



TRIBUNALE DI CREMONA

## Esecuzione immobiliare

n. 40/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

rappresentata e difesa Avv. Paolo Fornoni

DEBITORE:

GIUDICE:

G.O.P. avv. Nunzia Corini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2023

TECNICO INCARICATO:

**GEOM. Claudio MONTANI**

CF: MNT CLD 51B04 D150I - P. IVA 00385210190

Albo Geometri di Cremona n°984

con studio in 26010 - Robecco d' Oglio (CR) Via Tegagni, 28

Telefono: 333-2214350

email: montanicaudio@ymail.com

PEC: claudio.montani@geopec.it



## INDICE

<b>SCHEDA SINTETICA</b>	
<b>QUESITO</b>	
<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	
<b>PERIZI DI STIMA</b>	

### ALLEGATI:

- All.1 - Atto di provenienza
- All.2 - Atto di mutuo
- All.3 - Catasto di provenienza (visure, planimetrie, estratto di mappa)
- All.4 - Stralcio NTA
- All.5 - Ispezione ipotecaria
- All.6 - Documentazione Edilizia
- All.7 - Tabella MCA
- All.8 - Comparativi
- All.9 - APE
- All.10 - Documentazione fotografica
- All.11 - Ricerca affitto
- All.12 - Certificato di residenza



**SCHEDA SINTETICA**

<b>DIRITTO</b>	Gli immobili oggetto dell'esecuzione imm.re N. RGE 40/2023 sono per la piena proprietà dei sigg. I , per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e F (CF: , per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni - in forza di atto di compravendita notaio VILLA Alberto in data 05/06/2007 rep. 72686/17545, registrato a Milano il 21/06/2007 n. 12420 serie 1T, trascritto il 03/07/2007 ai nn.8331/4295, da potere della I - sede MILANO (MI) -
<b>CESPITI</b>	Abitazione indipendente a schiera, composta da due corpi di fabbrica collegati tramite tettoia, composta da ingresso su soggiorno, camera, cucina, ripostiglio a piano terra, disimpegno e tre camere da letto a piano primo. Completa la proprietà una tettoia che collega ai locali wc e doccia e l'area scoperta esclusiva.
<b>UBICAZIONE</b>	Gli immobili oggetto della presente stima sono ubicati in posizione centrale del Comune di Casalmorano (CR); la zona di interesse ha una collocazione prevalentemente a carattere residenziale.
<b>CONFINI</b>	Confini in un unico corpo come di fatto: a nord: con i mapp. 66 - 533 - 68; a est: prima con il mapp. 68, poi con il mapp. 67 parte; a sud: vicolo serico; a ovest: prima con il mapp. 67 parte, poi con il mapp. 715.
<b>DATI CATASTALI DA PIGNORAMENTO</b>	I e (CF: - Catasto Fabbricati del Comune di Casalmorano - Foglio 5 - mappale 67 sub 3 e mappale 535 graffati - via Roma n.20, piano T-1, Categ. A/4, Classe 1, vani 5, Rendita € 129,11.
<b>DATI CATASTALI ATTUALI (DA AGGIORNAMENTO CATASTALE)</b>	Catasto Fabbricati del Comune di Casalmorano(CR) - Foglio 5 - mappale 67 sub 10 - graffato mappale 535 sub 1 - vicolo Serico n. 20, piano T-1, Categ. A/4, Classe 1, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 149, Rendita € 167,85.
<b>IRREGOLARITA'/ABUSI</b>	Differmità: PIANO TERRA: - costruzione di locale doccia a fianco del locale wc; - costruzione di tettoia di collegamento tra l'abitazione principale e i locali accessori esterni. <b>Vengono stimati costi di regolarizzazione pari ad un importo di € 5.000,00.</b>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 45.000 (euro quarantacinquemila/00)</b>
<b>VALORE A VENDITA FORZATA</b>	<b>€ 38.000 (euro trentottomila/00)</b>
<b>OCCUPAZIONE</b>	L'unità immobiliare risulta libero; non sussistono contratti registrati in data antecedente il pignoramento.
<b>VINCOLI</b>	Non presenti.
<b>RIFIUTI</b>	Per quanto riscontrato dal sopralluogo, si segnala la presenza di rifiuti di vario tipo classificabili come di rifiuti speciali (parti demolite e materiali vari abbandonati). <b>Vengono stimati costi di regolarizzazione pari ad un importo di € 2.000,00.</b>
<b>APE</b>	Attestato di Prestazione energetica – Cod. id 1902200006623, registrato il 21/12/2023; Classe energetica: G" con EP gl, nren 368,92 kWh/m2anno
<b>DIVISIONE IN LOTTI</b>	Non possibile.



In data 16/08/2023 il GOP dell'Esecuzione Immobiliare AVV. Nunzia Corini nominava il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da **promosso da** \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, riguardante i beni immobili in Casalmorano (CR) vicolo Serico civico 20.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 17/02/2023 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

**"prima di ogni altra attività"**, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

**provveda**, esamini 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. 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.;

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 a 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 fra 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 assente;



7. 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;

**alleggi** 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;

**alleggi 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, comma 3, disp. att. c.p.c.



# STIMA

**"prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;**

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex. art 567 cpc., il 12 Ottobre 2023 si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

## INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Il Bene sottoposto a procedura esecutiva è in piena ed esclusiva proprietà ai sigg.:

\_\_\_\_\_ , per la quota di 1/2  
in regime di comunione dei beni;

\_\_\_\_\_ , per la  
quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

pervenuto per atto di Compravendita notaio VILLA Alberto in data 05/06/2007 rep. 72686/17545, registrato a Milano il 21/06/2007 n. 12420 serie 1T, trascritto il 03/07/2007 ai nn.8331/4295, da potere della società S.C. srl - sede MILANO (MI) - c.f. 05276950960;

Alla società \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto per atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, del 22/05/2007 rep. 4164/3362 notaio SCORDO LETTERIO c.f. \_\_\_\_\_ trascritto il 06/06/2007 ai nn. 7131/3655, da potere dei sigg. \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni;

Ai coniugi \_\_\_\_\_ era pervenuto per atto di compravendita del 04/12/2000 rep. 35185 notaio ANTONIOLI ROBERTO (CR), trascritto il 07/12/2000 ai nn. 9727/6325, da potere \_\_\_\_\_

**1. 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.;**

**1.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali [\(Articolo 173 bis disp. att. Cpc\)](#)**

### Identificazione del bene come da TITOLO ESECUTIVO

- Contratto di Mutuo Casa Ipotecario del Notaio VILLA Alberto di Milano, Rep. 72687/17546 del 05/06/2007 - IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE



DI NOVARA S.P.A. - sede NOVARA (NO) - c.f. 01848410039 - , registrato a Milano il 21/06/2007 n. 12421 serie 1T, iscritta il 03/07/2007, ai nn. 8332/2187;

"Appartamento ad uso abitazione posto ai piani terreno e primo, collegato da scala interna, composto da tre locali al piano terra oltre servizio e cortiletto e tre vani al piano primo".

Foglio 5 - mappale 67 sub 3 e mappale 535 graffati - via Roma n.20, piano T-1, Categ. A/4, Classe 1, vani 5, Rendita € 129,11.

CONFINI IN CONTORNO E IN SENSO ORARIO in un unico corpo: proprietà Losa-Bacchetta od aventi causa, vicolo privato comune, proprietà Cervi e Sivalli od aventi causa.

### **Identificazione del Bene come da ATTO di PIGNORAMENTO**

Piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2 dell'immobile sito nel Comune di Casalmorano(CR), vicolo Serico n.4, appartamento ad uso abitazione posto ai piani terreno e primo, collegato da scala interna, composto da tre locali al piano terra oltre servizio e cortiletto e tre vani al piano primo. Il tutto censito al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 5 - mappale 67 sub 3 e mappale 535 graffati - via Roma n.20, piano T-1, Categ. A/4, Classe 1, vani 5, Rendita € 129,11.

COERENZE IN CONTORNO E IN SENSO ORARIO in un unico corpo: proprietà Losa-Bacchetta od aventi causa, vicolo privato comune, proprietà Cervi e Sivalli od aventi causa.

### **Identificazione del Bene come di FATTO e aggiornamento catastale**

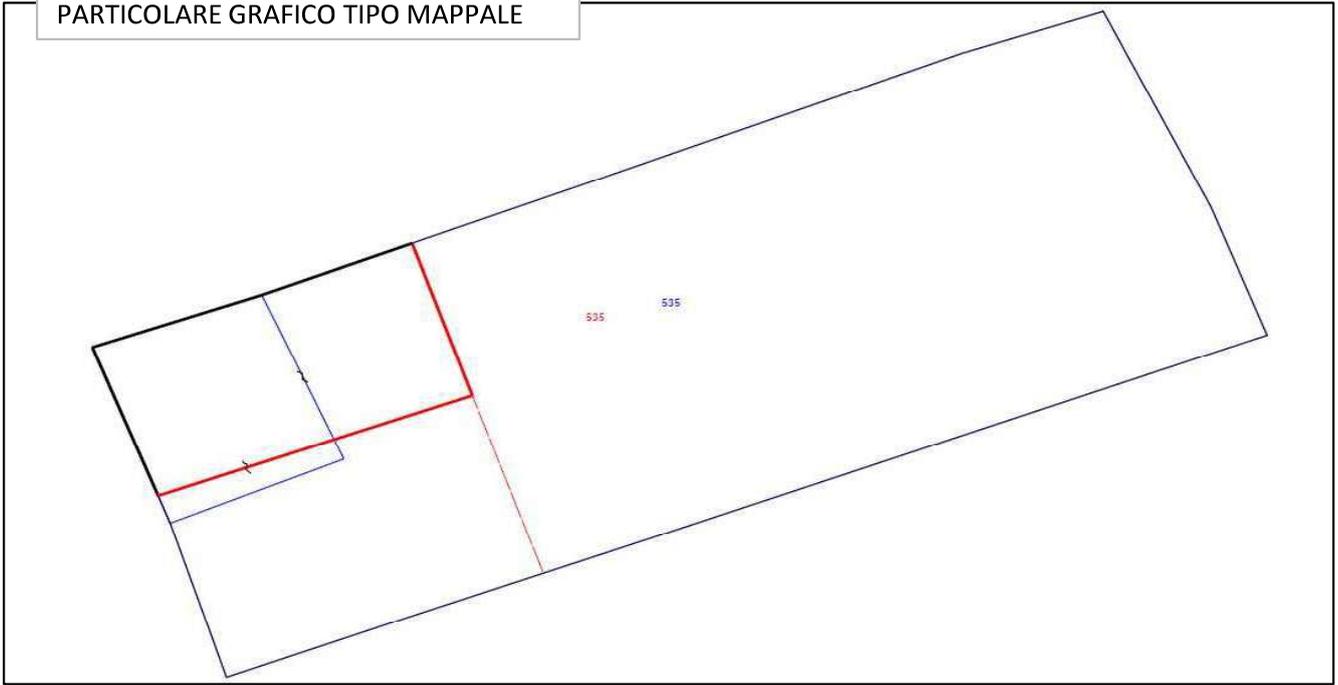
Piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/2, dell'immobile sito nel Comune di Casalmorano(CR), vicolo Serico n.4, censito al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 5 - mappale 67 sub 3 e mappale 535 graffati - via Roma n.20, piano T-1, Categ. A/4, Classe 1, vani 5, Rendita € 129,11.

### **AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA CATASTALE - TIPO MAPPALE**

La mappa catastale presentava una difformità di rappresentazione grafica sul mappale 535. Si è proceduto all'aggiornamento. In data 01/12/2023 prot. 2023/62367 - è stato approvato il tipo mappale (metodo PREGEO), reso necessario per il corretto inserimento del fabbricato accessorio. L'aggiornamento non ha mutato i mappali e le superfici.



**PARTICOLARE GRAFICO TIPO MAPPALE****PLANIMETRIA CATASTALE**

Le planimetrie catastali presenti in archivio all’Agenzia del Territorio, redatte nell’anno 1963, non sono conformi allo stato attuale dei luoghi:

**In data 05/12/2023 prot. CR0062577 - è stato approvato l’aggiornamento catastale (metodo DOCFA), reso necessario in seguito all’ampliamento del locale esterno (doccia). L’aggiornamento ha mutato gli identificativi come di seguito:**

Catasto Fabbricati del Comune di Casalmorano(CR) :

- **Foglio 5 - mappale 67 sub 10 - graffato mappale 535 sub 1** - vicolo Serico n. 20, piano T-1, Categ. A/4, Classe 1, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. 149, Rendita € 167,85.

**CONFINI**

Confini in un unico corpo come di fatto:

- a nord: con i mapp. 66 - 533 - 68;
- a est: prima con il mapp. 68, poi con il mapp. 67 parte;
- a sud: vicolo serico;
- a ovest: prima con il mapp. 67 parte, poi con il mapp. 715.

**ACCESSO**

Per passaggio pedonale da vicolo Serico n. 4.



**1.2) Descrizione sommaria del bene** (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**TIPOLOGIA e CONFORMAZIONE**

Trattasi di abitazione indipendente a schiera, composta da due corpi di fabbrica collegati tramite tettoia.

Il fabbricato residenziale è disposto su due livelli fuori terra ed è composto come di seguito:

- PIANO TERRA: ingresso su soggiorno, camera, cucina, ripostiglio;
- PIANO PRIMO: disimpegno e tre camere da letto.

Completa la proprietà una tettoia che collega ai locali wc e doccia e l'area scoperta esclusiva.

L'immobile è stato edificato prima del 1967, nell'area urbana centrale di Casalmorano, in un contesto esclusivamente residenziale, conglobato nell'abitato esistente.

**Caratteristiche costruttive :**

- fondazioni non rilevabili; - murature in mattoni pieni; - solai in laterocemento e parte con orditura in legno - cornicioni di gronda in cemento armato; coperture a due falde in coppi di laterizio; lattoneria (canali di gronda, scossaline, pluviali) in lamiera zincata preverniciata; - soglie, banchine di finestre e parapetti in marmo;- intonaco interno al civile; - scala interna gettata in opera in calcestruzzo di cemento liscio; - serramenti in legno a vetro singolo e griglie in legno.

**Caratteristiche di finitura :**

- pavimenti in marmette di graniglia; - rivestimenti in ceramica; - impianto di riscaldamento non presente; - impianto elettro obsoleto; - sanitari in porcellana bianca;- porte interne in legno e vetro.

**STATO MANUTENTIVO**

Complessivamente si è rilevato uno scarso stato manutentivo generale. Strutturalmente, per quanto consentito da una verifica limitatamente visiva, quindi non strumentale diagnostica, non sono palesi difetti o modificazioni significative dei componenti portanti orizzontali e verticali dell'edificio.

Lungo le murature si riscontrano fenomeni di umidità con conseguente sfioritura della tinteggiatura.

La tettoia che collega la parte principale ai locali wc e doccia risulta crollata per la mancata manutenzione.

**CONCLUSIONI:**

Lo stato interno ed esterno di degrado è causato da una cattiva gestione dell'immobile, la mancanza di un impianto di riscaldamento adeguato, e lo stato di abbandono.



**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

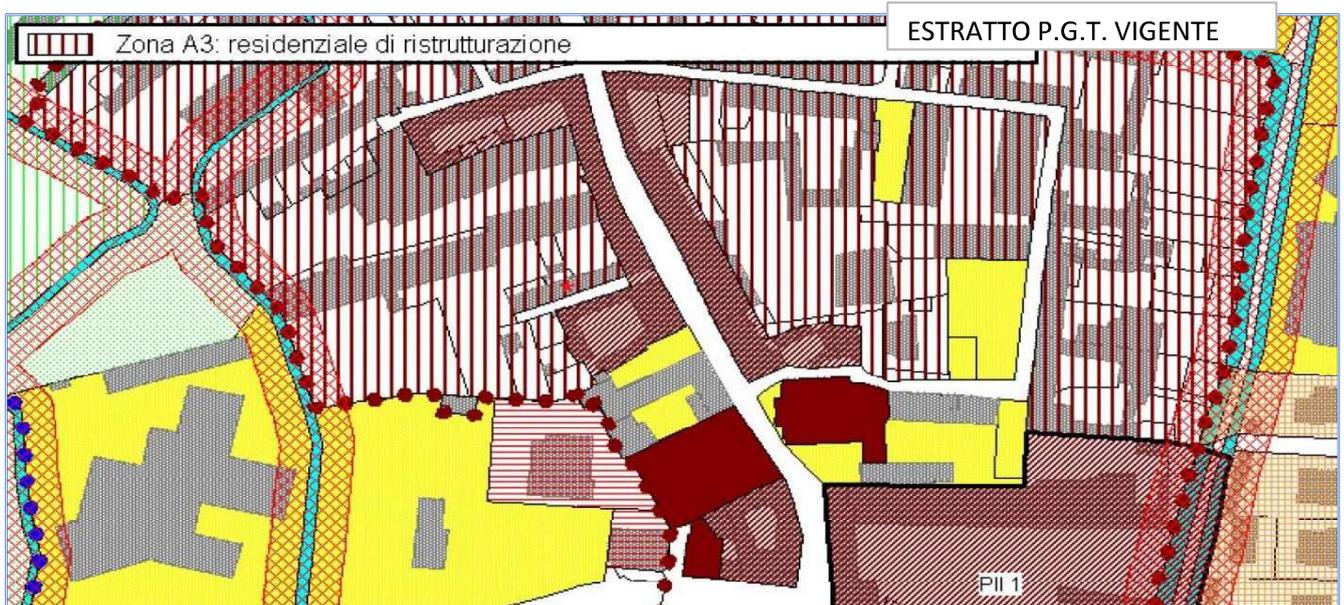
Per **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** si intende una superficie basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile, redatte secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Tipologia	Superficie (lorda)	Coefficiente di ponderazione	Totale
Abitazione PT	73 mq.	1	73
Abitazione P1°	69 mq.	1	69
Locali wc e doccia	20 mq.	0,25	5
Tettoia	4 mq.	0,3	1,2
Area scoperta esclusiva	15 mq.	0,1	1,5
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>150</b>

**CONTESTO URBANISTICO**

L'Immobile in oggetto si colloca, secondo il Piano del Governo del Territorio Vigente, in zona residenziale di ristrutturazione - Art. 35 N.T.A.

Destinazione di uso principale – RESIDENZIALE



Per un approfondimento si rimanda alla lettura della Normativa Tecnica del PGT allegata.

**1.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava libero da persone. Le utenze risultano distaccate.

**1.4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

Dalla lettura degli atti edilizi/urbanistici dell'Immobile in oggetto, non sono emersi, a suo carico, asservimenti o cessioni di cubatura, o atti costitutivi di servitù, né risultano vincoli storico/artistici;

**1.5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

**Dalla certificazione notarile ventennale in esame alla data del 22/03/2023, sottoscritta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo depositata agli atti, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

1) **ISCRIZIONE NN. 8332/2187** del 03/07/2007 - IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo del 05/06/2007 Rep. 72687/17546, Notaio VILLA Alberto di Milano

**a favore:** L. .... -domicilio ipotecario eletto NOVARA (NO) via Negroni n. 12;

**contro:**

Capitale Euro 195.000 Montante ipotecario Euro 390.000,00 - Durata 30 anni

2) **TRASCRIZIONE NN. 7959/4879** del 03/09/2009 - Verbaledi pignoramento del 20/08/2009 rep. 1832 notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO di CREMONA c.f. 80007940192 - sede CREMONA;

**a favore:** ..... -Richiedente

**contro:**

..... per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;

3) **TRASCRIZIONE NN. 2151/1447** del 08/03/2023 - Verbaledi pignoramento del 01/02/2023 rep. 677 - Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO di VERONA c.f. 800010720235 - sede VERONA;

**a favore:** ..... -Richiedente

**contro:**



**1.6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata prima del 1967.

Da una ricerca presso l'archivio Comunale non sono state reperite pratiche edilizie, come da lettera mail dell'ufficio tecnico del Comune di Casalmorano in data 14/11/2023 prot. 6681.

Non è quindi presente agli atti alcuna richiesta di abitabilità/agibilità.

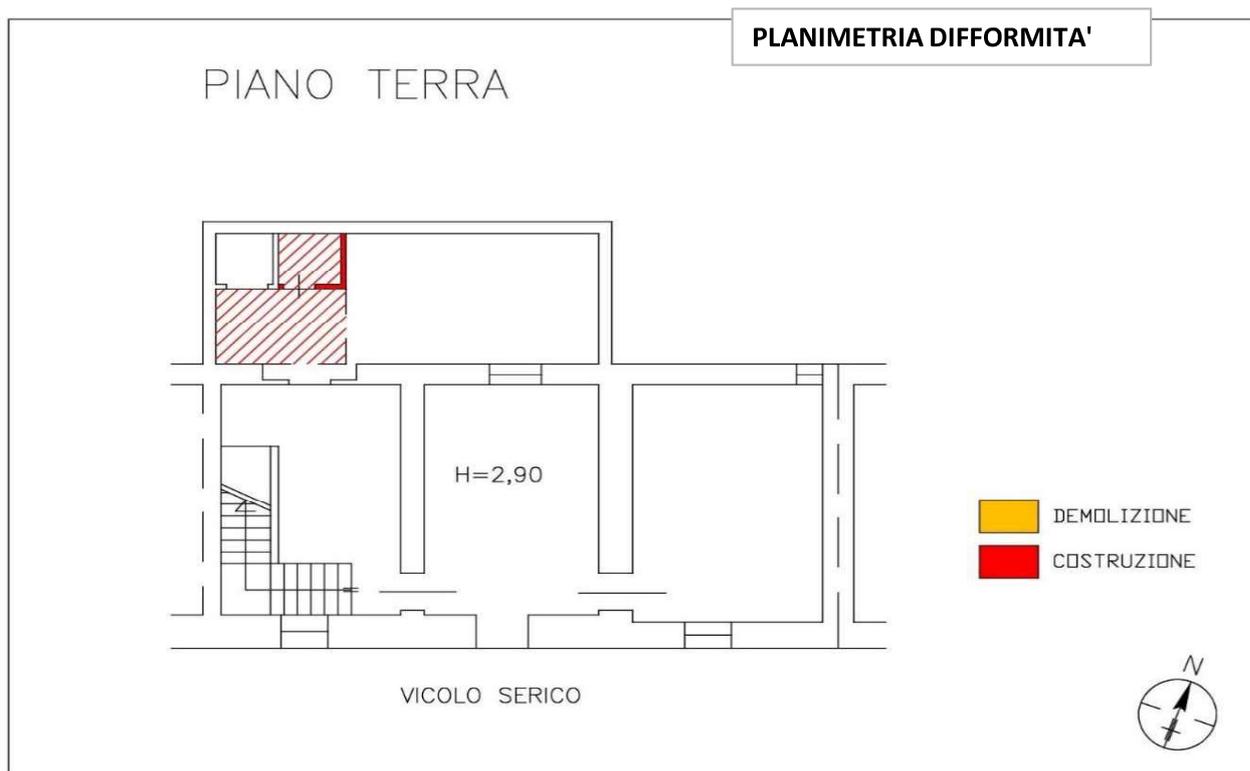
A causa delle motivazioni sopra esposte, ovvero della mancanza degli elaborati grafici e del rilascio dell'agibilità, non è possibile dichiarare la conformità edilizio/urbanistica.

**1.7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

Dalla comparazione della planimetria catastale datata 12/01/1967 e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

#### PIANO TERRA:

- costruzione di locale doccia a fianco del locale wc;
- costruzione di tettoia di collegamento tra l'abitazione principale e i locali accessori esterni.



VERIFICA URBANISTICA SECONDO IL VIGENTE P.G.T.

N.T.A. ART. 35 comma e): "Interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: .....

E4) gli interventi pertinenziali ammessi nella "guida per gli interventi diretti su manufatti ricadenti in zona A" in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, ovvero quegli interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale";

#### Destinazioni d'uso ammesse: A - funzione residenziale

I centri storici sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

#### Parametri edificatori:

Densità fondiaria (Df) = 1,0 mq/mq o esistente (Slp/Sf)

Rapporto di copertura (R)=50% (Sc/Sf)

Distanza dai confini (Dc) = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

Volume edilizio virtuale (Ve) = Slp x 3

#### VERIFICA INDICI EDILIZI

Superficie fondiaria = mq. 98,30

#### STATO INIZIALE

Slp piano terra = mq. 74,32

Slp wc = mq. 2,10

Slp piano primo = mq. 74,32      **TOTALE S.L.P. = mq. 150,74**

**Df = 150,74/98,3 = 1,53 ESISTENTE**

Superficie coperta = mq. 74,32+ mq. 2,10 = mq. 76,42

**Rc = mq. 76,42/ mq. 98,30 = 78% ESISTENTE (> 50%)**

**Ve = mq. 150,74 x 3,00 = mc. 452,22**

Distanza dai confini rispettata.

#### STATO ATTUALE

Slp piano terra = mq. 74,32

Slp wc = mq. 4,00

Slp tettoia 0,1 x 2,50 = mq. 0,25 (parte eccedente 1,5 m)

Slp piano primo = mq. 74,32      **TOTALE S.L.P. = mq. 152,89 > 150,74**

**Df = 152,89/98,3 = 1,55 > 1,53**



La densità fondiaria dello stato attuale è maggiore di quella esistente, pertanto la costruzione del locale doccia e della tettoia devono ritenersi abusivi e non sanabili dalla normativa vigente.

Superficie coperta = mq. 74,32+ mq. 4,00 + mq. 0,25 = mq. 78,57

**Rc = mq. 78,57/ mq. 98,30 = 80% > 78%**

La superficie coperta dello stato attuale è maggiore di quella esistente, pertanto la costruzione del locale doccia e della tettoia devono ritenersi abusivi e non sanabili dalla normativa vigente.

Distanza dai confini rispettata.

Ve massimo = mq. 452,22 x 1,20 = mc. 550,40

**Ve = mq. 152,89 x 3,00 = mc. 458,67 < mc. 550,40**

Il Volume edilizio è verificato secondo gli indici urbanistici.

**Le difformità rilevate non risultano conformi alla disciplina urbanistica alla data della Stima, incorrono nella sanzione di cui all'art. 6, c. 7 del DPR 380/01 e s.m.i., di almeno 1.000,00 €. art. 37, DPR 380/01 e dovranno essere demolite.**

***Sarà pertanto a carico del futuro aggiudicatario, l'onere di predisporre le procedure necessarie ad ottenere la conformità urbanistico/edilizia e l'agibilità.***

***I costi sono stati considerati nelle riduzioni della vendita forzata, comprensivi di smaltimento del materiale di risulta della demolizione, per un importo di circa € 5.000,00.***

**1.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**  
(Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalle verifiche effettuata: presso la banca dati della Regione Lombardia (fonte per gli Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Cremona Istruttoria chiusa nel 1997, senza demanio civico); presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cremona – Territorio della documentazione storica catastale; e dalle ispezioni ipotecarie informatizzate, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico.

Tutti i beni oggetto del presente pignoramento sono in piena proprietà agli esecutati:

in regime di comunione dei beni;

quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.



**STORIA CATASTALE e IPOTECARIA VENTENNALE**

Gli attuali identificativi catastali in oggetto hanno avuto origine:

Periodo	Proprietà	Dati Catastali	Variazioni
Situazione degli intestati e dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico fino al 04/12/2000		Catasto Fabbricati Fg. 5 mapp 67 sub 3 Graff. Fg. 5 mapp 535 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 5 vani Rendita Euro 0,17 L. 325 VIA ROMA n. 20 Piano T - 1	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 5 mapp 67 sub 3 Graff. Fg. 5 mapp 535 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 5 vani Rendita Euro 129,11 L. 250.000 VIA ROMA n. 20 Piano T - 1	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Situazione degli intestati dal 04/12/2000		Catasto Fabbricati Fg. 5 mapp 67 sub 3 Graff. Fg. 5 mapp 535 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 5 vani Sup. Cat. 143 mq. Rendita Euro 129,11 VIA ROMA n. 20 Piano T - 1	Atto del 04/12/2000 Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 35185 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6325.1/2000 Reparto PI di CREMONA in atti dal 11/12/2000
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015			Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione degli intestati dal 22/05/2007			Atto del 22/05/2007 Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Sede CUGGIONO (MI) Repertorio n. 4164 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3655.1/2007 Reparto PI di CREMONA in atti dal 07/06/2007
Situazione degli intestati dal 05/06/2007		Catasto Fabbricati Fg. 5 mapp 67 sub 10 Graff. Fg. 5 mapp 535 sub 1 Categoria A4 Cl. 1, Cons. 6,5 vani Sup. Cat. 149 mq. Rendita Euro 167,85 VICOLO SERICO n. 4 Piano T-1	Atto del 05/06/2007 Pubblico ufficiale VILLA ALBERTO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 72686 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4295.1/2007 Reparto PI di CREMONA in atti dal 04/07/2007
Unità immobiliare dal 05/12/2023			VARIAZIONE del 04/12/2023 Pratica n. CR0062577 in atti dal 05/12/2023 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 62577.1/2023)



**1.9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

I Beni in oggetto non sono parte di un complesso condominiale, pertanto sono privi di delle spese fisse di gestione o di manutenzione e quant'altro ne derivi dall'appartenenza ad un Condominio.

**1.10) determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

Procedimento: Stima a Market Comparison Approach

*Il Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.*

**Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato, indicato dall'Agenzia del Territorio (OMI)**

**Ministero dell'Economia e delle Finanze**

**agenzia entrate**

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: **CREMONA**

Comune: **CASALMORANO**

Fascia/zona: **Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,6	2,3	L

Firmato Da: MONTANI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14afa90bf38a222539d83b64c79f9218



Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato indicato da pubblicazione del Borsino Immobiliare prov. di Cremona



Per la determinazione del Valore del residenziale, si è applicato il Metodo del Confronto per comparazione con immobili simili e similmente ubicati e recentemente compravenduti. La ricerca ha condotto all'individuazione di due Immobili nelle immediate vicinanze, avente la simile categoria catastale e caratteristiche generali, compravenduti nel recente periodo:

1) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 5, Mappale 233, sub. 503, Via Garibaldi n.10, piano T-1, categoria A/3, classe 3, Consistenza vani 6, R.C. Euro 291,28 superficie catastale totale 117 mq, totale escluse aree scoperte mq.117;
- Foglio 5, mappale 233, sub. 504, Via Garibaldi n.4, piano T categoria C/6, classe 1, Consistenza mq. 38, R.C. Euro 58,88 superficie catastale totale mq. 46;

Atto di compravendita del Notaio Angelica Luppoli, Notaio in Quinzano d'Oglio (BS), del 29/11/2023, Repertorio n. 12825/8789, avente ad oggetto "porzione immobiliare ad uso di civile abitazione composta da: ingresso, cantina, locale caldaia al piano terra, cucina, soggiorno, due vani, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo e autorimessa pertinenziale".  
mq. 117 + mq 46 x 0,5 = mq. 140 al prezzo convenuto di € 41.000,00.

2) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati come segue:

- Fg. 5 mapp. 710/4 - Fg. 5 mapp. 710/5 - Fg. 5 mapp. 710/501 Via Cairoli n. 6/c, piano T-1, Cat. A2, cl. 4, vani 8,0, superficie catastale mq. 184 - Totale escluse aree scoperte mq. 157, R.C.E. 640,41;
- Fg. 5 mapp. 710/502, Via Cairoli n. 6/c, piano T, Cat. C6, cl. 2, mq. 51, superficie catastale totale mq. 58, R.C.E. 94,82.

Atto di compravendita del Notaio Giuseppe Cristaldi, Notaio residente in Cremona-Crema (CR), del 23/05/2023, Repertorio n. 77404/31961, avente ad oggetto "unità abitativa disposta su due livelli fuori terra, collegati a mezzo vano scala interno ed esclusivo e composta al piano terra da due portici sui lati nord e sud, locale caldaia, lavanderia, ripostiglio e disimpegno, oltre a doppia corte esclusiva sui lati nord e sud, della superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.; al piano primo da cucina, soggiorno, ripostiglio, corridoio, bagno e tre camere, oltre a balcone e autorimessa pertinenziale posta al piano terra".  
mq. 184 + mq. 51 X 0,50 = mq. 209,5 al prezzo convenuto di € 140.000,00.

3) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati come segue:

- foglio 5 - mappale 343/501 graffato foglio 8 mappale 459 e foglio 5 - mappale 344/501 - Vicolo Carmelo n.1 - piano terreno, primo e secondo - categoria A/3 - classe 1° - vani 8,5 (otto virgola cinque) - superficie catastale totale metri quadrati 215 (duecentoquindici) - totale escluse aree scoperte metri quadrati 214 (duecentoquattordici) - Rendita Catastale Euro 298,51.

N.C.T.R.:

foglio 8 - mappale 458 di ettari 0.56.15 (are cinquantasei e centiare quindici) - seminativo irriguo - classe 2° - Reddito Dominicale Euro 42,05 - Reddito Agrario Euro 52,20.

Atto di compravendita del Notaio Allegri Fiorella, notaio in Soresina (CR), del 15/06/2023, Repertorio n. 18954/149597, avente ad oggetto "unita' immobiliare ad uso civile abitazione con annessi rustici, portici e giardino ed appezzamento di terreno agricolo".

mq. 215 + mq 5.615 x 0,01 = mq. 271 al prezzo convenuto di € 75.000,00.

**VALORE UNITARIO ADOTTARO (MCA) = € 300,00**

#### **RIEPILOGO**

<b>TOTALE VALORE A LIBERO MERCATO</b>	<b>€</b>	<b>45.000,00</b>
---------------------------------------	----------	------------------

I valori sono stati arrotondati.

Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti deprezzamenti divisi in percentuale sugli immobili:

- conformità urbanistica € 5.000,00.
- smaltimento rifiuti € 2.000,00;

che ha condotto al seguente Valore in Vendita Forzata:

<b>TOTALE VALORE A VENDITA FORZATA</b>	<b>€</b>	<b>38.000,00</b>
----------------------------------------	----------	------------------

I valori sono stati arrotondati.

#### **GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':**

Si ritiene il bene di SCARSA vendibilità, sia dimensioni dell'unità immobiliare, sia per le condizioni manutentive generali.

Inoltre penalizzante la localizzazione in un piccolo Paese, non dotato di particolari servizi, e la presenza di un mercato immobiliare poco attivo.



**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.);**

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

**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 a 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;**

Non ricorre il caso.

**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;**

Non ricorre il caso.

**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;**

Per la conformazione planimetrica e la consistenza del bene pignorato non si ritiene possibile un frazionamento.

**6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;**

Dalla verifiche effettuate presso il Catasto Energetico CEER, Visura APE, per il cespite in oggetto, non è risultata la presenza dell'APE (Attestato di Certificazione Energetica), pertanto si è provveduto alla nuova redazione; vengono riportati i valori:

- Validità sino al 21/12/2033
- Codice Identificativo 1902200006623
- Registrato il 21/12/2023
- Classe energetica "G" con EP gl, nren 368,92 kWh/m2anno.



**7. 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;**

Si è riscontrata l'esatta rispondenza degli identificativi catastali indicati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali, che hanno consentito l'esatta identificazione dei beni pignorati, ma non la corrispondenza planimetrica rispetto ai luoghi.

In seguito alle difformità edilizie riscontrate, tra i luoghi, le pratiche edilizie agli atti comunali e la Scheda Catastale del cespite, si è reso necessario, ai fini del Decreto di Trasferimento eseguire un Aggiornamento Catastale mediante Nuovo modello DOCFA, che ha modificato i dati di classamento.

Ai fini del Decreto di Trasferimento si indicano le Schede di riferimento:

**Unità immobiliare dal 05/12/2023**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	535 67	1 10			A/4	1	6,5 vani	Totale: 149 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 146 m <sup>2</sup>	Euro 167,85	
Indirizzo					VICOLO SERICO n. 4 Piano T-1							
Notifica					Partita					Mod.58		
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)							

VARIAZIONE del 04/12/2023 Pratica n. CR0062577 in atti dal 05/12/2023 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 62577.1/2023)

**NOTA: l'Aggiudicatario avrà l'onere di predisporre le procedure necessarie ad ottenere la conformità urbanistico/edilizia e l'agibilità.**

**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;**

Per quanto riscontrato dal sopralluogo, si segnala la presenza di rifiuti di vario tipo classificabili come di rifiuti speciali (parti demolite e materiali vari abbandonati).

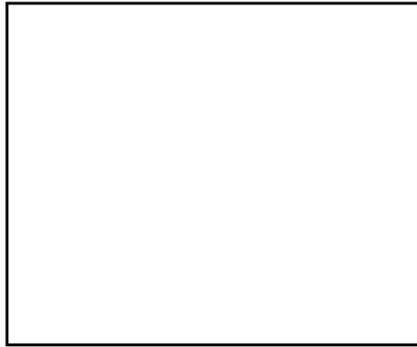
**I costi sono stati considerati nelle riduzioni della vendita forzata per un importo di circa € 2.000,00.**

**alleggi 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;**

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

-----

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



---

Geom. Claudio Montani

