

Alle unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano dall'atto di compravendita del 1942 n. 31633/6851 di repertorio e dalle visure catastali storiche il seguente BCNC: Foglio 5 mappale 471, VIA ROMA n. 22, piano T (cortile comune ex mappale 234 del cessato catasto).

A seguito del sopralluogo effettuato presso i beni si è potuto accertare che le schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio per il box e per il fabbricato rustico accessorio composto da due magazzini al piano terra e da due legnaie al piano primo sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dei luoghi, tenuto conto della precisazione descritta nel quesito A 1.2 per il piano primo del fabbricato rustico accessorio.

Invece, per l'abitazione civile posta su due piani fuori terra, si è potuto accertare che la scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio presenta le seguenti principali difformità rispetto a quanto rilevato:

- diverse altezze interne al piano terra e primo; presenza di bussola nell'ingresso (1); dimensioni maggiori della finestra del soggiorno; chiusura del fronte nord dell'ingresso (2) verso il cortile comune mappale 471 con esecuzione di muratura e posa di porta; maggiori dimensioni del ripostiglio nel sottoscala.

Si è proceduto, pertanto, alla regolarizzazione della scheda catastale dell'abitazione civile posta su due piani fuori terra, di cui si allega copia della ricevuta di avvenuta denuncia di variazione registro ufficiale 0051235.05-07-2024.U pratica numero CR0080055 del 05.07.2024.

A seguito delle regolarizzazioni delle irregolarità catastali **il nuovo identificativo** dell'abitazione civile oggetto dell'esecuzione immobiliare risulta come segue:

- **Abitazione civile posta su due piani fuori terra:**
Foglio 5 mapp.le 287 sub. 501, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 129 mq – Totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale Euro 227,24 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1.



La documentazione catastale (estratto di mappa, schede catastali, visure catastali storiche, ispezioni ipotecarie) viene allegata alla presente relazione (**Allegato 2.8 e Allegato 2.19**).

A 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;

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali e a seguito del sopralluogo effettuato presso i beni oggetto della procedura esecutiva, per quanto si sia potuto accertare, non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.

Si è potuto riscontrare la sola presenza di rifiuti urbani domestici provenienti dai locali adibiti a civile abitazione, conferibili presso i centri di raccolta comunali o sovra comunali.

A 9) - DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE DEI QUESITI

A 9.1) - 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;

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente, delle visure catastali storiche (**Allegato 2.19**) e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali, si rileva che i beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà del signor _____ nato a _____, codice fiscale l

per la quota dell'intero di piena proprietà, per successione, in morte di _____ nato il _____ (

deceduto il _____, registrata il 13/09/1994 al numero di repertorio 44/1134 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 12/08/2002 al numero registro particolare 5929 e registro generale 8719. Risulta trascritta in data 15/11/2005 al numero registro particolare 6908 e registro generale 12489 l'accettazione tacita d'eredità in morte di

nato il _____ a

l, da parte dell'erede sig. _____) nascente da atto Notaio Mangili Giuseppe sede Calolziocorte (LC) repertorio nn. 61454/18267 del 19/10/2005.



Ing. Silvia Maina
Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Le note di trascrizione della dichiarazione di successione in morte del sig. _____ e dell'accettazione tacita d'eredità vengono allegate alla presente relazione (**Allegato 2.9**).

Individuiamo di seguito i precedenti proprietari, sulla scorta delle visure catastali storiche e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali:

- al signor _____ i beni denunciati al N.C.E.U prot. 1474/A, B, C del 1987 (ora p.lle 287/501, 285/501, 285/502, 285/4) pervennero per la quota di 1/2 in forza del Certificato di Denunciata Successione – atto per causa di morte, in morte di _____ nata il _____ a C _____) codice fiscale _____ J, deceduta il _____, registrata a Cremona il 10/05/1993 al numero 48 volume 1109, trascritta a Cremona il 21/09/1995 al numero di registro particolare 4131 e registro generale 5823;
- al signor _____ i beni di cui al mappale 233/1 (ora p.lle 287/501, 285/501, 285/502, 285/4) pervennero per la quota di 1/2 con l'usufrutto legale al coniuge superstite _____ in forza della successione in morte di _____ nato il _____ (CR), deceduto in _____, registrata a Pizzighettone il 05/10/1960 al N. 63 Vol. 79, trascritta a Cremona il 07/11/1960 al numero di registro particolare 3957 e registro generale 5460. Successivamente alla morte della signora _____ a è avvenuta la riunione dell'usufrutto con Voltura n. 3187.1/1993;
- Ai signori _____, nato il 11/07/1896 a I _____, e a _____), nata il 21/04/1905 a Crotta d'Adda, il bene sito in Via Principale n. 59 in mappa al n. 233 sub 1 costituito da casa con rustico è pervenuto per acquisto fattone dalla signora _____ Cremonese in forza dell'atto di compravendita del 1942 a rogito Notaio Dott. Pietro Mascherpa n. 31633/6851 di repertorio, registrato a Cremona il 21/04/1942 al n. 1968 vol. 219, trascritto a Cremona il 27/04/1942 al n. 1540 registro generale e n. 1299 registro particolare.

L'ispezione ipotecaria di _____ (**Allegato 2.10**), la nota di trascrizione della dichiarazione di successione in morte di _____ (**Allegato 2.11**), la dichiarazione di successione in morte di _____) nato il _____ (**Allegato 2.12**), l'atto di



compravendita del 1942 n. 31633/6851 di repertorio (**Allegato 2.13**) vengono allegati alla presente relazione.

A 9.2) – Certificato di stato di famiglia integrale della famiglia

In seguito all'acquisizione del primo atto *inter vivos* a carattere traslativo relativo ai beni oggetto della procedura, visto che gli acquirenti erano identificati con il nome del rispettivo padre e non con la data di nascita, si è proceduto ad una verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Crotta d'Adda e all'acquisizione del Certificato di Stato di Famiglia integrale della famiglia i (**Allegato 2.14**) dalla quale risultano iscritte le seguenti famiglie:

A 9.3) – Variazioni catastali dal cessato catasto ad oggi

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pervenuti al debitore per successione in morte del papà , al quale i beni erano pervenuti per successione in morte dei genitori

Si è pertanto proceduto alla ricerca presso l'Archivio Notarile di Cremona dell'atto notarile con cui i nonni del debitore avevano acquistato i beni.

Sia nell'atto notarile di compravendita del 1942 n. 31633/6851 di repertorio sia nella denuncia di successione registrata a Pizzighettone il 05/10/1960 al N. 63 Vol. 79 in morte di



, i beni venivano indentificati con i riferimenti delle mappe del cessato catasto (casa con rustico 233/1 con diritto alla corte 234). Pertanto per accertare che i beni indicati nell'atto di compravendita e nella successione corrispondessero con gli attuali beni pignorati, è stato necessario acquisire le mappe del cessato catasto presso l'Archivio di Stato di Cremona e i documenti catastali originari da cui derivano gli odierni immobili presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali (richiesta di accesso agli atti del 15.05.2024 prot. n. 35353 ai Servizi Catastali della Direzione Provinciale di Cremona).

Sulla scorta delle visure catastali storiche e dei documenti reperiti durante le operazioni peritali, si sono ricostruiti i seguenti passaggi:

- a) gli odierni immobili identificati al foglio 5 mappali 287 sub 501 (abitazione PT e PP), 285 sub 501 (magazzino PT e legnaia PP), 285 sub 502 (magazzino PT e legnaia PP) derivano dalle variazioni delle particelle 287 graffata al mappale 285 sub 3 (abitazione PT e PP con annesse in corpo staccato due legnaie al PP) e 285 sub 5 (macello e stalla al PT, ora i due magazzini). Come si desume dalle schede catastali storiche (**Allegato 2.15**) tali identificativi corrispondono con i beni denunciati al N.C.E.U prot. 1474/A e C del 1987 indicati nella dichiarazione di successione di Maris Lucia Pasqua;
- b) l'odierno immobile identificato al foglio 5 mappale 285 sub 4 come indicato sull'attuale scheda catastale (**Allegato 2.8**) era il bene denunciato al N.C.E.U. prot. 1474/B del 1987 indicato nella dichiarazione di successione di
- c) le particelle 287 graffata al mappale 285 sub 3, 285 sub 5, 285 sub 4 (prot. 1474/A, B, C del 1987) derivano dalla variazione delle particelle 285 sub 1 e 285 sub 2 graffata al mappale 287 come documentato dalla denuncia di variazione al nuovo catasto edilizio urbano presentata il 25/08/1987 al numero di protocollo 1474/87 allegata all'integrazione del 28.09.1988 prot. 1513 alla richiesta di condono edilizio del 31.03.1987 prot. 431 reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (**Allegato 2.5**).
- d) Dalle ricerche eseguite presso gli uffici dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, sono stati recuperati i documenti catastali relativi alle particelle 285 sub 2 graffata al mappale 287 e 285 sub 1.



La 285 sub 2 graffata al mappale 287 è identificata nella scheda numero 5236443 (**Allegato 2.16**) nella quale sono compresi il PT e PP dell'abitazione e accessori diretti (lavandino, latrina) e complementari (porcili, legnaia). Essa risultava intestata a _____ (nonni del debitore) e successivamente in ragione della successione Volt. 6/1960 in morte di _____ fu _____ (papà del debitore). Nella scheda è possibile anche rilevare i riferimenti in mappa del cessato catasto, ovvero il foglio 24 mappali 1323 – 1324/2.

La 285 sub 1 è identificata nella scheda numero 5236444 (**Allegato 2.16**) nella quale è compresa una stalla al PT e un fienile al PP. Essa risultava intestata a _____ (nonni del debitore) e successivamente in ragione della successione Volt. 6/1960 in morte di _____. Nella scheda è possibile anche rilevare i riferimenti in mappa del cessato catasto, ovvero il foglio 24 mappale 1324/1.

In entrambe le schede risulta come bene in comunione il cortile particella 471 (mappale 234 nel cessato catasto).

- e) Nelle mappe presenti presso l'Archivio di Stato di Cremona (**Allegato 2.17**) si individua che nel rilevamento del 1956 i beni oggetto della procedura erano già individuati con le particelle 287 e 285 e il cortile comune era individuato con il mappale 471.

Nel precedente aggiornamento fino al 1932 (cessato catasto abbozzi), i beni oggetto della procedura erano individuati con i mappali 1323 e 1324 e il cortile comune era individuato con il mappale 234.

Nella precedente mappa del 1906 i beni oggetto della procedura erano individuati in parte nel mappale 233 e in parte nel mappale 306.

Dalle ricerche effettuate non è stato possibile recuperare le variazioni che dai mappali 233 e 306 portarono ai mappali 1323 e 1324 (schede numero 5236443 e 5236444), intestati come descritto alla lettera "d" ai signori _____

_____ in quanto dalle informazioni ricevute dagli uffici dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona gli archivi dei documenti catastali sono reperibili dal 1940 in poi.



Alla luce di tutto quanto sopra esposto è possibile affermare che la casa con rustico in mappa al n° 233 sub 1 con transito alla corte al mappale n° 234 acquistata dai signori _____ o fu _____ con atto del 1942 e pervenuta negli anni per successioni fino al debitore corrisponde con i beni pignorati.

Pertanto l'atto reperito del 1942 N° 31633/6851 di repertorio è il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo.

Inoltre ad ulteriore dimostrazione di quanto sopra esposto, si evidenzia che durante le ricerche presso la Conservatoria di Cremona è stato reperito anche un altro atto di compravendita del 28/04/1955 n 501 di repertorio e n. 144 di raccolta (**Allegato 2.18**) con cui i signori _____ (nonna del debitore) hanno acquistato una casa con rustico posta in Comune di Crotta d'Adda distinta ai mappali n. 235 e n. 306. Tenendo come riferimento l'aggiornamento della mappa fino al 1932 (perché il successivo rilevamento è del 1956), dalla descrizione dei confini, il rustico (p.lla 306) confinava a sud con un bene di proprietà _____ (p.lla 1324). Quindi l'atto del 1955, successivo all'atto *inter vivos* del 1942, dimostra che i beni di cui ai mappali 1324/2 (parte della scheda numero 5236443) e 1324/1 (scheda numero 5236444) erano di proprietà di _____



A 9.4) - Breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

SCHEMA SINTETICO DEI BENI	
Tribunale di Cremona – Esecuzione Immobiliare n. 90/2023	
Promossa da:	
Contro:	
LOTTO 2-A: UNICO	
Ubicazione e Caratteristiche Zona	<p><u>I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un'abitazione civile posta su due piani fuori terra con annessi in corpo staccato box posto al piano terra e fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra.</u></p> <p>Sono siti in Via Roma n. 22 nel Comune di Crotta d'Adda.</p> <p>Gli immobili si trovano nel centro del Comune di Crotta d'Adda e sono inseriti in un contesto residenziale; in pochi minuti è possibile raggiungere le piccole attività commerciali e i servizi presenti nel Comune.</p> <p>L'abitazione civile e il fabbricato rustico accessorio sono stati costruiti in data anteriore al 01/09/1967, mentre il box di pertinenza è stato edificato alla fine degli anni '60. L'abitazione è costituita da due piani fuori terra; nel corpo staccato, posto ad est dell'abitazione, sono presenti un box ad un piano fuori terra ed un fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra.</p> <p>L'abitazione civile ha un accesso pedonale dalla Via Roma; dalla via pubblica si accede sia pedonalmente sia carralmente in un cortile comune con altre unità immobiliari. Dal cortile comune è possibile accedere all'abitazione da un secondo ingresso pedonale e agli altri beni oggetto dell'esecuzione situati nel corpo staccato. E'</p>



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<p>presente l'ingresso al box e due ingressi al fabbricato rustico accessorio.</p> <p>L'abitazione civile è delimitata dalla viabilità pubblica, dal cortile comune e a sud è in aderenza con un altro fabbricato. Il corpo staccato, in cui sono collocati il box e il fabbricato rustico accessorio, invece, è delimitato dal cortile, tranne un tratto a nord dove risulta in parte in aderenza con un altro edificio.</p>
Descrizione del Bene	<p>L'<u>abitazione</u> è disposta su due piani fuori terra. Al piano terra sono presenti due ingressi, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio nel sottoscala; l'ingresso (1) affaccia sulla Via Roma, mentre l'ingresso (2) consente di accedere al cortile comune. Dal soggiorno si accede alla scala che conduce al piano primo; salendola, dopo alcuni gradini, si raggiunge il bagno. Al piano primo sono collocate due camere da letto; dalla camera (1) è possibile uscire sulla terrazza presente sul fronte est con affaccio sul cortile comune.</p> <p>Il <u>box</u> è ad un piano fuori terra ed è collocato ad est dell'abitazione in un corpo staccato. L'accesso avviene dal cortile comune.</p> <p>Il <u>fabbricato rustico accessorio</u> è a due piani fuori terra; è collocato ad est dell'abitazione in un corpo staccato attiguo al box.</p> <p>Al piano terra sono presenti due magazzini con accesso indipendente dal cortile comune; dal magazzino (2) si accede attraverso un'apertura nel solaio al piano primo dove sono presenti due ambienti ad uso legnaia. L'accesso al piano primo è possibile solo con scala portatile.</p> <p><u>Stato di conservazione</u></p> <p>L'abitazione si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.</p> <p>Il box e il fabbricato rustico accessorio si presentano in uno scadente stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ristrutturazione edilizia.</p> <p>Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti ma in uno scadente stato di manutenzione.</p>



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Dati Catastali e Diritto	<p><i>Dati catastali inseriti nel pignoramento o risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Abitazione civile posta su due piani fuori terra:</u> Foglio 5 mapp.le 287 sub. 501, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie catastale Totale 120 mq – Totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita catastale Euro 185,92 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1• <u>Fabbricato rustico accessorio (in corpo staccato) costituito da due magazzini al piano terra e due legnaie al piano primo:</u><ul style="list-style-type: none">- Foglio 5 mapp.le 285 sub. 501, categoria C/2, classe 1, consistenza 30 mq, Superficie catastale Totale 35 mq, rendita catastale Euro 27,89 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1- Foglio 5 mapp.le 285 sub. 502, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, Superficie catastale Totale 51 mq, rendita catastale Euro 40,90 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1• <u>Box posto al piano terra (in corpo staccato):</u> Foglio 5 mapp.le 285 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, Superficie catastale Totale 18 mq, rendita catastale Euro 39,97 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T
	<p><i>Ulteriori elementi relativi ai beni oggetto del pignoramento non indicati nel pignoramento risultanti dalle verifiche catastali:</i></p> <p>Alle unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano dall'atto di compravendita del 1942 n. 31633/6851 di repertorio e dalle visure catastali storiche il seguente BCNC: Foglio 5 mappale 471, VIA ROMA n. 22, piano T (cortile comune ex mappale 234 del cessato catasto).</p>
	<p><i>Nuovi dati catastali a seguito della regolarizzazione delle irregolarità:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Abitazione civile posta su due piani fuori terra:</u> Foglio 5 mapp.le 287 sub. 501, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 129 mq – Totale escluse aree scoperte 127 mq, rendita catastale Euro 227,24 – VIA ROMA n. 22 – Piano: T-1. <p><u>Restano invariati i dati del fabbricato rustico accessorio e del box (in corpo staccato).</u></p>
	<p>Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a:</p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">√</p>



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

Confini	<p>Per <u>l'abitazione civile posta su due piani fuori terra</u>: a nord e ad est: cortile comune (mapp.le 471); a sud: altra proprietà di terzi (mapp.le 288); ad ovest: Via Roma.</p> <p>Per <u>il box posto al piano terra e il fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra, in corpo staccato (in unico corpo)</u>: a nord: cortile comune (mapp.le 471), altra proprietà di terzi (mapp.le 284); ad est: cortile (mapp.le 108); a sud e ad ovest: cortile comune (mapp.le 471).</p>
Valore libero mercato	“Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)
Valore vendita forzata	“Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura: €. 40.500,00 (Euro quarantamilacinquecento/00)
Occupazione e Titolo di Occupazione	I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dalla Signora , figlia dell'esecutato sig. quale abitazione propria e della sua famiglia.
APE	<p>Per <u>l'abitazione civile</u>: classe energetica “F” – EP gl,nren 311.25 KWh/m²anno</p> <p>Per <u>le unità immobiliari site nel fabbricato rustico accessorio, categorie catastali C/2</u>: esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica poiché trattasi di edifici artigianali il cui utilizzo non prevede la climatizzazione</p>
Irregolarità / Abusi	<p>Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotta d'Adda.</p> <p>Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, le opere difformi per le modifiche interne ed ai prospetti sia per l'abitazione civile sia per il box sia per il fabbricato rustico accessorio risultano sanabili.</p> <p>Si precisa che dai rilievi effettuati durante il sopralluogo l'altezza del bagno pari a 2,30 m non rispetta l'altezza minima di 2,40 m prevista dal Regolamento Locale di Igiene per gli spazi di servizio. Saranno pertanto a carico del futuro acquirente le opere edili per l'adeguamento dell'altezza alla normativa.</p>



Vincoli ed oneri Altri diritti	<p><u>Corte in cui i beni sono inseriti</u></p> <p>a) Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono inserite in una corte con presenza di altre proprietà. Si accede alla corte dalla Via Roma attraverso un passaggio posto a nord dell'abitazione civile oggetto della procedura.</p> <p>I beni pignorati hanno diritto alla corte, identificata catastalmente al mappale 471 del foglio 5.</p> <p>Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo dall'occupante dei beni pignorati, la Signora _____, non essendo stato costituito un condominio, non è presente né un amministratore né un Regolamento del condominio e delle tabelle millesimali. Pertanto la ripartizione delle spese/competenze in termini gestionali e manutentivi del cortile comune avviene suddividendo per il numero delle unità immobiliari che vi affacciano e vi transitano.</p> <p>Gli oneri derivanti dalla comunione del cortile sono relativi alla manutenzione della viabilità interna e dei sottoservizi presenti.</p> <p>Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo dall'occupante dei beni pignorati, la Signora _____, non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alla pavimentazione del cortile e ai sottoservizi presenti.</p> <p>b) Si evidenzia che dal sopralluogo effettuato è stata rilevata una staccionata che delimita un'area esterna ad est dell'abitazione civile. Ma dalle verifiche catastali risulta che tale area esterna non sia di pertinenza dei beni oggetto del pignoramento, ma risulti parte del cortile comune identificato al mappale 471.</p> <p>Saranno pertanto a carico del futuro acquirente i costi per la rimozione delle opere presenti in modo da ripristinare i luoghi come risultante dai documenti catastali.</p> <p><u>Cavi elettrici aerei appesi alle facciate dei beni</u></p> <p>Si segnala, a seguito del sopralluogo, la presenza di cavi elettrici aerei appesi alle facciate dei beni oggetto del pignoramento. In particolare sul prospetto nord-ovest ed est dell'abitazione civile, sul prospetto nord-ovest e sud del box e sul prospetto sud ed est del fabbricato rustico accessorio.</p>
-----------------------------------	--



Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: maina.silvia@tiscali.it

e-mail pec: silvia.maina@ingpec.eu

	<p><u>Cortile ad est del fabbricato rustico accessorio</u></p> <p>Si segnala che il fabbricato rustico accessorio confina ad est con l'area identificata catastalmente al mappale 108 del foglio 5. Essa è un bene comune non censibile e consente l'accesso ad alcune unità immobiliari poste a nord-est rispetto ai beni pignorati. Si tratta, infatti, della continuazione del cortile comune (mapp.le 471) che dalla Via Roma permette l'accesso alla corte in cui sono inseriti i beni oggetto della procedura esecutiva.</p> <p>L'area mapp.le 108 non è comune anche ai beni della procedura, come risulta anche dall'atto di compravendita del 1942 N° 31633/6851 di Repertorio; i beni pignorati hanno diritto solo alla corte mappale 234 (cessato catasto), ora mappale 471.</p> <p>Pertanto, nel caso in cui il futuro acquirente debba eseguire interventi di manutenzione o ristrutturazione sul fabbricato rustico accessorio che coinvolgano l'area comune mapp.le 108, dovrà chiedere autorizzazione all'occupazione di tale area alle proprietà di cui la particella 108 è utilità comune.</p>
Rifiuti	<p>Non emerge la presenza di rifiuti urbani, speciali, urbani o speciali pericolosi che necessitino di una quantificazione dei costi per il loro eventuale smaltimento.</p>



B) - 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 dal 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 veda la documentazione elencata al punto 4 della presente relazione.

C) - Alleghi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

Si allegano le visure catastali storiche degli immobili oggetto della procedura esecutiva (**Allegato 1.9** per i beni siti in Via Roma n. 81 e **Allegato 2.19** per i beni siti in Via Roma n. 22).

Si allega il Certificato di Residenza Storico, unitamente al Certificato di Famiglia Storico (**Allegato 0.5**), del debitore il signor _____ o nato a Cremona (CR) il _____ } C.F. _____, che attesta i seguenti movimenti:

- residente nel Comune di Crotta d'Adda (CR) in Via Roma nr. 81 dal 27/09/1958 a tutt'oggi.

D) - Depositati la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

Contestualmente al deposito telematico della perizia completa dei relativi allegati, viene depositata una copia cartacea ad uso del giudice inclusi gli allegati.

E) - Provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

Unitamente alla relazione si produce attestazione di avvenuto invio alle parti di copia della presente completa di allegati (**Allegato 0.6**).



F) - 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;

Alla sottoscritta non sono pervenute richieste scritte di sospensione delle operazioni peritali.

G) - Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Il termine di deposito della relazione (fissato entro 30 giorni prima dell'udienza stabilita per il giorno 20 Settembre 2024) viene rispettato.

H) - Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

Dopo aver contattato il custode, le operazioni peritali hanno avuto uno svolgimento regolare senza impedimenti nell'accesso agli immobili oggetto del pignoramento.

Crema, 07.08.2024

L'esperto
Ing. Silvia Maina



4. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATI COMUNI

- Allegato 0.1 - Comunicazione alle parti e al custode giudiziario dell'inizio delle operazioni peritali
- Allegato 0.2 - Comunicazioni al creditore procedente e al custode giudiziario delle date dei sopralluoghi
- Allegato 0.3 - Richiesta e Attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Crema
- Allegato 0.4 - Ispezione ipotecaria
- Allegato 0.5 - Richiesta e Certificato di Residenza Storico e Certificato di Stato di Famiglia Storico rilasciati
- Allegato 0.6 - Attestazione di avvenuto invio alle parti (debitore, creditore procedente) e al custode giudiziario di copia della relazione peritale completa di allegati

STIMA 1

- Allegato 1.1 - Foto satellitare (reperita da Web)
- Allegato 1.2 - Planimetria dei beni
- Allegato 1.3 - Documentazione fotografica dei beni
- Allegato 1.4 - Documentazione edilizia/urbanistica
- Allegato 1.5 - Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione)
- Allegato 1.6 - Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (Fabbricato rustico accessorio)
- Allegato 1.7 - Documentazione catastale
- Allegato 1.8 - Atto di provenienza del 11/10/1984 N° 21270 Repertorio e N° 2332 Raccolta
- Allegato 1.9 - Visure catastali storiche

STIMA 2

- Allegato 2.1 - Foto satellitare (reperita da Web)
- Allegato 2.2 - Planimetria dei beni
- Allegato 2.3 - Documentazione fotografica dei beni
- Allegato 2.4 - Elaborato planimetrico del 08/01/1997
- Allegato 2.5 - Documentazione edilizia/urbanistica
- Allegato 2.6 - Attestato di Prestazione Energetica (Abitazione)
- Allegato 2.7 - Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica (Fabbricato rustico accessorio)



Allegato 2.8 - Documentazione catastale

Allegato 2.9 – Nota di trascrizione del 12/08/2002 nn. 8719/5929 del Certificato di denunciata successione in morte di _____ e Nota di trascrizione del 15/11/2005 nn. 12489/6908 dell'Accettazione tacita di eredità

Allegato 2.10 – Ispezione ipotecaria del signor _____

Allegato 2.11 – Nota di trascrizione del 21/09/1995 nn. 5823/4131 del Certificato di denunciata successione in morte di _____

Allegato 2.12 – Certificato di denunciata successione in morte di _____ nato a Pizzighettone il 11/7/1896 trascritto il 07/11/1960 ai nn. 3957/5460

Allegato 2.13 – Atto di provenienza del 1942 n. 31633/6851 di Repertorio

Allegato 2.14 – Certificato di Stato di Famiglia Integrale di _____
(06/10/1930)

Allegato 2.15 – Schede catastali storiche delle particelle: 287 graffata al mappale 285 sub 3; 285 sub 5

Allegato 2.16 – Documenti e schede catastali storiche delle particelle: 285 sub 2 graffata al mappale 287; 285 sub 1

Allegato 2.17 – Mappe storiche rilasciate dall'Archivio di Stato di Cremona

Allegato 2.18 – Atto di provenienza del 28/04/1955 nn. 501/144

Allegato 2.19 – Visure catastali storiche

