

Procedura Esecutiva Immobiliare n°106/2023 Tribunale di Cremona

TRIBUNALE DI CREMONA

GIUDICE PER L'ESECUZIONE: GOT AVV. LUCIA VALLA

C.T.U.: DOTT. ARCH. MARIO SCARAMUZZA - CREMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°106/2023

PROMOSSA DA

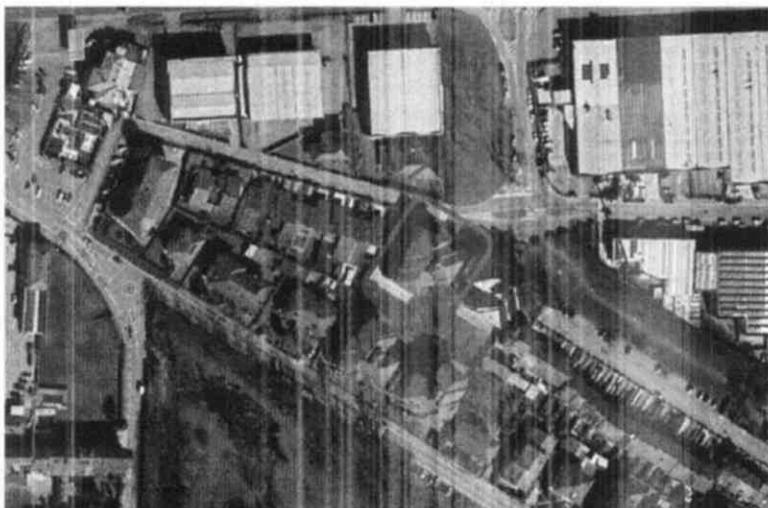
CREDITORE: "AURELIA SPV S.R.L."

CONTRO

DEBITORE: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

RELATIVA ALL'APPARTAMENTO CONDOMINIALE CON CANTINA
E AUTORIMESSA, SITI IN COMUNE DI CREMA, VIA C. ROSSIGNOLI N°10
DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR [REDACTED]



PAGINA VUOTA

Sommario:

1. Premessa	pag.	5
2. Oggetto dell'esecuzione immobiliare	pag.	5
3. Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	5
4. Quesiti posti in sede di conferimento di incarico	pag.	6
5. Risposte ai quesiti formulati	pag.	7
6. Scheda sintetica	pag.	22
7. Conclusioni	pag.	26

Allegati:

- All. 1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- All. 2) ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE
- All. 3) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 4) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE (1976-1983)
- All. 5) PLANIMETRIE CON STATO DI FATTO RILEVATO
- All. 6) ATTO DI PROVENIENZA
- All. 7) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 9) CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATI DI FAMIGLIA STORICI
- All. 10) SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI
- All. 11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PAGINA VUOTA

1. Premessa:

In data 1 aprile 2024 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare G.O.T. Avv. Lucia Valla, nominava il sottoscritto Arch. Mario Scaramuzza, con Studio a Crema (CR) in via G. Mazzini n°95, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n°232 dal 1986 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cremona con il n° 99, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati. Contestualmente con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti presso il Tribunale di Cremona per il giorno 11 ottobre 2024 alle ore 12,00. Il giuramento di rito veniva inoltrato per via telematica in data 16 aprile 2024.

2. Oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della Procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima è un appartamento condominiale posto al piano secondo, con cantina e autorimessa al piano terra di una piacevole palazzina plurifamiliare situata nel Comune di Crema (CR), in Via Carlo Rossignoli al civ. n°10, facenti parte della Procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta presso il Tribunale di Cremona al RGE 106/2023, in diritto di proprietà 1/1

3) Svolgimento delle operazioni peritali

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato, il sottoscritto procedeva con le seguenti operazioni peritali:

- richiedeva la documentazione catastale per la verifica della rispondenza con la situazione rilevata, con le relative visure storiche, presso l'Agenzia del Territorio di Cremona.
- svolgeva la ricerca telematica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per poter prendere visione delle trascrizioni relative all'immobile pignorato nel trascorso ventennio.
- reperiva gli Atti di compravendita sino al 2023 (All. n°7).
- inoltrava domanda al Comune di Crema per l'ottenimento della documentazione per la verifica urbanistico-edilizia del compendio da stimare.
- informava il custode della necessità di procedere al sopralluogo presso l'immobile alla presenza degli occupanti, Signori A. P. e S. P. ed effettuava la rilevazione planimetrica e fotografica in data 27/08/2024, con il fine di individuare una chiara e univoca lettura delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, soprattutto all'osservanza del D.P.R. 380/2001.
- in data 03/09/2024 riceveva la documentazione relativa alle Autorizzazioni edilizie dal Comune di Crema (All. n°4) per accertare la corrispondenza con lo stato di fatto rilevato.
- In data 04/09/2024 riceveva dall'Amministratore condominiale la documentazione relativa alle spese condominiali insolute.

- avendo riscontrato una rilevante difformità edilizia in atto, procedeva alla verifica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Crema, per verificare la procedibilità di una possibile futura sanatoria edilizia.
- ha proceduto, di conseguenza, alla regolarizzazione catastale secondo le attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate e all'aggiornamento dell'APE, come richiesto dal Decreto di nomina.

4. Quesiti posti in sede di conferimento di incarico:

Il Giudice 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 come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.:

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, comma 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) in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;

4) 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:

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;

5) nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

6) 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;

7) a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

8) 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;

9) 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;

alleggi 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;

alleggi altresì la certificazione 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.:

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.

Risposte ai quesiti formulati

5.0 "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;

- dall'esame della documentazione visionata sul fascicolo personale del Portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, non si è riscontrata la mancanza di documentazione utile per la corretta determinazione della presente perizia.

- dalla ricerca ventennale si sono riscontrati due atti di acquisto e uno di accettazione di eredità, come segue: Atto di compravendita in data 29/09/2017 del Notaio Daniele Manera, Reg. il 28/09/2017 ai nn. [redacted] a favore di [redacted], contro Polloni Maria, che aveva acquistato per pari quota di ½ con la Signora [redacted] con Atto di compravendita dall'IMPRESA COSTRUZIONI BONETTI di Antonio, Francesco e Mario Bonetti, con sede in Trescore Cremasco, in data 06/04/1981, a rogito del Notaio Pierfelice Sarta, Reg. il 24/04/1981 ai nn. 3607/2517. Alla morte della Signora Polloni Cleofe, avvenuta il 10/04/2013, la Signora Polloni Maria era entrata in possesso anche dell'altra quota di proprietà, divenendo proprietaria per l'intero, con accettazione tacita di eredità in data 22/09/2017, con Atto del Notaio Daniele Manera, trascritto il 28/09/2017 ai nn. 16379/10225.

Si segnala anche un preliminare di compravendita in data 24/04/1981, in favore del Signor [redacted] in piena proprietà, contro [redacted] redatto dal Notaio Piergiorgio Nosari di Bergamo e trascritto il 30/04/2019 ai nn. 7472/4905.

Si ritiene utile altresì segnalare un Preliminare di compravendita del Notaio Vera Tagliaferri, trascritto in data 07/08/2023 ai nn. 9495/14055, successivamente alla trascrizione dell'Atto di pignoramento, contro il Signor [redacted] in virtù della procura speciale alla vendita da egli sottoscritta con il Signor [redacted] che promette in favore dei Signori [redacted] i quali occupano ininterrottamente il bene pignorato dal novembre 2023,.

successivamente, nell'elaborazione della relazione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.:

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;

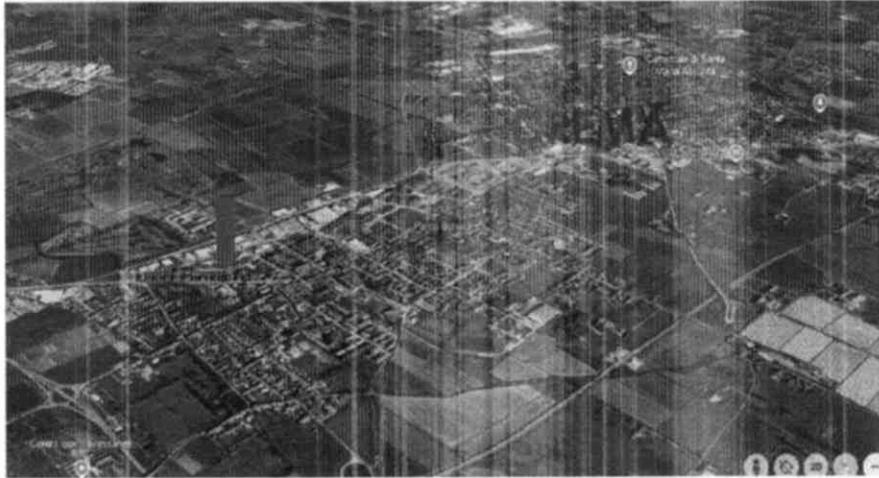
- In data 07/05/2024 veniva effettuata la Relazione di primo accesso da parte del Custode dando inizio alle operazioni peritali.

5.1 "a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. Att. c.p.c.;"

Descrizione dell'immobile:

Contesto territoriale:

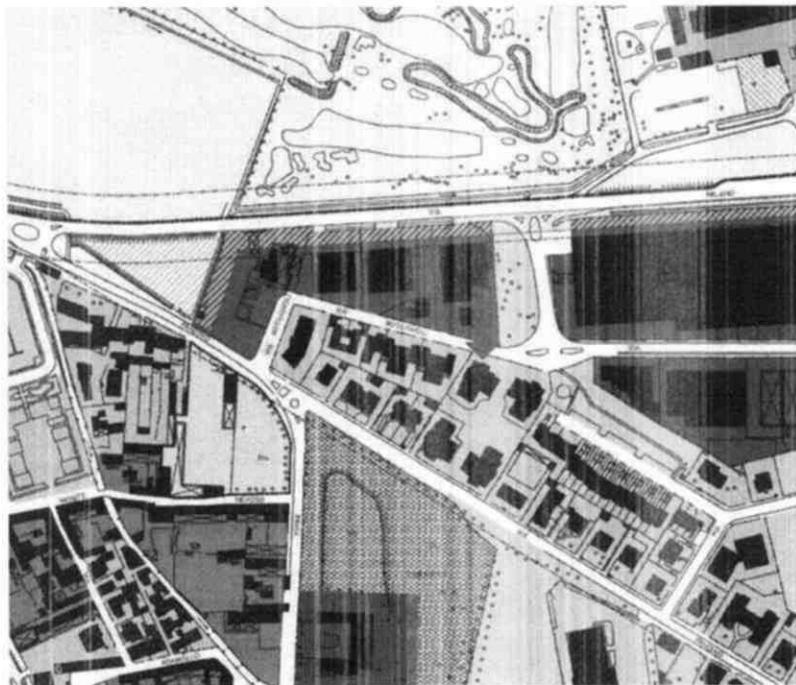
L'immobile si trova nel Comune di Crema, in provincia di Cremona (CR), nel quartiere di Ombriano, in via C. Rossignoli civ.10. Crema dista circa 15 km da Lodi, 40 km da Milano, Bergamo, Cremona e Piacenza e dista circa 50 km da Pavia e Brescia. Il quartiere di Ombriano è ben collegato al centro città ed è collegato direttamente verso Milano e Cremona attraverso la ex S.S. 415 Pausse. Poco distante la SP 235 collega agevolmente con Lodi e Pavia e la SP 591 collega con Bergamo e Piacenza.



Localizzazione

Contesto urbanistico:

Nel vigente Piano di Governo del Territorio (All. n°3), l'immobile è situato in Ambito B1 "Ambito di recente impianto urbanistico", come riportato nel seguente estratto della "Tavola degli Ambiti territoriali".



- Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (art. 16 - PdR6)
-  Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex casine, edifici filo strada e optici. (art.16.1 NT del PdR6)
 -  Ambito di recente impianto urbanistico (art.16.2 NT del PdR6)
 -  Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato (art.16.3 NT del PdR6)

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo, per i quali sono attualmente ancora previsti incentivi statali, anche per l'eliminazione delle barriere architettoniche.



Caratteristiche generali del fabbricato condominiale:

L'appartamento è situato al piano secondo di una piacevole palazzina condominiale denominata "Fabbricato C", facente parte del "Residence Le Betulle", un gruppo di quattro palazzine gemelle di quattro piani fuori terra, costruite a agibili nel 1978.

Tutti i quattro edifici hanno le facciate intonacate e tinteggiate, decorate con rivestimento murario in tavole in cotto a vista. L'edificio è dotato di ampi balconi con parapetti intonacati, terminanti verso l'esterno con sporti decorativi rivestiti di coppi.

L'accesso al condominio avviene dalla Via C. Rossignoli, una tranquilla strada di lottizzazione su cui transitano prevalentemente i residenti, con parcheggi pubblici a ciglio strada nelle immediate vicinanze. L'edificio è inserito nel parco condominiale ed è attorniato dal bel giardino con prato, alberature e cespugli in comune con gli altri tre edifici del Residence. L'insieme è ben tenuto e produce un'ambientazione rilassante e molto piacevole.

Dal marciapiede di ingresso, si accede al luminoso ingresso condominiale, con porta a vetri in alluminio. Il vano di ingresso è ampio, con pavimento e finiture di granito Limbara e pareti elegantemente rivestite in legno. Sul lato opposto all'ingresso si diparte una scala in granito che porta ai tre piani superiori residenziali.

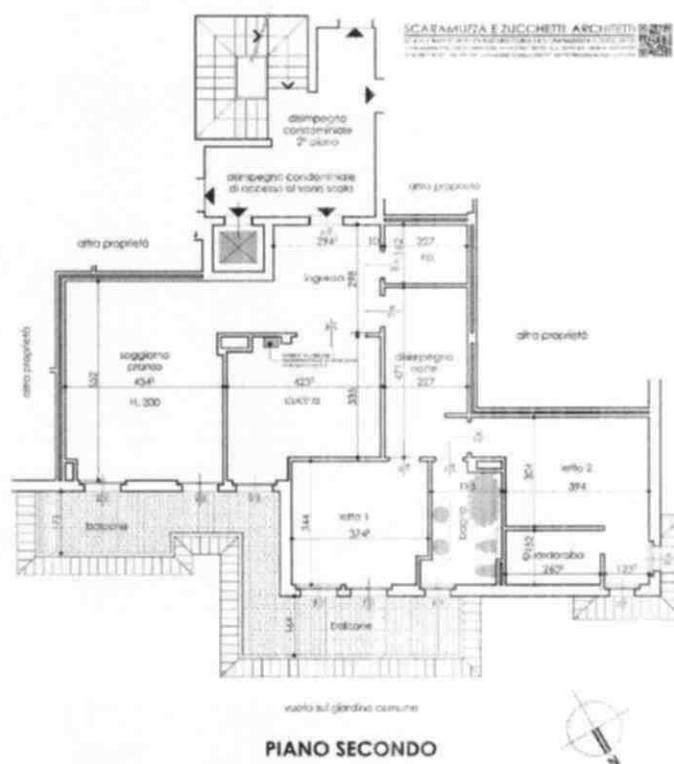
Sempre al piano terra si trovano le cantinette e le autorimesse private, entrambe accessibili dall'ingresso condominiale attraverso specifici corridoi separati dall'ingresso da porte tagliafuoco.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

Dall'ampio pianerottolo/disimpegno condominiale del secondo piano (terzo fuoriterra), si accede all'appartamento oggetto di stima.

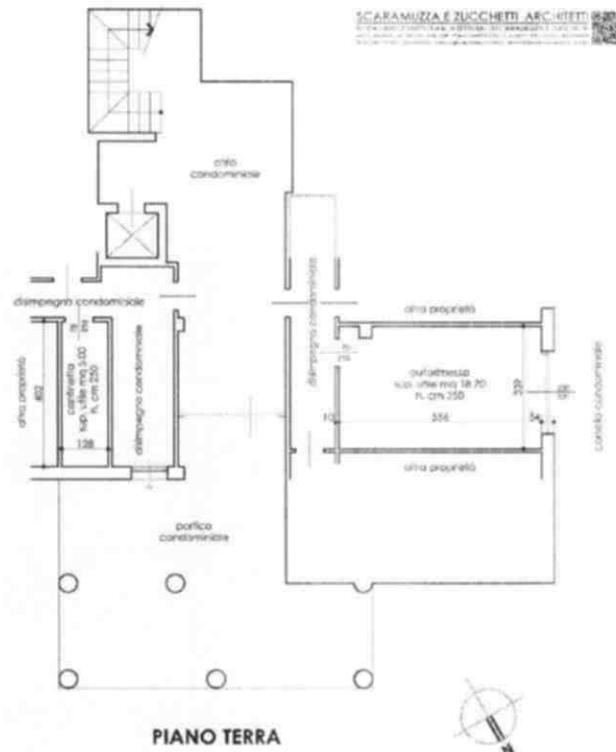
Le strutture verticali dell'edificio condominiale sono realizzate con telaio in C.A., i muri perimetrali sono in laterizio a cassavuota, mentre i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento con tetto a padiglione rivestito di tegole cementizie. I pluviali e le grondaie sono in lamiera preverniciata.

La Via Rossignoli si immette sull'importante Via Milano (ex S.S. 415 Paullese), che collega rapidamente Crema con Milano e con le principali autostrade dal vicino Zelo Buon Persico.



Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano secondo

L'appartamento è interamente prospiciente la Via Rossignoli ed è composto da quattro vani più i servizi, ovvero da: un generoso ingresso, dal quale si accede al soggiorno, alla cucina, al



Caratteristiche specifiche della cantinetta

la cantina pertinenziale ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 5,00 e un'altezza di circa m 2,45. Le pareti sono di mattone forato intonacato al rustico fine ed è pavimentata con battuto di cemento.

Caratteristiche specifiche dell'autorimessa

l'autorimessa, ha una superficie utile calpestabile di circa mq 18,50 e un'altezza circa m 2,45. Le pareti sono di mattone forato, intonacato al rustico fine ed è pavimentata con battuto di cemento. È dotata di basculante in ferro funzionante manualmente.

È accessibile dal corridoio condominiale di servizio alle autorimesse e dall'ampio cortile condominiale pavimentato con blocchetti autobloccanti in cemento di ottima qualità e fattura.

Grado di manutenzione:

Edificio condominiale:

l'edificio plurifamiliare si presenta nell'ingresso e in tutte le parti esterne visionate, in buono stato di manutenzione, inoltre è pulito e privo di odori.

Le finiture in genere sono tutte di buona fattura e ben mantenute.

Appartamento:

l'appartamento si mostra di buona qualità costruttiva ed è ben tinteggiato. I pavimenti sono di recente posa e in ottimo stato di manutenzione, come pure i rivestimenti. I sanitari ceramici sono di ottima qualità e in buono stato di manutenzione, come pure i lavabi e la doccia/sauna.

I parapetti interni ed esterni dei balconi sono tinteggiati e ben mantenuti.

L'appartamento, nel complesso è in ottimo stato di conservazione e di manutenzione, sembra recentemente rimesso a nuovo.

Cantina al piano seminterrato:

è essenziale, ma pulita e in buono stato di conservazione, come pure la portina di accesso.

Autorimessa al piano seminterrato:

si mostra in buono stato di conservazione e la basculante in ferro è funzionante e ben conservata.

Verifica della regolarità edilizio-urbanistica:

Dalla verifica degli Atti autorizzativi (All.3), a partire dalla Concessione Edilizia n. 15841/1953 in data 03/11/1973 e la Variante n. 3556/478 in data 09/05/1977 e all'Agibilità n. 09/78, in data 12/04/1978, si è riscontrata la parziale difformità nei termini del DPR 380/2001, come verificato a seguito della rilevazione planimetrica in data 27/08/2024. La difformità consiste nella recente realizzazione di un guardaroba nella camera matrimoniale (letto 2).

Consistenza e criterio di misurazione:

la superficie lorda commerciale del compendio è ripartita in mq 117.00 di appartamento, mq 24.00 di balcone, mq 6.00 di cantina e mq 20.00 di autorimessa.

La misurazione è stata verificata in loco con rilevazione e stesura di planimetrie quotate, qui allegate, in scala di 1/100 (la valutazione si dovrà comunque intendere a corpo e non a misura).

La determinazione della superficie commerciale del compendio immobiliare, è basata sul Codice delle Valutazioni Immobiliari, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterni, calcolati però per metà spessore se posti a confine con altre proprietà.

Le superfici accessorie sono state poi moltiplicate per i rispettivi "coefficienti di differenziazione".

5.2 "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.):"

Valore attuale dell'immobile:

Eseguite le predette verifiche in ordine al contesto urbanistico dell'immobile, al grado di conservazione, delle dotazioni tecnologiche e del sistema costruttivo, della fruibilità specifica, si

prende atto che il mercato immobiliare è particolarmente attivo oggi giorno, solo per gli edifici "ecosostenibili", ovvero a notevole risparmio energetico, mentre per quelli realizzati con sistemi tradizionali, e questo edificio rientra tra questi ultimi, risulta meno appetibile.

Tuttavia, in virtù quanto sopra affermato, sia evidente che gli immobili come questo sono ormai inesorabilmente soccombenti per le regole dell'attuale mercato immobiliare, essi risultano però accessibili economicamente e possono essere successivamente resi altamente performanti dal punto di vista termico, anche con sostituzione di serramenti più performanti e isolamenti poco ingombranti ed efficienti nell'interno.

Il metodo di stima adottato è di tipo comparativo, multi-parametrico ponderato.

A tale scopo, sono state prese in considerazione le quotazioni di mercato unitarie le informazioni ottenute sulle vendite effettuate da esperti mediatori locali, ma anche direttamente ottenute da rogiti notarili di edifici analoghi stipulati negli ultimi due anni in zona. A tal fine sono stati individuati tre "comparabili" nello stesso gruppo di edifici, alienati nei mesi di marzo e giugno 2023 e nel mese di maggio 2024. Le risultanze sono state anche verificate attraverso le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023) e Borsino Casa "quotazioni immobiliari". Esse sono relative agli Immobili residenziali nel Comune di Crema, i cui dati sono riassunti nelle tabelle di seguito riportate.

DAL SITO OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CREMA

Fascia/zona: Periferia/OMBRAIE, SABBICCI

Codice di zona: 01

Microzona catastale: n. 3

Tipologia prevalente: Edilizia civile

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2200	L			
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L	3,4	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	2,5	3,4	L
Box	NORMALE	820	1100	L	2,7	3,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	540	700	L	1,8	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	365	540	L	1,2	1,7	L
Ville e Ville	NORMALE	1150	1400	L	3,3	4,7	L

In considerazione delle caratteristiche estrinseche e intrinseche, del contesto ambientale nel quale è inserita la proprietà immobiliare, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, della vetustà e dell'indice di prestazione energetica, si ritiene di poter addivenire alle seguenti

determinazioni di calcolo, considerando congrui i valori mercantili pari ad € 1.250,00/mq per la parte residenziale ed € 1.000,00/mq per l'autorimessa.

Questi valori unitari sono rientranti tra i valori medi riportati nella tabella dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra e del "Borsino immobiliare", che di seguito vengono integrati:

- Abitazione civile in stato di conservazione normale: da €/mq 960,00 ad €/mq 1.350,00

- Box auto / autorimessa in stato di conservazione normale: da €/mq 720,00 ad €/mq 1.100,00

In base alle superfici verificate in loco ed ai criteri di computazione delle superfici commerciali delle unità costituenti il compendio, moltiplicate per i coefficienti di differenziazione e per il valore unitario attribuito, si è proceduto al calcolo del valore attuale di mercato per comparazione dell'unità immobiliare residenziale con pertinenze dirette e indirette e dell'autorimessa privata.

Abitazione e accessori:

Destinazione	Superfici reali in mq. (comprehensive dei muri pertinenziali)	Coefficiente differenz. ne	Sup. commerciali
Abitazione al piano secondo	117.00	1.0	117.00
Cantina al piano terra	6.00	0.25	1.50
Balcone	24.00	0.25	6.00
Totale		mq	124,50

Superficie commerciale residenziale ragguagliata: mq 124,50

Valore di mercato unitario residenziale: €/mq 1.250,00

Valore di mercato di abitazione e accessori a corpo € 155.625,00

Autorimessa:

Destinazione	Superficie reale in mq. (comprehensive di quota parte dei muri pertinenziali)	Coefficiente di differenz. ne	Sup. commerciale
Autorimessa con due accessi diretti	20.00	1	20.00

Superficie commerciale dell'autorimessa: mq 20,00

Valore di mercato unitario: €/mq 1.000,00

Valore di mercato dell'autorimessa a corpo € 20.000,00

Il valore dell'abitazione, da considerare a corpo, è pari a € 155.625,00, compresa la cantinetta, mentre in valore dell'autorimessa è di € 20.000,00, per un totale di **€ 175.625,00.**

5.3 "in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;"

- Non sussistono Contratti di affitto, ma sussistono due preliminari di vendita, uno precedente all'Atto di Pignoramento e l'altro successivo all'Atto di Pignoramento, come riportato al precedente paragrafo.

5.4 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: 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;

Non ci sono quote indivise, poiché la proprietà è unica, pertanto non si rende necessaria la separazione in natura della quota spettante al debitore.

5.5 nel caso in cui si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

Il bene è stato valutato nella sua interezza.

5.6 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;"

Dovendo procedere alla regolarizzazione catastale in seguito all'abuso edilizio sopra citato, si è dovuta separare la cantinetta già fisicamente separata dall'appartamento, in base alle vigenti disposizioni dell'Agenzia del Territorio, la variazione catastale dell'appartamento ha infatti comportato la necessaria separazione fiscale della cantinetta, quale accessorio indiretto, ed è ora un'unità immobiliare a sé stante e vendibile separatamente. La vendita separata produrrebbe però un esito economico talmente esiguo che si ritiene non conveniente. Si ritiene invece che la stessa cantinetta renda invece più appetibile l'acquisto dell'appartamento, mantenendolo dotato di un comodo spazio di sgombero privato.

L'autorimessa non è alienabile separatamente dall'appartamento in base alla L. 122/89.

5.7 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente:

Viene allegata "APE" (All. n°8) – prot. 1903500091824 in data 11/09/2024.

Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 225.67 kWh/m² anno, **Classe Energetica: F.**

5.8 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;"

Durante le operazioni di rilevazione si è individuata una irregolarità edilizia rilevante ai sensi del DPR 380/2001 e alla recente L. 105/2024. L'irregolarità consiste nella nuova costruzione di un locale guardaroba, in assenza di autorizzazione edilizia, all'interno della camera matrimoniale, letto 2 della planimetria allegata).

Si è appurato che l'abuso è sanabile poiché la camera, nonostante la recente superfetazione, mantiene comunque le caratteristiche di agibilità, in quanto ai rapporti aeroilluminanti e alla superficie minima per due occupanti. La superficie della camera è infatti rimasta pari a 15 mq, superiori ai 14 mq minimi previsti dall'art. 2 del D.M. 5 Luglio 1975.

La situazione catastale, come indicato dal quesito, è stata regolarizzata nel corso della presente perizia. Come detto sopra, le vigenti disposizioni catastali (dal 1° Luglio 2020), hanno imposto la separazione della cantinetta dall'appartamento inquanto accessorio indiretto, suscettibile di reddito proprio, pertanto è stato necessario presentare un'ulteriore planimetria riportante la sola cantinetta. L'abuso edilizio è stato invece monetizzato come decurtazione nel paragrafo 5.2.

Identificazione catastale aggiornata:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Crema, come da Visure catastali storiche aggiornate il 10/09/2024 (All. n°2), come segue:

- Abitazione: Foglio 20, Mapp.295, sub. 504 (**già sub. 8**), Categoria A/2, Classe 2, Vani 6, Superficie Catastale Totale: 125 m², Totale escluse aree scoperte: 118 m², Rendita € 557,77, Via Carlo Rossignoli - piano: 2. Variazione del 10/09/2024.

- Cantinetta: Foglio 20, Mapp.295, sub. 505 (**già sub. 8**), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m², Superficie Catastale Totale: 6 m², Rendita € 7,75, Via Carlo Rossignoli - piano: T. Variazione del 10/09/2024.

- Autorimessa: Foglio 20, Mapp.295, sub. 15, Categoria C/6, Classe 2, Superficie Catastale: 19 m², Rendita € 60,84, Via Carlo Rossignoli - piano: T. Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini in senso orario:

L'appartamento posto al piano secondo confina:

- a nord: con spazio aereo condominiale sul giardino condominiale verso la Via Rossignoli;
- ad est: con appartamento di altra proprietà;
- a sud: dapprima appartamento di altra proprietà, indi con vano ascensore e disimpegno condominiale e altro appartamento;
- ad ovest: con spazio aereo condominiale sul giardino condominiale.

La cantinetta posta al piano seminterrato confina:

- a nord: con area scoperta condominiale;
- ad est: con cantinetta di altra proprietà;
- a sud: con corridoio condominiale;
- ad ovest: con ripostiglio condominiale.

L'autorimessa posta al piano terra confina:

- a nord: con autorimessa di altra proprietà;
- ad est: con corridoio condominiale;
- a sud: con autorimessa di altra proprietà;
- ad ovest: con corsello condominiale di accesso e manovra.

5.9 a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento;

Non si è individuata la presenza di rifiuti speciali o pericolosi, ma suppellettili di uso familiare. L'autorimessa è quasi totalmente sgombra.

alleggi 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;

alleggi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

La documentazione richiesta è stata raccolta nel fascicolo "ALLEGATI" come da elenco:

- All. 1) DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- All. 2) ESTRATTO MAPPA, VISURE AGGIORNATE E PLANIMETRIE CATASTALI
- All. 3) ESTRATTO DOCUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE P.G.T.
- All. 4) ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE (1976-1983)
- All. 5) ATTO DI PROVENIENZA

- All. 6) ESTRATTO CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CREMONA
- All. 7) PLANIMETRIE ATTUALI COME DA RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
- All. 8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- All. 9) CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA STORICO
- All. 10) ESTRATTO SPESE CONDOMINIALI
- All. 11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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;

La presente "Relazione di Stima" e gli "Allegati" ad essa collegati vengono depositati, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato "pdf – Acrobat Reader" a mezzo procedura informatica collegata al portale del "Processo Telematico – Servizi Online Uffici Giudiziari". Vengono altresì depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, in unico fascicolo, la copia cartacea di cortesia della "Relazione di Stima" e dei relativi "Allegati".

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 aderiscono tutti gli altri creditori;

Non si è reso necessario.

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

Il deposito della perizia avviene per tempo rispetto all'udienza del giorno 11 ottobre 2024.

informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.

Si è provveduto ad eseguire tutte le operazioni peritali, ivi compresa la presa visione dei luoghi e la loro rilevazione, senza impedimenti da parte del debitore, e con piena collaborazione degli occupanti e del soggetto a custodia degli immobili.

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

L'accesso all'immobile è avvenuto contattando il soggetto a custodia degli immobili.

SEGUE "SCHEMA SINTETICA"

6. SCHEDA SINTETICA

Immobile ubicato nel Comune di Crema (CR) in Via C. Rossignoli al civ. 10, all'interno del Condominio "Fabbricato C" del Residence "Le Betulle", in una piacevole cornice residenziale.

Descrizione dei beni:

L'unità immobiliare residenziale, dotata di cantinetta e autorimessa privata, è situata al piano secondo di una piacevole palazzina condominiale denominata "Fabbricato C", facente parte del "Residence Le Betulle", un gruppo di quattro palazzine gemelle di quattro piani fuori terra, costruite dal 1973 al 1977 e agibili dal 1978.

Il fabbricato interessato, come tutti i quattro edifici del complesso, ha le facciate intonacate e tinteggiate, decorate con rivestimento murario in tavelle in cotto a vista. L'edificio è dotato di ampi balconi con parapetti intonacati, terminanti verso l'esterno con sporti decorativi rivestiti di coppi. L'accesso al condominio avviene dalla Via C. Rossignoli, una tranquilla strada di lottizzazione su cui transitano prevalentemente i residenti, con parcheggi pubblici a ciglio strada nelle immediate vicinanze. L'edificio è inserito nel parco condominiale ed è attorniato da un bel giardino con prato, alberature e cespugli in comune con gli altri tre edifici del Residence. L'insieme è ben tenuto e produce un'ambientazione rilassante e molto piacevole.

Dal marciapiede di accesso si accede all'ampio ingresso condominiale, con porta a vetri in alluminio. Il pavimento e finiture sono di granito Limbara e le pareti sono elegantemente rivestite in legno. Sul lato opposto all'ingresso si diparte una scala in granito che porta ai tre piani superiori residenziali. Sempre al piano terra si trovano le cantinette e le autorimesse private, entrambe accessibili dall'ingresso condominiale attraverso specifici corridoi, separati dall'ingresso da due porte tagliafuoco. L'edificio è dotato di impianto ascensore.

Le strutture verticali sono realizzate con telaio in C.A. I muri perimetrali sono in laterizio, mentre i solai di interpiano e di copertura sono in laterocemento con copertura in tegole e pluviali in lamiera zincata preverniciata.

Caratteristiche specifiche dell'appartamento al piano secondo

L'appartamento è interamente prospiciente la Via Rossignoli ed è composto da quattro vani più ampi servizi, ovvero da: un generoso ingresso, dal quale si accede al soggiorno, alla cucina, al ripostiglio e al disimpegno notte, il quale a sua volta porta alle due camere da letto e al bagno. La cucina abitabile si affaccia direttamente all'esterno attraverso un balcone che si articola lungo la facciata, con parapetto intonacato e copertina in marmo di Botticino.

Il soggiorno, con esposizione verso nord/ovest, si affaccia sul giardino condominiale in fregio alla Via Rossignoli, come pure le camere da letto e il bagno. Le camere da letto sono ampie e ben

illuminate. Il bagno è dotato di doccia sauna, mobiletto con due lavabi, vaso e bidet in ceramica bianca di buona qualità con rubinetterie cromate. È orientato verso nord/ovest.

La vista sul contesto esterno è molto piacevole, tutti gli ambienti hanno affaccio sul parco condominiale alberato.

L'appartamento è ben tinteggiato. L'ingresso, il ripostiglio, la cucina e il soggiorno, sono pavimentati con gres porcellanato lucido di colore beige, formato 60x60 cm, mentre le due camere e il disimpegno notte sono pavimentati con plance di parquet resiliente (sintetico) finitura Rovere trattato.

Il bagno è pavimentato in gres porcellanato, formato listone finto legno di rovere naturale, mentre il rivestimento è costituito da vari formati di ceramica: tinta verde smeraldo e sabbia chiaro cangiante, formato 20x50 e grisaglie beige e verdi a motivo floreale, piacevole.

Il balcone, che tiene quasi tutto il fronte esterno dell'appartamento, è pavimentato con monocottura bitonale marrone rossiccio, formato 10x20 cm.

Le porte interne sono tutte di legno tamburato rivestite in laminato rigatino bianco/beige, di aspetto molto attuale e piacevole.

I serramenti esterni e i cassonetti sono di buona qualità, in legno di Pitch Pine, aventi caratteristiche in uso negli anni '70/80, con vetro semplice e nessun isolamento termico.

Le tapparelle sono in pvc, di nuova realizzazione come le zanzariere, poiché installate dagli attuali occupanti in sostituzione delle originarie.

L'impianto idrotermosanitario è costituito da una caldaia murale con produzione di riscaldamento e di acqua sanitaria. Non è di ultima generazione. I radiatori sono in ghisa tipo Thema verniciati, senza valvola termostatica. Nel bagno è presente anche un termo-arredo bianco in prossimità della finestra.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con regolari punti di comando e punti luce, telefono e antenna. La serie dei frutti è di nuova generazione.

Tuttavia lo scrivente non è venuto in possesso delle relative certificazioni, poiché gli occupanti ne sono sprovvisti.

Caratteristiche specifiche della cantinetta

la cantinetta ha una superficie utile calpestabile di circa mq. 5,00 e un'altezza di circa m 2,50. Le pareti sono di mattone forato intonacato rustico fine ed è pavimentata con battuto di cemento.

Caratteristiche specifiche dell'autorimessa

l'autorimessa, ha una superficie utile calpestabile di circa mq 18,50 e un'altezza circa m 2,50.

Le pareti sono di mattone forato intonacato rustico fine ed è pavimentata in battuto di cemento. È dotata di basculante in ferro funzionante manualmente.

È accessibile dall'ampio corsello, condominiale pavimentato con blocchetti autobloccanti in cemento di ottima qualità e fattura e dal corridoio interno di accesso pedonale.

Grado di manutenzione:

Edificio condominiale:

l'edificio plurifamiliare si presenta nell'ingresso e in tutte le parti esterne visionate, in buono stato di manutenzione, nonostante l'età, inoltre è pulito e privo di odori. Le finiture in genere sono tutte di buona fattura e ben mantenute.

Appartamento:

l'appartamento mostra una buona qualità costruttiva ed è ben tinteggiato. I pavimenti sono di recente posa e si trovano in ottimo stato di uso e manutenzione, come pure i rivestimenti.

I sanitari ceramici sono di buona qualità e in buono stato d'uso e di manutenzione, come pure i lavabi e la doccia/sauna.

I parapetti interni ed esterni dei balconi sono tinteggiati e ben mantenuti.

L'appartamento, nel complesso si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione, sembra nuovo.

Cantina al piano seminterrato:

è essenziale, ma pulita e in buono stato di conservazione.

Autorimessa al piano seminterrato:

si mostra in buono stato di conservazione e la basculante in ferro è funzionante e ben conservata.

Dati catastali aggiornati AL 10/09/2024:

L'immobile oggetto di stima e le relative pertinenze, risultano censiti al NCEU del Comune di Crema, come segue:

- Abitazione: Foglio 20, Mapp.295, sub. 504 (**già sub. 8**), Categoria A/2, Classe 2, Vani 6,

Superficie Catastale Totale: 125 m², Totale escluse aree scoperte: 118 m², Rendita € 557,77, Via Carlo Rossignoli - piano: 2. Variazione del 10/09/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Cantinetta: Foglio 20, Mapp.295, sub. 505 (**già sub. 8**), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 m²,

Superficie Catastale Totale: 6 m², Rendita € 7,75, Via Carlo Rossignoli - piano: T.

Variazione del 10/09/2024 per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Autorimessa: Foglio 20, Mapp.295, sub. 15, Categoria C/6, Classe 2, Superficie Catastale: 19 m²,

Rendita € 60,84, Via Carlo Rossignoli - piano: T. Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini in senso orario:

Confini in senso orario:

L'appartamento posto al piano secondo confina:

- a nord: con spazio aereo condominiale sul giardino condominiale verso la Via Rossignoli;
- ad est: con appartamento di altra proprietà;
- a sud: dapprima appartamento di altra proprietà, indi con vano ascensore e disimpegno condominiale e altro appartamento;
- ad ovest: con spazio aereo condominiale sul giardino condominiale.

La cantinetta posta al piano seminterrato confina:

- a nord: con area scoperta condominiale;
- ad est: con cantinetta di altra proprietà;
- a sud: con corridoio condominiale;
- ad ovest: con ripostiglio condominiale.

L'autorimessa posta al piano terra confina:

- a nord: con autorimessa di altra proprietà;
- ad est: con corridoio condominiale;
- a sud: con autorimessa di altra proprietà;
- ad ovest: con corsello condominiale di accesso e manovra.

Consistenza:

La superficie commerciale residenziale ragguagliata è pari a mq 124,50, compresa la cantinetta. La superficie commerciale del box auto è di mq 20,00.

Valutazione:

Il valore di mercato del compendio immobiliare, tenuto debito conto della riduzione di prezzo per l'occupazione, già detratte le spese condominiali e il costo della necessaria sanatoria edilizia, le spese tecniche e i relativi accessori di legge è di **€ 119.000,00 (centodiciannovemila).**

Proprietà e situazione locativa:

L'immobile non è locato, ma si osserva che all'Agenzia del territorio risulta intestato al : -
 il quale ha stipulato un preliminare di compravendita nell'aprile 2019 in favore del Signor quest'ultimo, con procura speciale del Signor ha stipulato a sua volta, ma successivamente alla data di trascrizione del Pignoramento, un preliminare di compravendita in favore dei Signori nell'agosto 2023, i quali occupano il compendio pignorato dal novembre 2023, come da certificato di residenza allegato.

Irregolarità edilizie:

Durante le operazioni di rilevazione si è individuata una irregolarità edilizia rilevante, ai sensi del DPR 380/2001 e dell'attuale L. 105/2024. L'irregolarità consiste nella nuova costruzione di un locale guardaroba senza autorizzazione edilizia, all'interno della camera matrimoniale (letto 2 della planimetria allegata).

Oneri:

Gli oneri sono comprensivi delle spese condominiali insolute e delle spese per la sanatoria edilizia. Le spese condominiali insolute ammontano, sino al 31/08/2024, a € 1.245.08, come da dichiarazione dell'Amministratore condominiale Rag. Gabriele Bissa, inviata allo scrivente in data 03/08/2024 (All. 10).

Le spese per la sanatoria edilizia si prevede che corrisponderanno a € 3.016,00, comprese le imposte di legge, suddivise in: € 516.00 quale sanzione ed € 2.500.00 di spese tecniche di asseverazione, compresi gli accessori di legge, con trasmissione della pratica edilizia sul portale telematico del Comune di Crema, corredata dei necessari elaborati planimetrici.

Gli oneri di cui sopra sono stati già detratti dal valore commerciale dell'immobile.

A.P.E.:

Viene allegata "APE" (All. n°8) – prot. 1903500091824 in data 11/09/2024.

Indice di Prestazione Energetica: EP gl. nren: 225.67 kWh/m² anno, **Classe Energetica: F.**

Conclusioni:

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Architetto Mario Scaramuzza, con la redazione della presente Relazione di Stima e dei relativi allegati, ritiene di aver dato risposta a quanto richiesto. Ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Crema, 11 settembre 2024.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Mario Scaramuzza

