

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n°194/2022-164/2023

Promossa da: HOIST ITALIA SRL

CON AVV. GIOVANNI SIMONE

Contro: ---

G.O.P.: AVV. NUNZIA CORINI



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Diritto:	piena proprietà
Bene:	appartamento con cantina ed autorimessa
Ubicazione:	Offanengo (Cr) Via Risorgimento, 21
Stato:	sufficiente
Titolarietà:	
Lotti:	no
Dati catastali pignoramento:	Foglio 10 particella 551 subalterno 3 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 5 superficie catastale mq 81 rendita euro 322,79 Foglio 10 particella 608 subalterno 1 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 16 superficie catastale mq 16 rendita euro 20,66
Dati catastali attuali:	conformi a pignoramento
Irregolarità/Abusi:	si (tavolati, posizione porta cucina, finestra camera singola non realizzata, cantina non in planimetria)
Valore di mercato:	€ 46.600,00
Vendibilità:	scarsa
Motivo:	contesto fatiscente
Pubblicità:	ordinaria
Occupazione:	non occupata
Servitù:	nessuna
Oneri:	si (spese condominiali non pagate)



TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 194/2022

Promossa da: HOIST ITALIA SRL
CON AVV. GIOVANNI SIMONE

Contro: _____

G.O.P.: AVV. NUNZIA CORINI.

RELAZIONE PER VALUTAZIONE D'IMMOBILE

Premesso che:

In data 16 maggio 2023 il G.O.P. Avv. NUNZIA CORINI, nominava la sottoscritta Geometra Renesto Roberta, residente in Trescore Cremasco via Alchina n°4, con studio in Crema Via Antonio Gramsci, 5, C.F. RNSRRT65S65F205V, iscritta all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1513, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.

Esperiti gli accertamenti del caso inerenti alla compatibilità del tecnico con l'incarico, prestato il giuramento di rito, alla sottoscritta era formulato il seguente quesito:

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 a 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. 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. 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. predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
- alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche



reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleghi altresì le visure catastali, 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.

La sottoscritta effettuava il sopralluogo in data 30 agosto 2023.

La sottoscritta inoltra richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di Offanengo Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione.

Esperiva in via telematica la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome _____ e _____ e delle trascrizioni esistenti sempre a nome _____ e _____ per la ricostruzione dell'ultimo ventennio.

DESCRIZIONE IMMOBILE



Dal sopralluogo è risultato quanto segue: trattasi di una unità immobiliare, in sufficienti condizioni sita in Comune di Offanengo (Cr) Via Risorgimento, 21.

L'epoca di costruzione, anno 1969, le caratteristiche di finitura e lo stato di manutenzione, rendono l'immobile sufficientemente appetibile in caso di vendita.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano rialzato, è così costituita:

un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina, un bagno, una camera matrimoniale, una camera singola, due balconi, una cantina al piano seminterrato ed una autorimessa in corpo staccato.

FINITURE INTERNE

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono:

- pareti con intonaco civile e tinteggiatura ammalorata (presenza di muffe);
- zona giorno pavimento in ceramica, zona notte pavimento in ceramica, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica;
- porte interne in legno;
- serramenti esterni in PVC doppio vetro, tapparelle.
- impianto elettrico da verificare;
- impianto idraulico da verificare.

FINITURE ESTERNE

Le finiture esterne dell'unità immobiliare sono:

- intonaco al civile con tinteggiatura per esterni ammalorata.

CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

La superficie dell'unità immobiliare è di mq. 81,10 dell'autorimessa mq. 16,50.

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

- Licenza di costruzione n. 66 del 20 ottobre 1969



-Licenza di costruzione n. 109 del 1971 (citata in atti ma non trovata presso l'ufficio tecnico del comune vedasi mail allegata)

-Certificato di Abitabilità del 27 marzo 1971

IRREGOLARITA' ED ABUSI

L'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità interne sanabili mentre la cantina ha anch'essa con delle difformità che potranno essere sanate solo attraverso una richiesta in sanatoria condominiale in quanto, è attualmente identificata nella scheda catastale su uno spazio che non risulta identificato nella planimetria di progetto.

Il costo per la sanatoria è quantificabile in euro 4.500,00 tenendo conto che per la sanatoria del piano seminterrato (cantine) è necessaria una delibera condominiale che approvi la stesura della pratica e relativo invio all'ufficio tecnico comunale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di Offanengo:

Foglio 10 particella 551 subalterno 3 categoria A/2 classe 2 consistenza vani 5
superficie catastale mq 81 rendita euro 322,79

Foglio 10 particella 608 subalterno 1 categoria C/6 classe 2 consistenza mq 16
superficie catastale mq 16 rendita euro 20,66

Il tutto come da visura catastale.

CONFINI CATASTALI

-appartamento

A Nord vuoto su cortile comune

A Est vuoto su cortile comune



A Sud altra proprietà

A Ovest vano scala

-cantina

A Nord vano scala comune

A Est altra proprietà

A Sud parti comuni

A Ovest altra proprietà

-autorimessa

A Nord altra proprietà

A Est cortile comune

A Sud cortile comune

A Ovest altra proprietà

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Metodologia estimativa ed andamento del mercato immobiliare.

La ragione pratica della presente relazione di stima è quella di determinare il valore che l'unità immobiliare sopra descritto può conseguire, a data corrente, sul libero mercato.

Procedimenti e conteggi di stima.

Dalle conclusioni dei precedenti paragrafi, ne discende il procedimento estimativo assunto per una corretta valutazione del complesso in esame, nei quali intervengono diversi fattori.

Considerato che il mercato immobiliare non procede a riferimenti prettamente analitici, ma esprime sintetiche entità variabili in funzione dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione



nonché del probabile prezzo di mercato praticato in zona ed il prezzo di produzione per beni simili, si ritiene equo attribuire i seguenti valori, così ripartiti:

Abitazione con accessori	€	44.600,00
Autorimessa	€	2.000,00
Valore complessivo di	€	46.600,00

(euroquarantaquattromilaseicento/00).

Detto valore è comprensivo del deprezzamento dovuto allo stato dell'unità immobiliare e dei costi da sostenere per la sanatoria.

DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto vista la sua composizione e dimensione, non può essere divisa.

CONTRATTI DI AFFITTO

L'unità immobiliare in oggetto risulta non occupata.

PROVENIENZE

L'unità immobiliare in oggetto pervenne ai Sigg. _____ e _____ con atto di compravendita in data 19 luglio 2007 atto Notaio Andrea Confalonieri rep. n. 12387/5366 trascritto presso la conservatoria di Lodi il 23 luglio 2007 ai n.ri 18330/9156.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 31 agosto 2023 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

A nome _____ e _____



- 1) TRASCRIZIONE atto di compravendita a rogito Dott. Andrea Confalonieri, Notaio in Pandino, in data 19 luglio 2007 rep. n. 12387/5366, trascritto a Lodi il 23 luglio 2007 ai n.ri 18330/9156.
- 2) ISCRIZIONE ipoteca volontaria – concessione a garanzia mutuo fondiario iscritta a Lodi il 23/07/2007 ai n.ri 18331/5379 per euro 174.000,00–capitale euro 87.000,00 durata anni 20 –a favore di BANCA CARIGE SPA – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a Genova.
- 3) ANNOTAZIONE surroga ai sensi legge 40/2007 art. 8 atto notarile pubblico Notaio Dott. Giuseppe Cristaldi Notaio in Soncino (Cr), in data 25/05/2009 rep. n. 45322/9444, trascritto a Lodi il 01 giugno 2009 ai n.ri 8896/2008.
- 4) TRASCRIZIONE atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – iscritto a Lodi il 29 novembre 2022 ai n.ri 20781/13864 –a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (Tv).
- 5) TRASCRIZIONE atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – iscritto a Lodi il 17 ottobre 2023 ai n.ri 18929/12751 –a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede a Conegliano (Tv).

PRECEDENTI PROPRIETARI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva apparteneva anteriormente al ventennio:

al Sig. _____ nato in India il _____ alla Sig.ra _____ nata in India il _____ al _____
 al Sig. _____ nato a Brescia il _____ ed alla Sig.ra _____ nata a Crema il 01/01/1973 dal _____ 3 al _____



Con quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Con osservanza.

Crema, li 01 luglio 2024.

Il C.T.U.

Geom. Roberta Renesto

In allegato si trasmette:

- A Fotografie
- B Documentazione comunale
- C Documentazione catastale (Visura)
- D Documentazione catastale (Scheda)
- E Documentazione catastale (visura storica)
- F Visura ipotecaria
- G Atto di compravendita
- H Attestato di Prestazione Energetica
- I Spese condominiali

Crema 31 agosto 2023

Il C.T.U.

Geom. Roberta Renesto

