

GEOMETRA ANDREA MANFREDI

VIA A. QUAINI, 68 – 26040 PIEVE D'OLMI (CR)
TEL 340.2477169 – 0372626043
E-MAIL GEOMANFREDI@GMAIL.COM
C.F. MNF NDR 83823 D150R - P.IVA 01406500197
N.1937 ORDINE GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CREMONA

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare RGE N. 146/2023

promossa da

Penelope SPV s.r.l.

Via V. Alfieri n°1 Conegliano (TV)

contro

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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

LOTTO 1	Abitazione con area esterna ed accessori Sita in Via Giuseppe Mazzini n°43 Ostiano (CR)
----------------	--

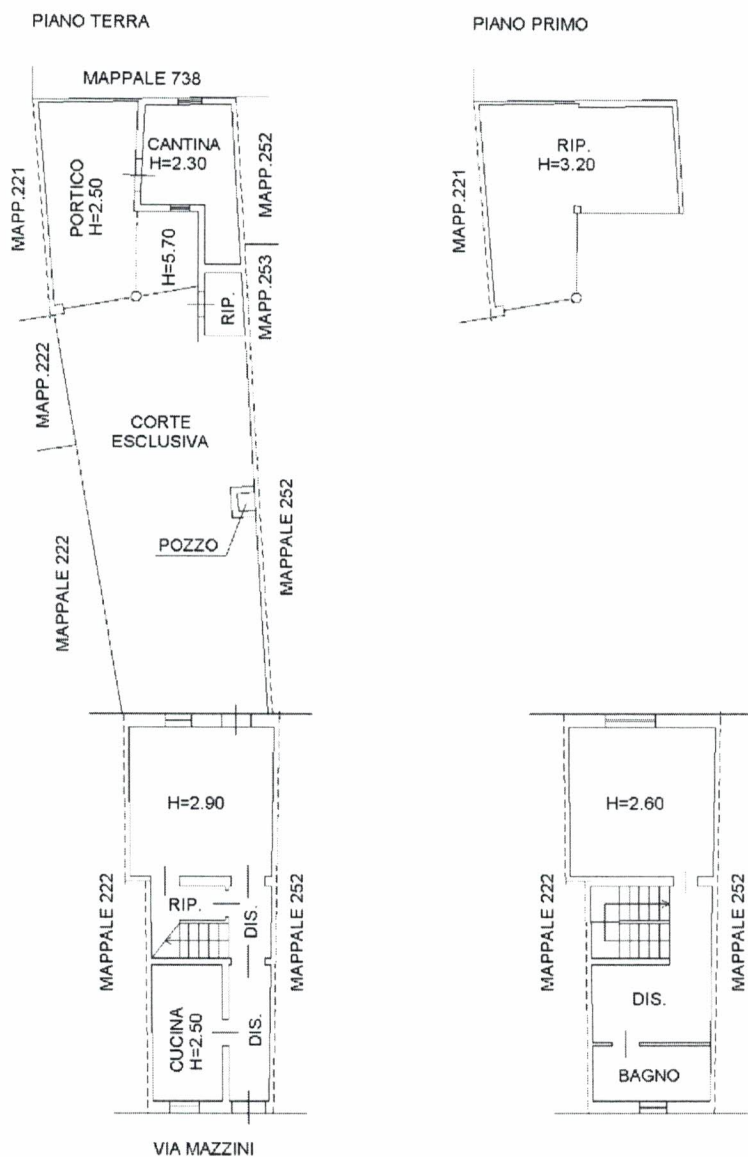


SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

DIRITTO	<i>Piena proprietà</i>
BENE	<i>Abitazione con area esterna ed accessori</i>
UBICAZIONE	<i>Via Giuseppe Mazzini n°43 Ostiano (CR)</i>
CONTESTO	<i>Centro storico del paese</i>
STATO	<i>Pessimo stato di conservazione</i>
CONF. CATASTO	<i>NO</i>
CONF. URBANISTICA	<i>NO</i>
AGIBILITA'	<i>Non presente</i>
APE	<i>N°1906400003924 CLASSE G 253,65 KWH/mqa</i>
VALORE TOTALE	€ 30.000,00
OCCUPAZIONE/ LOCAZIONE	<i>Libera</i>



PLANIMETRIE



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 02/04/2024

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. Lucia Valla del Tribunale di Cremona, convocando il sottoscritto Geom. Manfredi Andrea iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1937 con Studio Tecnico a Pieve D'olmi in Via A. Quaini n°68 in qualità di esperto, all'udienza del giorno 18/10/2024 gli formulava il seguente quesito:

data della valutazione: Settembre 2024

QUESITO ESPERTO ESTIMATORE

- provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta e-mail ovvero fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568 comma 2 cpc e 173 bis disp.att. cpc;
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:
 - 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;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra 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 l'attestazione di prestazione energetica, se mancante;
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 ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.

- Alleghi alla relazione di stima un 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 certificazione 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.cpc;

- 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.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

Piena Proprietà

BENE ED UBICAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione indipendente a cortina stradale, in completo stato di abbandono.

Composta da due piani abitabili, più un sottotetto non abitabile, collegati tra di loro attraverso una scala interna usufruisce di area esclusiva e rustici in corpo staccato, il tutto così disposto:

Al piano terra ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, area esterna, pozzo, ripostiglio, portico, cantina;

Al piano primo 2 camere, bagno e ripostiglio sopra i locali accessori

IMMAGINE SATELLITARE



DESCRIZIONE

L'abitazione è costituita da muratura portante in mattoni pieni, solai e copertura in legno, serramenti in legno con vetro singolo, tutti gli impianti sono da sostituire; le murature presentano notevoli problemi di umidità; i serramenti sono in pessime condizioni e sulla copertura sono presenti presumibilmente lastre contenenti amianto.

Anche i rustici e l'area esterna sono in pessime condizioni e necessitano di manutenzione.

Tutto ciò considerato, al momento attuale è da escludere che l'immobile possa essere riutilizzato come abitazione se non dopo una consistente opera di ristrutturazione edilizia.

CLASSE ENERGETICA

Dall'attestato di prestazione energetica redatto si evince una classe energetica G con valore pari a 253,65Kwh/mq.anno

NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Il compendio pignorato necessita di un intervento di ristrutturazione pesante

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

Abitazione

Foglio 11 mapp. 249 map. 251 map. 250 Categoria A/4 – Classe 2 – Cons. 6.5 vani – Sup. Cat. 119 mq – Rendita € 167,85 – Via Giuseppe Mazzini n°43 Piano T-1

DATI CATASTALI AGGIORNATI DALL'ESPERTO VALUTATORE

Invariati

OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Nulla da segnalare



GIUDIZIO DI REGOLARITA' / DOCFA

Si segnala che al piano terra è stata tamponata la porta che accede al sottoscala.

CONFINI

Confini in un sol corpo

Nord: mappali 222, 223, 220

Est: mappale 980;

Sud: mappali 252,256,253;

Ovest: via Mazzini;

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Ostiano si sono trovati i seguenti titoli abitativi:

- Concessione Edilizia n. 536/83 (trasformazione locale esistente in servizio igienico);
- Comunicazione per il ripasso del tetto del 15/10/1987 prot. n.4062

ABUSI

- Dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopra elencate si evidenzia che è rappresentato un bagno al piano terra che non è mai stato realizzato e che il bagno realizzato al piano primo ha dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato. Si evidenzia inoltre una diversa distribuzione degli spazi interni e di alcune finestre, graficamente la scala è stata rappresentata con l'andamento contrario al reale.

SANABILITA' E COSTI

Per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni e lo spostamento di finestre, tali opere sono sanabili con una CILA Asseverata sanzione prevista 1000€ + spese tecniche, ma trattandosi di un fabbricato che necessita di una ristrutturazione pesante con eventuale adeguamento igienico sanitario potrebbe essere necessario il pagamento di oneri. Si consiglia di approfondire con un proprio tecnico ed ottenere un parere dal tecnico comunale.

VALORE E VENDIBILITA'

Tenuto conto del degrado del fabbricato e delle sue pertinenze (come meglio evidenziato nell'elaborato fotografico), del completo stato di abbandono in cui si trova, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, della realtà di mercato locale ed esperiti i necessari conteggi di valutazione, lo scrivente CTU giudica di poter attribuire al compendio pignorato un valore di mercato a corpo pari ad € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00);

GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "PESSIMO" in quanto:

i fattori positivi risultano essere:

- abitazione indipendente con accesso privato
- ridotta metratura e costo

I fattori negativi sono:

- opere di ristrutturazione
- sanabilità abusi
- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;

FORME DI PUBBLICITA'

- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it"



STATO DI POSSESSO

(debitore - locazione - comodato - assegnazione al coniuge - altro)

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo è risultata libera

ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Come si evince dalla relazione notarile:

- A [redacted], la piena proprietà dell'immobile Ostiano Foglio 11 map. 249 graffate map. 250, map. 251 è pervenuta per atto di compravendita del 12/02/2007 [redacted] notaio [redacted] da potere di [redacted] codice fiscale [redacted]
- A [redacted] - [redacted] pari a 1/12 di piena proprietà degli immobili Ostiano foglio 11 map. 249, map. 250 map. 251 era pervenuta per [redacted] ceduto il [redacted] il 27/07/2002 ai nn. 8010/5420 devoluta per legge NB Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità
- A [redacted] [redacted] [redacted] nota pari a 5/24 ciascuno, proprietà bene personale, degli immobili è pervenuta per atto [redacted] a potere di [redacted] [redacted] di riserva l'usufrutto
- A [redacted] [redacted] [redacted] la quota pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno, in regime di comunione legale, degli immobili è pervenuta per atto di compravendita [redacted]

VINCOLI E ONERI

- usufrutto, uso, abitazione--servitù: -convenzioni edilizie:-vincoli storico-artistici:--contratti incidenti sull'attitudine edificatoria--altri vincoli o oneri--rapporti con eventuali ipoteche – spese condominiali ordinarie – cause in corso

Nulla da segnalare

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli - elenco delle formalità che saranno cancellate)

Vedasi Ispezione ipotecaria allegata

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in unico lotto.

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allega:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B – Documentazione catastale, ispezione ipotecaria

ALLEGATO C – Pratiche Edilizie

ALLEGATO D – Attestato di prestazione energetica

ALLEGATO E – certificato di residenza e stato di famiglia storico

Pieve d'Olmi li 04/09/2024

Il Perito

Geom. Manfredi Andrea