

Ill.mo Sig. GIUDICE DELL'ESECUZIONE
del Tribunale di Cremona
G.O.P. avv. Claudia Calubini

TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 73/2022

Promossa da: **CREVAL S.P.A. in qualità di procuratore della CASSA
DEPOSITI E PRESTITI S.P.A.**
con l'avv. Marco Pesenti e l'avv. Silvio Duse

Contro: [REDACTED]

La sottoscritta ing. Anna Ester Gelera, con studio in Crema via Carrera n. 5,
nominata perito estimatore relativamente al procedimento in oggetto, in data
14.07.2022 ha depositato telematicamente lettera inerente l'accettazione
dell'incarico ed il giuramento di rito; il Giudice dell'Esecuzione demanda
all'esperto di effettuare le seguenti operazioni:

1. *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:*
 - a. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a
fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 bis, disp. att. c.p.c.;*
 - b. *a tener 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.);

- c. 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:*
- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - 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;*
- d. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- e. 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;*
- f. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- g. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanza catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- h. 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;*
2. *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;*
 3. *ALLEGHI altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*
 4. *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;*
 5. *PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co.3 d.a. cpc;*
 6. *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;*
 7. *FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
 8. *CONTATTI tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*

CIO' PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti di causa, ha dato corso alle

operazioni peritali procedendo ad evadere ciascun punto del quesito posto, trattato nella seguente

RELAZIONE TECNICA

Descrizione degli immobili con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione (rif. Allegati A-B-C-D)

Gli immobili di che trattasi si trovano in una zona residenziale di recente impianto urbanistico posta nella zona sud del comune di Bagnolo Cremasco CR, in via Risorgimento n. 2/A.

Detti immobili, facenti parte di un edificio plurifamiliare, sono costituiti da:

1. un appartamento posto al secondo piano, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno ed un balcone;
2. un box ed un vano cantina al piano terreno;
3. quota di comproprietà di un ripostiglio al piano terreno.

Quanto sopra risulta rispettivamente censito al C.F. del comune di Bagnolo Cremasco CR come segue:

1. Appartamento: foglio 8, mappale 190, sub. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5.5 vani, superficie catastale totale mq 99, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 95, rendita catastale € 426.08 - via Risorgimento, piano T-2;
2. Box e cantina: foglio 8, mappale 190, sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 20.66 - via Risorgimento, piano T;
3. Ripostiglio comune (quota di comproprietà dell'esecutato pari a 3/18): foglio 8, mappale 190, sub. 13, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 10,

superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 6.71 - via
Risorgimento, piano T.

Confini in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: vuoto sul cortile comune, appartamento di altra proprietà, vano scala comune, appartamento di altra proprietà, vuoto sul cortile comune;
- del box: corsello comune, box di altra proprietà, corridoio e vano scala comune, box di altra proprietà;
- della cantina: corridoio d'accesso comune, cantina proprietà di terzi, area comune, cantina proprietà di terzi;
- del ripostiglio comune: proprietà di terzi, area comune, portico comune, corridoio comune.

Agli immobili pignorati di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio plurifamiliare di cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza.

L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio plurifamiliare a tre piani fuori terra, di cui il piano terreno è adibito a spazi di servizio e box.

L'appartamento è dotato di un unico affaccio in lato sud ed ha una superficie lorda di pavimento (Slp) di mq 93.60 ed un'altezza utile interna di m 3.00;

l'appartamento è anche dotato di un balcone avente superficie calpestabile di mq 12.37.

La cantina al piano terreno ha una superficie lorda di mq 10.30; il box ha una superficie lorda di mq 22.40.

I ripostiglio comune ha una superficie lorda di circa mq 12.60.

Il vano scala comune è sprovvisto di impianto ascensore.

Come desumibile dalle pratiche edilizie allegate (*rif. Allegato E*), la costruzione dell'edificio risale alla metà degli anni '70.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante costituita prevalentemente da muratura portante in laterizio ed elementi n.c.a., solai in latero-cemento, tetto a muricci e tavelloni con manto di copertura in lastre di fibrocemento (presumibilmente contenente amianto), facciate intonacate e tinteggiate.

Gli spazi esterni comuni comprendono la zona di accesso pedonale al vano scala, i corselli carrai di accesso ai box in lato sud, aree a verde con tappeto erboso e piante d'alto fusto.

L'appartamento presenta al suo interno le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle in parte rivestite da nuovo pavimento in legno nel locale soggiorno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle in cucina e nel bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato, gli originari serramenti in legno senza vetrocamera, tapparelle avvolgibili.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda ad uso igienico sanitario costituito da vecchia caldaia murale installata sul balcone e da radiatori.

L'appartamento è servito da proprio contatore del gas metano di rete e dell'energia elettrica, mentre non è dotato di contatore dedicato per la fornitura di acqua. Attualmente i consumi di acqua dello stabile vengono fatturati ad altro condomino e le relative spese vengono poi attribuite nella misura di 1/6 per ogni appartamento.

L'appartamento è in generale in discreto stato di manutenzione; necessitano di lavori di manutenzione l'impianto elettrico, l'impianto idraulico del bagno e

l'impianto di riscaldamento, con particolare riferimento alla caldaia, che è da sostituire. Si segnala che una porzione dell'intonaco della camera matrimoniale (si veda l'Allegato A , vista 22) denota la presenza di perdite d'acqua condotta e/o di scarico proveniente dal bagno.

Determinazione del valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.)

Per la stima del valore di mercato dell'immobile pignorato, si rimanda alle conclusioni della presente relazione.

Si segnala che il creditore procedente agisce nella presente procedura esecutiva per il diritto di piena proprietà sull'immobile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise

Il caso non ricorre.

Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Il caso non ricorre.

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

Non risultando il bene comodamente divisibile, non si ritiene opportuno il suo frazionamento per la vendita in più lotti.

Predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente

L'appartamento è provvisto di APE redatto dal geom. Gabriele Messaggi in

data 24.11.2017.

L'appartamento è in classe energetica G (359,06 kWh/mq anno), come risulta dall'APE con codice identificativo 1900500007017 valido fino al 24.11.2007 (rif. Allegato L).

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

Gli immobili di che trattasi, intestati a:



sono individuati catastalmente al C.F. del comune di Bagnolo Cremasco CR come segue (si veda l'Allegato C):

1. Appartamento: foglio 8, mappale 190, sub. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5.5 vani, superficie catastale totale mq 99, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 95, rendita catastale € 426.08 - via Risorgimento, piano T-2 - per la quota di 1/1 di piena proprietà;
 2. Box e cantina: foglio 8, mappale 190, sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 20.66 - via Risorgimento, piano T - per la quota di 1/1 di piena proprietà;
 3. Ripostiglio comune: foglio 8, mappale 190, sub. 13, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 10, superficie catastale totale mq 16, rendita catastale € 6.71 - via Risorgimento, piano T - per la quota di 3/18 di piena proprietà.
- in piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

Le schede catastali degli immobili corrispondono allo stato dei luoghi; si rileva solo che nella scheda catastale dell'appartamento non è indicata la porta finestra della camera matrimoniale.

Si rileva che agli immobili pignorati di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio plurifamiliare di cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità con elenco delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC dalla scrivente al Comune di Bagnolo Cremasco, il personale dell'Ufficio Tecnico comunale ha effettuato una ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di perizia; sono state trovate le seguenti pratiche edilizie (si veda l'Allegato E):

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 25.09.1973 – Pratica n. 4/83;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 11.11.1974 – Pratica n. 3/84;
- Certificato di Abitabilità del 24.12.1974 – Pratica n. 4/83.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo (si vedano le piante in scala 1:100 riportate nell'Allegato D) corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nelle piante riportate nelle tavole allegate al Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 25.09.1973. Vi sono lievi difformità inerenti la

posizione dei tavolati divisorii interni e la posizione e dimensione delle aperture di facciata; in particolare non è concessionata la portafinestra della camera matrimoniale. Si tratta di difformità sanabili con pratica di sanatoria edilizia il cui costo è stimabile in complessivi € 3.000,00.

Precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile

Si fa riferimento al certificato notarile rilasciato dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 01.06.2022 (si veda l'Allegato G).

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili in Bagnolo Cremasco Foglio 8 Particella 190 Sub. 5 e Particella 190 Sub. 10 e la quota di 3/18 di piena proprietà dell'immobile in Bagnolo Cremasco Foglio 8 Particella 190 Sub. 13, sono pervenute con atto di compravendita del 27.11.2017, a rogito del notaio Confalonieri Andrea di Pandino (CR), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] gli immobili sono pervenuti in forza di



[REDACTED]

1/2 di piena proprietà ciascuno dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili di che trattasi è pervenuta per atto di compravendita del

[REDACTED]

Presenza di vincoli ed oneri gravanti sul bene

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si fa riferimento al certificato notarile rilasciato dal Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone in data 01.06.2022 (si veda l'Allegato G).

1. [REDACTED] nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare [REDACTED] numero di [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona.

A favore di CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A. con sede a Roma c.f. 80199230584.

[REDACTED]

quota di 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Bagnolo Cremasco di cui al fg. 8 particella 190 sub. 5 e particella 190 sub. 10 e per la quota di 3/18 di piena proprietà dell'unità immobiliare in Bagnolo Cremasco di cui al fg. 8 particella 190 sub. 13.

2. Ipoteca volontaria nn. 20244/3487 del 29.11.2017 a garanzia di mutuo [REDACTED] rogito Notaio Confalonieri Andrea di Pandino [REDACTED] – per la complessiva somma di € 144.000,00 di cui € 80.000,00 capitale da restituire in 30 anni – a favore di CREDITO VALTELLIESE s.p.a., con sede a Sondrio, C.F. 80199230584.

[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari in Bagnolo Cremasco di cui al fg. 8 particella 190 sub. 5 e particella 190 sub. 10 e per la quota di 3/18 di piena proprietà dell'unità immobiliare in Bagnolo Cremasco di cui al fg. 8 particella 190 sub. 13.

Vincoli ed oneri condominiali

Agli immobili di che trattasi competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio plurifamiliare di cui fanno parte, sito in Bagnolo Cremasco CR Risorgimento 2/A, ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza.

L'edificio, costituito da sei unità immobiliari residenziali, è sprovvisto di amministratore condominiale.

Da informazioni assunte da alcuni residenti durante il sopralluogo, si è appreso quanto segue:

- l'edificio è dotato di un unico contatore per la fornitura di acqua. Le



fatture vengono recapitate ad un condomino che si occupa di pagarle richiedendo preventivamente la quota di competenza agli altri condomini, pari ad 1/6 del totale per ogni appartamento (indicativamente € 350,00 per appartamento all'anno);

- l'edificio è dotato di un contatore per la fornitura di energia elettrica delle parti comuni. Le fatture vengono recapitate ad un condomino che si occupa di pagarle richiedendo preventivamente la quota di competenza agli altri condomini, pari ad 1/6 del totale per ogni appartamento (indicativamente € 70,00 per appartamento all'anno);
- le pulizie delle parti comuni (ingresso, vano scala e corridoi cantine) vengono eseguite direttamente, a turnazione, dai residenti.

Verificare la presenza di rifiuti e qualificarli come urbano, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato e al suo interno erano presenti mobilio ed effetti personali dell'occupante.

Verifica dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

L'immobile di che trattasi è attualmente occupato dai Sigg:

- [REDACTED] conduttore,
lavoratore autonomo;

[REDACTED]

Da una verifica effettuata dallo scrivente perito presso l'Agenzia delle Entrate di Crema, è risultato che, per l'immobile oggetto di perizia, a nome dell'esecutato risulta un contratto di locazione immobiliare registrato telematicamente presso l'Ufficio di Crema il 10.11.2021 al n. 3330 serie 3T, come certificato nell'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Crema in data 08.02.2023 (si veda l'Allegato H). Tale contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva ex art. 2923 c.c.

Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 09.11.2021 al 09.11.2025, rinnovabile per ulteriori quattro anni, ovvero sino al 09.11.2029; il canone annuo è di € 6.000,00 da pagarsi in dodici rate mensili anticipate.

Come appreso dal "1 Rendiconto quadrimestrale ex art. 593 c.p.c." depositato a cura dell'IVG di Crema, il Sig. [REDACTED], nato a Crema il [REDACTED] in qualità di ex conduttore, in data 28.11.2022 ha consegnato all'IVG di Crema la risoluzione anticipata parziale del contratto di locazione in quanto non abita più nell'immobile pignorato.

Breve scheda sintetica dei beni

Si rimanda alla scheda sintetica riportata nell'Allegato M.

CONCLUSIONI

Considerato:

- la posizione, il contesto, la tipologia e la consistenza degli immobili;
- l'epoca di costruzione e le caratteristiche costruttive degli immobili;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili e dell'edificio di cui fanno parte;

- le finiture e le dotazioni impiantistiche degli immobili;
- l'entità delle superfici lorde di pavimento (Slp) e delle superfici accessorie degli immobili;
- la destinazione d'uso residenziale degli immobili;
- i valori di vendita di mercato;

si opera la seguente stima, considerando la situazione edificatoria esistente:

- <u>S.l.p. appartamento (mq 93.60)</u>		
mq 93.60 x 100% x €/mq 600,00 = arrotond.	€	56.200,00
- <u>Superficie balcone (mq 12.37)</u>		
mq 12.37 x 30% x €/mq 600,00 = arrotond.	€	2.200,00
- <u>Superficie cantina (mq 10.30)</u>		
mq 10.30 x 30% x €/mq 600,00 = arrotond.	€	1.800,00
- <u>Superficie box (mq 22.40)</u>		
mq 22.40 x 100% x €/mq 580,00 = arrotond.	€	13.000,00
- <u>Superficie ripostiglio comune (mq 12.60 – per quota 3/18)</u>		
mq 12.60 x 30% x 3/18 x €/mq 600,00 = arrotond.	€	400,00
	Valore di mercato	€ 73.600,00

Premesso quanto sopra, si ritiene che il valore di vendita dell'immobile possa essere pari a complessivi € 70.600,00 (diconsi euro settantamilaseicento/00), valore che tiene conto del valore di mercato di € 73.600,00 sopra stimato, tolto l'importo delle spese di sanatoria edilizia, stimate in complessivi € 3.000,00.

Si evidenzia che il valore di stima sopra riportato si riferisce ai beni nello stato attuale in cui si trovano, liberi da cose e da persone.

Ritenendo di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi, rimango comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore per ogni eventuale ulteriore informazione o chiarimento eventualmente necessario alla definizione della pratica.

Crema, 21.02.2023

L'Esperto

dr. ing. Anna Ester Gelera

Si allegano:

1. Allegato A: Documentazione fotografica
2. Allegato B: Immagine satellitare
3. Allegato C: Documentazione catastale
4. Allegato D: Planimetrie
5. Allegato E: Pratiche edilizie
6. Allegato F: Atto di provenienza
7. Allegato G: Certificato notarile
8. Allegato H: Verifica locazioni immobili
9. Allegato I: Certificati di residenza e storico di famiglia
10. Allegato L: Attestato di Prestazione Energetica
11. Allegato M: Scheda sintetica dei beni