

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

**Giudice dr.sa CLAUDIA CALUBINI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 184 / 2023**

promossa da:

**PRISMA SPV SRL (Avv. Antonio Donvito di Milano)**

contro:

[REDACTED]

## **PERIZIA DI STIMA**

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

Tecnico incaricato: geom. Saverio Caramatti  
Iscritto al Collegio Geometri prov. di Cremona n. 1235  
Iscritto all'Albo del Tribunale ex Crema n. 14  
Cod.fiscale CRMSVR60 C28I849W  
Studio associato in TRIGOLO (CR) via Roma 71  
Telefono 0374.370585 – cellulare 339.2902714 – fax 0374.376231  
e.mail: saverio.lequipe@digicolor.net  
pec: saverio.caramatti@geopec.it

-----  
Pag. 1

Giudice dr.sa CLAUDIA CALUBINI  
Tecnico incaricato geom. Saverio Caramatti



## QUESITO

N. 184/2023 R.G.E.

contro [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Claudia Calubini

### NOMINA ESPERTO

nel presente procedimento il **Geom. CARAMATTI SAVERIO**,

### dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione *ex art. 567 cpc*, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei 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;

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;

alleggi 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.



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data giuramento:** in data 04/03/2024 in seguito a nomina del Giudice dott.sa Claudia Calubini, mediante sottoscrizione digitale del modello telematico, ho depositato il giuramento in Cancelleria tramite il Portale del PCT.

**Accesso agli immobili:**

- in data 22/03/2024 ho effettuato il primo accesso agli immobili, insieme al funzionario dell'IVG di Crema per accertare la loro situazione, effettuare le misure di rilievo (*all.017*) e la documentazione fotografica (*all.015*).

**Accesso in Comune:**

- in data 03/04/2024 ho richiesto allo Sportello Unico dell'Edilizia di Sergnano (SUE) l'accesso agli atti con istanza protocollo 2245 (*all.010*);

- in data 06/05/2024 ho richiesto il Certificato di Residenza e Stato di Famiglia Storico all'Ufficio Anagrafe del comune di Sergnano ottenuto in data 07/05/2024 (*all.016*);

- in data 02/05/2024 ho ricevuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sergnano la documentazione relativa all'unica pratica edilizia riguardante gli immobili in oggetto, costituita dalla Concessione Edilizia (*all.011*) e dalla planimetria concessa (*all.012*); nel contempo ho scaricato i documenti necessari per produrre l'estratto del P.G.T. (*all.013*).

**Scaricamento dati catastali:**

in data 04/03/2024 ho scaricato dal Catasto Fabbricati e Terreni:

- la visura catastale storica (*all.002*);
- le schede catastali prima del Docfa (*all.003*);
- l'estratto di mappa catastale (*all.005*);

in data 27/05/2024 ho scaricato dal Catasto Fabbricati:

- la visura catastale attuale (*all.001*);



- approvazione Docfa di regolarizzazione (*all.006*);

in data 30/05/2024 ho scaricato dal Catasto Fabbricati:

- scheda catastale dopo regolarizzazione (del box) (*all.004*).

**Ispezione Ipotecaria:** (*all.007*) in data 07/05/2024 è stata effettuata l'ispezione ipotecaria e scaricate le note di iscrizione/trascrizione.

**Ricerca atto di provenienza:** in data 04/03/2024 ho richiesto la copia dell'atto di compravendita di provenienza (*all.008*) allo studio del notaio dr.sa Rosanna Di Mauro in Milano ottenuto in data 18/03/2024 per raccomandata (*all.009*).

**Locazioni o Comodati:** in data 22/03/2024 è stata richiesta (*all.020*) la verifica sull'esistenza di contratti di locazione o comodati d'uso all'Agenzia Entrate di Cremona: in data 11/04/2024 l'AdE risponde che i soggetti richiesti sono danti causa in un contratto di locazione che mi viene inviato (*all.021*).

**Verifica esistenza APE:** in data 18/04/2024 ho eseguito la visura presso il Catasto Energetico del Cened della Regione Lombardia; è risultata presente l'APE sul mappale 234 sub.501 (*all.014*) valida fino al 15/11/2024.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:** il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] sono proprietari dei beni pignorati per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in comunione dei beni (*all.001 e 009*).

**Bene e ubicazione:** gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente costituiti da un'abitazione (tipologia "in linea" su strada) dislocata su due piani e da un box auto al piano terra, parte di un fabbricato residenziale, ubicato in Via Indipendenza n. 42 angolo con Vicolo Solferino a Sergnano (CR) (*all.004, 009, e 017*).



**Titolarità in base ai pubblici registri:** i signori [REDACTED] sono proprietari in quota indivisa di 1/2 ciascuno in comunione dei beni in forza di compravendita del 29/03/2005 repertorio n. 10036/6354 notaio dr.sa Di Mauro Rosanna di Milano (*all.009*), registrato a Milano il 30/03/2005 n. 3875, trascritto a Lodi il 05/04/2005 ai nn. 7030/3634.

**Descrizione:** (*all.004, 009, 015 e 017*) il fabbricato residenziale ubicato in via Indipendenza n. 42 angolo con Vicolo Solferino, è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturato nel 1990.

Gli immobili pignorati ubicati in Via Indipendenza n. 42 angolo con Vicolo Solferino a Sergnano (CR) sono parte di un vecchio fabbricato “fronte strada”, senza area scoperta esclusiva e neppure in comune, e sono costituiti da:

- un appartamento in vecchio fabbricato residenziale (*all.015*), dislocato su due piani (terra e primo) con porta pedonale di accesso indipendente direttamente dalla via Indipendenza n. 42 (abitazione) e con porta carraia per box auto di accesso indipendente direttamente da vicolo Solferino snc; l’immobile in oggetto è costituito al piano terra da un’unica stanza, ad uso cucina e soggiorno, un ripostiglio ed un box auto; con vano scala interno si accede al piano primo composto da due camere, un bagno ed un disimpegno. Gli immobili in oggetto non sono parte di un condominio.

Le uniche parti in comune con altre unità immobiliari di altre ditte sono quelle costituite e citate nell’art. 1117 codice civile (suolo su cui sorge l’edificio, le fondazioni, i muri maestri, travi e pilastri portanti, tetti e lastrici solari se esistenti e le facciate.

**Caratteristiche costruttive dell’edificio:**

- Struttura mista con vecchie murature di mattoni pieni in laterizio, solai intermedi in



latero-cemento, scala in cemento armato rivestita in marmo;

- Tetto in legno con copertura in lastre ondulate e coppi di cotto e lattoneria in rame;
- Partiture interne eseguite con tavolati tradizionali in elementi di laterizio (scatole);
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica con sottofondi in massetto di sabbia e cemento contenenti le tubazioni degli impianti;
- Intonaci in malta di calce idraulica tradizionale, tinteggiata;
- Serramenti (finestre e porte finestre) in legno con avvolgibili in plastica (tapparelle);
- Impianti abitativi (elettrico, igienico-sanitario e riscaldamento) esistenti ma l'impianto di riscaldamento, costituito da caldaia a gas metano autonomo e termosifoni, è scollegato e non funzionante.

Lo stato di manutenzione generale è **scarso** (*all.015*): si segnala un'infiltrazione d'acqua piovana dal tetto all'interno del disimpegno sul vano scala al piano primo: non richiede immediato intervento ma col tempo diventerà causa di degrado e deterioramento delle parti che continueranno ad assorbire l'acqua piovana.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti**: attualmente l'abitazione si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione; in un punto del soffitto del piano primo (piano di copertura) si presenta una consistente macchia di umidità e infiltrazione avvenuta precedentemente (*all.015*) sicuramente derivante dalla bufera ed eccezionale grandinata del luglio 2023. Non richiede urgente intervento manutentivo anche se lo richiederà successivamente per non far peggiorare la situazione.

**Presenza di rifiuti**: sia l'abitazione che il box auto contengono mobili e accessori normali e utili per la residenza di una famiglia, non classificabili come "rifiuti": trattasi di vario





materiale di proprietà dei residenti che, in caso di liberazione dell'immobile, dovranno adoperarsi allo sgombero.

**Certificazione energetica:** dalla visura effettuata al Catasto Energetico del Cened risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 19094-000057/14 sull'unità abitativa di categoria A/3 valido fino al 15/11/2024 (*all.014*); l'unità immobiliare costituita da box auto (categoria C/6) non richiede l'Attestato di Prestazione Energetica in caso di vendita.

## STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:** gli immobili oggetto di pignoramento, situati nel comune di Sergnano (CR) in Via Indipendenza n. 42 angolo con Vicolo Solferino, sono censiti al Catasto Fabbricati con i seguenti dati (*all.001*):

- appartamento: foglio 12, particelle 234 sub.501 e 236 sub.501 graffate, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale 216,91;
- box auto: foglio 12, particelle 234 sub.502 e 236 sub.502 graffate, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 8, rendita catastale 12,39.

**N.B.:** Avendo riscontrato un'irregolarità catastale sulla planimetria del box auto, come richiesto dal quesito, ho provveduto alla regolarizzazione della scheda catastale con pratica Docfa (*all.006*), affinché si potesse dichiarare la conformità catastale degli immobili; i dati catastali relativi agli identificativi e alla consistenza nonché rendita catastale non sono variati ma è variata solamente la planimetria per "esatta rappresentazione grafica".

Quindi, in seguito alla regolarizzazione effettuata è possibile dichiarare la conformità catastale degli immobili pignorati.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio –



Catasto Fabbricati (*all.002*) confrontata col certificato notarile depositato, si evince che:

- l'originaria abitazione del piano primo e secondo di cui alle particelle 234 sub.1 e 236 sub.1 graffate in categoria A/3, costruito antecedentemente al 1° settembre 1967, in visura catastale deriva dall'impianto meccanografico del 1987 (*all.002*);

- con la pratica di variazione del 19/12/2001 n. 138690 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione" vennero soppresse le particelle 234 sub.1 e 236 sub.1 e create le particelle 234 sub.501 e 236 sub.501 in categoria A/3 e le particelle 234 sub.502 e 236 sub.502 in categoria C/6 (*all.002*);

- con la pratica del 15/02/2005 n. CR0010265 per "diversa distribuzione degli spazi interni" vennero modificate le particelle 234 sub.502 e 236 sub.502 (*all.002*) classificandole in categoria A/3 ma sicuramente per errore perché in data 16/02/2005, subito il giorno dopo, con la pratica n. CR0010614 di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni venne aggiornata l'unità immobiliare in categoria A/3 particelle 234 sub.501 e 236 sub.501 graffate e ripristinato il box auto in categoria C/6 particelle 234 sub.502 e 236 sub.502 graffate (*all.002*);

- dopo aver scoperto un'irregolarità sulla scheda catastale del box auto (*all.003*), ho prodotto un nuovo Docfa (*all.006*) di variazione del 27/05/2024 n. CR0068373 per "esatta rappresentazione grafica" con una nuova scheda catastale del box auto (*all.004*) che non ha modificato gli identificativi catastali (rimasti 234 sub.502 e 236 sub.502 graffati) e neppure i dati metrici e di rendita catastale (*all.001 e 002*);

- successivamente non sono più state eseguite opere che richiedessero ulteriore aggiornamento catastale.

I precedenti proprietari nel ventennio sono stati (*all. 002 e 009*):

- attualmente i signori [REDACTED] sono proprietari in quota indivisa di 1/2



ciascuno in comunione dei beni in forza di compravendita del 29/03/2005 repertorio n. 10036/6354 notaio dr.sa Di Mauro Rosanna di Milano (*all.009*), registrato a Milano il 30/03/2005 n. 3875, trascritto a Lodi il 05/04/2005 ai nn. 7030/3634, per acquisto delle particelle 234 sub.501 graffata con 236 sub.501 (abitazione A/3) e delle particelle 234 sub.502 graffata con 236 sub.502 (box auto), del foglio 12 di Sergnano (CR) dalla sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] cod.fiscale [REDACTED];

- la sig.ra [REDACTED] divenne piena proprietaria degli immobili in oggetto in forza di compravendita a rogito notaio Severgnini dr. Angelo in Crema del 12/12/1989 repertorio n. 41368/24491 trascritto a Lodi il 05/01/1990 n. 229, quindi in data anteriore al ventennio e nel ventennio anteriore al pignoramento non vi sono state successioni per causa di morte che richiedessero l'accettazione tacita di eredità.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:** si precisa che gli immobili pignorati attualmente sono identificati con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati di Sergnano:

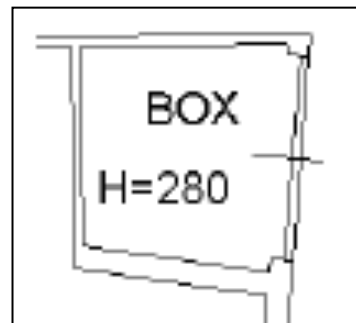
- appartamento: foglio 12, particelle 234 sub.501 e 236 sub.501 graffate, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale euro 216,91 in via Indipendenza 42;
- box auto: foglio 12, particelle 234 sub.502 e 236 sub.502, categoria C/6, classe 3, mq 8, rendita catastale euro 12,39 in Vicolo Solferino snc.

Dati catastali che corrispondono con i dati contenuti nella nota di trascrizione, anche se è stata prodotta la regolarizzazione catastale del box auto con pratica di nuovo Docfa (*all.006*): pratica che non ha modificato nessun identificativo catastale e si dichiara che nulla è stato tolto alla consistenza e globalità degli immobili in oggetto.

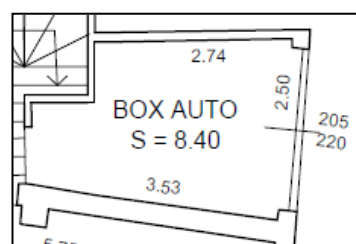


**Giudizio di regolarità / Docfa:**

la situazione delineata nella visura catastale attuale (*all.001*) rappresentava e rappresenta lo stato reale e attuale dell'appartamento e del box auto del box auto mentre la scheda catastale del 2005 non era conforme rispetto alla situazione reale; si è reso necessario, in base al quesito, regolarizzare il disegno grafico del box tramite presentazione di pratica Docfa (*all.006*) e nuova scheda catastale del box auto (*all.004*).



scheda catastale prima della regolarizzazione



scheda catastale dopo il Docfa del box (*all.006*)

In seguito all'avvenuta approvazione del Docfa n. CR0068373 del 27/05/2024, che non ha modificato alcun dato e identificativo catastale precedente, posso dichiarare la conformità catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

**Confini in senso orario:** (*all.004 e 017*) gli immobili oggetto di pignoramento in complesso confinano: a nord con particelle 234 e 236 altri subalterni; a est con particella 235; a sud con Vicolo Solferino; a ovest con Via Indipendenza.

**REGOLARITA' URBANISTICA**

Gli immobili pignorati sono porzione di un fabbricato residenziale costruito in data antecedente al 1° settembre 1967 e ristrutturato nel 1990.

L'abitazione con box auto oggetto di perizia è dislocata su due piani (terra e primo) ed è di tipologia "in linea fronte strada": il fabbricato è edificato sull'angolo di due vie pubbliche ed esattamente l'angolo formato da Via Indipendenza e dal Vicolo Solferino (*all.005*).

La conformazione delle strade e quindi dei fabbricati edificati sul confine stradale, come in



questo caso, non può essere cambiata: le mappe comprovano questa affermazione.

**Evidenzio questa affermazione perché le tavole geometriche (all.012) contenute nella Concessione Edilizia n. 46/89 rappresentano l'abitazione oggetto di pignoramento con una forma perfettamente rettangolare (cioè con ogni angolo retto): invece così non è e non lo può mai esser stato, proprio perché le due strade non formano un angolo retto di 90°. Il disegnatore in quegli anni ha frettolosamente rappresentato l'immobile senza curare tale aspetto. La prova di ciò viene evidenziata proprio nello "Stato Attuale" della tavola di progetto dove rappresenta il fabbricato sempre con forma rettangolare. **Ora il confronto con lo "Stato Futuro" della tavola di progetto (all.012) e la tavola di rilievo (all.017) sembra dimostrare una variazione volumetrica e/o di superficie: cosa che invece non è successa. I muri laterali a confine sulle strade ed i muri portanti comuni con le porzioni dei fabbricati adiacenti non possono essersi mai spostati e quindi le opere eseguite con tale Concessione Edilizia hanno modificato solamente le parti interne.****

Questa spiegazione viene evidenziata per spiegare il perché nel capitolo successivo "Abusi" non verranno conteggiate le volumetrie e le superfici coperte del fabbricato (in quanto mai modificate) ma solamente le variazioni interne effettuate in difformità dal progetto stesso: tale pratica del 1989/1990 necessita di "sanatoria edilizia".

**Titoli urbanistici:** (all.011 e 012)

- 1.- Gli immobili pignorati sono parte di un fabbricato costruito antecedentemente al 1° settembre 1967.
- 2.- In data 17/03/1990 viene rilasciata Concessione Edilizia n. 46/89 per l'esecuzione di opere di "ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione" in via Indipendenza, mappale 234 del



foglio 12.

Successivamente non sono state presentate altre pratiche edilizie e non sono stati effettuati altri lavori che richiedessero il rilascio di autorizzativo edilizio.

I lavori eseguiti, però, non rispecchiano quanto rappresentato sulla tavola di progetto: risulta quindi necessario presentare pratica di sanatoria per regolarizzarne la situazione urbanistica.

Non è possibile rilasciare la dichiarazione di regolarità urbanistica.

**Abitabilità e agibilità**: non risulta rilasciato nessun certificato di abitabilità/agibilità sugli immobili in oggetto.

**Abusi**: come spiegato preliminarmente nel capitolo “Regolarità Urbanistica”, gli immobili in oggetto sono stati edificati antecedentemente al 1° settembre 1967 e sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati dalla Concessione Edilizia n. 46/89: lavori che sono stati eseguiti in modo difforme e che necessitano di una pratica di sanatoria per la regolarizzazione urbanistica.

I lavori difformi riguardano modifiche interne (diversa distribuzione degli spazi interni) e lo spostamento di una finestra dalla facciata sud alla facciata ovest: tali difformità si possono sanare tramite il “Permesso in Sanatoria”:

- in base all’art. 36 del DPR 380/2001 (Accertamento di conformità): *“In caso di interventi realizzati in difformità, l’attuale proprietario dell’immobile può ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia”*: nel caso in oggetto si verifica la presenza della



doppia conformità sopraccitata. In base, poi, al comma 4 dell'art. 37 del DPR 380/2001, quando l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda, il proprietario dell'immobile può ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma non superiore a 5'164 euro e non inferiore a 516 euro;

- in base al nuovo decreto "Salva Casa" pubblicato il 24/05/2024 e s.m.i dove, per le piccole difformità, cita *"Per ottenere la sanatoria, bisognerà pagare una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa fra 1'032 euro e 30'984 euro"*.

**Sanabilità e costi**: come spiegato nel capitolo precedente, la situazione degli immobili pignorati beneficia della possibilità del rilascio del "Permesso in Sanatoria".

Il calcolo effettuato tramite la tabella ex Bucalossi del Contributo sul Costo di Costruzione (019) risultato per differenza fra il Contributo calcolato alla data attuale e il contributo versato nel 1990 con il rilascio della C.E. n. 46/89, dimostra che c'è stato un aumento di valore venale dell'immobile:

- Contributo allo stato di fatto attuale = € 1'289,70 (all.019);
- Contributo versato nel 1990 con la C.E. 46/89 = € 237,47 (ex lire 459'800) (all.011);
- Aumento di valore venale risultante dalla differenza € 1'289,70 - 237,47 = € 1'052,23
- Contributo doppio da versare per ottenere la sanatoria = € 1'052,23 x 2 = € 2'104,46.

Tale importo di € 2'104,46 oltre al costo di € 2'562 (iva e oneri accessori compresi) per la stesura della pratica in sanatoria comportano un costo totale di € 4'666,46 per l'ottenimento del Permesso in Sanatoria: importo che andrà detratto dal valore di stima.



Per tutto quanto sopra descritto, non è possibile rilasciare la dichiarazione di regolarità urbanistico-edilizia sugli immobili pignorati.

## VALORE E VENDIBILITA'

### Metodo di valutazione:

La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (*i.v.s.*) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il *Market Comparison Approach* (MCA), basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).





Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

Valore di mercato attribuito:

Secondo l'*International Valuations Standards* (IVS) e l'*European Valuations Standards* (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero



adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; mentre con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare), precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da varie documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (all.017).

“Scheda di rilevazione del segmento di mercato”

Localizzazione: Via Indipendenza n. 42 angolo con Vicolo Solferino, comune di Sergnano (CR); comune con circa 3'600 abitanti che dista circa 10 km da Crema, 28 km da Lodi, 32 km da Bergamo, 49 km da Cremona, 48 km da Milano e 50 km da Brescia.

Infrastrutture e servizi: il territorio di Sergnano è attraversato da due strade provinciali ed è dotato di alcune strutture e infrastrutture pubbliche quali farmacia, ambulatorio medico, ufficio postale, scuola materna, elementare e media, due banche, un centro sportivo, una discreta zona artigianale/industriale, negozi di vario genere e bar/trattorie/ristoranti.



Dati del quartiere o della zona: zona residenziale periferica posta a nord-est del comune di Sergnano.

Destinazione attuale: residenziale.

Tipologia immobiliare: porzione di fabbricato residenziale, su due piani, di tipologia “in linea” lungo strada.

Ambito territoriale da PGT: l’immobile pignorato è inserito nell’Ambito Consolidato “B3” del PGT vigente del comune di Sergnano (*all.013*) regolato dall’art. 21 delle NTA del Piano delle Regole.

Dimensione e caratteristiche degli immobili: l’immobile in oggetto, di piccole dimensioni, è costituito da un appartamento dislocato ai piani terra e primo di un vecchio fabbricato residenziale, con box auto esclusivo al piano terra.

Stato di manutenzione degli immobili: l’immobile pignorato versa in uno **scarso/appena sufficiente** stato di manutenzione (*all.015*).

Dotazione di impianti: l’appartamento è scarsamente dotato degli impianti che necessitano in una residenza, quali la distribuzione di acqua potabile per servizi igienici, la distribuzione del gas metano, l’impianto elettrico e di riscaldamento: si fa presente che l’impianto di riscaldamento attualmente non è funzionante.

Compratori e motivo dell’acquisto: i possibili compratori degli immobili in oggetto si possono identificare in due tipologie di soggetti:

- famiglie alla ricerca di immobili residenziali di basso costo da sistemare per poi abitarci;
- persone alla ricerca di immobili residenziali di basso costo da sistemare per effettuare un investimento per una successiva vendita o locazione abitativa.



Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio ha avuto un crollo sul valore soprattutto sulle costruzioni datate, a causa delle normative riguardanti il risparmio energetico, mentre per le compravendite degli edifici datati ma ancora in buono stato è iniziata una ripresa che porterà ad una riqualificazione urbanistica nel tempo. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato sopra descritto, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare su tutti i comuni della Regione Lombardia presente in internet e dalla statistica dei prezzi di vendita pubblicata dal sito Immobiliare.it:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate, relativamente al comune di Sergnano, per fabbricati residenziali di tipo economico nei quali rientra il bene pignorato, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €/mq 400 ad un massimo di €/mq 600 (*all.018*) per una media di €/mq 500;
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare in internet: la regione Lombardia per ogni comune mette a conoscenza l'andamento dei prezzi di vendita realizzati tramite la pubblicazione puntuale del sito [www.mercato-immobiliare.info/lombardia](http://www.mercato-immobiliare.info/lombardia) che, limitatamente al comune di Sergnano, pubblica prudentemente un valore di mercato che oscilla da un minimo di 740 €/mq ad un massimo di 1'465 €/mq per una media di circa 1'100 €/mq (*all.018*);
- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei



prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Sergnano, pubblica un prezzo che oscilla da un minimo di €/mq 276,00 ad un massimo di €/mq 1'768,00 (*all.018*) per una media di €/mq 1'022.

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi descritti nel titolo precedente, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato, dei dati contenuti nella successiva scheda di rilevazione del dato immobiliare, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, soprattutto della tipologia dell'immobile, delle dimensioni, dello scarso o appena sufficiente stato di manutenzione della tipologia delle finiture, della riduzione del prezzo da applicare per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considero un valore di stima di circa 700 €/mq per una vendita sul mercato libero e **un valore di stima ridotto di circa il 10% in meno cioè pari a 630 €/mq per la vendita all'asta.**

Fase del ciclo immobiliare: dal 1971 ad oggi i prezzi reali degli immobili datati hanno registrato quattro fasi cicliche dove l'ultima, iniziata nel 1999, è ancora in corso: ha avuto il picco di crescita nel 2008 e da allora è in discesa e i prezzi delle abitazioni hanno subito una contrazione contenuta se paragonata alla brusca caduta delle compravendite.

“Scheda di rilevazione del dato immobiliare”

Dati del quartiere o della zona: quartiere residenziale ubicato nella zona periferica nord-est del comune di Sergnano.

Parametri del segmento di mercato: vecchia abitazione con box auto esclusivo in vecchio fabbricato residenziale, dislocata ai piani terra e primo, di edificazione ante '67 e modificata nel 1990, con tecnologia datata sia nelle strutture, negli impianti (riscaldamento non funzionante) e soprattutto priva delle tipologie attuali di isolamento atte alla maggior



riduzione del consumo energetico.

Unità immobiliare: la perizia e la stima riguardano una singola abitazione con box auto, con i motivi già spiegati nei capitoli relativi alle regolarizzazioni urbanistico-edilizia e catastale. Quindi gli immobili pignorati, ubicati in Via Indipendenza n. 42 in angolo con Vicolo Solferino a Sergnano (CR), hanno le seguenti superfici (*all.017*):

- superficie interna globale SIN di mq. 50,93 oltre mq 8,40 di box auto;
- una superficie esterna globale SEL di mq 69,00;
- una superficie esterna ragguagliata SELr di mq 65,40.

Dati catastali: (*all.001*) attualmente gli immobili pignorati risultano censiti con i seguenti dati:

- appartamento: foglio 12, particelle 234 sub.501 e 236 sub.501 graffate, categoria A/3, classe 3, vani 4, rendita catastale 216,91;
- box auto: foglio 12, particelle 234 sub.502 e 236 sub.502, categoria C/6, classe 3, mq 8, rendita catastale 12,39.

Caratteristiche economiche: riguardano le condizioni e le limitazioni di uso degli immobili e le condizioni di finanziamento; nel caso specifico si tratta di una porzione di vecchio fabbricato residenziale, da ristrutturare, con box auto esclusivo, di piccole dimensioni; l'immobile (di basso valore) è facilmente finanziabile.

Situazione locativa: (*all.021*) gli immobili in oggetto sono ceduti in locazione abitativa, come dichiarato dall'Agenzia Entrate di Cremona, con contratto registrato a Crema il 30/06/2015 al n. 2286 serie 3T.

Servitù reali dell'unità immobiliare: non risultano servitù particolari, come anche rinvenuto nella compravendita di provenienza (*all.009*).



Possessore: gli attuali possessori sono i signori [REDACTED] in quota indivisa di 1/2 ciascuno in comunione dei beni, in forza di compravendita del 29/03/2005 repertorio n. 10036/6354 notaio dr.sa Di Mauro Rosanna di Milano (*all.009*), registrato a Milano il 30/03/2005 n. 3875, trascritto a Lodi il 05/04/2005 ai nn. 7030/3634.

Caratteristiche della compravendita: è possibile acquistare tramite aggiudicazione all'asta secondo le modalità contenute nell'avviso di vendita (prezzo, modalità di pagamento, tempi, ecc).

Misurazioni Immobiliari: il CVI definisce che la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti che variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato stesso. Sono definite: Superficie Interna Netta (SIN) calpestabile, Superficie Esterna Lorda (SEL), Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SElr) che ingloba le superfici delle pertinenze in piena proprietà rapportandole in proporzione alla superficie abitativa.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico effettuato nel momento del sopralluogo (*all.017*) tenendo presente che il vano scala viene conteggiato una sola volta nelle superfici:

#### SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)

La Superficie Interna Netta (SIN) calpestabile riguarda tutti i vani chiusi (*all.017*):

- VANO SCALA mq 3,75
- ZONA GIORNO mq 19,60
- RIPOSTIGLIO mq 1,60
- BOX AUTO mq 8,40
- CAMERA mq 10,65
- CAMERA mq 7,08
- BAGNO mq 5,45
- DISIMPEGNO mq 2,80

Per una superficie SIN globale di mq 59,33.



### SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

La Superficie Esterna Lorda (SEL) riguarda l'intera superficie coperta, dei locali/fabbricati chiusi, su più piani (*all.017*) e il vano scala viene conteggiato una sola volta:

- Piano Terra mq 37,40
- Piano Primo mq 31,60

Per una superficie SEL globale di mq 69,00.

### SUPERFICIE ESTERNA LORDA raggugliata (SELR)

La Superficie Esterna Lorda Raggugliata (SELR) è composta dall'intera superficie lorda SEL dell'abitazione conteggiata al 100%, e dalla superficie accessoria ridotta in percentuale in base alla loro destinazione d'uso:

- Piano Terra Abitazione mq 28,40
- Piano Terra Box auto mq 9 x 60% = SELr mq 5,40
- Piano Primo abitazione mq 31,60

Per una superficie SELr globale di mq 65,40.

L'immobile pignorato ha quindi una consistenza SELr di mq. 65,40, un prezzo unitario (vedi al titolo "Prezzo") di 700,00 €/mq per la vendita sul mercato libero e un prezzo unitario di 630,00 €/mq per la vendita in sede di espropriazione forzata.

Tutto ciò premesso, la stima si calcola nel seguente modo:

#### **Stima degli immobili su mercato libero:**

$$\text{mq } 65,40 \times 700 \text{ €/mq} = \text{€ } 45'780,00$$

valore che decurtato dai costi sopra riportati relativi alle regolarizzazioni necessarie pari a euro 4'666,46 diventa

**valore di stima sul mercato libero pari a € 41'113,54.**

#### **Stima degli immobili su espropriazione forzata con decurtazione del 20% del valore:**

$$\text{mq } 65,40 \times 630 \text{ €/mq} = \text{€ } 41'202,00$$

valore che decurtato dai costi sopra riportati relativi alle regolarizzazioni necessarie pari a euro 4'666,46 diventa

**valore di stima su espropriazione forzata pari a € 36'535,54.**





**Valore mutuo:** sugli immobili in oggetto risulta attivo e non cancellato il seguente mutuo ipotecario:

– ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 1883 Registro Generale 7031 Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 10036/6354 del 29/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per importo capitale di € 95'000 e totale di € 190'000 durata 30 anni, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA di Milano.

Inoltre risultano attive le seguenti iscrizioni:

– Registro Particolare 2331 Registro Generale 8148 Pubblico Ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4069/68 del 19/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per importo capitale di € 11'893,51 e totale di € 23'787,02 a favore di Esatri Esazione Tributi SpA di Milano;

– Registro Particolare 1294 Registro Generale 7592 Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 524/3515 del 08/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973) per importo capitale 30'866,96 e totale di € 61'733,92 a favore di Equitalia Nord SpA di Milano.

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

- nella compravendita di provenienza del 2005 (*all.009*) il prezzo di vendita per gli immobili in oggetto era stato pattuito in euro 70'000;

- il valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento è di €. 41'113,54 per la vendita sul mercato libero e di € 36'535,54 per la vendita su espropriazione forzata (già detratti i costi relativi alla sanatoria e regolarizzazione).



La diminuzione di valore è dovuta in parte al fatto che è stato acquistato prima della crisi economica iniziata nel 2008, in parte a una valutazione maggiorata rispetto ai valori vigenti in quel periodo e anche alla scarsa manutenzione dell'immobile.

**Giudizio di vendibilità:** agli immobili in oggetto si dà un "SUFFICIENTE" giudizio di vendibilità dovuto alle piccole dimensioni dello stesso e basso valore di stima.

**Forme di pubblicità:**

ordinaria – siti internet, tramite agenzie di vendita e affissione di volantino sull'immobile.

### STATO DI POSSESSO

**Debitore:** come anche dichiarato nel Certificato di Residenza e di Famiglia Storico (*all.016*) rilasciato dal comune di Sergnano, i proprietari sig.ri [REDACTED] sono emigrati a [REDACTED]; attualmente gli immobili sono occupati dalla signora [REDACTED] in qualità di conduttore in forza di contratto di locazione del 2015 con la propria famiglia [REDACTED]

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** sì: vedere capitolo "Opponibilità".

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro titolo:** no.

**Occupazione sine titolo:** no.

**Opponibilità:** sì (*all.021*). Esiste contratto di locazione registrato a Crema il 30/06/2015 n. 2286 serie 3T stipulato fra i locatori sig.ri [REDACTED] e il conduttore sig.ra [REDACTED] sugli immobili in Sergnano foglio 12 particelle 234 sub.501, 236



sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, per la durata di anni quattro dal 10/07/2015 al 09/07/2019 rinnovabile per altri quattro anni in mancanza di disdetta del locatore. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata A.R. da inviare alla controparte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 gg dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta ovvero di accordo, il contratto s'intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione il contratto si rinnoverà tacitamente, alle medesime condizioni.

Il contratto è stipulato per un canone annuale di € 4'200 da pagarsi con bonifico in rate mensili anticipate di € 350 entro il giorno 10 del mese di competenza.

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** non risulta che gli immobili in oggetto abbiano pertinenze esclusive oltre al box auto, né dalla compravendita di provenienza né dalla documentazione catastale.

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno.

**Convenzioni edilizie:** nessuna.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Eventuali espropriazioni in corso:** no.

**Altri vincoli o oneri:** nessuno.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non esiste condominio.



**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all. 007)

dopo aver analizzato la Documentazione Notarile allegata agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie all'Ufficio di Lodi (all. 007) sugli immobili pignorati rinvenendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

- a) – ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 1883 Registro Generale 7031 Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 10036/6354 del 29/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per importo capitale di € 95'000 e totale di € 190'000 durata 30 anni, sugli immobili in Sergnano Foglio 12 particelle 234 sub.501, 236 sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA di Milano e contro [REDACTED]
- b) – ISCRIZIONE del 30/03/2007 – Registro Particolare 2331 Registro Generale 8148 Pubblico Ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4069/68 del 19/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per importo capitale di € 11'893,51 e totale di € 23'787,02 sugli immobili in Sergnano Foglio 12 particelle 234 sub.502, 234 sub.501, a favore di Esatri Esazione Tributi SpA di Milano e contro [REDACTED]
- c) – ISCRIZIONE DEL 12/06/2015 – Registro Particolare 1294 Registro Generale 7592 Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio524/3515 del 08/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973) per importo capitale



30'866,96 e totale di € 61'733,92 sugli immobili in Sergnano Foglio 12 particelle 234 sub.501, 236 sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, a favore di Equitalia Nord SpA di Milano e contro

[REDACTED]

d) – TRASCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 1628 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 31099 del 16/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili in Sergnano Foglio 12 Particelle 234 sub.501, 236 sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, a favore di Prisma SPV Srl di Roma e contro [REDACTED]

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

a) – ISCRIZIONE del 05/04/2005 - Registro Particolare 1883 Registro Generale 7031 Pubblico ufficiale DI MAURO ROSANNA Repertorio 10036/6354 del 29/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per importo capitale di € 95'000 e totale di € 190'000 durata 30 anni, sugli immobili in Sergnano Foglio 12 particelle 234 sub.501, 236 sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA di Milano e contro [REDACTED]

b) – ISCRIZIONE del 30/03/2007 – Registro Particolare 2331 Registro Generale 8148 Pubblico Ufficiale ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4069/68 del 19/03/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per importo capitale di € 11'893,51 e totale di € 23'787,02 sugli immobili in Sergnano Foglio 12 particelle 234 sub.502, 234 sub.501, a favore di Esatri Esazione Tributi SpA di Milano e contro [REDACTED]



c) – ISCRIZIONE DEL 12/06/2015 – Registro Particolare 1294 Registro Generale 7592  
Pubblico Ufficiale EQUITALIA NORD SPA Repertorio 524/3515 del 08/06/2015 IPOTECA  
LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL DPR N. 602 DEL 1973) per importo capitale  
30'866,96 e totale di € 61'733,92 sugli immobili in Sergnano Foglio 12 particelle 234 sub.501,  
236 sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, a favore di Equitalia Nord SpA di Milano e contro

d) – TRASCRIZIONE del 31/01/2024 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 1628  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO  
Repertorio 31099 del 16/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili in Sergnano Foglio 12 Particelle 234  
sub.501, 236 sub.501, 234 sub.502 e 236 sub.502, a favore di Prisma SPV Srl di Roma e  
contro [REDACTED]

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** non sussiste la possibilità o la convenienza di una  
divisione in lotti degli immobili pignorati.

**Composizione e valore:** il lotto “unico” costituito da abitazione economica con box auto,  
dislocata su due piani, in vecchio fabbricato in Via Indipendenza n. 42 angolo con Vicolo  
Solferino, a Sergnano (CR), di proprietà dei signori [REDACTED] è censito  
nel seguente modo:

- appartamento: foglio 12, particelle 234 sub.501 e 236 sub.501 graffate, categoria A/3, classe 3, vani 4,  
rendita catastale euro 216,91 in via Indipendenza 42;
- box auto: foglio 12, particelle 234 sub.502 e 236 sub.502, categoria C/6, classe 3, mq 8, rendita



catastale euro 12,39 in Vicolo Solferino snc.

Il valore del lotto in oggetto per la vendita sul mercato libero è di € 41'113,54 mentre per la vendita su espropriazione forzata è di €. 36'535,54 (già detratti i costi relativi alla sanatoria e regolarizzazione).

### COMODA DIVISIBILITA'

**Separazione della parte del debitore:** no.

**Giudizio:** immobili non divisibili.

**Comoda divisibilità e ipotesi di divisione:** non è possibile dividere gli immobili in due lotti.

**Stima della quota:** no.

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

nessuna.

\*\*\*\*\*

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Giudice nel miglior modo possibile,  
dichiaro

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità, di non avere alcun interesse verso il bene in questione, di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali, di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è



ubicato e collocato l'immobile, di aver ispezionato di persona la proprietà e resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o precisazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Saverio Caramatti

Trigolo, li 31/05/2024



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Cremona

Iscrizione Albo  
N. 1235

Geom. Saverio Caramatti

Via Roma 71 – 26018 Trigolo CR  
Tel. 0374.370585 – Cell. 339.2902714  
Email: [saverio.lequipe@digicolor.net](mailto:saverio.lequipe@digicolor.net)  
Pec: [saverio.caramatti@geopec.it](mailto:saverio.caramatti@geopec.it)

