

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N°75/2023

G.O.P. Avv. Nunzia Corini

PARTE PROCEDENTE:

PARTE DEBITRICE:

Data conferimento incarico	17.08.2023
Data giuramento	28.08.2023
Data udienza	12.02.2024

Oggetto: *immobile sito in Viale Matteotti n°7 - Soresina (CR)
costituito da: alloggio condominiale e soffitta.*

RELAZIONE DI STIMA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c.)

STUDIO TECNICO GEOM. ALBERTO FACCIOCCHI
SORESINA (CR) - VIA GENALA N°13 - TEL. 0374-340210
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE DI CREMONA ISCRIZIONE ALBO N°549



QUESITO

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - I. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - II. 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 (A.P.E.), 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 quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono iniziate il giorno 23.08.2023 tramite l'accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona (servizi catastali) con le visure, l'estratto di mappa e l'acquisizione delle planimetrie catastali delle unità immobiliari in atti.

In data 23.11.2023 è stata reperita la documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soresina, previa comunicazione inoltrata in data 08.11.2023.

Dal primo sopralluogo del 15.09.2023 è stato possibile verificare che l'immobile risultava inaccessibile a seguito dell'Ordinanza n°08 datata 20.10.2019 emessa dal Comune di Soresina "per la sicurezza e l'incolumità pubblica e privata". Lo scrivente ha contattato immediatamente il Custode nominato (I.V.G. di Cremona) che, dopo l'autorizzazione del Giudice, ha rimosso le chiusure e solo in data 30.11.2023 mi ha consegnato le chiavi.

Il sopralluogo definitivo all'immobile, per i rilievi metrici e fotografici di verifica, è stato effettuato in data 01.12.2023 alle ore 14:30 con termine delle operazioni alle ore 16:30.

In data 09.01.2024 tramite l'accesso all'Agenzia delle Entrate di Cremona (Servizio di Pubblicità Immobiliare) è stata effettuata la verifica con ispezione ipotecaria degli immobili.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 23.08.2023 l'immobile risultava così censito nel Comune di Soresina (in seguito variato, come esposto nel capitolo Regolarità Catastale):

- Foglio 18 - mappale 637 sub.507 - categoria A/3 - classe 1[^] - vani 4 – Viale Matteotti n°7 Piano 2 e 3 - Rendita € 148,74 - Superficie Catastale mq. 71 (alloggio).

TITOLARITÀ IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

Il bene risulta intestato agli esecutati come segue:

- *[Firma]* - Proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *[Firma]* - Proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il bene oggetto di stima è pervenuto ai sopra citati esecutati da *[Firma]* con Atto di Compravendita in data 27.07.2007 a rogito del Notaio Cortucci Dario con sede in Milano, repertorio n°22313 raccolta n°7325, trascritto il 03.08.2007 ai NN.10177/5305.



DESCRIZIONE

Alloggio

Trattasi di piccolo appartamento posto al Piano Secondo di edificio condominiale, costituito da: ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e una camera da letto; la superficie utile netta è di mq. 55.90 mentre quella lorda è di mq. 71.00. Altezza utile H. 3.40 (bagno H 3.30). L'edificazione dell'edificio Condominiale risale agli inizi del secolo scorso, comprende n°19 unità immobiliari distribuite su 4 piani comprese le soffitte (piano terzo); la struttura verticale è in muratura, i solai sono in legno così come la copertura a tetto in doppia falda.

All'alloggio si accede dal Viale Matteotti, transitando prima nell'androne comune, poi dal cancelletto in ferro, indi tramite passaggio nel cortile comune al vano scala condominiale.

L'impianto di riscaldamento è assente, si segnala la presenza di una stufa a gas-metano posizionata in soggiorno, l'acqua calda viene prodotta da un boiler posta nel vano cucina.

I sanitari del bagno sono così allineati sulla stessa parete: water, bidet, lavabo e vasca.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con quadro elettrico posto all'ingresso-disimpegno.

I pavimenti sono prevalentemente in linoleum (parzialmente staccato) solo nel bagno il pavimento è in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nel vano cucina si riscontra un parziale rivestimento (H cm. 75) in ceramica sulle due pareti attrezzate, nel bagno le pareti sono rivestite in ceramica per un'altezza di cm. 150.

Il portoncino d'entrata (0.90 x h. 2.10) è a due battenti con inserti in vetro opaco, i serramenti interni di finestra sono di legno verniciato dotati di vetri semplici, quelli esterni sono costituiti da persiane in legno verniciato, le due porte interne sono in legno tamburato a vetri.

Si segnala la mancanza dei serramenti esterni nella finestra del soggiorno e del bagno.

Le scadenti condizioni di manutenzione, la mancanza dell'impianto di riscaldamento, la verifica dell'impianto elettrico, ed il ripristino delle finiture e dei serramenti, determina la necessità di una radicale ristrutturazione dell'intero alloggio.

Soffitta

Al Piano Terzo insiste una porzione esclusiva del sottotetto, adibita a soffitta o locale di deposito, raggiungibile dalla scala comune, risulta delimitata nel lato sud da una linea di confine virtuale ovvero senza pareti divisorie (verso altri beni). Completamente priva di impianti è pavimentata in cemento e con altezza variabile da cm. 310 in colmo a cm. 40 sui lati perimetrali, le pareti ed i tratti di muratura sono senza intonaco.



CONFINI

L'alloggio al Piano Secondo confina:

- a nord con i beni di cui al mappale 637 sub. 7 a muri comuni divisori;
- ad est con il sottostante Viale Matteotti;
- a sud prima con i beni di cui al mappale 637 sub. 517, poi per salto rientrante con il vano scala comune mappale 637 sub. 512;
- ad ovest prima con il sottostante cortile comune, poi per salto rientrante con il vano scala comune mappale 637 sub. 512.

La soffitta al Piano Terzo confina:

- a nord con i beni di cui al mapp. 637 sub. 7 e mapp. 637 sub. 523 a muri comuni divisori;
- ad est con il sottostante Viale Matteotti;
- a sud con i beni di cui al mappale 637 sub. 517;
- ad ovest con il sottostante cortile comune.

VALORE DI STIMA

Ai fini estimativi viene considerata la superficie dell'alloggio e della soffitta al lordo delle murature per una superficie convenzionale in arrotondamento di **mq. 87** così ripartita:

ALLOGGIO	Piano Secondo	mq. 71,00	x	1.00	=	mq. 71,00
SOFFITTA	Piano Terzo	mq. 80,00	x	0.20	=	mq. 16,00
						<hr/>
						mq. 87,00

Per gli immobili in oggetto il tecnico si è riferito alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI edita dall'Agenzia delle Entrate, che per il 1° semestre dell'anno 2023 riporta i seguenti valori **a nuovo** per la destinazione "Residenziali" (centrale = intero territorio urbano):

Abitazioni di Tipo Economico:

Minimo € 500 / Massimo € 700 = Valore Medio Unitario € 600,00 / mq.

Altre valutazioni specifiche per l'immobile oggetto di stima:

- Vetustà della costruzione (ristrutturazione 1971 e difformità 2007) - 20%
- Stato conservativo del bene, degli impianti e delle finiture - 15%
- Vendibilità (stagnazione del mercato immobiliare di zona) - 15%



Pertanto l'esperto ritiene opportuno applicare al valore medio unitario un coefficiente di riduzione pari al 50 % determinando così il seguente risultato: € 600,00 x 0,50 = € 300,00

Superficie Convenzionale mq. 87,00 x € 300,00/mq. = € 26.100,00

Il compendio pignorato in LOTTO UNICO viene stimato per l'importo di € 26.100,00 che per lieve arrotondamento in difetto si fissa in **€ 26.000,00** (euro venti sei mila / 00).

SCHEDA SINTETICA DEL BENE

OGGETTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI NETTE	SUPERFICI LORDE	VALORE
ALLOGGIO	18	637 sub.532	mq. 55,90	mq. 71,00	€ 21.300
SOFFITTA	16	637 sub.533	mq. 69,00	mq. 16,00	€ 4.700
			mq. 124,90	mq. 87,00	€ 26.000

Il valore di mercato stimato è di € 600,00 x 0,50 = € 300,00 al metro quadrato.

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

Come da Atto di Pignoramento l'intero immobile risulta intestato ai soggetti debitori:

- *[Firma illeggibile]* - Proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *[Firma illeggibile]* - Proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni.

FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA

Vista la tipologia dell'immobile pignorato, ora suddiviso in due unità per obblighi catastali, Alloggio al Piano Secondo con Soffitta di pertinenza al Piano Terzo, non si consiglia la suddivisione in lotti separati.



VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

In conseguenza delle difformità riscontrate e degli interventi imposti per la regolarità edilizia, di cui al punto precedente (urbanistica) il compendio viene così rivalutato:

Valore di Stima del bene	€ 26.000,00
Sanatoria Edilizia	€ 2.200,00 -
	<hr/>
	€ 23.800,00

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni telematiche effettuate il 09.01.2024 presso la Conservatoria di Cremona - Pubblicità Immobiliare, relative agli **immobili** oggetto di stima, si riscontrano le seguenti trascrizioni dal 25.05.2023:

Catasto Fabbricati - Comune di Soresina - Foglio 18 Mappale 637 sub.507

TRASCRIZIONE CONTRO del 25.05.2023 - Registro Particolare n°3353 - Registro Generale n°4804
- Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CREMONA repertorio n°1295 del 16.05.2023 -
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Soresina, 11.01.2024

Geom. Alberto Facciocchi



Allegati:

- 001 - Estratto di Mappa
- 002 - Scheda Catastale Abitazione Aggiornata
- 003 - Visura Catastale Abitazione Aggiornata
- 004 - Scheda Catastale Soffitta Aggiornata
- 005 - Visura Catastale Soffitta Aggiornata
- 006 - Elaborato Planimetrico Aggiornato
- 007 - Elenco Subalterni Aggiornato
- 008 - Documentazione Fotografica
- 009 - Planimetria Stato di Fatto
- 010 - Planimetria Difformità
- 011 - Documenti Urbanistici
- 012 - Visure Pubblicità Immobiliare
- 013 - Attestato Prestazione Energetica
- 014 - Certificati di Residenza e Stato di Famiglia

