
TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare

Ill.mo G.O.T. Avv.to Lucia Valla



Esperto del seguente procedimento:

Pagliari Geom. Arnaldo

R.G.E. n° 116/2023

Promosso da

Ortles 21 S.r.l.

contro

Avv. _____ na in qualità di curatore dell'eredità
giacente della Signora _____

Sommario

1.1. Beni oggetto di pignoramento:.....	5
1.2. Ordinanza di Nomina:	6
1.3. Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc:	6
1.4. Operazioni preliminari:	9
2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:.....	9
2.1. Identificazione dei Beni:	9
2.2. LOTTO 1 – Abitazione, piano terra e primo in Comune di Rivarolo del Re ed Uniti frazione Breda Azzolini (CR), via Cà Rossa n. 5/B - F. 11 mapp. 6 subalterno 2:	10
2.2.1. Descrizione:	11
2.2.2. Ispezione Ipotecaria:	12
2.2.3. Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 116/2023 R.G.E.:	16
2.2.4. Posizione Urbanistica:	16
2.2.5. Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e s.m.i.:	17
2.2.6. Difformità urbanistiche e catastali:	17
2.2.7. Locazione:	17
2.2.8. Servitù:.....	17
2.2.9. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):.....	18
2.2.10. Considerazioni per la stima:.....	18
2.2.11. RISPOSTA AL QUESITO:	18
2.2.12. Calcolo della Superficie Raguagliata:.....	18
2.2.13. Scelta del metodo di stima:	19
2.2.14. Analisi di mercato e reperimento comparabili:.....	20
2.2.15. Scelta delle caratteristiche e analisi dei prezzi marginali:.....	20
2.2.16. CALCOLO VALORE DI STIMA:.....	21
2.2.17. DESCRIZIONE SOMMARIA:	22
2.2.18. Allegati:.....	22
2.3. Lotto 2 – Magazzini e locali di deposito in Comune di Rivarolo del Re ed Uniti (CR), strada Cà Rossa 3:	24
2.3.1. Variazione catastale d'aggiornamento:.....	27



2.3.2. Descrizione:	29
2.3.3. Ispezione Ipotecaria:	30
2.3.4. Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 116/2023	
R.G.E.:	35
2.3.5. Posizione Urbanistica:	35
2.3.6. Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e s.m.i.:	36
2.3.7. Difformità urbanistiche e catastali:	37
2.3.8. Locazione:	37
2.3.9. Servitù:	38
2.3.10. Considerazioni per la stima:	38
2.3.11. RISPOSTA AL QUESITO:	38
2.3.12. Calcolo della Superficie Raggiagliata:	39
2.3.13. CALCOLO VALORE DI STIMA:	39
2.3.14. DESCRIZIONE SOMMARIA:	40
2.3.15. Allegati:	40




PREMESSE:

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

ORTLES 21 S.r.l.

Con sede a 20131 Milano (MI)

Via V. Betteloni n. 2

Cod. Fisc. 12084290969

Rappresentata e difesa dall'Avv.to Antonio Donvito del foro di Milano,

Cod. Fisc. DNVNTN58A24H199K

con studio in Milano via Paolo Andreani, 4

Telefono: 02-76000107

e mail: sld@studiolegaledonvito.it

pec. antonio.donvito@milano.pecavocati.it

contro

Nata a _____ a _____ () il _____

residente a _____

Codice Fiscale _____

Rappresentato e difeso dagli avvocati

Cod. fisc. _____

PEC. _____

E _____



Cod. Fisc. _____

PEC: _____

Con domicilio presso lo studio L _____ il _____

Vi _____ (N)

Telef. (_____) _____

nata a _____ (_____) il _____

Codice Fiscale _____

Deceduta a _____ e _____

A causa della mancata accettazione dell'eredità è stato nominato quale
curatore dell'eredità giacente l'avvocato _____

Domiciliato a 26013 Crema via I _____)

Cod. Fisc. I _____

Telefono C _____

E mail: _____ n _____

Con verbale di pignoramento immobili del 11/07/2023 Repertorio n. 1972
emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona.

A favore di ORTLES 21 s.r.l. con sede a Milano Cod. fisc. 12084290969.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.

1.1. Beni oggetto di pignoramento:

F.11	Mapp. 7	Sub. 501
	Mapp. 17	Sub. 1
	Mapp. 5	Sub. 1
	Mapp. 6	Sub. 501



Successivamente nell'elaborazione della relazione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. 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:

1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.;
2. A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma c.c.;
4. Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - a. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - b. Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
5. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.

6. 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;
7. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
8. 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;
9. 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 bis, comma 3 disp.att. c.p.c.;



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.



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.

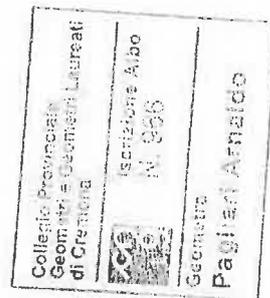
1.4. Operazioni preliminari:

Esaminati gli atti e i documenti del procedimento, il C.T.U. ha esperito ispezione catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Uffici Catastali di Cremona. In data 25 Giugno e 31 Luglio 2024 ha eseguito sopralluogo dell'immobile per verificarne la consistenza, lo stato manutentivo, la vetustà, la disposizione interna e la corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, uffici Catastali di Cremona, scattando numerose fotografie a miglior individuazione dello stesso. Successivamente ha proceduto alla valutazione dell'immobile, dandone conto con la presente relazione completa di allegati.

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

2.1. Identificazione dei Beni (Allegato 02):

I beni oggetto di esecuzione, come elencati al capitolo 1.1 "Beni oggetto di pignoramento" vengono descritti e valutati separatamente, in lotti numerati.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari'.

18 registrata il [redacted] al numero di repertorio 546532/88888

Casalmaggiore trascritta il 12/01/2023 ai nn. 207/137 devoluta per legge.

Proprietà:

[redacted] a,

nato a [redacted]

Cod. Fisc. S [redacted]

proprietà in regime di comunione dei beni.

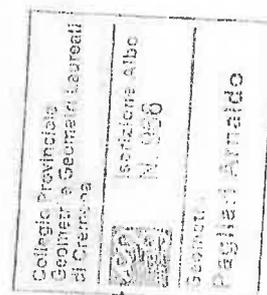
Curatela Eredità Giacente [redacted]

sede a Crema,

proprietà 1/2

2.2.1. Descrizione:

Il giorno 25 Giugno 2024 il C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in Comune di Rivarolo del Re ed Uniti frazione Breda Azzolini (CR) via Cà Rossa n. 5/B alla presenza del proprietario [redacted]. La stima riguarda un appartamento ad uso abitativo posto al primo piano con accesso con vano scala dal piano terra. Esso è composto dal vano scala, bagno, soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno notte, ripostiglio e tre camere. L'appartamento si trova in buone condizioni manutentive con pavimenti in mattonelle di ceramica monocottura a formati e colori diversificati in ogni locale. Porte interne in legno tamburato a nido d'ape con specchiature cieche. Serramenti per finestre in legno abbisognosi di interventi manutentivi corredati di vetri singoli. Bagno pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica avente accessori in vetrochina color avorio. Il riscaldamento è



Pasquale Arnaldo

garantito da una stufa a pellet marca LINCA posizionata nel soggiorno. Il vano scala al piano terra presenta scala in cls rivestita con mattonelle in cotto.



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona	
Sezione	Sezione Albo
N. 11	N. 565
Geometra	Geometra
Pagliari Arnaldo	

Confini dell'appartamento:

A Nord: area scoperta mappale 5 del Foglio 11;

A Ovest: proprietà del mappale 4 del Foglio 11;

A Sud: sottostante area scoperta mappale 287 del Foglio 11;

A Est: altra unità mappale 6 del Foglio 11;

2.2.2. Ispezione Ipotecaria:

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA



Nel ventennio preso in esame dalla data del 29.09.2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

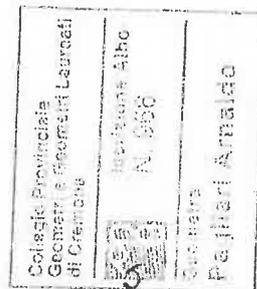
Si precisa che la signora T _____ è deceduta in data _____ e la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avvocato _____ cui il presente pignoramento è stato notificato.

Immobile Foglio 11 Mappale 6 subalterno 2:

- Agli esecutati _____ ca e a _____, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 03/06/1993 numero di repertorio 80864/11916 notaio Dante Chizzini di Viadana, trascritto il 10.06.1993 nn. 4241/2951 da potere di S _____ i nato il _____ a Rivarolo del re ed Uniti (CR) Cod. fisc. _____
- Alla Curatela Eredità Giacente _____ sede a Crema Cod. Fisc. _____ 0, la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile a Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 mappale 6 subalterno 2, è pervenuta per successione in morte di _____ nata a Colorno (PR) il 03/01/1966 Codice Fiscale _____ deceduta il _____ al numero di repertorio 546532/88888 Casalmaggiore trascritta il _____ ai nn. 207/137 devoluta per legge.

SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:

- Iscrizione nn. 8475/1335 del 06/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia numero di repertorio 33756/8524 notaio Gaudio Carmine Mario con sede a Casalmaggiore (CR) a favore di cassa di Risparmio di Parma e



Piacenza s.p.a. con sede a Parma Codice fiscale 02113530345 (Domicilio ipotecario eletto a Parma, via Università n. 1) contro ; nato il _____ a _____

(N) Codice Fiscale S _____ ; nata il (_____ 6 a _____)

(R) Codice Fiscale _____ CAPITALE € 110.000,00 Totale € 165.000,00

Durata 25 anni. Grava su Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 mappale 5 subalterno 1 graffiato al Foglio 11 mappale 6 subalterno 501 Foglio 11 mappale 7 subalterno 501 Foglio 11 mappale 17 subalterno 1 Foglio 11 Mappale 6 subalterno 2.

- Iscrizione nn. 7700/1145 del 22/09/2017 ipoteca della riscossione nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 21/09/2017 numero di repertorio 934/3517 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede di Roma Codice Fiscale 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in via Fabio Filzi 40/F Cemona) contro ; _____ ra nata il _____ 6 a _____ (PR) Codice Fiscale _____ 1X capitale € 29.285,18 Totale € 58.570,36. Grava su Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 Mappale 6 subalterno 2, Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 mappale 5 subalterno 1 graffiato al Foglio 11 mappale 6 subalterno 501 Foglio 11 mappale 7 subalterno 501 Foglio 11 mappale 17 subalterno 1.

- Iscrizione nn. 9656/1447 del 23/11/2017 ipoteca della riscossione nascente da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 20/11/2017 numero di repertorio 978/3517 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede a Roma Codice Fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto in via F. Filzi 40/F Cremona), contro _____ a nato il _____

(N) Codice Fiscale _____ ; capitale € 31.997,24



Handwritten signature of Arnaldo Pagliari



Totale € 63.994,48. Grava su Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 Mappale 6 subalterno 1, Foglio 11 Mappale 5 subalterno 1 graffato al Foglio 11 mappale 6 subalterno 501, Foglio 11 Mappale 7 subalterno 501, Foglio 11 mappale 17 subalterno 1 Foglio 11 mappale 6 subalterno 2.

- Iscrizione nn. 10318/1512 del 28/11/2018 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto ingiuntivo del 12/01/2018 numero di repertorio 182 emesso da Giudice di Pace di Verona, a favore di _____ con sede a _____ Codice Fiscale _____ domicilio ipotecario eletto in via Caraffe 14 46043 Castiglione delle Stiviere) contro _____ nata il _____ a _____ (PR) Codice Fiscale _____ capitale € 3.142,50 Totale € 7.000,00. Grava su Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 mappale 5 subalterno 1 graffato al mappale 6 subalterno 501, mappale 7 subalterno 1, Foglio 11 Mappale 6 subalterno 2.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp area.

- Trascrizione nn. 7787/5531 del 29/08/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 11/07/2023 numero di repertorio 1972 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona a favore di Ortles 21 S.R.L. con sede a Milano Codice Fiscale 12084290969 (Richiedente studio legale Donvito via P. Andreani, 4 Milano) contro _____ nata il _____ (MN) Codice Fiscale _____ nato il _____ a _____ (MN) Codice Fiscale S _____ 5. Grava su Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11 mappale 7 subalterno 501 graffato al mappale 17 subalterno 1, mappale 5 subalterno 1 mappale 6 subalterno 501, mappale 6 subalterno 2.

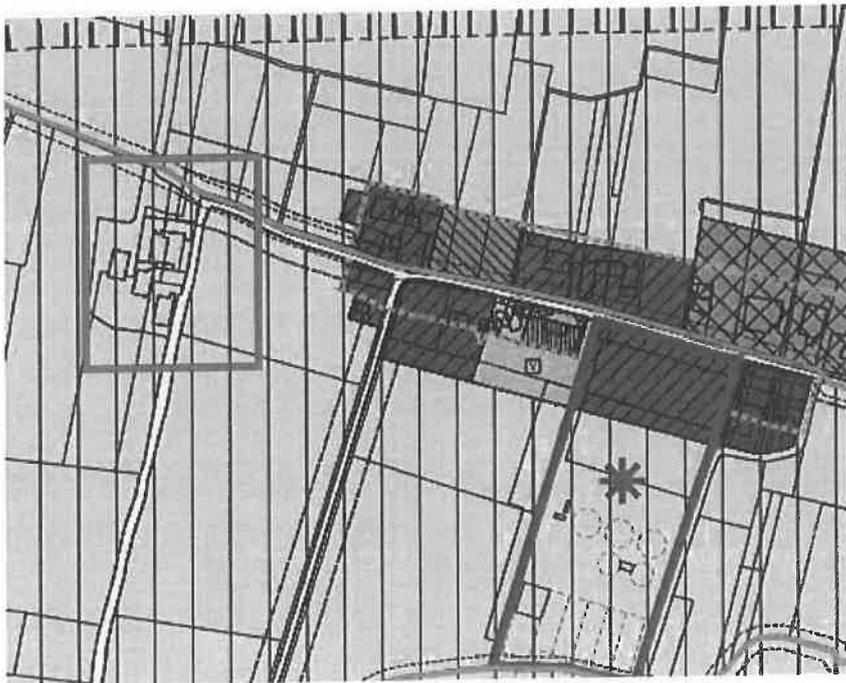


2.2.3. Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 116/2023 R.G.E.:

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, e dalla verifica dello stesso con i dati reperiti presso l'Agenzia Entrate – Uffici Catastali – e dei dati anagrafici del proprietario, l'esperto incaricato non ha rilevato discrepanze.

2.2.4. Posizione Urbanistica:

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Rivarolo del Re ed Uniti gli immobili sono inseriti nell'ambito del Sistema Agricolo come "Area E4 – Aree agricole di interesse sovracomunale".



SISTEMA AGRICOLO

-  Area E1 - Aree agricole di completamento
-  Area E2 - Aree agricole invariante
-  Area E3 - Aree agricole di mitigazione ambientale
-  Area E4 - Aree agricole di interesse sovracomunale
-  Area E5 - Verde privato



2.2.5. Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e s.m.i.:

La proprietà immobiliare è stata edificata anteriormente al 1° Settembre 1967. In seguito alla richiesta presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Rivarolo del Re ed Uniti di eventuali titoli abilitativi, è stato riscontrato il seguente provvedimento autorizzativo (Allegato L.1.03):

1. Concessione Edilizia gratuita n. 33 del 05/11/1992 n. 31 Reg. Costruz. Prot. gen. N. 2036 a nome di _____ a avente per oggetto ristrutturazione fabbricato riguardante il Foglio 11 con il mappale 6 in Rivarolo del Re ed Uniti strada Cà Rossa.

2.2.6. Difformità urbanistiche e catastali:

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrata la conformità catastale dello stato dei luoghi, così pure il progetto dell'appartamento conforme alla concessione gratuita n. 33 del 05/11/1992.

2.2.7. Locazione:

L'unità abitativa in oggetto è usufruita direttamente dal proprietario _____ nato a _____ (MN) l' _____ od. fisc. _____ S.

2.2.8. Servitù:

Dall'atto redatto in data 03 Giugno 1993 dal Dott. Dante Chizzini notaio in Viadana (MN) n. 80864 di rep. N. 11916 di raccolta si evince che l'immobile, oggetto di compravendita gode del diritto d'uso del cortile (mappale 287) ed inoltre ha la servitù attiva di parcheggio per un'autovettura nel portico al piano terra in confine con l'ingresso, facente parte del mappale 6/1 del Foglio 11.



2.2.9. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto e firmato dal soggetto certificatore Ing. Gozzi Costantino, con numero di accreditamento n. 971, è stato registrato in data 07/08/2024, cod. identificativo n. 1908300003224, valevole fino al 07/08/2034. L'unità abitativa è classificata in classe "C" EP gl nren Kwh/mq.anno 108,55. (Allegato L.1/01)

2.2.10. Considerazioni per la stima:

L'immobile ad uso abitativo si ritiene indivisibile.

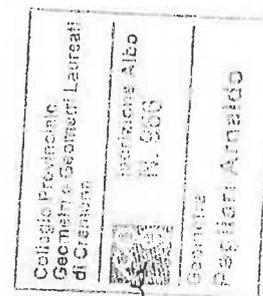
2.2.11. RISPOSTA AL QUESITO:

La perizia riguarda la stima di un appartamento abitativo posto al primo piano raggiungibile dal vano scala ubicato al piano terra in Comune di Rivarolo del Re ed Uniti frazione Breda Azzolini (CR) via Cà Rossa n. 5/B. L'unità abitativa si compone di ingresso, bagno, soggiorno, cucina, corridoio disimpegno notte, tre camere da letto ed un ripostiglio

2.2.12. Calcolo della Superficie Raguagliata:

I beni oggetto di esecuzione sono un appartamento posto al primo piano con accesso dal piano terra, ubicato in Rivarolo del Re ed Uniti, Strada Ca' Rossa n. 3, (CR). L'unità è così composta: vano scala dal piano terra, bagno, cucina, soggiorno, corridoio disimpegno notte, tre camere da letto ed un ripostiglio. L'unità è così composta: ingresso, soggiorno, locale cucina, corridoio di disimpegno notte, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi.

Il calcolo della superficie lorda (compreso muri interni ed esterni) ragguagliata viene di seguito esposto:



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.



DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
Abitazione	184,04	1,00	184,04
TOTALE SUP. RAGG.			184,04

Le superfici sono state ricavate dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, dai quali è stata elaborata una planimetria che viene allegata (Allegato L.1/02). La superficie ragguagliata del bene oggetto di esecuzione risulta pari a mq 184,04.

2.2.13. Scelta del metodo di stima:

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- 1 analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2 rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3 scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- 4 redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.



Pagliari Arnaldo



2.2.14. Analisi di mercato e reperimento comparabili:

Come specificato in precedenza, il metodo si basa sul confronto fra un bene di caratteristiche note e prezzo incognito definito subject, oggetto di valutazione, e un insieme di beni di prezzo e caratteristiche note (comparables). E' importante in questa fase la scelta dei comparables, i quali devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato del subject, avere caratteristiche simili, ed essere stati compravenduti in un periodo relativamente recente rispetto alla stima.

Il C.T.U. ha provveduto all'analisi e alla ricerca dei comparables, reperendo due immobili presenti sul mercato immobiliare, nel segmento di mercato del subject con caratteristiche similari.

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

COMPARABLE	DESCRIZIONE	DATA	VALORE €
1	Appartamento al piano terra e primo con soffitta al secondo piano. Composto da cucina, corridoio, vano scala, tre camere e bagno, al piano terra; al primo piano, oltre il vano scala, quattro camere, un ripostiglio ed un locale di sgombero; al secondo piano, cinque locali soffitta. Ubicato in Rivarolo del Re ed Uniti in via Co' De' Meravigli.	23/07/2021	67.000,00
2	Casa di civile abitazione composta da piano terra, primo e secondo, di cui costituiscono pertinenze esclusive due aree cortilizie ed un fabbricato accessorio adibito ad autorimessa. Composto androne di ingresso, vano scala, cucina, due camere al piano terra; al primo piano tre camere, ed un bagno; al secondo piano locale soffitta. Ubicato in comune di Rivarolo del Re ed Uniti, P.zza Roma.	17/03/2021	40.000,00

2.2.15. Scelta delle caratteristiche e analisi dei prezzi marginali:

Al fine di procedere con la stima vengono scelte le caratteristiche confrontabili:

- 5 Data reperimento comparables;



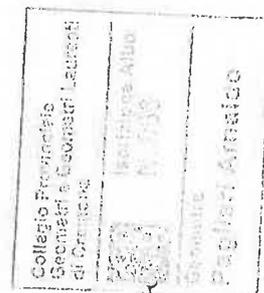
- 6 Superficie commerciale: Vani principali, balconi, cantine non collegate ai vani principali e box non collegati ai vani principali, (S.E.L.);
- 7 Livello di piano;
- 8 Stato di manutenzione (percentuale sul valore);

2.2.16. CALCOLO VALORE DI STIMA:

Per la descrizione analitica del calcolo del valore di stima si rimanda all'Allegato L.1.05.

IL valore calcolato è stato stimato in € 84.600,00, deprezzato successivamente del 20% per i seguenti motivi:

- vendita forzata del bene;
- posizione dell'immobile in zona agricola e non centrale al comune;
- eventuali vizi occulti e assenza di garanzia decennale sul nuovo;



calcolo dei differenziali del valore in condizioni di vendita forzata		€
Valore di mercato		€ 84.600,00
Riduzione valore per fabbricato non ultimato (sulla base del computo metrico eseguito)		€ 0,00
TOTALE		€ 84.600,00
Mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Rivalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Deterioramento del bene per scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene		€ 0,00
Svalutazione per maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa		€ 0,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato		-€ 16.920,00
Spese per pulizia, trasloco dei locali abbandonati		€ 0,00
Spese per sfratto in caso di occupazione (o per locazione) non legittima		€ 0,00
Oneri a carico dell'aggiudicatario		€ 0,00
<i>Due diligence urbanistica:</i>	per modifiche allo stato concessionato, pratica sanatoria, oblazione ed eventuali oneri	€ 0,00
<i>Due Diligence catastale:</i>	per pratiche di regolarizzazione catastale	€ 0,00
<i>Spese di Bonifica:</i>	per la presenza di materiali tossico e/o nocivi (es. amianto, etc.)	€ 0,00
<i>Spese Condominiali:</i>	gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore	€ 0,00
	Totale dei deprezzamenti	-€ 16.920,00
	Valore di stima in condizioni di vendita forzata	€ 67.680,00
	Riduzione in termini %	-20,00%

Sintesi valutativa

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima:

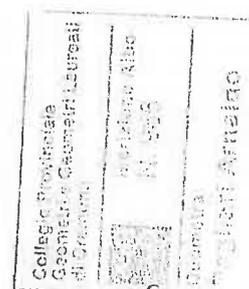
valore di mercato	€ 84.600,00
valore a m ² commerciale	€ 84.600,00 / 184,04 mq. = € 459,68 /mq
Valore in condizione di vendita forzata	€ 67.700,00
valore a m ² commerciale in vendita forzata	€ 67.700,00 / 184,04 mq. = € 367,85 /mq

Il valore finale calcolato è quindi pari ad € 67.700,00 (euro sessantasettemilasettecento/00).

2.2.17. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile riguarda un appartamento posto al primo piano inserito in complesso immobiliare della medesima proprietà posto in Comune di Rivarolo del Re ed Uniti, frazione Breda Azzolini via Cà Rossa n. 5/B. L'unità abitativa è composta da vano scala, bagno, cucina, soggiorno, corridoio disimpegno notte, tre camere da letto ed un ripostiglio. Identificazione catastale: F. 11 Mappale 6 subalterno 2 ctg. A/4 cl. 3 Vani 6,5 Sup. Catastale mq. 187, Totale escluse aree scoperte mq. 187 – Rendita € 231,63 P. T-1. Confini: a nord area scoperta mappale 5 del Foglio 11; a ovest proprietà del mappale 4 del Foglio 11; a sud sottostante area scoperta mappale 287 del Foglio 11 ed a est altra unità mappale 6 del Foglio 11.

Valore stimato per il bene oggetto di esecuzione € 67.700,00 (Euro sessantasettemilasettecento/00)



2.2.18. Allegati:

Allegati generici:

Allegato 01. Nomina, quesito e giuramento;

Allegato 02. Documenti Catastali antecedenti alla variazione e Stato di Famiglia storico e Residenza;

Allegato 03. Atti e Successioni;

Allegati relativi al Lotto:

Allegato L.1/01: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica);

Allegato L.1/02: Planimetria stato rilevato;

Allegato L.1/03: Prowedimenti autorizzativi;

Allegato L.1/04: Documentazione fotografica Lotto 1;

Allegato L.1/05: Calcolo analitico valore di stima.

Casalmaggiore, 29/09/2024

L'esperto incaricato

Geom. Pagliari Arnaldo



2.3. Lotto 2 – Magazzini e locali di deposito in Comune di Rivarolo del Re ed

Uniti (CR), strada Cà Rossa 3:

F. 11	Mapp. 7	Sub. 501
	Mapp. 17	Sub. 1
	Mapp. 5	Sub. 1
	Mapp. 6	Sub. 501

Ctg. C/2 – cl. 1 – mq. 356 – R. € 441,26

P. T-1 - Comune di Rivarolo del Re ed Uniti (CR) via Strada Cà Rossa n. 3

Provenienza:

Immobile Foglio 11 mappale 7 subalterno 501 graffato al mappale 17 subalterno 1, mappale 5 subalterno 1, mappale 6 subalterno 501.

- All'esecutato _____, a _____ de, _____, _____, _____
Paola, la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno, a Quintiliani Alba, la quota
pari a 4/12 di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per
successione in morte di _____, _____, nato il _____ a Rivarolo del Re ed Uniti
(CR) Codice Fiscale _____, deceduto il _____, prima denuncia
numero di repertorio 9/11 Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il
05/07/1997 ai nn. 4450/3021, e seconda denuncia registrata il 24/02/2005 al
numero di repertorio 30/166 Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il
10/06/2005 ai nn. 6057/3468 devoluta per legge.
- Risulta trascritta in data 06/11/2012 ai nn. 8473/5936 accettazione tacita dell'eredità
in morte di _____ nato il _____ a Rivarolo del Re ed Uniti (CR) Codice
Fiscale _____, U, da parte degli eredi sigg.ri _____ a



Pagliari Arnaldo

A _____ nascente da atto Notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore (CR) del 17/10/2012.

- All'esecutato _____ a _____ la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di _____ nata il _____ S. Marino (RM) Codice Fiscale _____ deceduta il _____ registrata il 03/10/2006 al numero di repertorio _____ Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il 13/01/2007 ai nn. 506/338 devoluta per legge.

- Risulta trascritta in data 06/11/2012 ai nn. 8472/5935 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ nata a S _____ (RM) il _____ Codice Fiscale _____
✓ da parte degli eredi sigg.ri S. _____

_____, nascente da atto notaio Gaudio Carmine Mario sede _____ 2012.

- Agli esegutati _____ la quota pari a 1/4 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, a T _____, la quota pari a 2/4 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile di cui sopra, è pervenuto per atto di compravendita del 17/10/2012 numero di repertorio 33754/8522 notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 06/11/2012 nn. 8471/5934 da potere di _____ nata il _____ a Roma Codice Fiscale _____
_____, nata il _____ Rivarolo del Re ed Uniti (CR) Codice Fiscale _____ nata il _____ a Rivarolo del Re ed Uniti (CR) Codice Fiscale _____



- Alla Curatela Eredità Giacente _____ sede a Crema Codice Fiscale _____ 0,
la quota pari a 2/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per
successione in morte di _____ il C _____ R) Codice Fiscale
_____, deceduta il 27/06/2018 registrata il 30/12/2022 al numero di
registro _____ 8 a Casalmaggiore, trascritta il 12/01/2023 ai nn. 207/137
devoluta per legge.

Proprietà:

_____ a

Nato a V _____ 1967

Cod. Fisc. S _____

Proprietà 1/4

_____ a

Nato a _____ 1967

Cod. Fisc. _____

Proprietà 1/4 in regime di separazione dei beni.

Curatela Eredità Giacente _____

Cod. fisc. 91044070190

Con sede a Crema

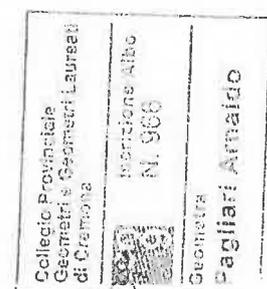
Proprietà 1/2



2.3.1. Variazione catastale d'aggiornamento:

In seguito ai riscontri effettuati sul luogo ed alle comparazioni con i disegni approvati per il rilascio del provvedimento esecutivo comunale ed alle schede planimetriche catastali si sono riscontrate notevoli difformità. Nell'ultimo stato legittimato è presente ed in risalto la demolizione parziale del fabbricato al piano terra, la realizzazione di un porticato non realizzato, la realizzazione di una ulteriore unità abitativa al primo piano, parzialmente realizzato e altri interventi non eseguiti. Inoltre sul mappale 6 del Foglio 11 sulla mappa non era raffigurato il locale autoclave. Pertanto e di conseguenza è stato redatto Tipo Mappale di aggiornamento della mappa catastale raffigurando lo stato attuale dei luoghi, presentato presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali di Cremona approvato il 24 settembre 2024 con il n. 95156. Successivamente è stata redatta nuova planimetria catastale di variazione d'aggiornamento raffigurante i fabbricati nello stato attuale.

Pertanto, in seguito alla variazione catastale di aggiornamento i nuovi identificativi catastali del lotto in oggetto sono i seguenti: In seguito ai riscontri effettuati sul luogo ed alle comparazioni con i disegni approvati per il rilascio del provvedimento esecutivo comunale ed alle schede planimetriche catastali si sono evidenziate delle difformità. Nell'ultimo stato legittimato è presente una tramezza che divide l'ingresso con il soggiorno mai realizzata; la porta di accesso alla cucina è posizionata nel soggiorno e non nel corridoio di ingresso. Al piano terra nella rimessa è stato realizzato al suo interno un piccolo locale ad uso wc e doccia in difformità al progetto approvato. Le schede catastali riportano le stesse difformità.



Pertanto in seguito alla variazione catastale di aggiornamento i nuovi identificativi catastali del

lotto in oggetto sono i seguenti (Allegato L.2/02):

F. 11	Mapp. 5	Sub. 2
	Mapp. 6	Sub. 502
	Mapp. 7	Sub. 502
	Mapp. 17	Sub. 2

Z.C. U - C/2 - cl.1 - Cons. mq 214 - Sup. cat. mq 317 - R. € 265,25 - P. T-1
Comune di Rivarolo del Re ed Uniti (CR) Strada Ca' Rossa n. 3

Proprietà:

1. _____

Nato a _____ il _____

C.F. _____

Proprietà $\frac{1}{4}$

2. _____

Nato a _____ il _____

C.F. S _____

Proprietà $\frac{1}{4}$ in regime di separazione dei beni.

3. CURATELA EREDITA' GIACENTE _____

Sede in Crema (CR)

C.F. : _____

Proprietà per $\frac{1}{2}$



2.3.2. Descrizione:

Il giorno 25.06.2024 e successivamente in data 31.07.2024 il CTU ha eseguito sopralluogo alla presenza del proprietario presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati nel Comune di Rivarolo del Re ed Uniti, frazione Breda Azzolini via Cà Rossa 5/B).



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Leursani di Cremona	Comune: Azzo N. 000
Pagheri Arnaldo	

La stima riguarda locali classificati catastalmente C/2 (magazzini e locali di deposito) disposti a due piani fuori terra e costituiti al piano terra, partendo dalla via Cà Rossa, area cortilizia (mappale 5/2); ulteriore area scoperta (mappale 6/502); locale di sgombero e locale autoclave indi ulteriore area cortilizia (mappale 6/502). Oltre, locale fatiscente ad uso legnaia a nord del mappale 17/2 ed infine a sud area scoperta individuata con il mappale 17/2. Al primo piano due distinti locali parzialmente ristrutturati, ancora al rustico. Essi presentano struttura muraria

numero di repertorio 30/166 Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il 10/06/2005 ai nn. 6057/3468 devoluta per legge.

- Risulta trascritta in data 06/11/2012 ai nn. 8473/5936 accettazione tacita dell'eredità in morte di S. nato il a Units (CR) Codice Fiscale S, da parte degli eredi sigg.ri , aria nascente da atto Notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore (CR) del 17/10/2012.

- All'esecutato la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di a nata il a S. Marino (RM) Codice Fiscale , deceduta il registrata il 03/10/2006 al numero di repertorio 40/175 Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il 13/01/2007 ai nn. 506/338 devoluta per legge.

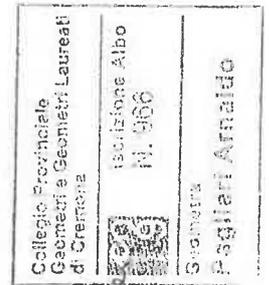
- Risulta trascritta in data 06/11/2012 ai nn. 8472/5935 accettazione tacita dell'eredità in morte di a nata a S. (M) il Codice Fiscale (arte degli eredi sigg.ri S, S, nte da atto notaio Gaudio Carmine Mario sede 2012.

- Agli esecutati S, la quota pari a 1/4 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, a T, la quota pari a 2/4 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile di cui sopra, è pervenuto per atto di compravendita del 17/10/2012 numero di repertorio 33754/8522 notaio Gaudio



Carmine Mario sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 06/11/2012 nn. 8471/5934 da
potere di _____ nata il 2 _____ a Roma Codice Fiscale
S _____ 1U, S _____ a Rivarolo del Re ed Uniti
(CR) Codice Fiscale _____ nata il _____ a Rivarolo
del Re ed Uniti (CR) Codice Fiscale S _____

- Alla Curatela Eredità Giacente _____ sede a Crema Codice Fiscale _____
la quota pari a 2/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per
successione in morte di _____ nata il _____ (CR) Codice Fiscale
TI _____ 4X, deceduta il 27/06/2018 registrata il 30/12/2022 al numero di
registro _____ a Casalmaggiore, trascritta il 12/01/2023 ai nn. 207/137
devoluta per legge.



RISULTANO A CARICO DEGLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI ALLA DATA DEL 02/08/2021 LE
SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Nel ventennio preso in esame dalla data del 29.09.2024 si rilevano le seguenti provenienze e
formalità:

Si precisa che la signora _____ è deceduta in data _____ e la sua eredità è stata
dichiarata giacente in persona dell'avvocato _____ cui il presente pignoramento è
stato notificato.

Immobile Foglio 11 Mappale 6 subalterno 2

- Agli esecutati _____ e a _____ la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in
regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile di cui sopra, è
pervenuta per atto di compravendita del 03/06/1993 numero di repertorio

80864/11916 notaio Dante Chizzini di Viadana, trascritto il 10.06.1993 nn. 4241/2951

da potere di _____ ato il _____ 2 a Rivarolo del re ed Uniti (CR) Cod.

fisc. S _____ 1U

- Alla Curatela Eredità Giacente _____, sede a Crema Cod. Fisc. _____, 90, la

quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile a Rivarolo del Re ed Uniti Foglio 11

mappale 6 subalterno 2, è pervenuta per successione in morte di _____ a nata a

_____ (PR) il _____ ndice Fiscale T _____ deceduta il

27/06/2018 registrata il 30/12/2022 al numero di repertorio _____ 3

Casalmaggiore trascritta il 12/01/2023 ai nn. 207/137 devoluta per legge.

Immobile Foglio 11 mappale 7 subalterno 501 graffato al mappale 17 subalterno 1, mappale 5 subalterno 1, mappale 6 subalterno 501.

- All'esecutato _____

Paola, la quota pari a 2/12 di piena proprietà ciascuno, a _____ la quota

pari a 4/12 di piena proprietà, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per

successione in morte di _____ to il _____ Rivarolo del Re ed Uniti

(CR) Codice Fiscale _____ 41U, deceduto il _____, prima denuncia

numero di repertorio 9/11/ Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il

05/07/1997 ai nn. 4450/3021, e seconda denuncia registrata il 24/02/2005 al

numero di repertorio 30/166 Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il

10/06/2005 ai nn. 6057/3468 devoluta per legge.

- Risulta trascritta in data 06/11/2012 ai nn. 8473/5936 accettazione tacita dell'eredità

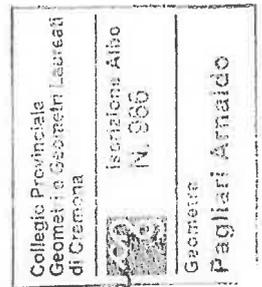
in morte di _____ nato il 11/03/1932 a Rivarolo del Re ed Uniti (CR) Codice



Fiscale _____ U, da parte degli eredi sigg.ri _____ a, :

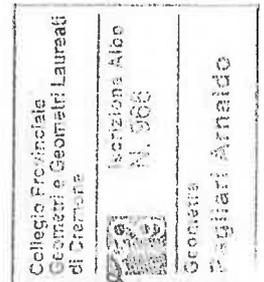
_____, a, _____ a, nascente da atto Notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore (CR) del 17/10/2012.

- All'esecutato _____ la quota pari a 1/12 di piena proprietà ciascuno, degli immobili di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di _____ nata il _____ (RM) Codice Fiscale _____, deceduta il _____ registrata il 03/10/2006 al numero di repertorio 40/175 Ufficio del registro di Casalmaggiore, trascritta il 13/01/2007 ai nn. 506/338 devoluta per legge.
- Risulta trascritta in data 06/11/2012 ai nn. 8472/5935 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ nata a S. Marino (RM) il _____ Codice Fiscale _____ da parte degli eredi sigg.ri _____ nascente da atto notaio Gaudio Carmine Mario sede 2012.
- Agli esecutati _____ la quota pari a 1/4 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, a _____ la quota pari a 2/4 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile di cui sopra, è pervenuto per atto di compravendita del 17/10/2012 numero di repertorio 33754/8522 notaio Gaudio Carmine Mario sede Casalmaggiore (CR) trascritto il 06/11/2012 nn. 8471/5934 da potere di _____ nata il _____ a Roma Codice Fiscale _____ nata il _____ a Rivarolo del Re ed Uniti



(CR) Codice Fiscale S. 02702170300, S. nata il 23/01/1966 a Rivarolo del Re ed Uniti (CR) Codice Fiscale S. 02702170300

- Alla Curatela Eredità Giacente S. sede a Crema Codice Fiscale S. 02702170300, la quota pari a 2/4 di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per successione in morte di T. nata il 03/01/1966 a Colorno (PR) Codice Fiscale S. 02702170300, deceduta il 27/06/2018 registrata il 30/12/2022 al numero di registro S. 02702170300 a Casalmaggiore, trascritta il 12/01/2023 ai nn. 207/137 devoluta per legge.

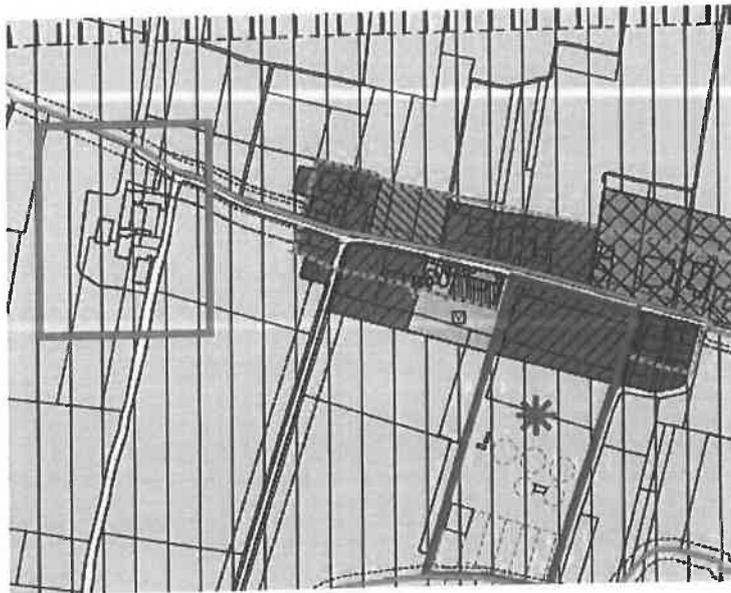


2.3.4. Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 116/2023 R.G.E.:

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, e dalla verifica dello stesso con i dati reperiti presso l'Agenzia Entrate – Uffici Catastali – e dei dati anagrafici del proprietario, l'esperto incaricato non ha rilevato discrepanze.

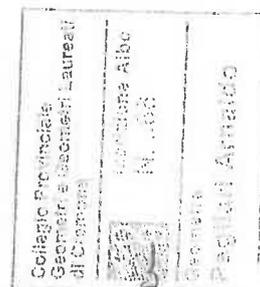
2.3.5. Posizione Urbanistica:

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Rivarolo del Re ed Uniti gli immobili sono inseriti nell'ambito del Sistema Agricolo come "Area E4 – Aree agricole di interesse sovracomunale".



SISTEMA AGRICOLO

-  Area E1 - Aree agricole di completamento
-  Area E2 - Aree agricole invariante
-  Area E3 - Aree agricole di mitigazione ambientale
-  Area E4 - Aree agricole di interesse sovracomunale
-  Area E5 - Verde privato



2.3.6. Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e s.m.i.:

La proprietà immobiliare è stata edificata anteriormente al 1° Settembre 1967. In seguito alla richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rivarolo del Re ed Uniti di eventuali titoli abilitativi sono stati riscontrati i seguenti provvedimenti autorizzativi (Allegato L.2/03).

Concessione Edilizia gratuita n. 33 del 05/11/1992 n. 31/92 Reg. Costruz. Prot. gen. N. 2036 a nome di [redacted] avente per oggetto ristrutturazione fabbricato riguardante Foglio 11 con il mappale 6 in Rivarolo del Re ed Uniti strada Cà rossa.

D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) a prot. n. 0003504/2012 depositata il 23/11/2012 Pratica Edilizia n. 60/2012 a nome di [redacted] avente per oggetto ristrutturazione e risanamento

conservativo di casa di civile abitazione e realizzazione di impianto fotovoltaico a tetto in Rivarolo del Re ed Uniti via Cà rossa ,3 Foglio 11 mappali 5,6/501,6/502.

Entrambi i provvedimenti autorizzativi presentano difformità con lo stato dei luoghi ed i lavori eseguiti risultano parziali rispetto ai progetti presentati ed incompleti rispetto alla loro totalità ed entrambi scaduti nei termini.

Pertanto al fine di regolarizzare la posizione urbanistica è necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia a completamento e variazione delle opere mancanti e/o incomplete.

2.3.7. Difformità urbanistiche e catastali:

Dal sopralluogo sono emerse difformità urbanistiche e catastali così specificate:

- La scheda catastale precedente a quella presentata per l'aggiornamento catastale, non indicava la demolizione parziale del mappale 6;
- Non era indicato il locale autoclave sul mappale 6;
- Al primo piano sono stati indicati gli interventi eseguiti parzialmente in relazione ai provvedimenti autorizzativi;

Pertanto, al fine di regolarizzare la posizione urbanistica, è necessaria una pratica edilizia di sanatoria, le cui spese, per quanto concerne le opere difformi interne, saranno a carico dell'assegnatario del lotto 2, per un importo presuntivo di € 3.000,00 (tremila/00)

Inoltre essendo scaduto il titolo abilitativo per decorrenza dei termini, per il completamento delle opere dovrà essere ripresentato ulteriore richiesta di autorizzazione edilizia.

2.3.8. Locazione:

L'unità in oggetto è di completa disponibilità della proprietà e non risultano affittanze.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pagliari Arnaldo'.

2.3.9. Servitù:

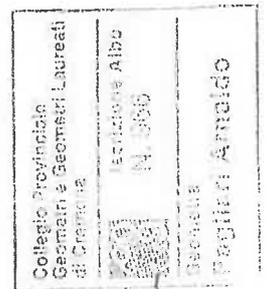
Soffre la servitù passiva di parcheggio per una autovettura nel portico al piano terra in confine con l'ingresso, facente parte del mappale 6/1 del F. 11 come indicato nell'atto notarile del 03/06/1993 redatto dal Dott. Dante Chizzini notaio in Viadana n. 80864 di Reg. e n. 11916 di raccolta.

2.3.10. Considerazioni per la stima:

L'immobile ad uso magazzini-locali di deposito si ritiene indivisibile.

2.3.11. RISPOSTA AL QUESITO:

La perizia assegnata all'esperto incaricato riguarda la stima di locali classificati C/2 (magazzini e locali di deposito) disposti a due piani fuori terra costituiti al piano terra, partendo dalla via Cà Rossa, area cortilizia (mappale 5/2); ulteriore area scoperta (mappale 6/502); locale di sgombero e locale autoclave indi ulteriore area cortilizia (mappale 6/502). Ancora locale fatiscante ad uso legnaia a nord del mappale 17/2 ed infine a sud area scoperta individuata con il mappale 17/2. Al primo piano due distinti locali parzialmente ristrutturati ancora al rustico. Il valore è stato calcolato tenendo conto dei prezzi unitari ricavati dal Lotto 1 e moltiplicandoli per la superficie ragguagliata già calcolata, in quanto il bene oggetto di stima, identificabile al Lotto 2, risulta composto da porzioni di fabbricati a rustico, non comparabili, allo stato attuale, con altre unità a destinazione residenziale. E' stato comunque considerato il valore potenziale dei locali per i quali è stata depositata concessione edilizia e cominciate alcuni lavori di ristrutturazione, poi non terminati. E' stato inoltre tenuto conto del valore dell'area.



2.3.12. Calcolo della Superficie Raggiagliata:

I beni in oggetto di esecuzione riguardano locali ad uso magazzini locali di deposito corredati di ampia area scoperta ubicati nel Comune di Rivarolo del re ed Uniti frazione Breda Azzolini via Cà Rossa 5/B.

Il calcolo della superficie lorda (compreso muri interni ed esterni) raggiagliata viene di seguito esposto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
Locali di sgombero e rustici	256,12	0,25	64,03
Aree scoperte	1283,36	0,08	102,67
TOTALE SUP. RAGG.			166,70

Le superfici sono state ricavate dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo, dai quali è stata elaborata una planimetria che viene allegata (Allegato L.2/01). La superficie raggiagliata del bene oggetto di esecuzione risulta pari a mq 166,70.

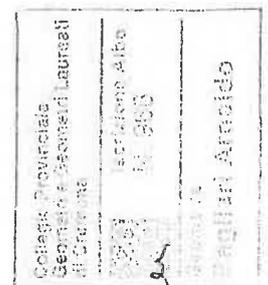
2.3.13. CALCOLO VALORE DI STIMA:

Al fine del calcolo del valore di stima viene preso in considerazione il prezzo unitario a mq calcolato per il Lotto 1, già deprezzato del 20% per i seguenti motivi:

- vendita forzata del bene;
- posizione dell'immobile in zona agricola e non centrale al comune;
- eventuali vizi occulti e assenza di garanzia decennale sul nuovo;

Quindi: €/mq 367,85 x mq 166,70 = € 61.320,60

Il valore finale calcolato è quindi pari ad € 61.300,00 (euro sessantunmilatrecento/00).



Una firma manoscritta in inchiostro scuro, che sembra essere "Pagliari Arnaldo", sovrapposta alla stampa.

2.3.14. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di locali classificati catastalmente C/2 (magazzini e locali di deposito) disposti su due piani e corredati di ampia area scoperta a verde. Identificazione catastale: F. 11 mappali 5/2-6/502-7/502-17/2 strada Cà Rossa, 3 P.T-1 Z.C. U ctg. C/2 cl. 1 mq. 214 Sup. Cat. 317 R. € 265,25. Confini presi in unico corpo: a nord la via Cà Rossa, a ovest il mappale 4, il mappale 6 subalterni 1 e 2, il mappale 287 ed il mappale 16 del foglio 11; a sud il mappale 299 del Foglio 11; a est il mappale 1 del Foglio 11 strada vicinale Carbonara.

Valore stimato per il bene oggetto di esecuzione € 61.300,00 (euro sessantunomilatrecento/00).



2.3.15. Allegati:

Allegati generici:

Allegato 01. Nomina, quesito e giuramento;

Allegato 02. Visure catastali antecedenti alla variazione, Stato di Famiglia storico e
Residenza;

Allegato 03. Atti e Successioni;

Allegati relativi al Lotto 2:

Allegato L.2/01: Planimetria stato rilevato;

Allegato L.2/02: Tipo Mappale e Variazione catastale schede planimetriche aggiornate;

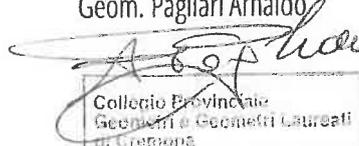
Allegato L.2/03: Provvedimenti autorizzativi;

Allegato L.2/03: Documentazione fotografica Lotto 2

Casalmaggiore, 29/09/2024

L'esperto incaricato

Geom. Pagliari Arnaldo



Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona	
	Iscrizione Albo N. 906
Geometra Pagliari Arnaldo	

