

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

TRIBUNALE DI CREMONA
Processo di Esecuzione Immobiliare RGE n. 90/2023
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa NUNZIA CORINI

Promosso da:

Contro:

RELAZIONE DI STIMA



La presente relazione si articola nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE E CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI QUESITI E ALTRA DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE
 - STIMA 1 – Beni di proprietà del Sig.re [] nel Comune di Crotta d'Adda in Via Roma n. 81
 - STIMA 2 – Beni di proprietà del Sig.re [] nel Comune di Crotta d'Adda in Via Roma n. 22
4. ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

L'ill.mo Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cremona, Dott.ssa NUNZIA CORINI, con provvedimento del 26 Marzo 2024 nominava la sottoscritta Ing. Silvia Maina, con studio a Crema (CR) in Via Viviani n. 28 iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n. 1291, quale "esperto" per l'esecuzione immobiliare in oggetto, disponendo di prestare giuramento telematico entro 15 giorni dalla comunicazione del decreto avvenuta in data 27.03.2024.

Il giorno 29 Marzo 2024, la sottoscritta depositava telematicamente mediante sottoscrizione digitale il modello per il giuramento telematico, dichiarando di accettare l'incarico e prestando il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidate nell'atto emesso in data 26.03.2024 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Nunzia Corini per il seguente mandato:

Il giudice dell'esecuzione,omissis....., dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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 e 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, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c. ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso; 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 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:*
 - *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
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 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 la visura catastale, 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.;

referisca 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.



2. OGGETTO DELL'ESECUZIONE E CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

2.1. - Oggetto dell'esecuzione

Dall'atto di pignoramento, i beni sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione sono descritti come segue:

- "...le quote delle proprietà e/o di altri diritti di competenza al sig.

Crotta D'Adda (CR) sugli immobili dei quali si offre la seguente descrizione:

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : abitazione di tipo civile in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 37, sub. 1, categoria A/2, vani 8;*

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 37, sub. 2, categoria C/6, piano n. T, mq 32;*

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : abitazione di tipo economico in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma n. 22, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 287, sub. 501, categoria A/3, piano n. 1-T;*

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : magazzini e locali di deposito in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma n. 22, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 285, sub. 501, categoria C/2, piano n. 1-T, mq 30;*

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : magazzini e locali di deposito in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma n. 22, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 285, sub. 502, categoria C/2, piano n. 1-T, mq 44;*

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : magazzini e locali di deposito in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma n. 81, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 38, categoria C/2, piano n. 1-T, mq 61;*

• *Piena proprietà per 1/1 del sig. [redacted] : stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Comune di Crotta d'Adda, Via Roma n. 22, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 5, part. 285, sub. 4, categoria C/6, piano n. T, mq 18;*

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto."



2.2. - Cronologia principali Operazioni Peritali

- Dopo il controllo della completezza della documentazione ex art. 567 cpc depositata dal creditore procedente
) rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Pesenti ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Silvio Duse, ho provveduto a comunicare alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. ed email pec (**Allegato 0.1**) l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02.04.2024;
- Ho provveduto ad interpellare, dopo la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, il Custode Giudiziario per organizzare l'accesso ai beni oggetto della procedura esecutiva;
- Richiesta per via telematica di idonea documentazione catastale ed ipotecaria presso l'U.T.E di Cremona e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona relativa ai beni oggetto dell'esecuzione;
- Richiesta del 05.04.2024 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Crotta d'Adda del certificato di residenza storico e del certificato di stato di famiglia storico del debitore e ricevimento degli stessi;
- Richiesta del 09.04.2024 prot. n. 25127/2024 all'Agenzia delle Entrate della verifica dell'esistenza ed eventuale copia di contratti di affitto o locazione o altro relativi ai beni di Crotta d'Adda oggetto dell'esecuzione;
- Richiesta del 11.04.2024 presso la Conservatoria di Cremona e l'Archivio Notarile Distrettuale di Cremona di una copia della successione e dell'atto di provenienza dei beni siti a Crotta d'Adda oggetto dell'esecuzione immobiliare;
- Richiesta del 11.04.2024 presso l'Archivio di Stato di Cremona di una copia delle corrispondenze catastali del cessato catasto e ricevimento delle stesse in data 12.04.2024;
- Ritiro in data 18.04.2024 presso la Conservatoria e gli uffici dell'Archivio Notarile Distrettuale di Cremona di una copia cartacea della successione e dell'atto di provenienza richiesti;
- Ricevuta in data 16.04.2024 prot. n. 27362 l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Crema in merito alla verifica di locazioni sui beni di Crotta d'Adda oggetto del pignoramento;



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

- Richiesta del 24.04.2024 prot. n. 1743 al Comune di Crotta d'Adda di accesso alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico ed eventuale rilascio di copie;
- Sentita telefonicamente la Signora _____) all'inizio del mese di Maggio 2024, ho concordato con quest'ultima la data per effettuare un sopralluogo ai beni di Crotta d'Adda siti in Via Roma n. 22 oggetto d'esecuzione per il giorno Sabato 11 Maggio 2024 alle ore 9:30;
- Comunicato in data 06.05.2024 al Creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo email pec (**Allegato 0.2**) il giorno del sopralluogo concordato con l'occupante per i beni siti in Via Roma n. 22;
- Richiesta in data 07.05.2024 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cremona di una copia delle schede catastali storiche dei beni siti in Via Roma n. 22 oggetto del pignoramento e rilascio delle stesse;
- Sabato 11 Maggio 2024 alle ore 9:30: sopralluogo ai beni oggetto dell'esecuzione nel Comune di Crotta d'Adda in Via Roma n. 22 alla presenza dell'occupante, la Signora _____ e della sua famiglia, per prendere visione dei luoghi ed effettuare i rilievi del caso;
- Richiesta del 15.05.2024 prot. n. 35353 ai Servizi Catastali della Direzione Provinciale di Cremona di accesso agli atti ed eventuale rilascio di copie per i beni siti in Via Roma n. 22;
- Visione e ritiro copie delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotta d'Adda in data 16.05.2024;
- Sentito telefonicamente il debitore alla fine del mese di Maggio 2024, il Signor _____), ho concordato con quest'ultimo la data per effettuare un sopralluogo ai beni di Crotta d'Adda siti in Via Roma n. 81 oggetto d'esecuzione per il giorno Giovedì 06 Giugno 2024 alle ore 9:00;
- Comunicato in data 28.05.2024 al Creditore procedente e al Custode Giudiziario a mezzo email pec (**Allegato 0.2**) il giorno del sopralluogo concordato con il debitore per i beni siti in Via Roma n. 81;
- Giovedì 06 Giugno 2024 alle ore 9:00: sopralluogo ai beni oggetto dell'esecuzione nel Comune di Crotta d'Adda in Via Roma n. 81 alla presenza del debitore, il Signor _____), per prendere visione dei luoghi ed effettuare i rilievi del caso;



- Ricevuta in data 13.06.2024 prot. n. 45270 la documentazione catastale oggetto della richiesta di accesso agli atti per i beni siti in Via Roma n. 22;
- In data 26.06.2024 incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crotta d'Adda e ricevute indicazioni per le opere difformi dai titoli abilitativi edilizi agli atti;
- Richiesta all' Ing. Gianpaolo Carelli con studio in Crema, in qualità di professionista abilitato, la predisposizione degli "Attestati di Prestazione Energetica" per le abitazioni oggetto dell'esecuzione e delle "Dichiarazione di esenzione dell'Attestato di Prestazione Energetica" per i fabbricati rustici accessori;
- E' stata effettuata un'indagine di mercato al fine di reperire le informazioni utili alla determinazione dei valori dei beni.



3. RISPOSTE AI QUESITI E ALTRA DOCUMENTAZIONE AD INTEGRAZIONE

Ad evasione dell'incarico ricevuto, esaminati gli atti del procedimento, ispezionati i luoghi ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, la sottoscritta provvede a svolgere le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc, ed a dare risposta ai quesiti posti dal giudice dell'esecuzione.

Trattandosi di immobili siti nello stesso Comune, ma aventi differenti peculiarità, per semplicità e chiarezza, ho provveduto a redigere numero due stime tra loro indipendenti, pur facenti parte del medesimo incarico. Pertanto il Capitolo 3 è suddiviso in:

- STIMA 1 – Beni di proprietà del Signor) nel Comune di Crotta
d'Adda in Via Roma n. 81
- STIMA 2 – Beni di proprietà del Signor) nel Comune di Crotta
d'Adda in Via Roma n. 22



STIMA 1 – BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR	NEL COMUNE
DI CROTTA D'ADDA IN VIA ROMA N. 81	

A 1) - A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
A 1.1) – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto dell'esecuzione sono costituiti da un'abitazione civile a due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra, fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra in corpo staccato e aree cortilizie pertinenziali esclusive; sono siti in Via Roma n. 81 nel Comune di Crotta d'Adda.

Gli immobili si trovano vicini al 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.

□ **Confini**

Per l'abitazione civile posta su due piani fuori terra e cantina al piano interrato con annessi accessori e autorimessa posti al piano terra ed aree cortilizie pertinenziali esclusive (in unico corpo):

- a nord: altra proprietà di terzi (mappale 19);
- ad est: fabbricato rustico accessorio stessa proprietà (mappale 38), altre proprietà di terzi (mappali 43, 45, 41);
- a sud: altre proprietà di terzi (mappali 43, 41, 42, 440);
- ad ovest: altre proprietà di terzi (mappali 35, 33, 32, 17).

Per il fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra, in corpo staccato:

- a nord: altra proprietà di terzi (mappale 19);
- ad est: Via Roma;
- a sud: altra proprietà di terzi (mappale 44);
- ad ovest: cortile esclusivo stessa proprietà (mappale 37 sub 501).



□ Dati catastali

Per l'indicazione dei dati catastali degli immobili oggetto del pignoramento si rimanda alla risposta del quesito n. A 7.

A 1.2) – Una sommaria descrizione del bene

□ Tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive

L'abitazione con annessi accessori ed aree esterne, l'autorimessa ed il fabbricato rustico accessorio sono stati costruiti in data anteriore al 01/09/1967 come risulta dalle mappe storiche reperite presso l'Archivio di Stato di Cremona in cui i fabbricati rurali (ex mappali 37, 38, 39, 40) erano già indicati nella mappa del rilevamento del 1956 (**Allegato 2.17**).

L'abitazione con annessi accessori ha subito un intervento di "demolizione e ricostruzione" alla fine degli anni '80.

L'abitazione civile è costituita da due piani fuori terra e cantina al piano interrato; gli accessori, costituiti da due portici, una tettoia, due locali sgombero, e l'autorimessa sono posti al piano terra oltre due cortili esclusivi di pertinenza; nel corpo staccato, posto a nord-est rispetto all'abitazione, è presente un fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra.

I beni hanno un accesso carrabile e pedonale dalla Via Roma al civico 81 attraverso un androne posto al piano terra del fabbricato rustico accessorio. Sono delimitati dalle altre proprietà da un muro alto o da un muretto con soprastante staccionata in legno oppure sono in aderenza con altri fabbricati.

Dall'androne carrabile si accede al cortile esclusivo (1) sul quale affacciano l'abitazione civile, i portici, la tettoia, i locali sgombero, l'autorimessa e il fabbricato rustico accessorio; ha una pavimentazione con lastre in porfido e sono presenti alcune piccole aiuole.

A sud dell'abitazione è collocato il cortile esclusivo (2), a cui si accede dalla sala pranzo; ha una pavimentazione e uno zoccolino in ceramica.

L'abitazione civile è caratterizzata, come indicato nel certificato di collaudo delle strutture in C.A. allegato all'integrazione della richiesta permesso di abitabilità prot. n. 937 del 21.05.1993 da solai di copertura e intermedi di tipo prefabbricato, travi in c.a., fondazioni e muro di contenimento della cantina in c.a. La struttura verticale è di tipo tradizionale in



muratura; la copertura è inclinata con gronde in legno e manto di copertura in coppi. La finitura delle facciate esterne è con intonaco civile in parte tinteggiato.

E' disposta su due piani fuori terra e un piano interrato. L'accesso avviene dal cortile esclusivo (1). L'ingresso principale è dalla portafinestra della sala pranzo vicino al portico (1); poi esiste un secondo ingresso dalla portafinestra del soggiorno sotto il portico (2). Al piano terra è presente una sala pranzo, un soggiorno, un locale cottura; dalla sala pranzo si accede al cortile esclusivo (2), alla lavanderia e alla scala che porta alla cantina posta al piano interrato. Davanti all'ingresso della sala pranzo e della portafinestra del soggiorno sono presenti due portici.

Dalla scala a vista presente nel soggiorno si accede al piano primo dove sono collocate tre camere da letto, un bagno, un disimpegno, un balcone e una terrazza. Si accede al balcone posto sul fronte nord dalla camera (1) e alla terrazza posta sul fronte sud dal disimpegno.

I locali al piano terra hanno un'altezza interna di circa 2,85 m e la lavanderia di circa 2,80 m; la cantina al piano interrato ha un'altezza interna di circa 2,40 m; i locali al piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,80 m.

I divisori interni all'abitazione sono costituiti da tavolati in forati o muri in laterizio. I pavimenti al piano terra sono in ceramica, quello della cantina è in cotto; al piano primo sono in parquet nelle camere tranne nel disimpegno e nel bagno dove sono in ceramica. Gli zoccolini presenti sono in legno.

Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nella lavanderia al piano terra dove sono rivestite in ceramica su tutti i lati fino all'altezza di circa 2,00 m, nel locale cottura al piano terra dove sono rivestite su tutti i lati fino all'altezza di circa 2,30 m, nel bagno al piano primo dove sono rivestite su tutti i lati fino all'altezza di circa 2,20 m.

I gradini della scala interna di accesso al piano primo sono rivestiti in ceramica; è presente un parapetto in ferro.

Le pedate della scala che dal cortile esclusivo (2) porta alla cantina al piano interrato sono rivestite in ceramica.

I soffitti di tutti i locali sono con finitura intonaco civile tinteggiato.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato tranne quella tra il soggiorno e la sala pranzo che è in legno con parti vetrate; tra la sala pranzo e il locale cottura è presente un'apertura ad arco senza infisso.



I serramenti esterni sono in legno/pvc con vetro doppio; come sistema di oscuramento sono presenti persiane ad ante in legno/pvc. In soggiorno la finestra in corrispondenza della scala a vista e quella che affaccia sul cortile esclusivo (2) non hanno un sistema di oscuramento, ma inferriate. Su alcuni serramenti sono presenti anche zanzariere.

La porta di ingresso alla cantina è in ferro; i serramenti del piano interrato sono in ferro con parti vetrate. Quello in corrispondenza della scala è dotato di inferriate in ferro.

Le soglie sono in ceramica; i davanzali sono in granito.

Il balcone posto a nord dell'abitazione con affaccio sul cortile esclusivo (1) e la terrazza posta a sud dell'abitazione con affaccio sul cortile esclusivo (2) hanno un pavimento e uno zoccolino in ceramica ed un parapetto in ferro.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofonico, telefonico, fognario, idrico-sanitario.

I sanitari presenti nel bagno al piano primo sono un wc, un bidet, un lavabo e una vasca; mentre nella lavanderia al piano terra sono collocati una doccia, un wc, un bidet e un lavatoio. E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia a condensazione murale collocata nel locale cottura, a gas metano costruttore VAILLANT Modello ECOTECPLUS con potenza inferiore alle 30.000 Kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio, tranne nel bagno al piano primo e nel soggiorno al piano terra dove sono presenti dei ventilconvettori. Nel soggiorno è inoltre presente un camino a legna.

E' presente l'impianto di condizionamento con pompa di calore costituito da un'unità interna collocata nel disimpegno al piano primo e un'unità esterna modello AERMEC posta sulla terrazza.

Il portico (1) è posto a nord dell'abitazione vicino alla porta di ingresso alla sala pranzo. Ha una copertura inclinata ad una falda con struttura ed assito in legno a vista e sovrastante manto in coppi; le travi principali in legno poggiano su colonne rivestite con listelli di cotto. L'altezza minima sotto assito è pari a circa m. 2,70 e quella massima sotto assito di circa m. 4,05. Il pavimento e lo zoccolino sono in ceramica.



Il portico (2) è posto a nord dell'abitazione davanti alla porta di ingresso al soggiorno. Ha una copertura piana con struttura in legno e sovrastante manto trasparente; verso il cortile esclusivo (1) è presente un muro rivestito con listelli di cotto con un'apertura rotonda centrale. L'altezza sotto travetto è di circa 2,65 m. Il pavimento e lo zoccolino sono in ceramica.

La tettoia è posta a nord dell'abitazione davanti alla finestra che illumina la scala nel soggiorno. Ha una struttura in acciaio e una copertura inclinata ad una falda con manto trasparente; il pavimento è in ceramica.

I locali sgombero (1 e 2) sono posti al piano terra in un fabbricato attiguo al portico (1). L'accesso avviene dal cortile esclusivo (1). La struttura portante verticale è di tipo tradizionale, la copertura è inclinata ad una falda con struttura in legno e tavelle in laterizio a vista e sovrastante manto in coppi. L'altezza interna minima sotto le tavelle è pari a circa m. 2,50 e quella massima di circa m. 3,60. Il pavimento dello sgombero (1) è in ceramica, mentre quello dello sgombero (2) è in cemento; le pareti sono in intonaco civile tinteggiato. Le porte di ingresso sono metalliche; i serramenti sono in ferro con parti vetrate e sono dotati di inferriate. E' presente l'impianto elettrico.

L'autorimessa è posta al piano terra ed è collocata in un edificio attiguo al locale sgombero (2) chiuso su tre lati ed aperto verso il cortile esclusivo (1), da cui avviene l'accesso. La struttura portante verticale è di tipo tradizionale, la copertura è inclinata ad una falda con struttura ed assito in legno a vista e sovrastante manto in coppi. L'altezza interna minima sotto assito è pari a circa m. 3,00 e quella massima di circa 4,65 m. Il pavimento è con piastrelle in pietra; le pareti sono in intonaco civile tinteggiato.

Il fabbricato rustico accessorio ha una struttura in elevazione di tipo tradizionale in muratura ed una copertura a falde inclinate a vista con struttura in legno con sovrastante manto in coppi. Il solaio intermedio è in legno e tavelle in laterizio in corrispondenza dell'androne, mentre ha travetti in acciaio e tavelloni nel locale rustico. La finitura delle facciate esterne è con intonaco civile tinteggiato.

E' costituito da due piani fuori terra. Al piano terra è collocato l'androne carrale e un locale rustico; al piano primo sono presenti due ambienti ad uso fienile.



L'androne ha un'altezza interna sotto le tavelle di circa 3,75 m; il pavimento è con lastre in porfido. Le pareti sono in intonaco civile tinteggiato ed è presente uno zoccolo in cemento. Il cancello di accesso dalla Via Roma è in ferro.

Il locale rustico ha l'accesso dal cortile esclusivo (1); l'altezza interna sotto le tavelle è di circa 3,00 m; il pavimento è in cemento. Le pareti interne sono rivestite con perline in legno. I serramenti sono in ferro con parti vetrate e sono dotati di inferriate. La porta d'ingresso è metallica. E' presente l'impianto elettrico.

Il piano primo è diviso in due ambienti ed è chiuso su tre lati ed aperto verso il cortile esclusivo (1). Le pareti, per quanto si sia potuto osservare dal piano del cortile, appaiono in muratura intonacata solo su alcuni tratti.

Si precisa che durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano primo in quanto l'accesso è possibile solo dall'esterno con scala portatile. Si è proceduto solo al rilievo fotografico con scatti dal piano del cortile per conoscere le finiture e lo stato di manutenzione. La pianta del piano primo (vedi planimetria dei beni **Allegato 1.2**) è stata rappresentata desumendola dal rilievo eseguito del piano sottostante e dal documento più recente reperito durante le operazioni peritali ossia la scheda catastale del 30/08/2001 depositata presso l'Agenzia del Territorio.

I beni (abitazione con accessori, autorimessa, fabbricato rustico accessorio) sono dotati di un proprio contatore per l'energia elettrica e l'acqua posti nelle nicchie sotto l'androne carrale ed un contatore per il gas posto nella nicchia esterna sulla Via Roma.

□ Stato di conservazione

L'abitazione si presenta in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Si segnala, però, la presenza di macchie di umidità sul soffitto della lavanderia ed un pessimo stato della terrazza con presenza di vegetazione cresciuta sulla pavimentazione.

Gli accessori e l'autorimessa si presentano in un normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il fabbricato rustico accessorio si presenta in un mediocre stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di straordinaria manutenzione.



Gli impianti, in generale, per tutti i beni, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti e in un normale stato di manutenzione.

Si allegano foto satellitare reperita dal web (**Allegato 1.1**), planimetria dei beni (**Allegato 1.2**), documentazione fotografica dei beni (**Allegato 1.3**).

A 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.

A seguito di richiesta presentata in data 09.04.2024 prot. n. 25127/2024 tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, è stata rilasciata specifica attestazione in data 16.04.2024 prot. n. 27362 dall'Ufficio Territoriale di Crema dalla quale risulta che l'esecutato non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili oggetto del pignoramento (**Allegato 0.3**).

I beni, al momento del sopralluogo, risultavano occupati dal debitore, il Sig. quale abitazione propria e della sua famiglia.

A 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.

FORMALITA'

Sulla scorta della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal Creditore Procedente e dalle ispezioni ipotecarie (**Allegato 0.4 e Allegato 1.7**), i beni oggetto dell'esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 25/06/2010 Numero di repertorio 142601/13821 Notaio Allegri Fiorella Sede Soresina (CR) iscritta a Cremona in data 07/07/2010 al numero registro particolare 1402 e registro generale 6451 a favore di _____

(Domicilio ipotecario eletto _____)

MILANO VIA TORTONA N. 33), contro _____



CREMONA Codice fiscale [REDACTED] capitale €. 130.000,00, Totale €. 195.000,00, durata 22 anni per l'intero diritto di proprietà;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo del 09/09/2022 Numero di repertorio 1211 emesso dal TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA iscritta a Cremona in data 14/12/2022 al numero registro particolare 1855 e registro generale 11847 a favore di [REDACTED] A Codice fiscale 02113530345 (Richiedente: I [REDACTED])

[REDACTED], contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] capitale €

79.422,10 Totale € 100.000,00 per l'intero diritto di proprietà;

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/05/2023 Numero di repertorio 1294 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Sede CREMONA iscritto a Cremona in data 16/06/2023 al numero particolare 3931 e registro generale 5583 a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] A Codice fiscale [REDACTED] 5 (Richiedente: [REDACTED])

[REDACTED], contro [REDACTED] } a CREMONA Codice fiscale BRNCRL58P27D150G per l'intero diritto di proprietà.

CAVI ELETTRICI AEREI APPESI ALLA FACCIATA LUNGO VIA ROMA

Si segnala, a seguito del sopralluogo, la presenza di cavi elettrici aerei appesi sulla facciata est del fabbricato rustico accessorio oggetto del pignoramento lungo la Via Roma.



ALTRI VINCOLI ED ONERI

Non emergono altri particolari vincoli ed oneri riferiti agli immobili.

A 1.5) - l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, successivi alla trascrizione del pignoramento.

A 1.6) - la verifica della regolarità edilizia ed 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.

I beni oggetto del pignoramento ricadono secondo il P.G.T. vigente nell' "Ambito di antica formazione – centro storico" regolato dal Capitolo 5 della Parte IV delle Norme d'attuazione. Nella tavola delle categorie di intervento in ambito storico del Piano delle Regole, vengono individuati in modo analitico, edificio per edificio, gli interventi ammessi: i beni pignorati risultano nel "Risanamento conservativo".

Nella "Carta dei vincoli e delle tutele" del Piano delle Regole il fabbricato rustico accessorio oggetto del pignoramento risulta prossimo ad un elettrodotto in bassa tensione.

In seguito alla richiesta di accesso alla documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del 24.04.2024 prot. n. 1743 e alla visione delle pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crotta d'Adda in data 16.05.2024, i beni oggetto della procedura esecutiva sono stati edificati in forza dei seguenti atti amministrativi:

- Domanda di concessione edilizia prot. N. 1454 del 28.12.1984 per progetto di recupero conservativo fabbricati;
- Concessione edilizia con contributo N. 10/88 del 20.07.1988 per demolizione e ricostruzione di fabbricato uso civile abitazione e accessorio di pertinenza;
- Richiesta di variante in corso d'opera alla Concessione edilizia N. 10/88 del 20.07.1988 presentata in data 01.12.1988 prot. n. 1858 che prevedeva il sopralzo del locale lavanderia con copertura a terrazza per la formazione di una stanza da letto.

Si precisa che dal sopralluogo effettuato tali opere non sono state realizzate;

