
TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare

Ill.mo GOP Avv.to Giorgio Trotta



Esperto del seguente procedimento:

Pagliari Geom. Arnaldo

R.G.E. n° 42/2023

Promosso da

Prisma SPV s.r.l.

contro

Sommario

1	PREMESSE:	3
1.1	Beni oggetto di pignoramento:	3
1.2	Ordinanza di Nomina:	4
1.3	Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc:	4
1.4	Operazioni preliminari:	7
2	DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:	7
2.1	Identificazione (Allegato 02):	7
2.2	Descrizione:	8
2.3	Storia Ipotecaria:	9
2.4	Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 42/2023 R.G.:	12
2.5	Posizione Urbanistica:	12
2.6	Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e succ. mod. e int.:	13
2.7	Differmità Urbanistica e catastale:	13
2.8	Locazione:	14
2.9	Servitù:	15
2.10	A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):	15
2.11	Considerazioni per la stima:	15
3	RISPOSTA AL QUESITO:	15
3.1	Calcolo della Superficie Raggiagliata:	15
3.2	M.C.A.:	16
3.2.1	Analisi di mercato e reperimento comparabili:	17
3.2.2	Scelta delle caratteristiche e analisi dei prezzi marginali:	17
3.2.3	Tabelle di valutazione:	18
3.3	Valore del bene oggetto di pignoramento:	18
4	DESCRIZIONE SOMMARIA:	18
4.1	Allegati:	19




1 PREMESSE:

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

PRISMA SPV S.R.L.

Con sede a Conegliano (TV)

Via V. Alfieri, 1

Cod. Fisc. 05028250263

Rappresentata e difesa dall'Av.to Filippo Carimati,

Cod. Fisc. CRMFPP61L12F704Q

Filippo.carimati@monza.pecavvocati.it tel. 039321836

20900 Monza via Italia n. 50

contro

Nato a Ludhiana (India) il 05 Giugno 1970,

residente a 26041 Casalmaggiore (CR) via Alighieri, 138

Con atto di pignoramento n° 1939 del giorno 24/03/2023.

1.1 Beni oggetto di pignoramento:

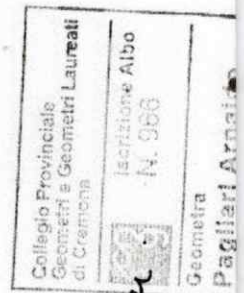
F. 14	Mapp. 406	Sub. 4
F. 14	Mapp. 401	/

Z.C. 2 - A/4 - cl. 1 - vani 6 - Sup. Cat. mq 118 - Escluse aree scoperte mq. 118 - R. € 136,34 -
P. T-1 Comune di Casalmaggiore (CR) via Alighieri n. 78



1.2 Ordinanza di Nomina:

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare, R.G. n° 42/2023, promossa da Prisma SPV s.r.l., contro [redacted] è stato nominato (Allegato 01) esperto, in data 21 Settembre 2023, il Sottoscritto Geometra Pagliari Arnaldo, con studio in Casalmaggiore (CR) via Romani 45, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cremona al n° 966 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona, categoria Geometri, al n° 227, il quale ha prestato Giuramento telematico il giorno 29 settembre 2023 alle ore 16:50, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, con formulazione del quesito con separato provvedimento del Giudice.



1.3 Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc:

Nell'udienza di conferimento incarico, avvenuta il 21 Settembre 2023, il Giudice dell'esecuzione dispone che l'esperto (Allegato 01) prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; successivamente:

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 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc;



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:
 - a. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - b. Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente; depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;
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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.

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; 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 bis, co. 3 disp.att. cpc;

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;

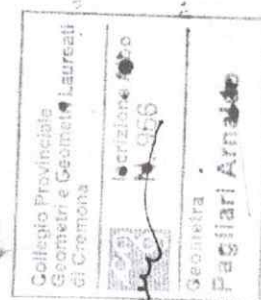
formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

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

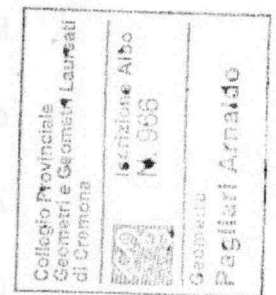
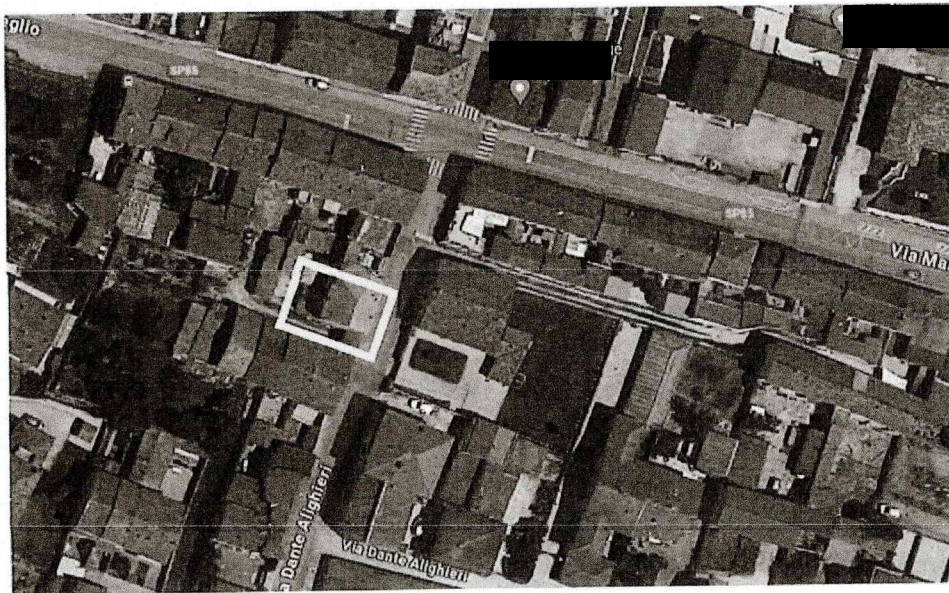


2.2 Descrizione:

Il giorno 13 Novembre 2023 alle ore 14,30 il C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in Comune di Casalmaggiore (CR) frazione Vicobellignano via Alighieri n. 138. L'unità abitativa unifamiliare si erge di due piani fuori terra ed è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, vano scala e bagno. Al primo piano oltre al vano scala tre camere da letto ed un disimpegno. Il fabbricato si presenta in scarso stato manutentivo e presenta struttura muraria di mattoni con solai in latero cemento. Porta d'ingresso direttamente dalla via pubblica in alluminio con vetri stampati. Porte interne in legno tamburate a nido d'ape con specchiature cieche. Serramenti per finestre in legno con vetri semidoppi. Impianto di riscaldamento garantito da stufe alimentate a pellet con acqua calda con boiler ad accumulo a gas metano marca Ariston. Sono presenti elementi radianti in ghisa ma con caldaia non funzionante. Scala di accesso al piano superiore rivestita con mattonelle di ceramica e ringhiera di protezione in ferro lavorato semplice. Pavimenti dei locali in mattonelle di ceramica. Impianto elettrico parte sottotraccia e parte esterno a canalina, provisto di differenziale magnetotermico. Bagno pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica corredato di accessori in vetrochina color avorio. A retro area cortilizia con la presenza di quattro piccoli locali di sgombero in muratura di vecchia costruzione di cui il più ampio si sviluppa su due piani, quello superiore raggiungibile da scala esterna.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaldo Pagliari', written over the stamp.



Confini globali del complesso:

A Nord: proprietà dei mappali 406/6 e 399 del F. 14;

A Ovest: proprietà dei mappali 396 e 397 del F. 14;

A Sud: proprietà del mappale 396 del F. 14;

A Est: proprietà del mappale 406/6 del F. 14 e la via D. Alighieri.

2.3 Storia Ipotecaria:

Nel ventennio preso in esame dalla data del 03.05.2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Caputo Angela, notaio in Volta Mantovana del 14/07/2005 rep. 5337/1082, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 25/07/2005 al n. 4710 di formalità; a favore di _____) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro _____) al maggiore il 09/08/1946 per i diritti di 1/2 di piena

proprietà, _____ Casalmaggiore il 03/05/1955 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del registro di Casalmaggiore il 19/03/2004 al n. 28/162, trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 21/05/2004 al n. 3413 di formalità a favore dei figli: _____ to a Casalmaggiore il 09/08/1946 per i diritti di 2/6 di piena propriet _____ nata a Casalmaggiore il 03/05/1955 per i diritti di 2/6 di piena proprietà contro _____ o a Casalmaggiore il 22/06/1913 deceduto il 12/11/2003 per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione tacita di eredità a rogito Dott. Caputo Angela, notaio in Volta Mantovana del 14/07/2005 rep. 5337/1082, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 25/07/2005 al n. 4709 di formalità a favore di _____ Casalmaggiore il 09/08/1946 per i diritti di 2/6 di piena proprietà, _____ ita a Casalmaggiore il 03/05/1955 per i diritti di 2/6 di piena proprietà; contro _____ o nato a Casalmaggiore il 22/06/1913 deceduto il 12/11/2003 per i diritti di 4/6 di piena proprietà.

- Dichiarazione di successione, devoluta per legge presentata all'Ufficio del registro di Casalmaggiore il 18/03/1978 al n. 49/15 trascritta presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cremona il 22/03/1978 al n. 1484 di formalità a favore del coniuge e dei figli: _____ o nato a Casalmaggiore il 22/06/1913 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, _____ to a Casalmaggiore il 09/08/1946 per i diritti di 1/6 di piena proprietà, _____ a Casalmaggiore il



Arnaldo Pagliari

03/05/1955 per i diritti di 1/6 di piena proprietà; contro _____ ta a

Piadena il 21/02/1917 deceduta il 25/01/1977 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

(Non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità).

- Originariamente di proprietà _____ l'intera piena proprietà per essere ad essi pervenuta in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

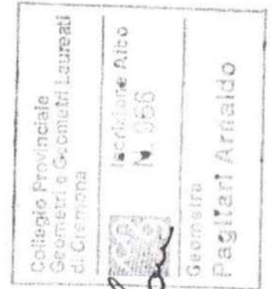
SUGLI IMMOBILI IN OGGETTO GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:

- Ipoteca volontaria n. 2057 del 25/07/2005 a favore di Unicredit Banca S.P.A. con sede a Bologna (domicilio ipotecario eletto: Castel Goffredo via Montello n. 6) e _____

Castelmaggiore il 09/08/1946, _____

_____ (debitore non datore di ipoteca) per Euro 300.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni come da atto notarile pubblico a rogito Caputo Angela, notaio in Volta Mantovana in data 14/07/2005 rep. 5336/1081.

- Pignoramento immobiliare n. 1939 del 24/03/2023 a favore Prisma SPV srl con sede a Conegliano (domicilio ipotecario eletto) e contro _____ il 05/06/1970, Pubblico ufficiale: Tribunale di cremona, in data 13/02/2023 rep. 460.

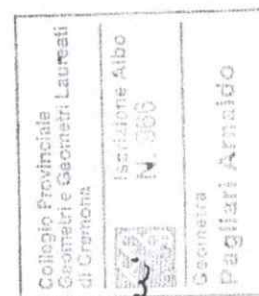


2.4 Osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento relative alla procedura n. 42/2023 R.G.:

Dalla lettura dell'Atto di Pignoramento, e dalla verifica dello stesso con i dati reperiti presso l'Agenzia Entrate – Uffici Catastali – e dei dati anagrafici del proprietario, l'esperto incaricato non ha rilevato discrepanze.

2.5 Posizione Urbanistica:

Nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) in dotazione al Comune di Casalmaggiore l'immobile è inserito nell'ambito della zona denominata "Tessuto Urbano Consolidato a prevalente carattere Residenziale – Zona di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78 Art. 8.02 Art. 9 Art. 38 Art. 39 NT del PdR".



Pagliari

N.A.F.

Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)
Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
Art. 8.02. - Art. 9.00. - Art. 38.00. - Art. 39.00. N.T. del P.d.R.

2.6 Posizione ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985 e succ. mod. e

int.:

La proprietà immobiliare è stata edificata anteriormente al 1° Settembre 1967. In seguito alla richiesta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casalmaggiore di eventuali titoli abilitativi, successivamente alla data di cui sopra è giunta comunicazione ufficiale che nei registri ed archivi comunali non risulta alcun atto di tipo edilizio riferito all'immobile oggetto di richiesta.

(Allegato 08):

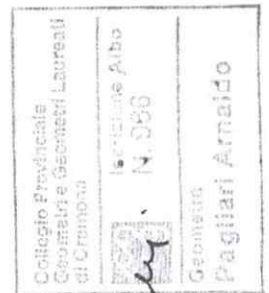
2.7 Difformità Urbanistica e catastale:

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse difformità catastali che non evidenziavano nella mappa catastale, sebbene di vecchia formazione, il bagno ed i locali di sgombero presenti su parte dell'area cortilizia individuata con il mappale 401 del F. 14.

Pertanto al fine di aggiornare la mappa è stato redatto Tipo Mappale di aggiornamento approvato dall'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali di Cremona in data 15 Dicembre 2023 a prot. n. 2023/64008.

Successivamente in sostituzione ed aggiornamento delle vetuste schede catastali risalenti all'anno 1956 è stata redatta nuova variazione catastale di aggiornamento e corrispondente allo stato dei luoghi.

Pertanto in seguito alla variazione catastale di aggiornamento i nuovi identificativi catastali dell'immobile in oggetto sono i seguenti:



F. 14

Mapp. 406

Sub. 7

F. 14

Mapp. 401

Sub. 1

Z.C. 2 - A/4 - cl. 1 - vani 7,5 - Sup. Cat. mq 141 - Escluse aree scoperte mq. 132 - R. € 170,43 - P. T-1 Comune di Casalmaggiore (CR) via Alighieri n. 138

Proprietà:

Nato in India il 05/06/1970

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Inoltre al fine di regolarizzare la posizione urbanistica per la presenza del bagno e dei quattro locali di sgombero insistenti sull'area cortilizia posta a retro è necessario depositare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casalmaggiore la pratica di sanatoria.

Le spese per la regolarizzazione delle difformità assommano a circa € 4.000,00 (quattromila/00) comprendenti l'oblazione e le spese tecniche.

Inoltre sul locale bagno e sul locale di sgombero posto questo in lato di est le coperture presentano lastre ondulate contenenti amianto.

La superficie totale ammonta a mq. 30,00 (Trenta/00) per un costo totale di € 750,00 (Settecentocinquanta/00) per la rimozione.

2.8 Locazione:

L'unità abitativa in oggetto durante il sopralluogo avvenuto il 13 novembre 2023 era occupata dalla famiglia con i relativi mobili e suppellettili.



2.9 Servitù:

L'immobile non è gravato da servitù attive e/o passive se non quelle derivanti dagli atti notarili e dallo stato dei luoghi.

2.10 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stato redatto dall'esperto incaricato sulla base dei dati raccolti nel corso del sopralluogo. L'unità abitativa è classificata in classe "E" EP gl, nren 134,65 Kwh/mq anno valevole fino al 10 Gennaio 2034. (Allegato 03).

2.11 Considerazioni per la stima:

L'immobile ad uso abitativo si ritiene indivisibile.

3 RISPOSTA AL QUESITO:

La perizia assegnata all'esperto incaricato, riguarda la stima di un fabbricato abitativo unifamiliare ubicato nel Comune di Casalmaggiore (CR) frazione Vicobellignano, via Alighieri n. 138. In base a quanto specificato sopra, viene redatta la relazione estimativa, determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di esecuzione, avvalendosi del metodo "M.C.A." (*Market Comparison Approach*), metodo del confronto di mercato. Al fine di procedere con la stima, occorre preliminarmente determinare la superficie dell'unità.

3.1 Calcolo della Superficie Raggiungibile:

Il bene oggetto di esecuzione riguarda un fabbricato abitativo unifamiliare disposto su due piani ubicato nel Comune di Casalmaggiore (CR), frazione Vicobellignano, via Alighieri n. 138.



Esso è composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, vano scala e bagno. Al primo piano oltre al vano scala tre camere da letto ed un disimpegno. A retro un cortile e quattro locali di sgombero con accessi indipendenti.

Il calcolo della superficie ragguagliata viene di seguito esposto:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA MQ
Abitazione	125,30	1,00	125,30
Area cortilizia	95,40	0,10	9,54
Locali di sgombero	42,17	0,30	12,65
			147,49

La superficie ragguagliata del bene oggetto di esecuzione, comprensivo di appartamento e cantina, risulta pari a mq 147,49.

3.2 M.C.A.:

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il MCA prevede le seguenti fasi:

- 1 analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti d'immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2 rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3 scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison); compilazione della tabella dei dati (sales summary grid); analisi dei prezzi marginali (adjustments);



Arnaldo Pagliari

4 redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid); sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

3.2.1 Analisi di mercato e reperimento comparabili:

Come specificato in precedenza, il metodo si basa sul confronto fra un bene di caratteristiche note e prezzo incognito definito subject, oggetto di valutazione, e un insieme di beni di prezzo e caratteristiche note (comparables). E' importante in questa fase la scelta dei comparables, i quali devono essere ricercati nello stesso segmento di mercato del subject, avere caratteristiche simili, ed essere stati compravenduti in un periodo relativamente recente rispetto alla stima.

Il C.T.U. ha provveduto all'analisi e alla ricerca dei comparables, reperendo tre immobili presenti sul mercato immobiliare, nel segmento di mercato del subject con caratteristiche similari.

La ricerca ha prodotto i seguenti risultati:

COMPARABLE	DESCRIZIONE	DATA	VALORE €
1	Appartamento ubicato al primo piano di complesso immobiliare, in via Molossi n. 12, Vicobellignano, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera da letto e ripostiglio, garage al piano terra.	16/05/2023	50.000,00
2	Appartamento in complesso residenziale denominato "le tre perle", al primo piano, ubicato in via Molossi n. 71, Vicobellignano, composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio di disimpegno, due camere, bagno ripostiglio e balcone.	17/04/2023	70.000,00

3.2.2 Scelta delle caratteristiche e analisi dei prezzi marginali:

Al fine di procedere con la stima vengono scelte le caratteristiche confrontabili:

- 1 Data reperimento comparables;
- 2 Superficie commerciale: Vani principali, balconi, cantine e box;



- 3 Livello di piano;
- 4 Stato di manutenzione;

3.2.3 Tabelle di valutazione:

Le tabelle di valutazione vengono allegate alla presente perizia (Allegato 06).

Dai calcoli effettuati mediante il metodo M.C.A. il valore del bene oggetto di pignoramento è risultato pari ad € 68.100,00, il quale è stato deprezzato per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti dell'usato per il 20% (euro 17.020,00).

Il valore del bene in condizioni di vendita forzata è quindi pari ad € 68.100,00.

3.3 Valore del bene oggetto di pignoramento:

L'esperto incaricato, ha stimato il bene oggetto di esecuzione immobiliare, mediante il metodo M.C.A. Il valore del bene oggetto di pignoramento, stimato dall'esperto incaricato, risulta pari ad € 68.100,00 (euro sessantottomilacent0/00).

4 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Abitazione civile unifamiliare a due piani fuori terra posta in Comune di Casalmaggiore (CR) frazione Vicobellignano via Alighieri n. 138. Essa si compone al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, vano scala e bagno. Al primo piano oltre al vano scala tre camere da letto ed un disimpegno. A retro una area cortilizia e quattro locali di sgombero aventi accessi indipendenti dal cortile. Confina a nord con i mappali 406/6 e 399 del F. 14; a ovest con i mappali 398 e 397 del F. 14; a sud con il mappale 396 e a est con il mappale 406/6 e la via



Alghieri. Individuazione catastale: F. 14 mappali 406/7-401/1 via Alghieri, 138 Z.C. 2 ctg. A/4 cl.

1 vani 7,5 Sup. Cat. 141 R. € 170,43 P. T-1.

Valore stimato per il bene oggetto di esecuzione € 68.100,00.

4.1 Allegati:

Allegato 01: Nomina e Quesito;

Allegato 02: Documenti Catastali;

Allegato 03: Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Allegato 04: Contratto di Compravendita;

Allegato 05: Planimetrie prodotte dai rilievi eseguiti;

Allegato 06: Tabelle valutative M.C.A.;

Allegato 07: Certificato storico di residenza e stato di famiglia;

Allegato 08: Titoli abilitativi;

Allegato 09: Documentazione Fotografica.

Casalmaggiore, 16/01/2024

L'esperto incaricato

Geom. Pagliari Arnaldo

