestato il giuramento di rito, alla sottoscritta era formulato il seguente quesito:

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 a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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. 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;
  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. 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. predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
  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;
- allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche



reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

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

riferisca immediatamente al giudice 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.

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo in data 16 aprile 2024 in presenza dell'Istituto vendite Giudiziarie.

La sottoscritta inoltra richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di Casaletto Vaprio Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione.

Esperiva in via telematica la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la ricostruzione dell'ultimo ventennio.



## DESCRIZIONE IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in buone condizioni sita in Comune di Casaleto Vaprio (Cr) Via Roma. 39B.

L'epoca costruzione ante 1967 e di ristrutturazione anno 2004, le caratteristiche di finitura, lo stato di manutenzione e la zona rendono l'immobile abbastanza appetibile in caso di vendita.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano secondo è così costituita:

soggiorno con parete cottura, un disimpegno notte, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, un ripostiglio ed una autorimessa al piano terra.

## FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile e tinteggiatura;
- zona giorno pavimento in ceramica, zona notte pavimento in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro e antoni;
- impianto elettrico (contatore chiuso);
- impianto idraulico, riscaldamento autonomo (caldaia priva di libretto e prova fumi, contatore metano chiuso).

## FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

- intonaco al civile con tinteggiatura per esterni.

## CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare ed accessori è di mq. 75,50, l'autorimessa mq. 16,00.



## AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

- Piano di recupero 25 giugno 2004
- Permesso di costruire n.03 del 2004
- DIA in variante prot. n. 3702 2005
- Richiesta agibilità prot. n. 2243 del 2008

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Casaleto Vaprio:

Foglio 1 particella 78 subalterno 529 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 4  
superficie catastale mq 66 rendita euro 268,56

Foglio 1 particella 78 subalterno 516 categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 15  
superficie catastale mq 17 rendita euro 33,31

Il tutto come da visura catastale.

## CONFINI CATASTALI

-Abitazione

A Nord particella 78 subalterno 501 e particella 78 subalterno 533

A Est vuoto su cortile comune

A Sud vuoto su cortile comune

A Ovest corridoio comune-vano scala

-Autorimessa

A Nord particella 1313 subalterno 501

A Est particella 78 subalterno 501

A Sud particella 78 subalterno 506

A Ovest particella 78 subalterno 515.



## VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Abitazione con accessori	€	49.500,00
Autorimessa	€	8.300,00
Valore complessivo di	€	57.800,00

(eurocinquantasettemilaottocento/00).

## DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

## CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta non occupata.





## PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne alla sigg. [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita notaio Maurizio Silocchi notaio in Milano rep. n. 23007/21243 in data 03/11/2005 trascritto a Lodi il 09/11/2005 ai n. 24219/12408.

## ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 04 giugno 2024 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome [REDACTED]

- 1) TRASCRIZIONE scrittura privata con sottoscrizione autenticata, atto tra vivi a rogito Dott. Maurizio Silocchi Notaio in Milano in data 03 novembre 2005 rep. 230071/21243 trascritto a Lodi il 09 novembre 2005 ai n.ri 24219/12408
- 2) ISCRIZIONE ipoteca volontaria – concessione a garanzia mutuo fondiario iscritta a Lodi il 09 novembre 2005 ai n.ri 24220/7062 per euro 240.000,00–capitale euro 120.000,00 durata anni 30 –a favore di BANCA DI ROMA S.P.A. –con sede a Roma.
- 3) TRASCRIZIONE atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – trascritto a Lodi il 22 marzo 2023 ai n.ri 4661/3172 –a favore PRISMA S.R.L. con sede a Roma.

## PRECEDENTI PROPRIETARI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva apparteneva anteriormente al ventennio:



ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

alla STEFIM IMMOBILIARE S.A.S. DI SCALVINI STEFANIA E C. con sede a Palazzo Pignano dal 20/10/2005 al 03/11/2005;

all'IMMOBILIARE EDILE PIACENTINA S.R.L. con sede a Piacenza, all'IMPRESA EDILE M.S.G. DI RAUSA E BONA S.N.C. con sede a Trescore Cremasco e alla STEFIM IMMOBILIARE S.A.S. DI SCALVINI STEFANIA E C. con sede a Palazzo Pignano dal 19/10/2005 al 20/10/2005.

Con quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

Crema, lì 04 giugno 2024.

Il C.T.U.

Geom. Roberta Renesto

In allegato si trasmette:

- A Fotografie
- B Documentazione comunale
- C Documentazione catastale (Visura)
- D Documentazione catastale (Schede)
- E Documentazione catastale (Visura storica)
- F Visura ipotecaria
- G Atto di compravendita
- H Attestato di Prestazione Energetica
- I certificato di stato civile
- L spese condominiali



Crema 04 giugno 2024.

Il C.T.U.

Geom. Roberta Renesto

