

Associazione Nazionale Architetti

STUDIO DI ARCHITETTURA DESIGN

Studio di Architettura Design  
Via ...  
Tel. ...  
E-mail: ...  
P.I. ...

Data 06/06/2022

Ns. rif. CTU – Esec-Immob 70/2021

Vs. rif. File perizia di stima/70/2021

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Valutazione dei beni pignorati

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. n°70/2021**

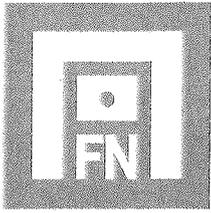
**Giudice dell'esecuzione G.O.P. Avv. Nunzia Corini**

[REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
Codice Fiscale (Numero di iscrizione delle imprese di [REDACTED]) [REDACTED]  
*Procuratrice* [REDACTED] con sede in [REDACTED]  
Codice Fiscale (Numero di iscrizione delle imprese di [REDACTED]) [REDACTED]  
in persona dell'amministratore delegato [REDACTED] a sua volta nomina  
*Procuratrice* [REDACTED]  
[REDACTED]  
Codice Fiscale (Numero di iscrizione delle imprese di [REDACTED]) [REDACTED]  
  
con l' [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv.  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

**CREDITORE PROCEDENTE**



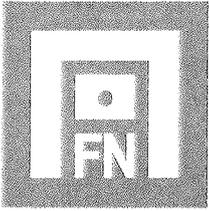




## **INDICE**

- A. PREMESSA
- B. OPERAZIONI
- 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
  - 1.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali
  - 1.2 Descrizione sommaria
  - 1.3 Sopralluogo
  - 1.4 Possesso del bene (censo, livello e usufrutto)
  - 1.5 Proprietari nel ventennio
- 2. SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E SANITARIA
  - 2.1 Pratiche edilizie depositate, Agibilità
  - 2.2 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale
  - 2.3 Descrizione degli eventuali abusi edilizi e relativi costi di Sanatoria
  - 2.4 Rifiuti e costi di smaltimento
  - 2.5 Regolarizzazione catastale
  - 2.6 Attestato di Prestazione Energetica se necessario
- 3. ONERI E VINCOLI
  - 3.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente
  - 3.2 Oneri cancellati o regolarizzati con la vendita
- 4. STIMA DEGLI IMMOBILI
  - 4.1 Calcolo delle superfici
  - 4.2 Condizioni Intrinseche ed Estrinseche dei beni del comparto
  - 4.3 Valore del compendio pignorato (diritti di terzi)
  - 4.4 Lotti di vendita
- 5. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA





6. CONCLUSIONI

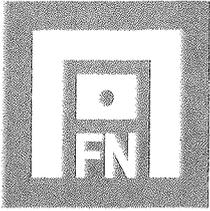
C. ALLEGATI

- |    |                                       |                     |
|----|---------------------------------------|---------------------|
| 1. | <i>allegato Rilievo Fotografico</i>   | <i>21 pagine -</i>  |
| 2. | <i>allegato Catasto</i>               | <i>11 pagine -</i>  |
| 3. | <i>allegato Atti Comune</i>           | <i>104 pagine -</i> |
| 4. | <i>allegato Visure Ipotecarie</i>     | <i>07 pagine -</i>  |
| 5. | <i>allegato Certificato Residenza</i> | <i>05 pagine -</i>  |
| 6. | <i>allegato Planimetrie</i>           | <i>07 pagine -</i>  |
| 7. | <i>allegato Atto Provenienza</i>      | <i>05 pagine -</i>  |

**A. PREMESSA**

Con Ordinanza del 17 Gennaio 2022 ricevuta tramite PEC in data 21 Gennaio 2022 il sottoscritto Arch. Fernando Nicolosi nato a Villanova sull'Arda (Pc) –





Piacenza il 03-01-1963, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori (O.A.P.P.C.) Sez. A n° 497e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio (C.T.U.) del Tribunale di Cremona n° 708 veniva nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare n. 70/2021 invitato all'accettazione dell'incarico ed al giuramento telematico in data 21/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento (con accettazione in data 31/01/2022).

Nel Decreto di Nomina il Giudice dell'esecuzione G.O.P. Avv. Nunzia Corini

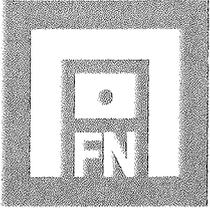
dispone che l'Esperto:

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., 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:

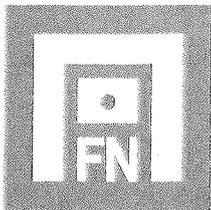
- *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- *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 a 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;*
- nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 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;*
- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 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;*
- 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 le visure catastali, 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, comma 3, disp. att. c.p.c.; riferisca immediatamente al giudice circa 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.*

## **B. OPERAZIONI**

Le fasi della C.T.U. sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi,
- rilievo dell'immobile,
- stima dell'immobile.





## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 1.1 Identificazione del bene, dati catastali e confini

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento come da decreto ingiuntivo emesso in data 30/03/2021 e nota di iscrizione [REDACTED] [REDACTED], con ipoteca giudiziale del 01.06.2021 (S. [REDACTED]) contro [REDACTED] è così identificato

*Unità negoziale unica*

immobile con accessori: appartamento popolare di civile abitazione (piena proprietà: [REDACTED] 1/1 in comunione dei beni) sito Via Guglielmo Marconi, 27 a Cingia de Botti (CR), il tutto censito:

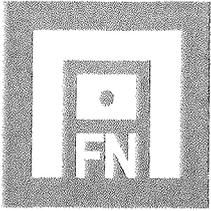
#### **Catasto Fabbricati** del Comune di Cingia de Botti (CR):

Foglio 11 Particella 89, 90, 91, 92 sub.1 e 150 graffate, Via Guglielmo Marconi n. 27, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 232 mq, totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita € 339,31; Particella 92 sub.2, Via Guglielmo Marconi, piano T, categoria C/6, classe 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 52,94

Il complesso immobiliare costituito dall'abitazione con area cortilizia privata ed accessori **confina:**

a Nord e in senso orario: (Nord) altre Ragioni mappale 17 (rag. [REDACTED]), ad Est mappale 93 (edificio parrocchiale), a Sud con il mappale 137 (cortile comune), a Ovest con il mappale 90 (rag. [REDACTED]) e mappale 88.





Il mappale 92 (garage -cantina – lavanderia PT e fienile P1 a Nord con il cortile comune ed in parte con quello di proprietà, ad Est con altre Ragioni mappale 453, a Sud con area di proprietà e cortile comune, ad Ovest con cortile comune (mappale 137)

*Allegato 2 Visure, Scheda Catastali , estratto di mappa -*

## **1.2 Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto di perizia costituisce un compendio immobiliare con carattere di residenza: i beni pignorati sono di fatto una abitazione di tipo popolare su tre piani: al piano 1° con accesso dalla corte comune vi è un ampio ingresso con 2 porte; una porta al vano scala (quella opposta alla porta d'entrata e l'altra ad una stanza (cucina), dalla cucina si accede alla zona pranzo, a destra ad un disimpegno e bagno, mentre di fronte ad una stanza detta locale di sgombero.

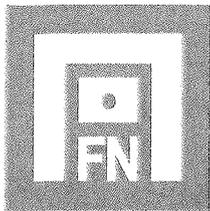
Da questa camera si può accedere all'ampio giardino posto sul retro dell'abitazione e sul fianco destro. Nella porzione a destra vi è una costruzione adibita a ricovero attrezzi ed anche una tettoia non censita che unisce tale locale con l'altro corpo staccato del fienile (P1) e cantina lavanderia e garage (PT).

Salendo le scale si accede al piano primo ove si trovano tre camere di cui una passante ed un ampio ripostiglio.

Salendo un'altra rampa di scale si accede al piano secondo ove si trova una soffitta sottotetto aperto.

Sempre dall'area cortilizia comune si accede ad un immobile staccato dall'unità sopra descritta composto da un ampio garage, cantina e lavanderia al piano terreno, mentre sopra, al piano primo, vi è uno spazio aperto tipo fienile. Di fianco, a sud, vi è un altro piccolo locale adibito a disimpegno ed un'altra piccola area in parte coperta con tettoie non censite.





L'accesso alla lavanderia, oltre che dal garage può avvenire dal cortile comune, mentre alla cantina si può accedere anche dal cortile di proprietà.

Tutto questo complesso immobiliare si trova, arrivando dalla civica via Guglielmo Marconi (27) in fondo ad un cortile su cui si affacciano altre proprietà. L'abitazione ha 3 affacci liberi ed un sul confine con altre Ragioni.

L'edificio principale (abitazione) rivela un intervento di ristrutturazione iniziato ed interrotto (vedasi Concessione Edilizia N. [REDACTED]), le condizioni esterne mostrano scrostature di parte degli intonaci, a piano terra le pareti sono ricche di muffa, si notano alcune demolizioni, mancano alcuni serramenti, gli impianti sono in parte rimossi e non funzionanti. Al piano primo vi è un'improvvisata chiusura del vano scala di accesso alla soffitta. La soffitta mostra la copertura da rifare, dai coppi filtra molta luce segno di sicure perdite del tetto in caso di pioggia.

Il cortile di proprietà è in stato di abbandono come pure il resto degli immobili.

Anche l'unità esterna mappale 92 è in cattive condizioni: serramenti, coperture, pavimentazioni, intonaci da rifare.

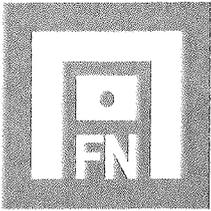
Concludendo si può dire che l'immobile necessita di interventi di ristrutturazione abbastanza pesanti: coperture, intonaci interni ed esterni, parte dei serramenti, risoluzione risalita capillare umidità pareti, impianti: elettrico, termico (ora assente), idraulico (non funzionante).

Sottolineo le eventuali potenzialità del bene stesso considerando la citata Concessione Edilizia (approvata), in cui si prevedeva di sfruttare anche il piano secondo adibendolo superficie residenziale.

*Allegato 1 rilievo fotografico -*

*Allegato 3 Atti Comune -*





### 1.3 Sopralluogo

In data 08 marzo 2022 in seguito alla comunicazione del recapito telefonico della Signora [redacted] ricevuta l'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie), dopo essermi accordato, ho provveduto ad effettuare il sopralluogo del Compendio in presenza del signor [redacted]. In data 31 maggio 2022 ho effettuato un secondo sopralluogo in presenza sia della signora [redacted], che del [redacted]

In tali occasioni ho effettuato i rilievi sia fotografici, sia metrici, sia grafici degli immobili oggetto di stima.

### 1.4 Possesso del bene (censo, livello e usufrutto)

Alla data del mio, sopra citato sopralluogo, il bene si trovava (e si trova ancora ora) abbandonato, ma occupato dagli scarti di lavorazioni edili (incompiute) e da beni mobili di proprietà dei signori [redacted]

Come indicato dall'Atto Notarile (ai sensi ex Art. 567, comma 2, C.P.C.) del 11/06/2021 (Notaio Dr. [redacted]) e allegato agli atti di causa, tutti i beni al ventennio in oggetto risultano di di proprietà per 1/2 ciascuno dei signori [redacted] e [redacted], e per meglio si chiarire si indica la seguente cronistoria

a) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale:

[redacted] divenne proprietario per la quota di 1/2 [redacted]

nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale: [redacted] divenne

proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 15/06/2000

ricevuto dal Notaio [redacted] in [redacted], numero [redacted] di repertorio,

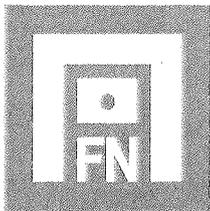
trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data [redacted] ai numeri

[redacted], da [redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale:

[redacted], e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

codice fiscale: [redacted];





### 1.5 Proprietari nel ventennio

Come dalla descrizione della provenienza di cui sopra la Proprietà negli ultimi 20 anni è sempre stata della signora [redacted] e [redacted] (marito e moglie in comunione dei beni)

Gli immobili sempre in questo periodo (ultimo ventennio) non sono mai stati dati in locazione, dapprima abitati dagli esecutati e poi lasciati vuoti.

*Allegato 7 Atto di Provenienza -*

## 2. SITUAZIONE EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E SANITARIA

### 2.1 Pratiche edilizie depositate, Agibilità

Nell'archivio tecnico del Comune di Cingia de Botti sono state reperite le seguenti pratiche:

- a) 2000-11-02 concessione edilizia n.21/2000 -
- b) 2000-11-28 pratica edilizia n.26/2000 -
- c) 2001-01-15 pratica edilizia n. 01/2001 -

Altra documentazione che possa interessare i beni oggetto del pignoramento non è stata reperita.

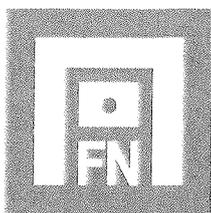
### 2.2 Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Dopo aver analizzato le pratiche edilizie recuperate mediante l'accesso agli Atti al Comune di Soresina, vista la documentazione Catastale ed eseguiti i rilievi di rito non ho riscontrato la congruenza fra le planimetrie viste e rilevate ed anche gli Atti reperiti, pertanto la:

Regolarità urbanistica: NO

Regolarità edilizia: NO





Regolarità Catastale: NO

### **2.3 Descrizione degli eventuali abusi edilizi e relativi costi di Sanatoria**

Come già argomentato, l'immobile è oggetto di un intervento di ristrutturazione con Concessione Edilizia approvata in cui sono stati interrotti i lavori, in parte iniziati. Non esiste un documento di sospensione di tali lavori e nemmeno una dichiarazione di Fine Lavori, pertanto si possono riscontrare sia difformità con quanto concesso e non eseguito, sia con la situazione pregressa di stato di fatto di partenza dell'intervento. Lo stato attuale non è nemmeno conforme con le schede Catastali esistenti (manca una parete al PT che divideva la cucina dal soggiorno), le tettoie nelle aree di proprietà non risultano censite.

In questo specifico caso non è corretto parlare di costi di sanatoria, ma è giusto considerare i costi per riaprire la pratica in essere, le spese tecniche ed anche le spese di nuovo e corretto accatastamento degli immobili.

Tali costi sono solo in parte quantificabili, perché ovviamente dipende da come si vorrà intervenire.

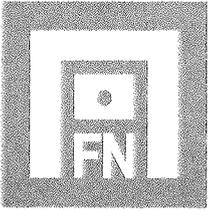
Pertanto mi sembra corretto, prevedere un costo di circa 1500,00 € per la regolarizzazione Catastale e non considerare il resto (spese tecniche per regolarizzare la situazione edilizia ed urbanistica), ma considerare i beni come se fossero da ristrutturare.

### **2.4 Rifiuti e costi di smaltimento**

Essendo il bene abbandonato ma occupato da molti oggetti della proprietà ed anche dovuti ai lavori iniziati ed interrotti, oggetti che si trovano ovunque, sia nell'abitazione sia nella cantina, lavanderia e nel garage si dovrà valutare un costo per liberare i locali e smaltire tali merci.

Facendo un stima approssimativa il costo per liberare questi beni e smaltire le merci





ammonterà ad € 1.800,00

## **2.5 Regolarizzazione catastale**

Come anticipato e corretto prevedere un costo di circa 1500,00 € per la regolarizzazione Catastale

## **2.6 Attestato di Prestazione Energetica se necessario**

L'immobile si trova sprovvisto di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), e visto che mancano gli impianti, alcuni serramenti, che la copertura è da rifare (ridotta in pessime condizioni) praticamente ci si trova di fronte ad un cantiere ove l'immobile è in fase di ristrutturazione (interrotta) non viene prodotto.

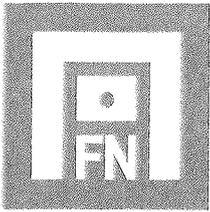
Si considera comunque ai fini della valutazione un spesa da trarre di 450,00 € (comprensiva di oneri e tasse)

## **3. ONERI E VINCOLI**

### **3.1 Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*  
non risultano;
- *Vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o indivisibilità:*  
non risultano.
- *Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:*  
non risultano.
- *Vincoli e oneri condominiali:*  
non risultano.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*  
non risultano.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa*





*coniugale al coniuge:*

non risultano.(coniugi in comunione dei beni)

- *Spese condominiali arretrate (art. 63 C.c.):*

non risultano.

### **3.2 Oneri cancellati o regolarizzati con la vendita**

1. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]

2. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

3. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

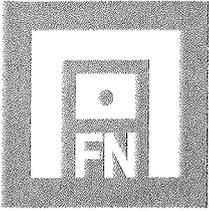
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA





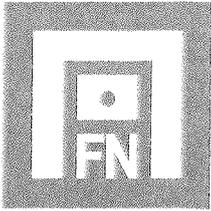
4. IPOTECA LEGALE iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro [redacted] di cui per capitale Euro [redacted] a favore di [redacted] sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] contro [redacted]

5. IPOTECA LEGALE iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in data [redacted] ai numeri [redacted] per Euro [redacted] di cui per capitale Euro [redacted] a favore di [redacted] sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] contro [redacted]

6. ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del I [redacted]  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]

7. TRASCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted]





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

*allegato 4 Visure Ipotecarie -*

**Oneri e vincoli condominiali**

Oneri e vincoli condominiali: assenti

Dotazioni condominiali: assenti

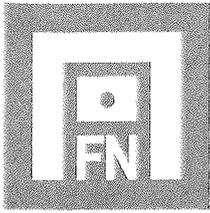
**4. STIMA DELL'IMMOBILE**

**4.1 Calcolo delle superfici**

**CONSISTENZA**

Nel calcolo delle superfici ho considerato le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*.





## Tabella O.M.I. (anno 2021 secondo semestre) -Agenzia Entrate (cingia de Botti).

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: CINGIA DE' BOTTI

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	750	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,6	N
Box	NORMALE	445	660	L	1,9	2,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	285	395	L	1,2	1,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	190	265	L	0,8	1,2	N
Ville e Villini	NORMALE	650	950	L	2,7	3,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

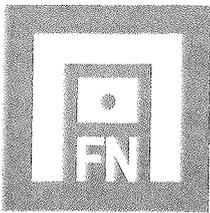
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998.

Verrà considerato il valore più basso delle abitazioni popolari pari ad € 400,00 e quello più basso per il garage pari ad € 445,00





## Tabella Borsino Immobiliare (Comune di Cingia de Botti).

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

### **Abitazioni** in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona.

Valore minimo

Euro **606**

Valore medio

Euro **798**

Valore massimo

Euro **989**

Valuta subito questo immobile



☆☆

### **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona.

Valore minimo

Euro **474**

Valore medio

Euro **622**

Valore massimo

Euro **769**

Valuta subito questo immobile

Valuta subito questo immobile



### **Ville & Villini**

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **615**

Valore medio

Euro **776**

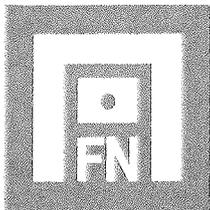
Valore massimo

Euro **938**

Valuta subito questo immobile

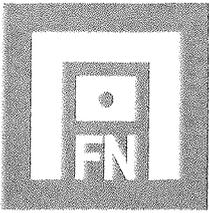
Verrà considerato il valore più basso delle abitazioni in stabili di fascia media pari ad € 474,00.





ABITAZIONE	Superficie Calpestio da rilievi mq.	Totale parziali Calpestio mq.	Superficie Comm.le da rilievi mq.	Coefficiente ragguglio n.	Superficie equivalente mqe.
PIANO TERRA					
01° INGRESSO	12,70				
02° CUCINA	21,64				
03° SOGGIORNO	15,45				
04° DISIMPEGNO	14,61				
05° BAGNO	9,23				
06° LOCALE di SGOMBERO	15,28				
07° VANO SCALA	8,93	97,84	116,93	1	116,93
PIANO PRIMO					
01° STANZA	15,46				
02° STANZA	14,87				
03° STANZA	21,64				
04° RIPOSTIGLIO	14,47	66,44	98,66	1	98,66
PIANO SECONDO					
01° SOFFITTA	65,66	66,66	79,41	0,70	55,59
TOTALE ABITAZIONE		230,94			
ACCESSORI					
PIANO TERRA					
01° RICOVERO ATTREZZI	4,94		7,48	0,45	3,37
02° CANTINA	12,50				
03° LAVANDERIA	10,54	27,96	29,02	0,75	21,77
04° GARAGE	21,72	21,72	28,08	0,90	25,27
05° CORTILE-GIARDINO	190,62				
06° AREA SCOPERTA	34,12	224,74	224,74	0,06	13,48
PIANO PRIMO					
01° LOCALI ACCESSORI (FIENILE)	49,35	49,35	57,10	0,45	25,70





				<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>	<b>360,77</b>
--	--	--	--	--------------------------------------	---------------

\* La superficie commerciale equivalente come base di calcolo per la stima è di 360,77 mq arrotondati in 360,00 mq.

#### TABELLA DI DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE (mqe)

SUPERFICIE EQUIVALENTE in mqe	COEFFICIENTE DI VETUSTA' %	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE %	SUPERFICIE EQUIVALENTE RAGGUAGLIATA in mqe
360,00	75%	75%	<b>202.50</b>

\* La superficie commerciale definitiva, avendo considerato la vetustà e lo stato di manutenzione dell'immobile è di 202,50 mq arrotondati a 202,00 mq.

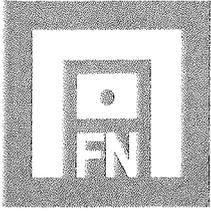
#### VALORE DI MERCATO:

Dopo aver eseguito approfondite indagini per rilevare il prezzo medio di mercato per la compravendita di unità immobiliari simili ed ubicate in zona, non mi è stato possibile avvalermi del metodo M.C.A. (Market Comparison Approach), in quanto anche a causa del periodo "pandemico" non esiste un mercato attivo di compravendita di immobili di questa tipologia ed in questa particolare zona del Comune di Soresina.

#### Banca Dati delle quotazioni immobiliari (Agenzia delle Entrate- O.M.I)

Provincia: Cremona  
Comune: Cingia de Botti  
Fascia/Zona: Centrale /intero territorio urbano  
Codice di zona: B1  
Micro zona Catastale: n.l  
Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili





Destinazione                      Residenziale  
Abitazioni civili in stato conservativo Normale  
*Valore di Mercato da 400,00 a 600,00 €/mq*

**Tabella Borsino Immobiliare (Comune di Cingia de Botti  
anno 2022)**

Abitazioni in stabili di fascia media  
*Valore di Mercato da 474,00 a 769,00 €/mq*

**4.2 Condizioni Intrinseche ed Estrinseche dei beni del comparto**

Le condizioni **estrinseche** del compendio immobiliare pignorato sono:

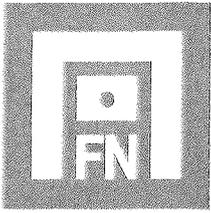
- a) Posizione centrale del comune di Cingia de Botti, nella civica via Guglielmo Marconi (perpendicolare alla principale via Giuseppina) -
- b) La strada di accesso via Marconi è asfaltata e dotata di illuminazione notturna tramite lampioni-
- c) A circa 200 m dal centro del paese -
- d) Zona tranquilla essendo in una via laterale poco trafficata -
- e) Dotata di garage, e di altri ampi spazi nel cortile comune per poter parcheggiare -

Le condizioni **intrinseche** invece sono sono:

per quanto riguarda il l'immobile ed i suoi accessori:

- a) Cattivo stato di manutenzione dei locali interni ed esterni (di fatto è un cantiere abbandonato con solo alcuni lavori iniziati come da Concessione Edilizia n. [REDACTED]) -
- b) Abitazione luminosa con finestre sui 3 lati -
- c) Locali ben distribuibili -
- d) Strutture verticali miste in mattoni pieni -

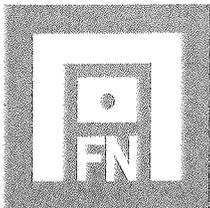




- e) Solai con presumibile struttura portante in legno e sicuramente rinforzati con calcestruzzo armato -
- f) Divisori interni in muratura (muri in mattoni pieni e tramezze in forati) -
- e) Finestre ove presenti in legno con doppio vetro alcune altre senza -
- f) Pavimenti in gres ceramico e rivestimenti in bagno in piastrelle ceramiche -
- g) Sanitari e rubinetteria non funzionanti ed in parte mancanti da rifare -
- f) Impianto di riscaldamento assente e da rifare -
- g) Nessun impianto di condizionamento -
- h) Impianti non funzionanti e da rifare -
- i) Le pareti sono intonacate al civile e dipinte con colori tenui sul beige, come pure i soffitti e mostrano soprattutto al piano terra macchie di umidità (dovute alla risalita apillare delle pareti portanti in mattoni pieni) -
- f) Soffitta al piano secondo con coperture da rifare -
- l) Anche il cortile e gli altri accessori mostrano uno stato di abbandono -

Concludendo, il compendio immobiliare si presenta e testimonia il bisogno di essere ristrutturato, sicuramente vista la Concessione Edilizia n. 3 [redacted] già approvata (i cui lavori erano iniziati per poi essere interrotti) posso dire che il compendio ha grandi potenzialità. Potenzialità che potrebbero materializzarsi con un opportuno e mirato intervento di Ristrutturazione Edilizia. Anche il giardino sul retro e sul fianco dell'abitazione, se opportunamente riqualificato potrebbe divenire un surplus per tutto l'immobile. In un buon intervento si presterebbe anche, vista la privacy di cui gode, alla realizzazione di una piscina e di una zona aperta adatta al relax.





## STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

immobile	Tipo di superficie	Unità di misura	Superficie	Valore €/mq per tipologia degli immobili	Totale €
	da rilievi				
AREA DI CALCOLO	e trasformata in superficie equivalente	m <sup>2</sup> q	202,00	480,00	97.200,00
				VALORE DI STIMA TOTALE	<b>97.200,00</b>

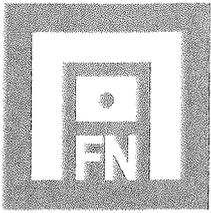
Il valore totale è di € 97.200,00 a questo valore verranno effettuate le detrazioni già citate: spese per rifiuti e costi smaltimento e spese per APE come rappresentato nel prospetto che segue.

## QUADRO DELLE DETRAZIONI

Natura delle detrazioni	Totale €
1 RIFIUTI E COSTI DI SMALTIMENTO	1.800,00
2 PRATICHE CATASTALI	1.500,00
REDAZIONE E PRESENTAZIONE APE	450,00
TOTALE DETRAZIONI	<b>3.750,00</b>

Il valore espresso in 480,00 €/mq adottato per l'immobile oggetto di stima, deriva oltre che dai suggerimenti O.M.I. (secondo semestre 2001) citati, dal "Borsino Immobiliare" del Comune di Cingia de Botti (1° trimestre 2022), anche dai prezzi di mercato attivi della zona per immobili simili. Il valore adottato di 480,00€ contempla





sia le condizioni attuali del compendio che le eventuali potenzialità in un'ottica di futura Ristrutturazione Edilizia.

Tale valori non è stato moltiplicato per la superficie commerciale effettiva, ma per la superficie equivalente, superficie ottenuta tramite il prodotto della superficie commerciale per i coefficienti (riduttivi ed adattativi dovuti alla loro natura) che considerano lo stato di manutenzione, la vetustà e tutti i parametri intrinseci ed estrinseci del bene stimato.

Si sottolinea che non si è proceduto ad una eventuale separazione in natura della quota spettante al debitore perché si ritiene che la vendita della quota indivisa (vista la natura del bene) sicuramente ha prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

#### 4.3 Valore del compendio pignorato (diritti di terzi)

Dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo sopra indicato, all'intero compendio immobiliare pignorato è stato attribuito un valore unitario di mercato di: € 97.200,00 € a cui vengono sottratti € 3.750,00 delle detrazioni sopracitate (smaltimento rifiuti, catasto, spese tecniche APE) per un totale di € 93.450,00.

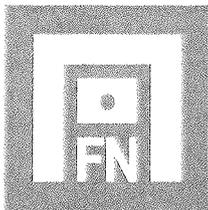
Valore che arrotondo per difetto in € 93.000,00 (diconsi novatremila,00 euro).

**Valore dell'intero compendio = € 93.000,00 (novatremila,00 €)**

#### 4.4 Valore del compendio pignorato (diritti di terzi)

Lotto di vendita unico, in quanto la vendita frazionata porterebbe ad un minor valore di mercato del compendio oggetto di perizia.





## 5. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Oggetto della vendita è la **piena proprietà** del compendio immobiliare costituito da un immobile di civile abitazione edificato su tre piani (soffitta al piano 2°) con cortile di proprietà, altra area (orto), accessori al piano terreno: cantina, lavanderia, disimpegno, ricovero attrezzi e garage, al piano primo fienile legnaia. Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Cingia de Botti in via Guglielmo Marconi, 27

*Unità negoziale unica*

immobile: appartamento di civile abitazione (piena proprietà Sudati -Tonani in comunione dei beni)

**Catasto Fabbricati** del Comune di Cingia de Botti (CR):

Particella 89, 90, 91, 92 sub.1 e 150 graffate, Via Guglielmo Marconi n. 27, piano T-1, categoria A/4, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 232 mq, totale escluse aree scoperte 231 mq, rendita € 339,31; Particella 92 sub.2, Via Guglielmo Marconi, piano T, categoria C/6, classe 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 52,94

Trattasi di un complesso immobiliare i cui Proprietari sono i signori: ~~Gabriele Sudati~~  
~~Ubaldo Massimo Tonani~~ (in comunione dei beni) esegutati.

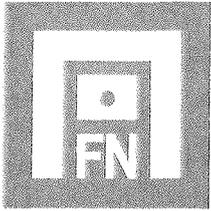
L'ubicazione è centrale del Comune di Cingia de Botti in una laterale della principale via Giuseppina.

Lo stato di manutenzione è tipico di un immobile in cui si era iniziato un intervento di ristrutturazione e poi interrotto lasciando i locali in uno stato di semi abbandono.

*Vincoli e oneri a carico dell'acquirente:*

*- Nessuno*





*Vincoli e oneri cancellati a cura della procedura:*

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

IPOTECA LEGALE iscritta presso l'Agenzia del Territorio

di Cremona in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per Euro [REDACTED] di cui per capitale Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED].

IPOTECA LEGALE iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Cremona in

data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] per Euro [REDACTED] di cui per capitale Euro [REDACTED] a favore di [REDACTED] domicilio ipotecario eletto [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED].

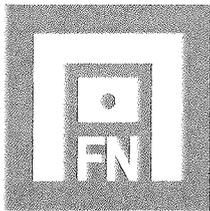
ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro

Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO





Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CINGIA DE' BOTTI (CR)

*Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:*

- Pratiche Catastali: schede, docfa, ecc... pari a € 1500,00.

## 6. CONCLUSIONI

**Valore dell'intero compendio = €93.000,00 (Novantatremila,00 €)**

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 21 pagine dattilo-scritte e di un fascicolo documentale allegato composto da 10 files (allegati 124 pagine A4 e 2 pagine A3) di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione, comprensiva di allegati, viene trasmessa on-line tramite il Processo civile telematico e copia di cortesia depositata presso il Tribunale di Cremona.

Cremona, 06 Giugno 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Architetto Fernando Nicolosi

