

<b>STIMA 2 – BENI DI PROPRIETA' DEL SIGNOR _____ NEL COMUNE DI CROTTA D'ADDA IN VIA ROMA N. 22 _____</b>
--

***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 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; sono siti in Via Roma n. 22 nel Comune di Crotta d'Adda.

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.

**Confini**

Per l'abitazione civile posta su due piani fuori terra

- a nord e ad est: cortile comune (mapp.le 471);
- a sud: altra proprietà di terzi (mapp.le 288);
- ad ovest: Via Roma.

Per il box posto al piano terra e il fabbricato rustico accessorio a due piani fuori terra, in corpo staccato (in unico corpo):

- 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).

**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 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.

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' presente l'ingresso al box e due ingressi al fabbricato rustico accessorio.

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.

L'abitazione è caratterizzata da una struttura verticale portante in muratura, struttura orizzontale portante con solai in legno e laterizio nell'ingresso (1) dalla Via Roma e nel soggiorno, con solai di tipo tradizionale negli altri locali al piano terra; la copertura è a falde inclinate con struttura in legno lamellare a vista e, come descritto nella relazione tecnica allegata alla "Denuncia inizio attività edilizia prot. n. 2099 del 29.07.2010", sovrastanti pannelli isolanti, listoni per la ventilazione, ondulina sottocoppo e manto in coppi. Le gronde sono in cemento. La finitura delle facciate esterne è con intonaco civile tinteggiato; sul fronte di Via Roma è presente uno zoccolo con intonaco strollato.

L'abitazione 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.

I locali al piano terra hanno altezze variabili: in cucina di circa 2,90 m, nell'ingresso (1) di circa 3,10 m alle tavelle in laterizio, nel soggiorno di circa 2,90 alle tavelle in laterizio, nell'ingresso (2) di circa 2,85 m, nel bagno di circa 2,30 m; i locali al piano primo hanno il solaio di copertura in legno a vista e le altezze sotto l'assito variano da un minimo di circa 3,10 m ad un massimo di circa 4,60 m.

I divisori interni all'abitazione sono costituiti da tavolati in forati o muri in laterizio. I pavimenti sono in ceramica in tutti i locali; gli zoccolini presenti sono in legno. Le pareti interne sono con finitura intonaco civile tinteggiato eccetto nel soggiorno dove sono presenti alcune parti con rivestimento effetto pietra, nel bagno dove è presente un rivestimento in ceramica a tutta altezza su tutte le pareti, nella cucina dove è presente un rivestimento in ceramica su due lati in corrispondenza delle pareti cottura.

La scala interna per l'accesso al piano primo ha pedate in ceramica.

I soffitti della cucina, del ripostiglio nel sottoscala, dell'ingresso (2) e del bagno sono con finitura intonaco civile tinteggiato, mentre quelli dell'ingresso (1) e del soggiorno sono a vista con struttura in legno e tavelle in laterizio; al piano primo è presente una copertura inclinata a vista con struttura e assito in legno lamellare. Si segnala in corrispondenza della scala di accesso al piano primo la presenza di un controsoffitto con perline di legno al di sopra del quale è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio.

Le porte interne sono a battente in legno e vetro, tranne quella della cucina che è in legno tamburato; tra il soggiorno e l'ingresso (1) e tra il soggiorno e il ripostiglio nel sottoscala sono presenti aperture senza infisso.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, tranne quello della cucina che è in legno con vetro singolo; come sistema di oscuramento sono presenti persiane ad ante in alluminio al piano primo tranne il vano scala dove sono presenti solo inferriate, mentre al piano terra tapparelle in materiale plastico. Sui serramenti sono presenti zanzariere.

Il portoncino esterno della porta di accesso all'ingresso (1) su Via Roma è in legno; è presente una bussola interna con pareti in legno. La porta di accesso all'ingresso (2) sul cortile comune è blindata.

I davanzali sono in cemento/marmo; le soglie sono in ceramica/marmo.



La terrazza ha un pavimento in clinker e un parapetto in ferro.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico, citofonico, telefonico, fognario, idrico-sanitario, antifurto con sensori alle finestre.

I sanitari presenti nel bagno sono un wc, un bidet, un lavabo e una doccia.

E' presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia murale collocata in cucina, a gas metano costruttore ELM LEBLANC modello MEGALIS NGLA24-1H con potenza inferiore alle 30.000 kcal/h con elementi radianti costituiti da radiatori in alluminio, tranne nel bagno dove è presente un termoarredo. Nel soggiorno è presente una stufa a legna fabbricante SIDEROS modello STUBELLA ad integrazione della climatizzazione invernale.

E' presente l'impianto di condizionamento con pompa di calore costituito da: due unità interne collocate in ogni camera al piano primo e un'unità interna nel soggiorno al piano terra; due unità esterne modello SAMSUNG poste una sulla terrazza e una sopra la tettoia a copertura della porta di accesso all'ingresso (2) al piano terra.

L'abitazione è dotata di un proprio contatore per l'energia elettrica posto internamente nell'ingresso (1); quelli dell'acqua e del gas sono posti esternamente sulla facciata est verso il cortile comune.

Il box è ad un piano fuori terra ed è collocato ad est dell'abitazione in un corpo staccato. L'accesso avviene dal cortile comune. Ha strutture portanti verticali con prismi di calcestruzzo e solaio di copertura piano di tipo tradizionale. La finitura delle facciate esterne è con intonaco civile tinteggiato. L'altezza interna è di circa 3,50 m. Il pavimento è in cemento; le pareti e il soffitto sono in intonaco civile tinteggiato. Il portone di ingresso è in ferro a due battenti con parti vetrate nella parte superiore; il serramento sul prospetto sud è in ferro con parti vetrate. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico (lavatoio).

Il fabbricato rustico accessorio è a due piani fuori terra; è collocato ad est dell'abitazione in un corpo staccato attiguo al box. E' caratterizzato da una struttura verticale portante e muri divisorii interni in muratura, solaio tradizionale in laterocemento, copertura a falde inclinate con struttura in legno con tavelle in laterizio e manto in coppi oppure con lastre ondulate. La



finitura delle facciate è con intonaco civile tinteggiato; sulle facciate sud ed est sono presenti parti con mattoni a vista o con solo intonaco civile.

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.

Nel *magazzino (1)* l'altezza interna è di circa 3,55 m. Il pavimento è in cemento; le pareti sono in intonaco civile tinteggiato, tranne nella parte inferiore dove sono rivestite con ceramica fino all'altezza di circa 2,15 m; il soffitto in laterocemento è a vista e tinteggiato. Il portone di ingresso è in legno a due battenti; nella parte superiore è presente un serramento in ferro con parti vetrate. E' presente l'impianto elettrico ed idrico (lavello).

Nel *magazzino (2)* l'altezza interna è di circa 2,90 m. Il pavimento è in cemento; le pareti sono in intonaco civile tinteggiato; il soffitto in laterocemento è a vista e tinteggiato. La porta di ingresso è in ferro ad un battente; le finestre sono protette da inferriate o chiuse con pannelli in legno. E' presente l'impianto elettrico.

Dal magazzino (2) attraverso un'apertura nel solaio è possibile accedere al piano primo. Qui è presente un ambiente unico ad uso legnaia che si sviluppa sul magazzino (1) e (2). Il pavimento è in cemento. Le pareti sono in intonaco civile.

Si precisa che l'accesso al piano primo è possibile solo con scala portatile; visto, però, lo stato precario della copertura e non conoscendo la capacità portante del solaio intermedio si è proceduto al solo rilievo fotografico dell'ambiente per conoscere le finiture e lo stato di manutenzione. La pianta del piano primo (vedi planimetria dei beni **Allegato 2.2**) è stata rappresentata desumendola dal rilievo eseguito del piano sottostante e dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e dagli elaborati grafici allegati alla "Concessione edilizia a sanatoria N° 5/Cond. Prot. 1385 del 22/06/1995" depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Crotta d'Adda.

□ **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.

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



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.

Gli impianti, in generale, per quanto si sia potuto accertare, appaiono funzionanti ma in uno scadente stato di manutenzione.

Si allegano foto satellitare reperita dal web (**Allegato 2.1**), planimetria dei beni (**Allegato 2.2**), documentazione fotografica dei beni (**Allegato 2.3**).

***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 dalla Signora \_\_\_\_\_, figlia dell'esecutato 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 2.8**), i beni oggetto dell'esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità:

- 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

l. Sede

Codice fiscale

, contro

l. Nato il

Codice fiscale

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

Sede

l. Codice fiscale l.

), contro l.

l. Nato il l.

l. a

l. Codice fiscale l.

l. per l'intero diritto di proprietà.

### **CORTE IN CUI I BENI SONO INSERITI**

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.

La corte è identificata catastalmente al mappale 471 del foglio 5, ex mappale 234 nelle mappe del cessato catasto reperite presso l'Archivio di Stato di Cremona (**Allegato 2.17**). I beni pignorati hanno diritto alla corte, come indicato a pagina 2 dell'atto di compravendita (**Allegato 2.13**) del 1942 a rogito Notaio Dott. Pietro Mascherpa n. 31633/6851 di repertorio:

*“La casa con rustico...omissis....in Crotta d'Adda in Via Principale anagrafico n° 59 in mappa al n° 233 sub 1 del catasto fabbricati con diritto alla corte al mappale n° 234...omissis”.*

Il cortile comune viene identificato anche sull'elaborato planimetrico del 08/01/1997 del foglio 5 mappale 275-284 (**Allegato 2.4**), nel quale si precisa che il mappale 471 è un “Cortile Comune alle U.I. 275/503 – 284/503 e 284/502 e altre U.I. di diversa proprietà”. Tra quest'ultime ricadono anche i beni oggetto della procedura esecutiva, come indicato sulle visure catastali storiche (**Allegato 2.19**) dei mappali attuali (fg. 5 mappale 285 sub 4) e dei



mappali soppressi che hanno generato gli attuali (fg. 5 mappale 287 graffato al 285 sub 3 e mappale 285 sub 5).

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.

Gli oneri derivanti dalla comunione del cortile sono relativi alla manutenzione della viabilità interna e dei sottoservizi presenti.

Inoltre, 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.

Saranno pertanto a carico del futuro acquirente i costi per la rimozione delle opere presenti (staccionata, pavimentazione, etc) in modo da ripristinare i luoghi come risultante dai documenti catastali.

I costi stimati da sostenere sono:

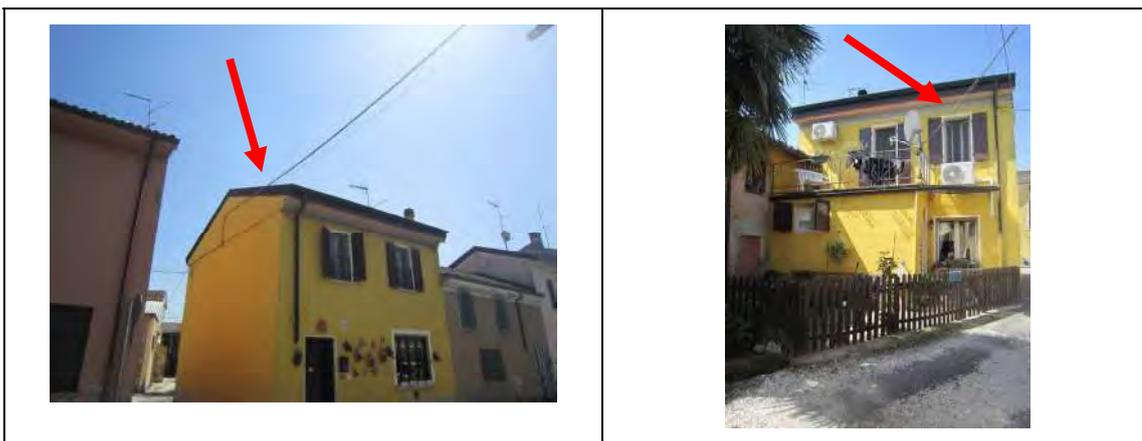
<b>STIMA COSTI</b>		
Costi indicativi per la rimozione delle opere esterne, compresi interventi di ripristino del cortile comune.	€	<b>2.000,00</b>
<b>TOTALE COSTI IN DETRAZIONE</b>	€	<b>2.000,00</b>



### **CAVI ELETTRICI AEREI APPESI ALLE FACCIATE DEI BENI**

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;



- sul prospetto sud ed est del fabbricato rustico accessorio.



### **CORTILE AD EST DEL FABBRICATO RUSTICO ACCESSORIO**

Si segnala, a seguito del sopralluogo, 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.

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.

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.

### **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: l'abitazione e il



fabbricato rustico accessorio risultano nella “Ristrutturazione edilizia”, mentre il box nel “Risanamento conservativo”.

Nella “Carta dei vincoli e delle tutele” del Piano delle Regole i beni oggetto del pignoramento sono collocati nella “Fascia di rispetto del pozzo (200 m)” regolata dal Capitolo 36 della Parte IV delle Norme d’attuazione e risultano prossimi 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:

- Licenza di Costruzione N. 15/67 del 07.09.1967 per costruzione di garage e Certificato di Agibilità del 12.01.1968;
- Concessione edilizia a sanatoria N° 5/Cond del 22.06.1995 prot. 1385 per interventi di ristrutturazione di tipo residenziale e commerciale ai fabbricati e Certificato di Abitabilità prot. 1385 del 22.06.1995;
- Denuncia inizio attività edilizia prot. n. 2099 del 29.07.2010 per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento copertura di edificio residenziale.

La copia della documentazione edilizia/urbanistica viene allegata alla presente relazione (**Allegato 2.5**).



*A 1.7) - in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Quanto rilevato nel corso del sopralluogo risulta in parte in difformità ai titoli abilitativi elencati e precisamente:

- a) Per l'abitazione civile:
  - modifiche interne: presenza di bussola nell'ingresso (1); destinazione del sottoscala come ripostiglio anziché come "cottura"; variazioni interne per dimensioni dei locali per diverso spessore dei muri perimetrali/divisori interni; diverse altezze interne del piano terra; realizzazione di controsoffitto nel vano scala;
  - modifiche ai prospetti: diversa altezza della finestra della cucina, di quella del soggiorno e della portafinestra della camera (1); finestra del bagno di dimensioni inferiori; chiusura del fronte nord dell'ingresso (2) verso il cortile comune con esecuzione di muratura e posa di porta; tettoia a copertura della porta di accesso all'ingresso (2) di dimensioni inferiori a quanto autorizzato;
- b) Per il box: diversa realizzazione dello spigolo della muratura perimetrale all'angolo sud-ovest;
- c) Per il fabbricato rustico accessorio: diversa destinazione dei locali al piano terra magazzini anziché "macello e stalla"; diversa altezza del portone di ingresso al magazzino (1); diversa dimensione e posizione della porta e della finestra sul fronte sud del magazzino (2);
- d) altezza interna del bagno al piano terra dell'abitazione civile rilevata (2,30 m) inferiore di quella autorizzata (2,42 m).



Si certifica che ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, quanto descritto ai punti "a, b e c" risulta sanabile, mediante pratica edilizia in sanatoria.

Invece per quanto descritto al punto "d", 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 dall'art. 3.4.7 del 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.

I costi da sostenere per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate sono:

<b>STIMA COSTI</b>		
1) Pratica edilizia per realizzazione opere di adeguamento nel bagno nel rispetto del Regolamento locale di igiene a carico del futuro acquirente. Si stima un importo indicativo di €. 1.500,00, compreso costi tecnici, spese vive.	€	<b>1.500,00</b>
2) Realizzazione di opere per l'adeguamento dell'altezza del bagno al Regolamento locale di igiene. Si stima un importo indicativo di €. 6.000,00.	€	<b>6.000,00</b>
3) Pratica edilizia in sanatoria inerente le opere di cui alle lettere "a, b, c" difformi ai titoli edilizi autorizzativi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Si stima un importo indicativo di €. 3.500,00 compreso di oblazione, accertamento di compatibilità paesaggistica essendo in centro storico, costi tecnici per pratica edilizia in sanatoria, spese vive.	€	<b>3.500,00</b>
<b>TOTALE COSTI IN DETRAZIONE</b>	€	<b>11.000,00</b>

***A 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.***

Sulla scorta dei documenti reperiti durante le operazioni peritali non risulta che i beni oggetto del pignoramento siano gravati da censo, livello o uso civico.



***A 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.***

Trattandosi di un'abitazione civile con annessi in corpo staccato box e fabbricato rustico accessorio, i beni oggetto del pignoramento non costituiscono parte di un complesso condominiale amministrato.

Si segnala, però, che i beni oggetto della procedura esecutiva sono inseriti in una corte con presenza di altre proprietà e con le stesse hanno in comune il cortile identificato catastalmente al foglio 5 mappale 471.

Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo dall'occupante dei beni pignorati, la \_\_\_\_\_, non sono in previsione spese di manutenzione ordinaria e straordinaria alla pavimentazione del cortile e ai sottoservizi presenti.

***A 2) - a tener 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.);***

I beni da valutare 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 di piena proprietà dell'esecutato, il Signor:

#### Calcolo della superficie commerciale lorda

E' stata determinata la cosiddetta "superficie commerciale" dei beni, misurando la superficie dei vani principali al lordo delle murature divisorie e perimetrali, considerando al 50% la superficie dei muri comuni di confine, applicando idonei coefficienti correttivi.

La valutazione sarà comunque da intendersi a corpo e non a misura.

Si valuta la superficie della terrazza con un coefficiente di ponderazione pari al 30%, i magazzini e le legnaie con un coefficiente di ponderazione pari al 25%.



## Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: [maina.silvia@tiscali.it](mailto:maina.silvia@tiscali.it)

e-mail pec: [silvia.maina@ingpec.eu](mailto:silvia.maina@ingpec.eu)

Si precisa che la superficie del piano primo del fabbricato rustico accessorio, per l'impossibilità di accesso al piano, come già descritto al quesito A 1.2, è stata ricavata dal rilievo del piano sottostante, dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e dagli elaborati grafici allegati alla "Concessione edilizia a sanatoria N° 5/Cond. Prot. 1385 del 22/06/1995" depositate presso l'ufficio tecnico del Comune di Crotta d'Adda.

Si determinano le superfici commerciali come di seguito:

Per l'abitazione:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Abitazione	68,30	100%	68,30
Primo	Abitazione	60,30	100%	60,30
Primo	Terrazza	7,50	30%	2,25
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA</b>				<b>130,85</b>

Per il fabbricato rustico accessorio:

PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE PONDERATA (mq)
Terra	Magazzino (1)	16,20	25%	4,05
Terra	Magazzino (2)	23,50	25%	5,87
Primo	Legnaia (1)	16,70	25%	4,17
Primo	Legnaia (2)	23,50	25%	5,87
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE LORDA PONDERATA</b>				<b>19,96</b>

Il box ha una superficie utile interna di circa mq. 17,00. La sua stima verrà fatta a corpo.

### Metodo di stima, indagine di mercato e valutazione

Il metodo di stima adottato per la valutazione dei beni pignorati è quello della stima diretta, definita anche "stima sintetica", cioè determinando il più probabile valore di mercato dei beni mediante la comparazione di valori di beni della stessa tipologia di quelli oggetto della stima.

L'indagine di mercato si è basata sulla raccolta di dati ed informazioni riguardanti i valori immobiliari da assumere come riferimento, per immobili ricadenti nello stesso segmento di



## Ing. Silvia Maina

Via Viviani, 28 - 26013 Crema (CR)

Tel. 329-1605327

Fax 0373-83643

e-mail: [maina.silvia@tiscali.it](mailto:maina.silvia@tiscali.it)

e-mail pec: [silvia.maina@ingpec.eu](mailto:silvia.maina@ingpec.eu)

mercato e con caratteristiche (ubicazione, dimensioni, tipo di fabbricato, qualità dei materiali usati, grado di finitura dell'immobile, dotazioni impiantistiche, stato di conservazione e di manutenzione, grado di commerciabilità) comparabili a quelli in esame.

I dati sono stati raccolti presso agenzie immobiliari, pubblicazioni del settore immobiliare e rilevazione dei dati immobiliari.

Dall'analisi di mercato emerge che per "Abitazioni di tipo economico" comparabili a quella in esame i valori di mercato oscillano fra un min. €/mq 350,00 ed un max €/mq 450,00.

Tenuto conto dello stato d'uso e di manutenzione del bene, del fatto che non abbia aree di pertinenza esclusive e di tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione dell'abitazione civile un valore unitario pari a 400,00 €/mq.

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	130,85
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	400,00
Valore di mercato:	mq. 130,85 x €/mq. 400,00	€. <u>52.340,00</u>

Per il fabbricato rustico accessorio, visto lo stato conservativo "Scadente", in seguito all'analisi di mercato, la sottoscritta ritiene congruo applicare per la valutazione del bene pignorato un valore unitario pari a 200,00 €/mq.

Totale superficie commerciale lorda ponderata determinata	mq.	19,96
Valore unitario preso a riferimento	€/mq.	200,00
Valore di mercato:	mq. 19,96 x €/mq. 200,00	€. <u>3.992,00</u>

Dall'analisi di mercato emerge che per un box delle dimensioni di circa 17,00 mq. e con le caratteristiche simili a quello in esame, il valore di mercato a corpo medio è pari ad €. 1.500,00.

Si determina, sommando i valori sopra determinati pari a €. 52.340,00, €. 3.992,00 e €. 1.500,00, quale più probabile valore di mercato dei beni pignorati il seguente:

- Valore di Mercato €. 57.832,00 (considerato a corpo)



Detto valore deve essere decurtato dei seguenti adeguamenti e correzioni della stima:

- Costi per rimozione delle opere esterne realizzate sul cortile comune (quesito A 1.4)	€.	2.000,00
- Oneri di regolarizzazione urbanistica (quesito A 1.7)	€.	11.000,00
Totale deprezzamenti	€.	13.000,00

Riassumendo si ha:

- Valore di Mercato stimato	€.	57.832,00
- Totale deprezzamenti applicati	€.	13.000,00
VALORE DETERMINATO	€.	44.832,00

Pertanto il “Valore di vendita in libero mercato dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

**€. 45.000,00** (Euro quarantacinquemila/00)

Considerato che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e che non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti dei beni venduti, si ritiene congruo applicare una riduzione pari al 10% del valore di vendita in libero mercato determinato.

Riepilogando si ha:

- Valore di vendita in libero mercato determinato	€.	45.000,00
- Riduzione per eventuali vizi occulti ( - 10%)	€.	4.500,00
VALORE DETERMINATO	€.	40.500,00

Pertanto il “Valore in condizioni di vendita forzata dei beni pignorati” arrotondato, considerato a corpo e non a misura, sarà pari a:

**€. 40.500,00** (Euro quarantamilacinquecento/00)



***A 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;***

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di piena proprietà dell'esecutato, il signor . L'esecuzione riguarda la piena proprietà dei beni immobili, 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.

Non risulta pertanto possibile una comoda divisione dei beni.

***A 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;***

I beni sono di piena proprietà del debitore il Sig.

***A 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;***

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.

Non è pertanto possibile e conveniente la divisione degli stessi in più lotti; pertanto l'esecuzione dovrà svolgersi per lotto unico.

***A 6) - A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;***

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto da soggetto certificatore abilitato n. 1903800000824 del 09/07/2024 con validità fino al 09/07/2034, attestante che l'abitazione civile è in classe energetica "F" – EP gl,nren 311.25 KWh/m<sup>2</sup>anno (**Allegato 2.6**).



Si allega la “Dichiarazione di esenzione dell’Attestato di Prestazione Energetica” redatta da soggetto certificatore abilitato per le unità immobiliari site nel fabbricato rustico accessorio contraddistinte dal foglio 5 mappali 285 sub 501 e 502, categorie catastali C/2, poiché trattasi di edifici artigianali il cui utilizzo non prevede la climatizzazione (**Allegato 2.7**).

***A 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;***

Dalle indagini effettuate si dichiara che i dati catastali specificati nell’atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano censite al Catasto edilizio urbano del Comune di Crotta d’Adda come segue:

- Abitazione civile posta su due piani fuori terra:  
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
- Fabbricato rustico accessorio (in corpo staccato) costituito da due magazzini al piano terra e due legnaie al piano primo:
  - 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
- Box posto al piano terra (in corpo staccato):  
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

Le unità immobiliari risultano correttamente intestate a:

- \_\_\_\_\_ ) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Proprietà per 1/1.

