

RELAZIONE

DI STIMA

PROCEDURA 154/2022 R.G.E.

CREMONA, 18.09.2023

IL TECNICO INCARICATO


carlocorise/igeometra

PERIZIA DI STIMA

redatta dallo scrivente Geom. Carlo Coriselli titolare dello Studio Tecnico Coriselli con sede in Cremona Via Bonomelli 24, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1355, su spett.le incarico del Tribunale di Cremona e relativa accettazione dell'incarico e giuramento telematico in data 17.05.2023 inerente la procedura n. 154/2022 relativa alle unità immobiliari e relative pertinenze poste in Grumello Cremonese ed Uniti (CR) Via Belgioioso 21 di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] onde poterne determinare il valore attuale a fronte di sopralluogo in data 18.09.2022 a seguito di comunicazione in data 13.09.2023 da parte di IVG Cremona di avvenuto accesso forzato.-

1. - NOTE GENERALI-DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare indipendente posta su due paini fuori terra con annesso grande giardino di proprietà locale accessorio, rimessa e due terreni posti in lato di nord rispetto al fabbricato.-

La casa è composta al piano terreno da ingresso/soggiorno con camino, sala da pranzo, cucina, dispensa/cantina, vano scala di accesso al piano primo, disimpegno, bagno/lavanderia e terrazza sul giardino, al piano primo disimpegno, quattro camere da letto, bagno, balconcino e locale ripostiglio.-

Nel giardino in lato di ovest si trova un corpo di fabbricato ad un piano destinato a portico/legnaia ed ancora in lato di ovest ma più a nord si trova il locale rimessa.-

Lo stato di uso, manutenzione e conservazione è discreto in quanto non utilizzato da tempo ed abbandonato con all'interno presenza di mobilio di vario genere e cucina in muratura; il giardino per una parte è accessibile poi è infestato dalla vegetazione che non permette di poterlo visionare completamente.-

Il tutto è comunque ben visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.-

I pavimenti interni sono in monocottura, nei bagni in ceramica, serramenti in legno con vetri termoacustici e scuri interni al piano terreno e persiane a ventola in legno al piano primo, impianto di riscaldamento con caldaia autonoma con produzione acqua calda ed radiatori in alluminio, impianto elettrico a norma con le vigenti norme in materia, serramenti interni in legno, rivestimento pareti bagni e cucina in piastrelle ceramica, porta di ingresso del tipo blindato così come quella del locale dispensa/cantina verso la terrazza interna.-

L'unità immobiliare di civile abitazione previo piccole opere di ordinaria manutenzione è da considerarsi abitabile ed agibile mentre il copro di fabbricato destinato a rimessa si presenta in pessime condizioni in quanto la copertura a tetto risulta essere parzialmente crollata e necessita di intervento totale di ristrutturazione.-

Si allega alla presente l'APE redatta in data 25.09.2023 che classifica l'immobile in classe energetica F 304,31 kWh/m2a.-

L'immobile oggetto di perizia risulta essere stato edificato ante 1967 ed in seguito sono state eseguite altre opere che hanno richiesto la presentazione di provvedimenti amministrativi e più precisamente Concessione Edilizia n. 01/1999 del 01.03.1999 e successiva variante con D.I.A. n. 15/2000 del 24.05.2000 e richiesta di certificato di abitabilità in data 09.05.2002 prot. 2313 e dalla documentazione risulta lo stato di fatto essere conforme sia alla documentazione catastale che a quella urbanistica in quanto non si sono riscontrate difformità.-

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano essere attualmente libere da persone ed inutilizzate, mentre risultano occupate da materiale da eliminare (arredo interno tipo divani letti etc.); si precisa che l'arredo della cucina è in muratura come meglio evidenziato nella documentazione fotografica.-

2.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di relazione risultano identificati all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cremona-Territorio Comune di Grumello Cremonese ed Uniti nel modo che segue:

CATASTO FABBRICATI

Fg. 18 mappale 184 e mappale 185 Via Belgioioso 21 p. T-1 z.c. U cat. A/4 cl. 4 vani 10,5 superficie catastale totale 257 mq. totale escluse aree scoperte 231 mq. R.C. € 439,25

Fg. 18 mappale 183 Via Belgioioso 21 p. T z.c. U cat. C/6 cl. 3 mq. 16 superficie catastale totale 16 mq.

CATASTO TERRENI

Fg. 18 mappale 182 qualità SEMINATIVO cl. 2 HA 00.09.10 R.D. € 6,81 R.A. € 6,34

Fg. 18 mappale 181 qualità PIOPPETO cl. 2 HA 00.12.00 R.D. € 6,20 R.A. € 1,24

3.- CONFINI NEL COMPLESSO

3.1 casa civile abitazione/accessorio/giardino

A NORD ragioni mapp. 182
A EST ragioni mapp. 186-187-416-188
A SUD la Via Belgioioso
A OVEST ragioni mapp. 357-178-356

3.2 rimessa

A NORD ragioni mapp. 182
A EST ragioni mapp. 184
A SUD ragioni mapp. 184
A OVEST ragioni mapp. 184

3.3 terreno mapp. 182

A NORD Roggia Malcorrente
A EST Roggia Malcorrente
A SUD ragioni mapp. 183-184-186-190-362

A OVEST ragioni mapp. 356

3.4 terreno mapp. 181

A NORD Colatore Riglio

A EST Colatore Riglio

A SUD Roggia Malcorrente e ragioni mapp. 307

A OVEST Roggia Malcorrente

4.- ACCESSO

Per le unità immobiliari oggetto di perizia, si accede direttamente dalla Via Belgioioso mediante passo pedonale e passo carraio di proprietà esclusiva.-

5.-PROVENIENZA-IPOTECHE-PIGNORAMENTI

All'attuale proprietario i beni oggetto di relazione tecnica e stima pervennero nelle seguenti modalità:

-al sig. _____ per gli immobili mapp. 183-184-185 ed il terreno mapp. 182 la quota di 3/4 di piena proprietà per successione in morte di _____ deceduta il _____ 2013 registrata il 10.02.2014 al n. 245/9990 di rep. Milano 1 trascritta il 06.06.2014 ai n.ri 3703/2663 devoluta per legge; risulta essere trascritta in data 25.05.2022 ai n.ri 4936/3493 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____

_____ da parte dell'erede sig. _____ nascente da atto Notaio Cesati Gianpaolo con sede in Milano del 28.06.2017

-al sig. _____ l alla sig.ra _____ per gli immobili mapp. 183-184-185 ed il terreno mapp. 182 la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno per successione in morte di _____ deceduto il 10.04.2000 registrata il 03.11.2003 al n. 2129/2003 di rep. Ufficio del Registro trascritta il 12.08.2006 ai n.ri 9711/5819 devoluta per legge; risulta essere trascritta in data 11.01.2022 ai n.ri 76/41 accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ da parte degli eredi

Iscrizione nn. 2602/496 del 27.03.2009 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 24.03.2099 nn. 294352/47113 di rep. Notaio Loviseti Paolo con sede a Milano a favore di Banca Popolare di Sondrio società cooperativa per azioni con sede in Sondrio contro _____) e _____ " quale debitore non datore di ipoteca capitale € 200.000,00 totale € 340.000,00 durata anni 1 mesi 6 giorni 1 gravante sugli immobili e terreni posti in Grumello Cremonese ed Uniti di cui al fg. 18 mapp. 184-185-183-182-181

Trascrizione nn. 8503/5970 del 13.09.2022 verbale di pignoramento immobili del 27.07.2022 n. 2227 di rep. emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona a favore di Diana SPV Srl con sede a Conegliano (TV) contro _____ gravante sugli immobili e terreni posti in Grumello Cremonese ed Uniti di cui al fg. 18 mapp. 184-185-183-182-181

6.-VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Tecnico, ad evasione dell'incarico ricevuto, con buona conoscenza del mercato immobiliare della zona in considerazione al fatto che sta già operando da tempo nel territorio circostante, a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, il borsino immobiliare di Cremona e Provincia, le agenzia immobiliari della zona, tenuto altresì conto dell'attuale momento del mercato immobiliare e valutati immobili e terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, attribuisce un valore commerciale totale della intera proprietà pari a

€ 151.200,00

(diconsi euro centocinquantunmiladuecento/00)

così risultante:

casa mq. 122,85 x 1,00 = mq. 122,85

balcone/terrazza	mq.	32,72 x 0,33 =	mq.	10,80
legnaia/ripostiglio	mq.	18,90 x 0,25 =	mq.	4,72
giardino	mq.	337,45 x 0,10 =	mq.	33,75
rimessa	mq.	19,50 x 0,30 =	<u>mq.</u>	<u>5,85</u>
		Totale	mq.	177,97

mq. 177,97 x €/mq. 800,00 = € 142.376,00 arrotondato a € 142.000,00

terreno mapp. 181 HA 00.12.00 X €/HA 38.500,00 = € 4.620,00 arrotondato a € 4.700,00

terreno mapp. 182 HA 00.09.10 X €/HA 49.500,00 = € 4.504,50 arrotondato a € 4.500,00

7.-FORMAZIONE LOTTI/STATO DEI RIFIUTI

Trattandosi di casa civile abitazione e relative pertinenze (giardino-legnaia-rimessa) non risulta possibile la creazione di lotti

I due terreni sono la continuazione naturale del giardino della casa ed anche nel PGT del Comune di Grumello Cremonese ed Uniti gli stessi sono individuati come « verde privato »

La casa ed i terreni non sono oggetto di alcun contratto di locazione/affitto; la casa risulta essere disabitata da tempo

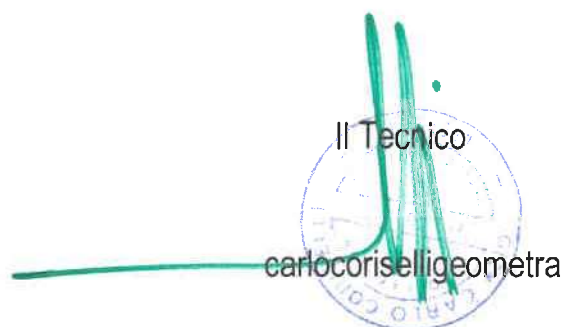
Come sopra esposto nei locali oggetto di perizia vi è la presenza di materiale che dovrà essere smaltito nelle opportune discariche autorizzate; a vista si tratta di mobilio, legname ed altro da considerarsi comunque rifiuto urbano non pericoloso e si stima in euro 1.200,00 + IVA (milleduecento/00) l'importo per il suo smaltimento

Il sottoscritto Consulente Tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n. 9 pagine con n. 8 allegati che ne costituiscono parte integrante.

L'elaborato peritale è depositato in cancelleria in n. 1 copia cartacea originale.-

Cremona, li 18.09.2023

Il Tecnico
carlocoriselligeometra



ALLEGATI

- documentazione catastale
- documentazione fotografica
- attestato prestazione energetica
- certificazione atti anagrafici
- documentazione urbanistica
- avvenuta consegna alle parti Studio Legale Avv. Nicola Maione per il creditore ed I.V.G. di Cremona per il debitore
- ricevute spese sostenute
- richiesta di liquidazione