

Studio Tecnico
Geom. Ezio Ferrari

TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione civile

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 35/2024

Promossa da ALTEA SPV S.R.L.

...

contro il :

Beni in PANDINO via VIRGILIO n. 14

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. SIMONA FIORI

RELAZIONE DELL'ESPERTO



CAPITOLI

1	Indice e Scheda sintetica _____	3
2	Premessa _____	4
3	Quesito _____	4
4	Note generali _____	6
5	Svolgimento delle operazioni _____	6
6	Identificazione del bene _____	8
7	Storia catastale _____	12
8	Trascrizioni e iscrizioni _____	16
9	Regolarità urbanistica _____	17
10	Descrizione _____	22
11	Valore e vendibilità _____	32
12	Determinazione Lotto _____	35
13	Osservazioni finali _____	37
14	Elenco allegati _____	38



1 INDICE E SCHEDA SINTETICA**SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 1/1**

Procedura esecuzione immobiliare n. 35/2024								
promossa da	ALTEA SPV S.R.L.							
Contro								
Diritto pag. 9	Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato.							
Bene pag. 8	Abitazione Categoria A/3 e autorimessa Categoria C/6							
Ubicazione pag. 9	Pandino (Cr) in via Virgilio civico n. 14							
Stato d'uso pag. 31	Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire SCADENTE (oltre 40 anni dalla data di costruzione).							
Lotto pag. 35	1 di 1							
Dati Catastali attuali pag. 13	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
	17	361	3	A/3	2	7	//	339,83
	17	397						
	17	361	4	C/6	3	32	//	47,93
Differenze rispetto al pignoramento pag. 12	Regolare corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.							
Irregolarità/abusi pag. 16 e 19	Sono presenti irregolarità catastali e urbanistiche da regolarizzare.							
Valore di stima pag. 36	€ 134.000,00 (euro Centotrentaquattromila/00).							
Vendibilità pag.32	Presenta particolari motivi di appetibilità commerciale.							
Motivo pag. 34	Contesto - Posizione.							
Pubblicità pag. 35	Ordinaria, su siti Internet, agenzie immobiliari.							
Occupazione pag. 11	Le unità immobiliari risultano nella disponibilità dell'esecutato. Sono presenti suppellettili e mobilio, non oggetto della presente valutazione.							
Titolo di occupazione pag. 11	L'esecutato non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili pignorati.							
Oneri pag. 11	Come specificato nell'atto di provenienza.							
Varie pag. 16 e 19	Si evidenziano lavori a carico aggiudicatario stimati in € 6.000,00.							
APE pag. 32	APE codice identificativo n. 1906700017324, registrato in data 18/07/2024.							
ALLEGATI	Documentazione fotografica; documentazione urbanistica; documentazione catastale, ipotecaria.							



2 PREMESSA

Nell'udienza del 23 aprile 2024, l'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cremona G.O.P. Avv. SIMONA FIORI nominava il sottoscritto geom. Ezio Ferrari esperto nel procedimento di cui alla E.I. 35/2024.

3 QUESITO

Il Giudice.....

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; 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); 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 redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- *bis* ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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. 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. 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;
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;

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.:

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;

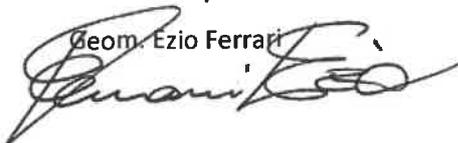
contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

In data 6 maggio 2024 ha prestato giuramento telematico, rispettando il termine dato.

Nella relazione che segue la risposta ai quesiti formulati.

Romanengo, 18 luglio 2024.

L'Esperto

Geom. Ezio Ferrari




4 NOTE GENERALI

Si precisa che durante il sopralluogo dell'immobile periziato, si è proceduto alla presa visione dello stesso ed al suo rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, acustici, termici, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate ove possibile sul fabbricato. Inoltre, non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della presenza di mobili e materiali depositati nei locali. Le misure sono state quindi in parte rilevate anche dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e da quelle relative ai titoli edilizi abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, precisando che eventuali differenze di consistenza che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Essendo l'immobile non pienamente conforme a livello edilizio, urbanistico e catastale, gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari per la regolarizzazione delle difformità presenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

5 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

... "prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati;

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico, come già indicato nel Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. sono presenti i seguenti documenti depositati:

- in data 08/03/2024 nota di deposito trascrizione verbale di pignoramento;
- in data 21/03/2024 istanza di vendita;
- in data 21/03/2024 deposito documentazione ipocatastale composta da:

Estratto di mappa;

Certificazione Notarile;

Pertanto risulta verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 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



Effettuato l'esame degli atti del procedimento e il controllo documentale, ha provveduto alla raccolta della documentazione che segue, elencata sinteticamente:

DATA	DESCRIZIONE
23 aprile 2024	Conferimento dell'incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.
6 maggio 2024	Giuramento per via telematica.
6 maggio 2024	Verifica documentazione depositata tramite accesso al portale telematico.
9 maggio 2024	Richiesta copia atto di provenienza.
9 maggio 2024	Visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali.
14 maggio 2024	Richiesta dei certificati anagrafici comune di Pandino
14 maggio 2024	Richiesta all'Ufficio Tecnico, per verifica pratiche edilizie, del Comune di Pandino
14 maggio 2024	Comunicazione inizio operazioni peritali tramite raccomandate A/R all'esecutato, tramite PEC al creditore procedente e intervenuto.
01 giugno 2024	Richiesta Agenzia Entrate Crema esistenza contratto di locazione
06 giugno 2024	Ricerca presso CENED di APE per gli immobili pignorati con esito NEGATIVO
07 giugno 2024	Sopralluogo Beni esegutati
05 luglio 2024	Ricerca comparabili
09 luglio 2024	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Lodi
18 luglio 2024	Deposito APE regionale

Nel frattempo ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R all'esecutato, mediante PEC al creditore procedente, in data 14/05/2024.

Esperita ogni formalità e sulla scorta della documentazione sia di raccolta che di procedimento, risponde ai quesiti.



6 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

6.1 BENE

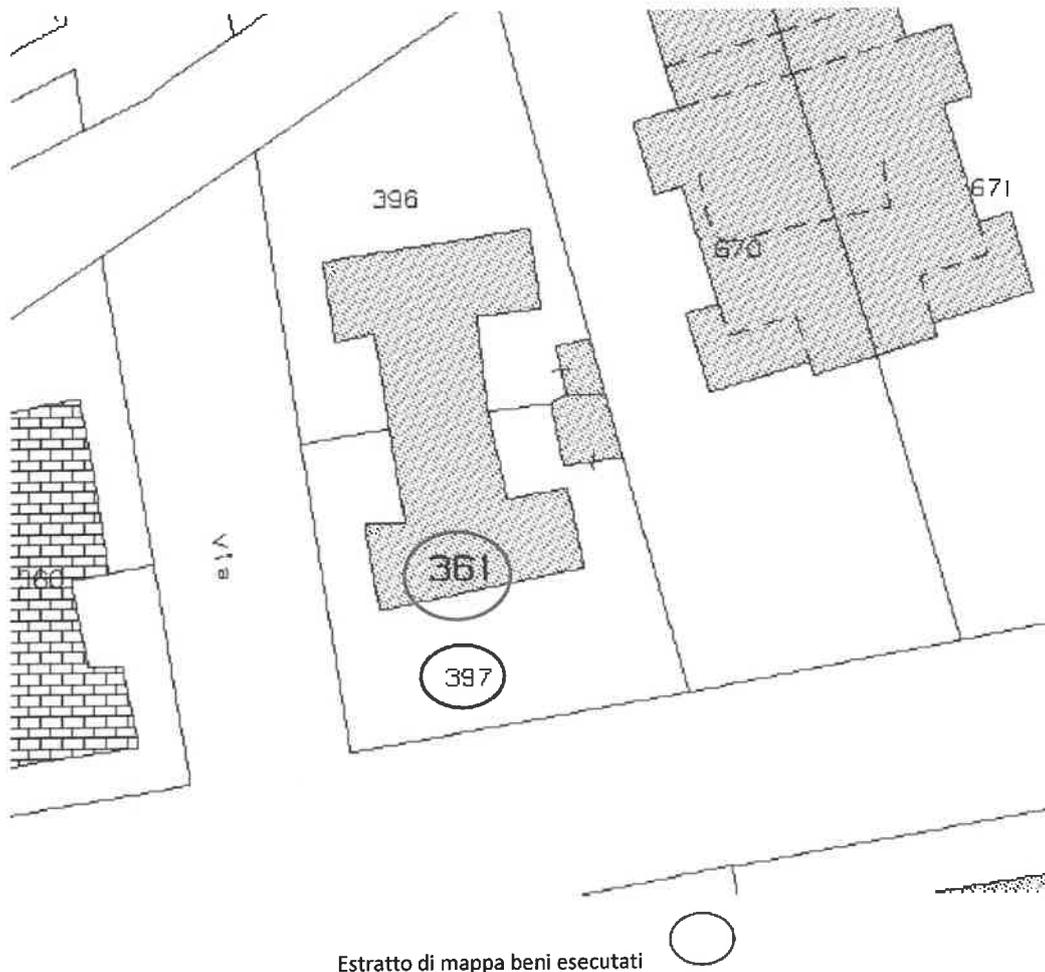
I beni sono posti nel Comune di Pandino (Cr) in via Virgilio al civico 14 e sono indentificati:

Corpo A: Catasto Fabbricati – Comune di Pandino (Cr) – foglio 17– particella 361 – sub 3 Cat. A/3
– foglio 17– particella 397

Corpo B: Catasto Fabbricati – Comune di Pandino (Cr) – foglio 17 – particella 361 - sub 4 Cat. C/6

Dall'atto di provenienza: ...- Omissis -... Nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni in oggetto, con ogni azione, ragione, accessione, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attiva e passiva anche non apparente;

Gli stessi sono in capo al Signor _____, nato a _____ () il _____, C.F. _____
per la piena proprietà, di stato civile, alla data di stipula, legalmente separato.



6.2 DIRITTO – STATO DTITOLO DI ACQUISTO

All'esecutato la **piena proprietà** dei beni interessati dalla procedura è pervenuta in forza di Atto del 27/03/2007 Pubblico ufficiale BIOTTI FAUSTO Sede PANDINO (CR) Repertorio n. 192501 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3931.1/2007 Reparto PI di LODI in atti dal 02/04/2007.

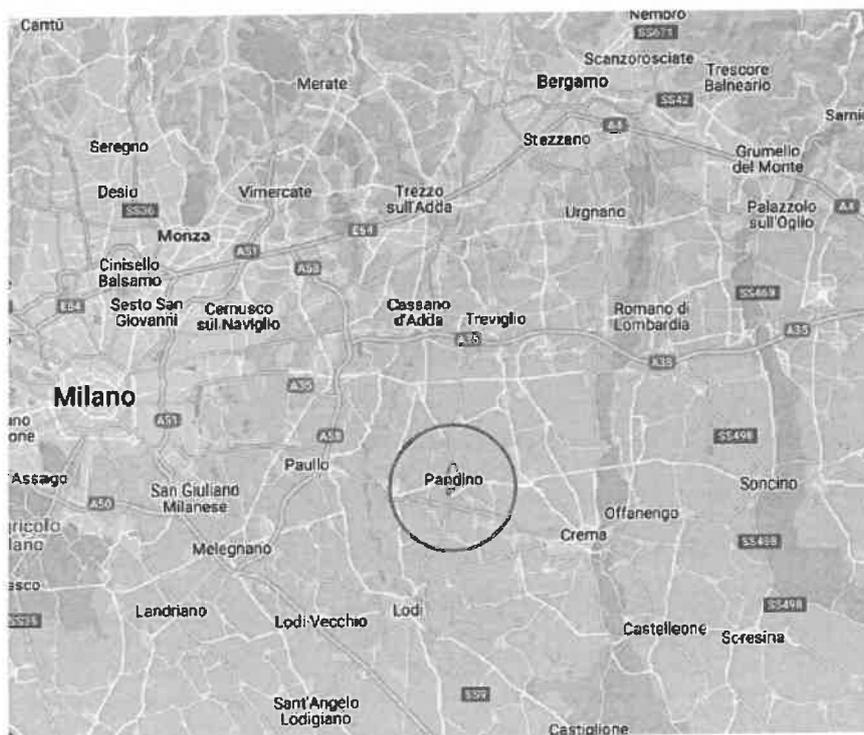
6.3 REGIME PATRIMONIALE

Da dichiarazione contenuta nell'Atto di provenienza:

- l'acquirente è legalmente separato.

6.4 UBICAZIONE

Gli immobili sono situati in Comune di Pandino (Cr) in via Virgilio civico n. 14 a circa km 10 da Rivolta d'Adda, km 14 da Crema, km 14 da Lodi, km 55 da Cremona e km 40 da Milano.



Posizione geografica comune di Pandino

Il fabbricato è posto all'interno del centro abitato, dista circa 300 metri dal palazzo comunale ed è classificato dal P.G.T. adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 25/02/2019 in zona Ambiti urbani prevalentemente residenziali a media densità.





Centro abitato comune di Pandino

I beni sono costituiti da porzioni immobiliari facenti parte di complesso immobiliare descritto di seguito e precisamente:

- abitazione su due piani, composta al piano terra da vano di cantina, ripostiglio, servizio e portico; al primo piano da quattro locali, vano cucina e bagno; con annesso un vano ripostiglio in un corpo di fabbrica staccato nel cortile ed area di corte pertinenziale esclusiva;
- un box ad uso di autorimessa privata al piano terra.

6.5 CONFINI

Dall'atto di provenienza:

... confinante in corpo: a nord con ragioni al mapp. 396 e 361/parte, ad est con ragioni al mapp. 118, a sud con la via Petrarca, ad ovest con la via Virgilio dalla quale si ha l'accesso.

6.6 ACCESSO

Dall'atto di provenienza:

..... ad ovest con la via Virgilio dalla quale si ha l'accesso.



6.7 PARTI COMUNI E SERVITU'

Come specificato nell'atto di provenienza:

.....f- Nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni in oggetto, con ogni azione, ragione, accessione, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attiva e passiva anche non apparente; così come pervennero alla parte venditrice con atto in autentiche.....

6.8 VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Le porzioni immobiliari in oggetto non fanno parte del complesso condominiale.

6.9 STATO DI POSSESSO

6.9.1 Dall'atto di provenienza:

- piena proprietà 1/1 in capo all'esecutato e si richiama quanto già espresso ai punti 6.1 e 6.2;
- usufrutto, uso, abitazione: nessuna;
- contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno;
- convenzioni edilizie: nessuna;
- vincoli storico-artistici: nessuno (nel ventennio);
- altri vincoli o oneri: nessuno, se non quelli elencati in atto di provenienza citato.

6.9.2 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):

si, vedasi elenco trascrizioni e iscrizioni al capitolo 8.

6.10 OCCUPAZIONE

6.10.1 Le unità immobiliari risultano nella disponibilità dell'esecutato.

Sono presenti suppellettili e mobilio, come rilevabile dalla documentazione fotografica al Capitolo 10.1, non oggetto della presente valutazione.

6.10.2 Contratto di affitto:

da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratto di affitto registrato interessante i beni pignorati, la stessa con nota del 26/06/2024 attesta che l'esecutato non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili pignorati.



7 STORIA CATASTALE

7.1 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto

Relativamente ai beni oggetto di valutazione, dalla sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto, non sono visibili discrepanze.

Tuttavia, le eventuali inesattezze visibili nella sovrapposizione derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto, quindi non si evidenziano situazioni od elementi da segnalare.

Non sono stati effettuati rilievi topografici degli esterni

7.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione, desunti dalle visure catastali effettuate, sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento con la sola esclusione in questo della mancata indicazione della classe del box ad uso autorimessa.

Comunque gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.

Segue dimostrazione:



ALLOGGIO	data	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	27/03/2007	17	361	3	A/3	2	7	//	339,83
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	23/01/2024	17	361	3	A/3	2	7	//	339,83
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	27/03/2007	17	361	3	A/3	2	7	//	339,83
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	09/05/2024	17	361	3	A/3	2	7	//	339,83
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Uguale

AUTORIMESSA		Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO ESECUTIVO	27/03/2007	17	361	4	C/6	3	32	//	47,93
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA PIGNORAMENTO	23/01/2024	17	361	4	C/6	//	32	//	47,93
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA TITOLO DI PROVENIENZA	27/03/2007	17	361	4	C/6	3	32	//	47,93
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DA VISURA CATASTALE	09/05/2024	17	361	4	C/6	3	32	//	47,93
ESITO		Uguale	Uguale	Uguale	Uguale	Diverso	Uguale	Uguale	Uguale

7.3 DATI CATASTALI ATTUALI



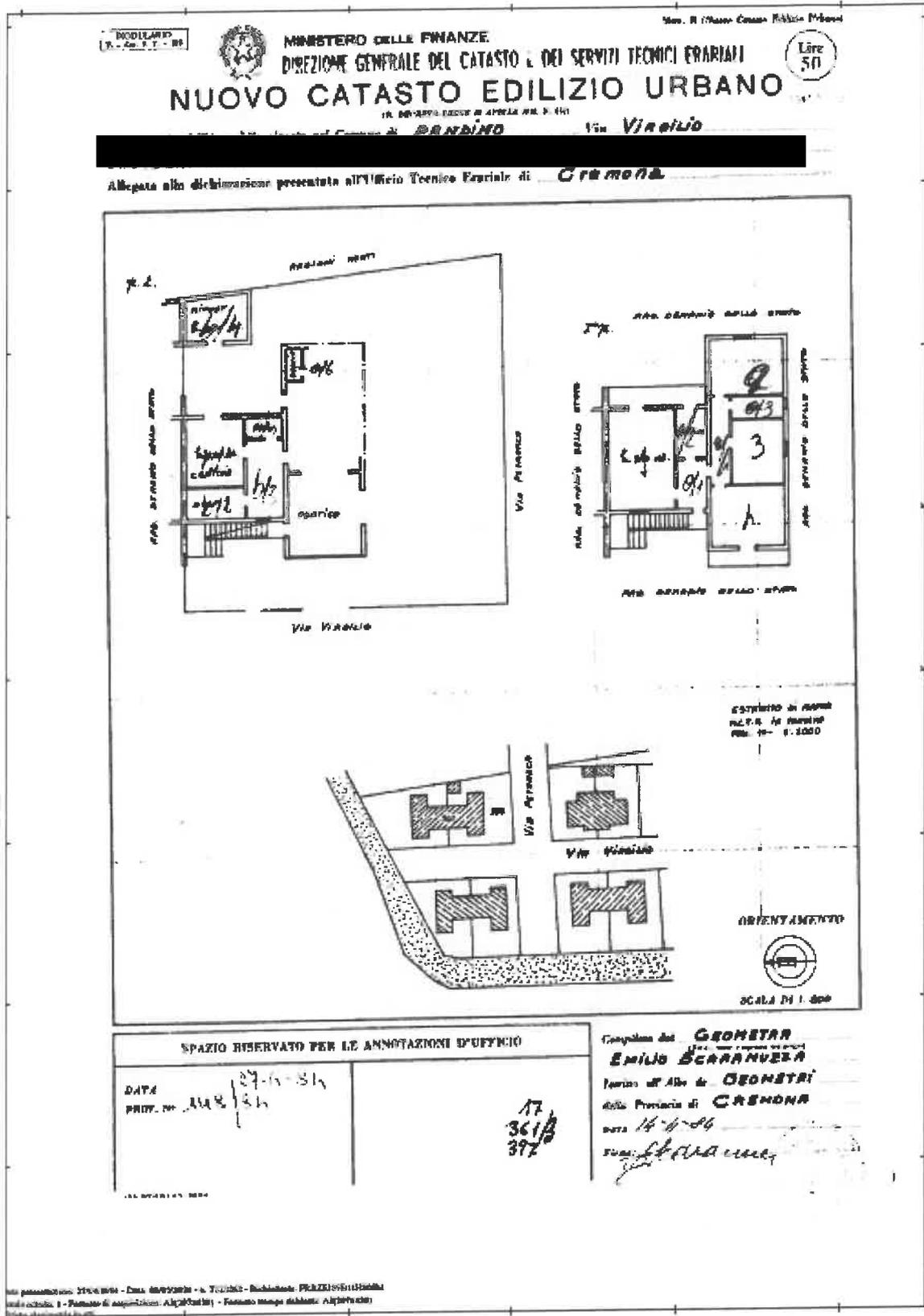
estratto di mappa catastale Foglio 17 particella 361 - 397 NCTR

Corpo A: Abitazione

Catasto Fabbricati – Comune di Pandino (CR) – foglio 17 – particella 361 subalterno 3 e particella 397

- Categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani;
- rendita catastale € 339,83;
- via Virgilio n. 14, piano T-1;
- intestata all'executato dal 27.03.2007.





Planimetria catastale Foglio 17 particella 361 sub. 3 e particella 397 Unità interessata dalla procedura



7.4 Giudizio di regolarità / pratiche di aggiornamento atti catastali

Dal confronto tra le planimetrie catastali attualmente agli atti e quanto di fatto rilevato, sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- nella particella 361 subalterno 3:

1) al piano terra

- il portico è stato chiuso con pratica urbanistica di autorizzazione senza aggiornare la scheda catastale;
- le pareti che definivano i locali accessori sono state demolite creando così un unico locale;
- è stata creata una scala interna che collega il piano terra con i locali posti al piano primo;

2) al piano primo

- le pareti che definivano l'ingresso, la cucina ed il soggiorno sono stati demoliti creando così un unico locale;
- nel reparto notte è stato ampliato il locale bagno a discapito della dimensione della camera adiacente.

- nella particella 361 subalterno 4:

- l'apertura di accesso carrabile all'autorimessa è stata chiusa, cambiando di fatto la sua destinazione d'uso;
- al suo interno è stato ricavato un servizio igienico;
- è stata chiusa la porta in lato ovest che metteva in comunicazione il box con l'area esterna.

Le difformità dovranno essere rimosse a cura e spese dell'aggiudicatario quindi successivamente verrà confermata l'attuale situazione catastale agli atti.

Maggiori elementi sono rilevabili dal confronto tra le planimetrie sopra allegata e le piante dello stato rilevato rappresentate al capitolo 9 e 10 della presente relazione.

8 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

8.1 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla scorta del certificato ipotecario speciale allegato al fascicolo di causa e dall'atto di provenienza, in ordine decrescente, elenca i proprietari nel ventennio delle unità immobiliari eseguite:

* All'esecutato _____ e, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili Pandino Foglio 17 Particella 361 Subalterno 3 graffate Foglio 17 Particella 397, Pandino Foglio 17 Particella 361 Sub. 4, è pervenuta per atto di compravendita del 27/03/2007 Numero di repertorio 192501/22301 Notaio BIOTTI FAUSTO Sede PANDINO (CR) trascritto il 29/03/2007 nn. 8017/3931 da potere di _____

_____ nata il _____ a _____ (CR) Codice fiscale _____

Nata il _____ a _____ (CR) Codice fiscale _____, _____ Nata il _____

1) _____ a _____ (CR) Codice fiscale _____ Nata il _____



07/05/1960 a PANDINO (CR) Codice fiscale C A Nata il 54 a
 RIVOLTA D'ADDA (CR) Codice fiscale (E Nato il a
 PANDINO (CR) Codice fiscale 5Q

* A i, la quota pari a 10/15 di piena proprietà, ena,
 na, ra, lle, la quota pari a 1/15 di piena proprietà ciascuno, degli
 immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 29/11/1996 Numero di
 repertorio 123679 Notaio BIOTTI FAUSTO di Pandino, trascritto il 19/12/1996 nn. 15980/10295 e
 successiva rettifica trascritta il 16/01/1997 nn.660/508 da potere di AMMINISTRAZIONE DEMANIALE
 DELLO STATO sede Roma Codice fiscale 93025420196

8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data
 09/07/2024:

TRASCRIZIONI

- 1 **A FAVORE** del 29/03/2007 - Registro Particolare 3931 Registro Generale 8017 Pubblico ufficiale
 BIOTTI FAUSTO Repertorio 192501/22301 del 27/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 Immobili siti in PANDINO (CR)
- 2 **CONTRO** del 06/03/2024 - Registro Particolare 2581 Registro Generale 3669 Pubblico ufficiale
 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 373 del 07/02/2024 ATTO
 ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PANDINO (CR)

ISCRIZIONI

- 1 **CONTRO** del 29/03/2007 - Registro Particolare 2268 Registro Generale 8018 Pubblico ufficiale
 BIOTTI FAUSTO Repertorio 192502/22302 del 27/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PANDINO (CR)

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque al certificato ipotecario ventennale, a cui si dovrà fare
 essenziale riferimento.

9 REGOLARITA' URBANISTICA



9.1 ESTRATTO P.G.T.



Regione Lombardia Provincia di Cremona

COMUNE DI PANDINO
Via Castello, 15 - 26025 PANDINO - Tel. 0373 973200 - Fax 0373 970056

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DELLE REGOLE**
MODIFICATO E INTEGRATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

PR04 PREVISIONI DI PIANO PANDINO NORD SCALA 1:2.000
I variante ex art. 13 della L.R. 12/2005

A cura dell'area Edilizia Privata, Ambiente ed Urbanistico del Comune di Pandino:
Geom. Terenzio Tonetti
Arch. Elena Zaniboni

Adozione con delibera C.C. n. 52 Data: 05/11/2004
Approvazione con delibera C.C. n. 13 Data: 18/02/2010
Pubblicazione B.U.R.L. n. 21 Data: 04/04/2010

Approv. Variante con delibera C.C. n. Data:/...../20....
Pubblicazione B.U.R.L. n. Data:/...../20....

IL PROGETTISTA: IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: IL SINDACO:

LEGENDA

- Perimetro di Tessuto Urbano Consolidato
- Confini Comunali
- Centro Storico
- Ambiti Urbani con destinazione prevalentemente residenziale a media densità
- Ambiti urbani con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità
- Ambiti urbani prevalentemente produttivi
- Ambiti urbani prevalentemente terziari
- Ambiti agricoli strategici
- Ambiti agricoli non strategici
- Edifici non adatti ad usi agricoli
- Ambiti soggetti a Piani Attuativi**
- Piani Attuativi vigenti
- Piani di Recupero vigenti
- Piani di Recupero Previsti
- Ambiti a destinazione speciale**
- Immobili veicolati
- Edifici di interesse storico e ineditivo tradizionale
- Verde privato
- Distributori di Carburante
- Perimetro di mura medievali
- Portici e passeggi pedonali
- Allineamenti di facciata
- Facciate vincolate
- Centro commerciale naturale

Estratto da PGT vigente zona Ambiti urbani prevalentemente residenziali a media densità

BENI OGGETTO DI PERIZIA



9.2 TITOLI URBANISTICI

Con richiesta di verifica dei titoli urbanistici effettuata il 14/05/2024 all'Ufficio Tecnico del Comune di Pandino, risulta che il fabbricato è stato edificato e interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- **Licenza di Costruzione** per la Costruzione di case per lavoratori agricoli dipendenti n. 50/1966, rilasciata in data 28 settembre 1966;
- **Licenza di Costruzione** per la Costruzione di rustico n. 8/h, rilasciata in data 7 marzo 1969;
- **Concessione Edilizia** per la chiusura di un portico n. 117/82, prot. n. 6867, in data 09 dicembre 1982;
- **Notifica** presenza di amianto in data 30/01/2013 pratica n. 61/2013.

L'elenco delle pratiche riportate nel presente rapporto di valutazione è redatto sulla scorta delle dichiarazioni contenute in Atto di provenienza e dalla documentazione fornita dall'organo espressamente deputato al rilascio delle autorizzazioni urbanistiche.

9.3 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nelle pratiche richiamate al punto precedente risulta depositata la seguente dichiarazione di fine lavori e richiesta di Certificato di Abitabilità/Agibilità:

- 07 ottobre 1968 con protocollo numero 4713,
e conseguente certificato di Abitabilità
- 22 ottobre 1968 con protocollo numero //.

9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica dei beni oggetto di perizia, dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dal confronto tra la documentazione allegata alle pratiche urbanistiche citate e quanto di fatto rilevato, si evidenzia quanto segue, già espresso anche al paragrafo 7.4:

- **nella particella 361 subalterno 3:**

1) al piano terra

- le pareti che definivano i locali accessori sono state demolite creando così un unico locale;
- il locale così creato è stato dotato di impianto di riscaldamento con radiatori ed inoltre è stato posto in opera un camino a legna, cambiandone di fatto la destinazione d'uso;
- è stata creata una scala interna che collega il piano terra con i locali posti al piano primo;

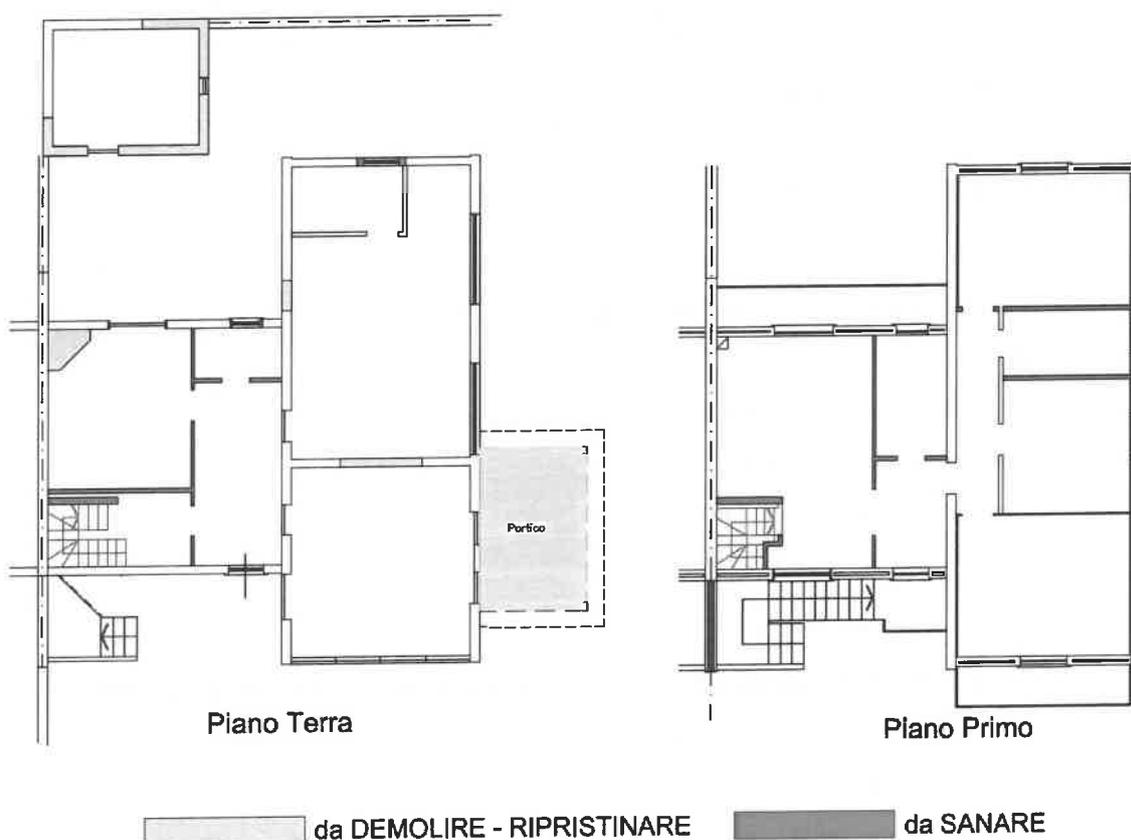
2) al piano primo

- le pareti che definivano l'ingresso, la cucina ed il soggiorno sono state demolite creando così un unico locale;
- nel reparto notte è stato ampliato il locale bagno a discapito della dimensione della camera adiacente;

- **nella particella 361 subalterno 4:**



- l'apertura di accesso carrale all'autorimessa è stata chiusa, cambiando di fatto la sua destinazione d'uso;
 - al suo interno è stato ricavato un servizio igienico;
 - è stata chiusa la porta in lato ovest che metteva in comunicazione il box con l'area esterna;
 - **nella particella 397**
 - il locale ripostiglio che insiste sul mappale è difforme per dimensione e altezza da quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 8/h;
 - a ridosso dell'edificio, in lato sud, è stato realizzato un portico senza autorizzazione urbanistica.
- Maggiori elementi sono rilevabili dalle planimetrie di seguito allegate.



9.5 SANABILITÀ E COSTI

Con riferimento alle difformità urbanistiche rilevate e in precedenza evidenziate a seguire illustra le procedure ed i costi connessi alla loro regolarizzazione.

Si premette che non si hanno elementi per individuare il periodo di realizzazione delle opere abusive.

Sulla base delle informazioni assunte, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la regolarizzazione e/o l'adeguamento, si individuano i seguenti interventi:

- **nella particella 361 subalterno 3:**



1) al piano terra

- al fine di riportare la destinazione d'uso allo stato originario e conforme al Regolamento Locale d'Igiene devono essere rimossi l'impianto di riscaldamento ed il camino a legna;
- per la demolizione delle pareti che definivano i locali accessori e la creazione della scala interna che collega il piano terra con i locali posti al piano primo è possibile procedere alla richiesta di sanatoria per opere interne;

2) al piano primo

- per la demolizione delle pareti che definivano l'ingresso, la cucina ed il soggiorno oltre all'ampliamento del locale bagno nel reparto notte è possibile procedere alla richiesta di sanatoria per opere interne;

- nella particella 361 subalterno 4:

- l'apertura per l'accesso carrabile all'autorimessa deve essere ripristinata al fine di mantenerne la sua destinazione d'uso autorizzata;
- il servizio igienico ricavato al suo interno deve essere demolito;
- la porta in lato ovest che metteva in comunicazione il box con l'area esterna deve essere ripristinata e quindi spostata anche la caldaia;

- nella particella 397

- il locale ripostiglio che insiste sul mappale, difforme per dimensione e altezza da quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 8/h, deve essere demolito in quanto per procedere alla sua sanatoria, essendo posto a confine, richiede l'autorizzazione dei confinanti, autorizzazione al momento della stesura della presente relazione non certa;
- il portico realizzato a ridosso dell'edificio, in lato sud, senza autorizzazione urbanistica deve essere rimosso.

Pertanto le demolizioni e le rimozioni si possono quantificare in euro 3.000,00, la sanzione compreso diritti, bolli e spese impreviste in euro 1.000,00, le spese tecniche si possono quantificare in euro 2.000,00 e per totali euro 6.000,00

Resta inteso che gli adeguamenti necessari per i ripristini da fare, dovranno essere preventivamente concordati con gli organi competenti.

Le spese per la regolarizzazione urbanistica, i ripristini e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto dovrà essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'interessato all'acquisto o dall'aggiudicatario, la sua verifica a seguito di un confronto con gli Enti competenti in materia, secondo le norme al suo momento vigenti e con le ditte che riterrà di incaricare per l'esecuzione dei lavori.

La spesa verrà decurtata dal valore di mercato attribuito.



10 DESCRIZIONE

10.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLOGGIO FRONTE OVEST

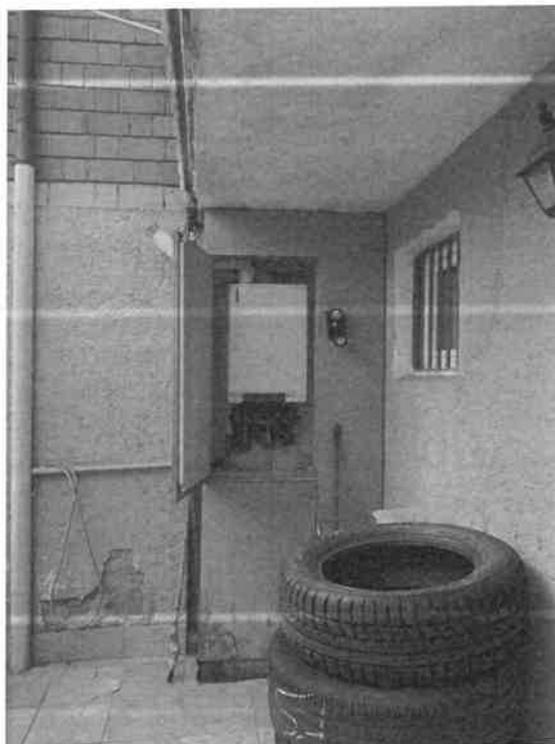


ALLOGGIO FRONTE SUD





ALLOGGIO FRONTE EST



VANO PORTA DA RIAPRIRE E CALDAIA DA SPOSTARE



LOCALE RIPOSTIGLIO DA DEMOLIRE





VISTA LATERALE E FRONTALE PORTICO DA DEMOLIRE



LOCALE EX BOX AUTORIMESSA DA RIPRISTINARE



VANO DI ACCESSO AL EX BOX AUTORIMESSA DA RIPRISTINARE





LOCALE BAGNO IN EX BOX DA RIMUOVERE



VISTE PORTICO CHIUSO AUTORIZZATO



SCALA INTERNA DA SANARE





CAMBIO D'USO DEI LOCALI ACCESSORI AL PIANO TERRA IN TAVERNA/CUCINA

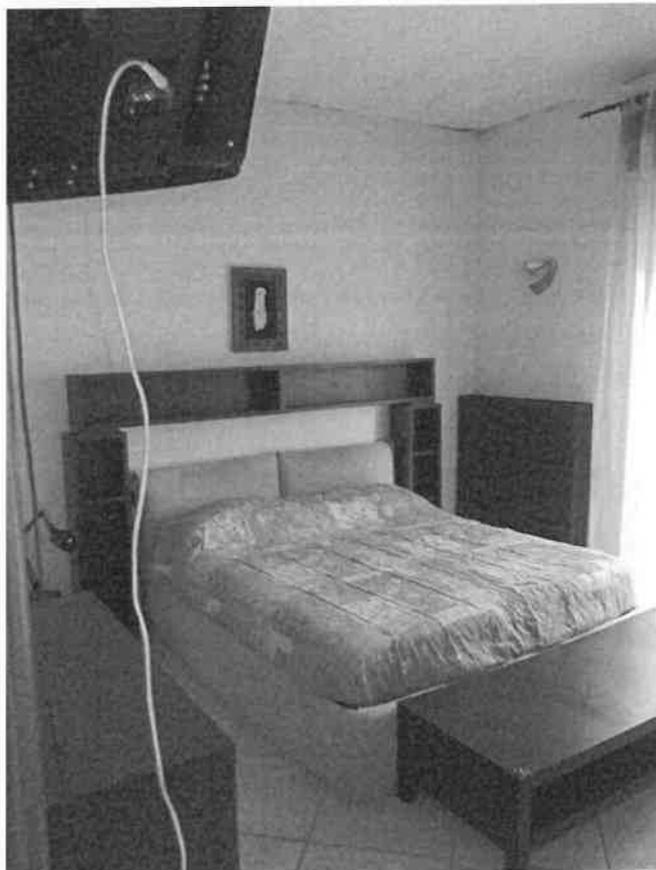


CAMINO DA RIMUOVERE





SBARCO DEL VANO SCALA INTERNO NEL LOCALE SOGGIORNO/PRANZO



CAMERA OVEST



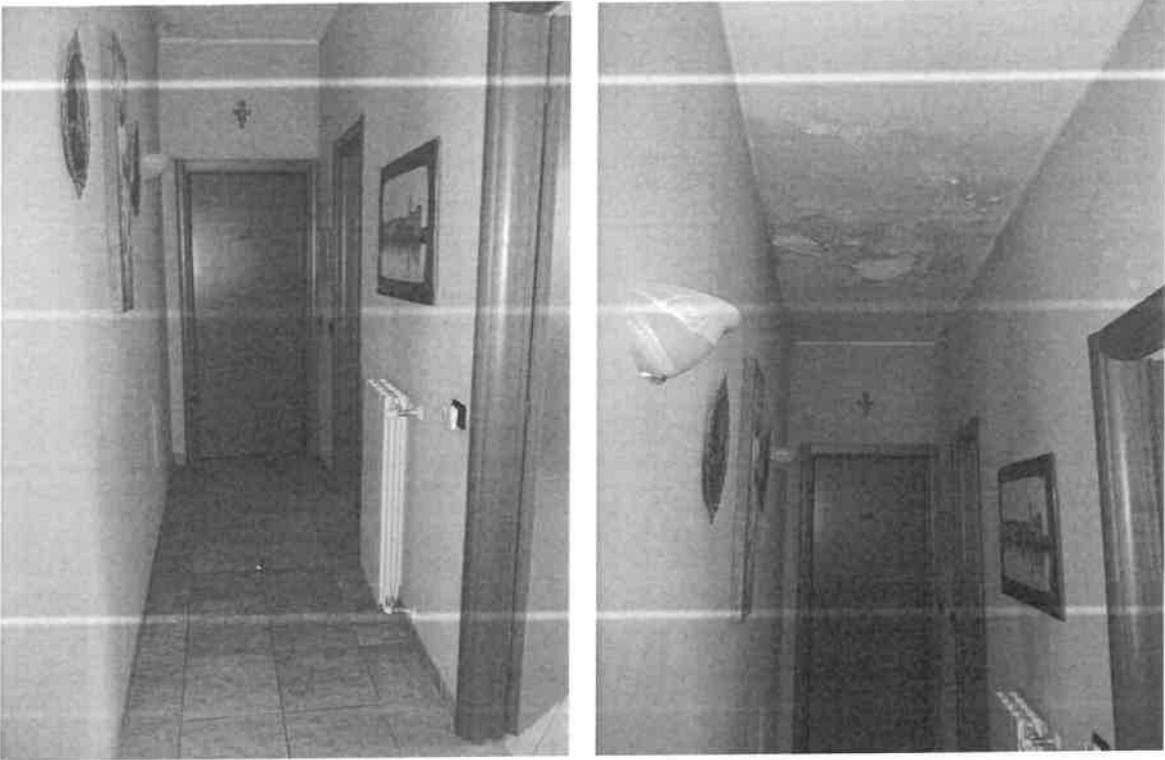


CAMERA LATO SUD



BAGNO PIANO PRIMO





DISIMPEGNO NOTTE



CAMERA LATO EST



10.2 CARATTERISTICHE GENERALI

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da abitazione su due piani, con annesso vano ripostiglio in corpo staccato nel cortile, area di corte pertinenziale esclusiva e box ad uso autorimessa privata al piano terra.

Le destinazioni d'uso rilevate sono desumibili dalla planimetria che segue.



Per le difformità catastali ed urbanistiche si rimanda ai relativi capitoli.

I locali al piano terra hanno una altezza interna di circa m. 2,20 mentre quelli al piano primo di metri 3,00.

La consistenza delle unità, con riferimento alle destinazioni d'uso autorizzate, è la seguente:

- abitazione al piano primo della superficie lorda di mq. 103,00;
- balconi al piano primo della superficie lorda di mq. 10,50;
- accessorio interno posto al piano terra della superficie lorda di mq. 39,00;
- box- autorimessa posta al piano terra della superficie lorda di mq. 38,00;
- portico chiuso posto al piano terra della superficie lorda di mq. 26,00;
- area complessiva del lotto, su cui insistono i beni, mq. 295,00 da visura catastale;
- area scoperta del lotto mq. 192,00;

Le strutture portanti, come indicato dal progetto autorizzato, sono realizzate al piano terra con muratura in calcestruzzo ed al piano primo con muratura in laterizio Doppio UNI.

I solai interpiano sono in laterocemento e le pareti interne in laterizio sono intonacate.

I pavimenti dei locali al piano terra e primo sono in ceramica.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.



Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di accesso all'alloggio è di tipo blindato.

Le finestre sono in PVC con vetro doppio e protette da tapparelle in PVC.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas metano collocata esternamente e i caloriferi sono in alluminio.

La produzione di acqua calda sanitaria è erogata tramite la medesima caldaia.

L'alloggio è dotato di impianto di impianti elettrico, televisivo e telefonico.

Al momento del sopralluogo non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti presenti.

Esternamente il complesso immobiliare è in parte intonacato e tinteggiato e in parte presenta murature in Doppio UNI faccia a vista.

L'area esterna è delimitata e i percorsi carrali e pedonali sono pavimentati con ceramica da esterno.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica a corredo.

Al momento del sopralluogo, il giorno 7 giugno 2024, le unità sono nella disponibilità dell'esecutato.

All'interno dei beni eseguiti sono presenti mobili e suppellettili, non oggetto della presente valutazione.

10.3 Criticità

Nel complesso esternamente non sono state rilevate criticità.

Per gli impianti elettrico, del gas e della caldaia al momento della stesura della presente relazione non è possibile sapere se gli stessi siano stati oggetto di modifiche e quindi siano conformati a quanto previsto dalla specifica normativa.

Le verifiche dovranno essere effettuate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il compendio immobiliare è di esclusiva proprietà e non è costituito in condominio.

10.4 STATO D'USO GENERALE DEL BENE

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, SCADENTE (oltre 40 anni dalla data di costruzione).

10.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante il sopralluogo effettuato sui beni non si è riscontrata la necessità di provvedere ad interventi manutentivi urgenti.

10.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica effettuata il 06/06/2024 presso il CENED – ARIA Spa non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica riferito al mappale 361 sub 3 del foglio 917, bene interessato dalla procedura.



Essendo uno degli adempimenti da effettuare, in quanto previsti all'interno della nomina ricevuta, lo stesso ha provveduto a predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica e le risultanze sono esposte di seguito.

Si evidenzia che l'Attestato di Prestazione Energetica è stato calcolato con le destinazioni d'uso autorizzate pertanto il piano terra è stato considerato accessorio/cantina quindi NON riscaldato e così pure il mappale 361 subalterno 4 come Box autorimessa.

Il mappale 361 subalterno 3 viene dotato di Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo n. 1906700017324, registrato in data 18/07/2024 e validità sino al 18/07/2034, con indicazione di una prestazione energetica globale del fabbricato in classe energetica "G".

Il mappale 361 subalterno 4 per la destinazione d'uso, box autorimessa non è soggetto ad APE.

10.7 PRESENZA DI RIFIUTI

Al momento del sopralluogo i beni eseguiti risultano occupati da arredi e suppellettili come rilevabile dalla documentazione fotografica a corredo.

Non è stata riscontrata la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, quindi non vi sono costi per il loro smaltimento da quantificare.

11 VALORE E VENDIBILITA'

11.1 METODO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione si applicano gli standard internazionali IVS ed europei EVS, nonché del codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui valori di vendita dichiarati in recenti atti notarili, riferiti ad immobili appartenenti al medesimo segmento edilizio (comparabili) rispetto a quello eseguito (subject).

Principali elementi utilizzati per la stima sono:

- Atti notarili di vendita di alloggi;
- planimetrie catastali allegare ai succitati atti di vendita;
- rilievo del bene eseguito;
- accertamento delle condizioni esterne dei comparabili.

Altri parametri considerati sono:

- gli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- ubicazione nel contesto comunale;



- stato di manutenzione;
- ogni altro fattore positivo o negativo che possa influenzare la stima.

Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato e qualità degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali e dell'effettivo diritto di proprietà, si procede alla stima del valore di mercato attraverso il metodo indicato.

11.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli immobili oggetto di valutazione sono classificati dal P.G.T. in zona Ambiti urbani prevalentemente residenziali a media densità.

Dall'analisi del segmento di mercato si è riscontrato che, nella zona dove è ubicato l'immobile e per la sua tipologia nell'ultimo periodo sono stati effettuati trasferimenti immobiliari in numero limitato.

Per il nostro scopo, mediante ricerca estesa all'arco temporale di due anni, sono stati reperiti alcuni atti notarili relativi ad immobili compravenduti della medesima categoria catastale.

Di seguito si riassumono i dati relativi alle sole compravendite rintracciate come comparabili:

1. Atto a firma del Notaio Dott. Andrea Confalonieri in data 20/04/2023, Rep. 33697, Raccolta 21035;
2. Atto a firma del Notaio Dott. Andrea Confalonieri in data 28/12/2023, Rep. 34429, Raccolta 21690.

11.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del presente rapporto di valutazione, le consistenze metriche sono reperite dalle misure effettuate durante i sopralluoghi, dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo recuperato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati.

TABELLA CALCOLO SUPERFICI				
	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Raggiugliata
Mappale 361 subalterno 3	Alloggio P. Primo	103,00	1,00	103,00
	Balconi	10,50	0,25	2,63
	Accessorio/Cantina	39,00	0,35	13,65
	Portico chiuso - Veranda	26,00	0,60	15,60
Mappale 361 subalterno 4	Autorimessa	38,00	0,60	22,80
Mappale 397	Area scoperta esclusiva	180,00	0,05	9,00
		396,50		166,68



11.4 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Considerata la superficie commerciale degli immobili, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi, si calcola il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano, alla data di stesura della presente relazione.

Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (euro 6.000,00 vedasi paragrafo 9.5).

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, a seguito anche di un rilievo puntuale dell'unità immobiliare, di un confronto certo con gli Enti competenti in materia e secondo la normativa vigente al momento dell'inoltro delle relative pratiche.

11.5 VALORE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA

Al fine di indicare il valore per la vendita giudiziaria, viene opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale procedura. Nel deprezzamento si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione.

Pertanto, le considerazioni sopra elencate portano ad una riduzione stimata di circa il 10% il valore di mercato determinato.

11.6 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta particolari motivi di appetibilità commerciale:

- edificio nelle vicinanze del centro storico;
- immediata vicinanza ai servizi, quali negozi, scuole, comune, ambulatorio, ecc.;
- porzione singola di costruzione bifamiliare;
- dotazione di autorimessa;
- dotazione di area esclusiva.



11.7 FORME DI PUBBLICITÀ

Si ritiene opportuno pubblicizzare l'immobile oggetto di valutazione e di vendita giudiziaria tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio locale. Le stesse infatti conoscono le esigenze del territorio e potenziali acquirenti.

12 DETERMINAZIONE LOTTO

12.1 Giudizio COMODA DIVISIBILITA'

La proprietà è pignorata per intero 1/1.

Pertanto, non sussistono quelle difficoltà eventualmente derivanti dalla vendita di quote indivise.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da due unità immobiliari distinte, autonomamente fruibili ma strettamente correlate e pertinentziali, già individuate catastalmente.

In riferimento quindi alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione, seppure fattibile, nell'interesse della procedura si esprime giudizio negativo.

12.2 Opportunità di divisione in lotti

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da due unità immobiliari distinte, autonomamente fruibili ma strettamente correlate e pertinentziali, già individuate catastalmente.

Per la natura dei beni, esperienza personale e per informazioni raccolte in zona, NON ritiene opportuno e conveniente la suddivisione del bene in due lotti per cui il lotto sarà unico, 1/1.

12.3 Composizione e valore

Gli immobili rilevati sono costituiti dal seguente lotto:

LOTTO 1/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Corpo A: Abitazione

Catasto Fabbricati – Comune di Pandino (Cr) – foglio 17– particella 361 – sub 3 e foglio 17– particella 397

- Categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 vani;
- rendita catastale € 339,83;
- via Virgilio n. 14, piano T-1.



Lo stato dei luoghi, al momento del rilievo NON risulta corrispondente alle schede catastali ed ai titoli urbanistici in atti ai quali dovrà essere ricondotto attraverso gli interventi già indicati ai precedenti Capitoli 7 e 9.

Corpo B: Autorimessa

Catasto Fabbricati – Comune di Pandino (Cr) – foglio 17 – particella 361 - sub 4

- Categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq;
- rendita catastale € 47,93;
- via Virgilio n. 14, piano T;

Lo stato dei luoghi, al momento del rilievo NON risulta corrispondente alle schede catastali ed ai titoli urbanistici in atti ai quali dovrà essere ricondotto attraverso gli interventi già indicati ai precedenti Capitoli 7 e 9.

CONFINI LOTTO

I confini dei beni che compongono il lotto corrispondono con i confini elencati nell'atto di provenienza citato, vedasi capitolo 6.

DESCRIZIONE

Si rimanda al Capitolo 10.

VALORE DI STIMA PER VENDITA FORZATA

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui concetti in precedenza esposti. Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dei comparabili già indicati in precedenza, si procede alla stima del valore di mercato e applicando le decurtazioni in precedenza esposte il valore per la vendita forzata (valori arrotondati).

Determinazione del valore di mercato alla data di perizia		
Superficie Ragguagliata	mq.	166,68
Valore di mercato (da MCA) al mq.	€	928
Più probabile valore di mercato	€	155.000

Determinazione del valore di Vendita Forzata			
Più probabile valore di mercato		€	155.000
Deduzioni:			
Oneri per sanatoria e rimessa in pristino		€	-6.000
Riduzione Valore per vendita forzata	-10%	€	-15.000
Valore di mercato al netto deduzioni		€	134.000



Il valore stimato per la vendita forzata della proprietà si può quindi riassumere in arrotondati
€ 134.000,00 (euro Centotrentaquattromila/00).

13 OSSERVAZIONI FINALI

13.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Non sono presenti informazioni o note rilevanti che non siano già state espresse nei punti precedenti.

➤ *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

La scheda sintetica viene prodotta anche in fascicolo a parte.

➤ *alleggi 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 allega documentazione fotografica esterna e interna.

Si provvede al deposito della perizia in via telematica, completa dei relativi allegati.

La copia di cortesia, completa di allegati, verrà depositata a mano in Cancelleria.

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

La presente relazione, composta di pagine 38, viene inviata in copia sia alla parte esecutata, che ai creditori precedenti e/o intervenuti nei termini previsti dall'incarico come da attestazioni che esternamente si allegano.

L'Esperto ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Romanengo, 18 luglio 2024.


L'Esperto,
Geom. Ezio Ferrari



14 ALLEGATI

Allegato n° 1	Comunicazioni inizio operazioni peritali
Allegato n° 2	Ispezione anagrafica
Allegato n° 3	Ispezione ipotecaria
Allegato n° 4	Estratto di mappa
Allegato n° 5	Ortofoto Geosit
Allegato n° 6	Documentazione catastale e Planimetrie vigenti
Allegato n° 7	Atto di provenienza
Allegato n° 8	Agenzia Entrate verifica contratto di locazione
Allegato n° 9	Documentazione urbanistica
Allegato n° 10	Certificato di Abitabilità/Agibilità
Allegato n° 11	Rilievo di massima stato attuale
Allegato n° 12	Documentazione fotografica
Allegato n° 13	Attestato prestazione energetica
Allegato n° 14	Scheda sintetica
Allegato n° 15	Lettera trasmissione relazione alle parti e Attestazioni di invio esterne alla relazione

