

**ALL'ILL.MO SIG. GIUDICE GOP AVV. NUNZIA CORINI
DEL TRIBUNALE DI CREMONA**

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 124/2022

promossa da:

_____ (Avv. _____)

contro:

Sig. _____

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

Geom. Antonio Pini
Esperto estimatore e C.T.U.
Iscritto Tribunale di Cremona
Dal 11/05/1990 N°13
Tel. 0374.370585
Cell. 3355247742
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
Pec antonio.pini@geopec.it



QUESITO

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:

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:

- **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;

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;

alleghi 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, 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.

* * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data giuramento:

in data 18/05/2023 prestava giuramento telematico.

Accesso agli immobili:

- in data 13/09/2023 effettuavo l'accesso con la proprietaria dell'appartamento, previo appuntamento preso telefonicamente, in quel momento ho potuto eseguire i rilievi, le foto interne, esterne e tutte le operazioni di ricognizione per redigere la perizia;

Accesso in Comune:

- In data 15/09/2023 richiesto accesso in comune di Agnadello, la documentazione mi è stata consegnata dal comune in data 03 Ottobre 2023 (*all.011: Planimetria dei locali*), nonché dei documenti necessari per poter allegare l'Estratto del PGT vigente (*all.011: Zonizzazione P.G.T.*).

Scaricamento dati catastali:

- in data 11/09/2023 visura catastale (*all. 001 - 002: Visura catastale appartamento e box auto*)

- in data 11/09/2023 visura storico catastale (*all. 003- 004: visura catastale storica appartamento e box auto*),

- in data 18/05/2023 estratto di mappa (*all. 008: estratto di mappa evidenziato*);

- Ispezione Ipotecaria:

in data 11/09/2023 sono state effettuate le visure ipotecarie (*all.013: Visure Ipotecarie appartamento+box*).

Ricerca atto di provenienza:

L'atto di provenienza mi è stato fornito gentilmente dai proprietari dell'immobile il giorno del



sopralluogo; (all. 010: Atto Notarile di compravendita).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: (all. 001 e 002: visure catastali abitazione e box auto)

I nato ir. i Proprieta' per 1/2;
Proprieta' per 1/2;

Bene e ubicazione:

- Appartamento al piano primo: ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un balcone e vano scala comune di collegamento al piano terra + box auto posto al piano terra della palazzina; Via Giovanni Boschirolì n°4 ad Agnadello (CR).

Titolarità in base ai pubblici registri:

Proprieta' 1/2;
Proprieta' 1/2; dati
derivanti da Atto del 07/03/2008 Pubblico ufficiale Biotti Fausto Sede Pandino (CR) Repertorio n. 193998 - compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 3642.1/2008 Reparto PI di Lodi in atti dal 19/03/2008; (all.009: Atto Notarile di compravendita),

Descrizione: (all.014: Atti concessori)

l'immobile oggetto di stima è sito in Via Giovanni Boschirolì n°4 ad Agnadello ed è costituito da un appartamento più servizi, ad uso civile abitazione, si sviluppa al piano primo in un contesto condominiale denominato "Condominio Il Borgo", della consistenza di n° 3 vani più servizi ed accessori (4,5 vani catastali) e più precisamente



- **Appartamento** al piano primo: ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un balcone e vano scala comune di collegamento al piano terra + **box** auto posto al piano terra della palazzina; Via Giovanni Boschioli n°4 ad Agnadello (CR).
- in contratto spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa negli spazi e parti comuni come descritte e citate nel rogito notarile; (*allegato 005 - 006: schede catastali appartamento + box auto*).

La tipologia e la conformazione edilizia in cui è inserito l'appartamento e il box auto si configura in **una** residenza di tipo condominiale "Condominio Il Borgo". L'appartamento più gli accessori sopra descritti sono stati costruiti, con strutture portanti verticali in cemento armato e murature in laterizio, strutture portanti orizzontali in latero-cemento, gronde in cemento armato, copertura in tegole di cemento colorate e canali di gronda in rame. Lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di perizia è **Ottimo**.

Dotazione impianti e finiture: i pavimenti interni sono tutti in ceramica sia in zona giorno che in zona notte; anche il bagno sono pavimentati e rivestiti in ceramica; serramenti esterni in legno con vetro-camera, completi di avvolgibili in plastica color verde per la chiusura esterna; porte interne in legno tamburato color noce; pareti interne intonacate con malta cementizia e tinteggiate in vari colori e in zona giorno con il metodo della velatura; apparecchi sanitari in ceramica compresa rubinetteria il tutto di buona manifattura; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano di rete posta all'interno dell'appartamento in cucina; radiatori in alluminio; impianto elettrico ad incasso e relative placche; portoncino ingresso blindato, facciate esterne intonacate con malta cementizia color ocra; gli immobili sono



costituiti da:

appartamento: foglio 2- mapp. 638 sub. 508 - A/2 - classe 3 - vani 4,5- sup. 78.00 R.C. Euro 302,13;

box auto: foglio 2- mapp. 638 sub. 530 - C/6 - classe 2 - mq. 34- R.C. Euro 61,46; più tutte le pertinenze in quota come descritto nel rogito notarile. (all.010:Atto notarile di compravendita) (all. 009:Documentazione fotografica).

Necessità di interventi manutentivi urgenti: nessuno.

Certificazione energetica: per la vendita serve la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). In seguito ai sopralluoghi ed ai rilievi effettuati sul bene pignorato e con l'ausilio dei dati reperiti e raccolti, necessari alla redazione e calcolo dell'Attestato di Prestazione risultanti: Energetica, quale certificatore abilitato n. 17703 della Regione Lombardia riassumo i valori primari:

- Prestazione energetica globale (EP gl, nren: 212,65 kwh/m²anno)
- Classe energetica dell'edificio: classe F

(allegato 016: APE Attestato di Prestazione Energetica).

STORIA CATASTALE

- **Dati catastali attuali:** (all. 001-002: Visura catastale appartamento più box auto)
- foglio 2- mapp. 638 sub. 508 - A/2 - classe 3 - vani 4,5- sup. 78.00 R.C. Euro 302,13;
- box auto: foglio 2- mapp. 638 sub. 530 - C/6 - classe 2 - mq. 34- R.C. Euro 61,46;



costituzione (n. 539.1/2003);

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento: si precisa che le unità immobiliari appartamento più le pertinenze, sono identificate nel NCEU Comune di Agnadello:

- foglio 2- mapp. 638 sub. 508 - A/2 - classe 3 - vani 4,5- sup. 78.00 R.C. Euro 302,13;
- box auto: foglio 2- mapp. 638 sub. 530 - C/6 - classe 2 - mq. 34- R.C. Euro 61,46; siti in

Via Giovanni Boschirola 4 sono correttamente individuate nell'atto di pignoramento.

Giudizio di regolarità / Docfa:

dopo aver esaminato i dati catastali (001-002: *Visura catastale urbano appartamento + box auto*) compresa la scheda di unità immobiliare dell'appartamento, del box auto e confrontati con la situazione attuale degli immobili; non si riscontrano variazioni e/o difformità nell'appartamento e nel box auto, a parte una paretina in cartongesso che divide in due parti il box auto, ma che considererò lo smantellamento e quindi dichiaro la regolarità catastale. (all. 005-006: *Schede catastali appartamento e box auto*).

Confini in senso orario: (all.008: *Estratto mappa evidenziato*)

L'appartamento confina:

- Nord su vuoto a parametro esterno muro perimetrale qui compreso con cortile comune;
- Est su vuoto a parametro esterno muro perimetrale qui compreso con cortile comune;
- Sud con appartamento di cui al mapp. 638 sub. 509;
- Ovest con vano scala comune mapp. 638 sub. 503.

Il box auto confina:

- Nord a linea di mezzaria di muro con mapp. 638 sub. 531;
- Est a linea di mezzaria di muro con mapp. 638 sub. 503;



- Sud a linea di mezzaria di muro con mapp. 638 sub. 529;
- Ovest col cortile comune a linea di muro qui compreso.

REGOLARITA' URBANISTICA

(all.014: Atti concessori + Agibilità).

Dopo la verifica effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Agnadello, non ho riscontrato difformità dalle tavole di progetto alla realtà, a parte una paretina in carton gesso che divide in due parti il box auto, ma che considererò lo smantellamento di conseguenza dichiaro la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

Titoli urbanistici: *(all.014: Atti concessori+Agibilità).*

Concessione numero 02/CE/01 rilasciata dal Sindaco del Comune di Agnadello 30 12/02/2022;

D.I.A. protocollata dal Comune di Agnadello 1437 13/03/2003.

Abitabilità e agibilità: comunicazioni di fine lavori e la richiesta di agibilità presentata in data 05 Gennaio 2004 ed il certificato di agibilità è maturato, ai sensi dell'art. 25 comma 4 D.P.R. 380/01, in data 05 Gennaio 2004 per SILENZIO ASSENSO *(all.014: Atti concessori+Agibilità).*

Abusi: nessuno *(all.012: Planimetria dei locali)*

Sanabilità e costi: nessun costo e nulla da sanare.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: il metodo di valutazione da me utilizzato è quello della "Stima



Analitica” comparativo con altri immobili della zona e con simili caratteristiche costruttive estrinseche ed intrinseche; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili all’immobile oggetto di stima, sull’individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi come riferimento.

Valore di mercato attribuito: Dei fabbricati e più genericamente degli immobili possono essere valutati in diversi modi, con calcoli analitici, empirici, con metodologia “Standard europei di valutazione immobiliare” oppure lo standard per la valutazione immobiliare di TECNOBORSA, ma che il più delle volte non sono adatti alla valutazione dei nostri immobili in quanto facenti parte di una realtà locale, non di grandi città o addirittura di città metropolitane come Milano, Roma, Torino ecc., ristretta e tante volte di scarsa/ordinaria qualità o come in questo caso di **ordinaria** qualità. Nello specifico la formulazione del presente giudizio di stima è consistito nel comparare il bene da stimare con campionario di beni analoghi, della stessa zona e con un valore ormai noto in quanto veramente realizzato ottenuto da mie indagini e archivi personali. Altri parametri di cui però bisogna tener conto sono, l’accessibilità, aree scoperte già usufruibili a giardino e cortili, se vicino a servizi primari, scuole, bus, stazione ferroviaria ecc. ecc. anche la zonizzazione urbanistica ha la sua importanza, questi immobili sono inseriti nel PGT del Comune di Agnadello “**AMBITO RESIDENZIALE**” (*allegato 011: Zonizzazione P.G.T.*). Pertanto il valore di stima dell’immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione (che in questo specifico caso è **OTTIMA**), la posizione rispetto al centro del comune e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell’area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente



come sopra descritto e anche alla presenza di industrie inquinanti o allevamenti troppo vicini. Il Comune di Agnadello è dotato di Scuole dall'infanzia, elementari e scuole medie, centro sportivo con campo di calcio, calcetto, Chiesa Parrocchiale con oratorio e campi gioco, negozi di vario genere, farmacia, banche, ristoranti, bar, e zona industriale; Agnadello dista da Cremona 63 km, dista da Crema 16 Km, dista da Milano 38 Km, dista da Brescia 61 Km, dista da Bergamo 35 Km.

La consistenza analitica degli immobili, oggetto di rilievo e di stima, è determinata dalla superficie commerciale lorda (compreso le murature) così come rappresentata dalla planimetria resa dai rilievi eseguiti. (all. 011: Planimetria dei locali):

Il tutto si riassume nel seguente calcolo:

CORPO	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. COMM.	COEFF.	SUP.RAGG.
Appartamento	Primo	Abitazione	78,54 mq.	100%	78,54 mq.
Balconi	Primo	Balcone	2,60 mq.	20%	0.52 mq.
Box Auto	Terra	Ricovero auto	34,44 mq.	40%	13,77 mq.
CONSISTENZA TOTALE MQ.					92,83 mq.

Il valore di stima dell'immobile in oggetto viene calcolato, tenuto presente la data di costruzione del fabbricato, il grado di manutenzione, la posizione rispetto al centro cittadino e rispetto alle vie di comunicazione, le dimensioni del fabbricato e dell'area pertinenziale e il tipo di ambito urbanistico del PGT vigente, la distanza del comune di Agnadello rispetto al capoluogo di provincia, le strutture ed i servizi comunali. La stima seguente viene effettuata e calcolata sulle superfici commerciali precedentemente contabilizzate.



avevano avuto un rialzo inadeguato, l'altro "gap" è dovuto all'attuale flessione del mercato immobiliare anche a causa del rialzo dei tassi di interesse e dove abbiamo molta offerta di questi tipi di immobili, poca richiesta e proprio per la legge dell'estimo "*tanta offerta/poca richiesta inevitabile ribasso dei prezzi*"

Giudizio di vendibilità:

all'immobile si dà un giudizio di vendibilità "**buono**" dato dalle dimensioni di medio taglio, il grado di manutenzione ed il modesto prezzo scaturito dalla stima.

Forme di pubblicità:

ordinaria, su siti internet, volantinaggio, affissione di cartelli in loco sulla proprietà, affidare incarico alle agenzie immobiliari, inserzione sui giornali locali, "la Soffiata", "La Provincia".

STATO DI POSSESSO

Debitore: occupato dagli esecutati e familiari.

Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.): no

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro titolo: no.

Occupazione sine titolo: no.

Opponibilità: no.



VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Si vedi rogito Notarile.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: servitù reciproche all'interno del complesso residenziale sulle zone dichiarate comuni, sulle aree di manovra come descritto nel rogito di compra-vendita (*allegato 010: atto di compravendita*) e (*allegato 008: estratto di mappa evidenziato*)

Convenzioni edilizie: No.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Eventuali espropriazioni in corso: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: Nessun debito vedi allegati. (*allegato 015: documentazione condominiale*)

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.): no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni: (*all. 013: Visura ipotecaria appartamento+ box auto +nota iscrizione*) dopo aver analizzato il Certificato Notarile allegato agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie (*all. 013: Visura ipotecaria appartamento+ box auto*) sugli immobili censiti: appartamento foglio 2- mapp. 638 sub. 508 - A/2 - classe 3 - vani 4,5- sup. 78.00 R.C. Euro 302,13; - box auto: foglio 2- mapp. 638 sub. 530 - C/6 - classe 2 - mq. 34- R.C. Euro 61,46; siti in Via Giovanni Boschioli n.4;



reperendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

- a) Iscrizione del 19/03/2008 - Registro Particolare 1388 Registro Generale 6345, Pubblico ufficiale Biotti Fausto Repertorio 193999/23040 del 07/03/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- b) Trascrizione del 13/07/2022 - Registro Particolare 8427 Registro Generale 12708 Pubblico ufficiale Tribunale Di Cremona - UNEP Repertorio 1756 del 09/06/2022, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- a) Iscrizione del 19/03/2008 - Registro Particolare 1388 Registro Generale 6345, Pubblico ufficiale Biotti Fausto Repertorio 193999/23040 del 07/03/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- b) Trascrizione del 13/07/2022 - Registro Particolare 8427 Registro Generale 12708 Pubblico ufficiale Tribunale Di Cremona - UNEP Repertorio 1756 del 09/06/2022, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: i beni pignorati non possono essere suddivisi in lotti.

Composizione e valore: il lotto "unico" costituito da un appartamento + Box auto + pertinenze appartamento foglio 2- mapp. 638 sub. 508 - A/2 - classe 3 - vani 4,5- sup. 78.00 R.C. Euro 302,13; box auto: foglio 2- mapp. 638 sub. 530 - C/6 - classe 2 - mq. 34- R.C. Euro 61,46; siti in Via Giovanni Boschiroli n.4; Il valore stimato del lotto in oggetto è pari a **101.953,00 € (centounomilanovecentocinquantatre/00).**



COMODA DIVISIBILITA'

Separazione della parte del debitore: no.

Giudizio: immobili non divisibili.

Comoda divisibilità e ipotesi di divisione: gli immobili non possono essere divisi.

Stima della quota: no.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna informazione rilevante.

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Sig. Giudice nel miglior modo possibile, resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o illustrazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Antonio Pini



Trigolo li, 04 Settembre 2023

Geom. Antonio Pini

Esperto estimatore
Iscritto Tribunale Cremona
dal 11/05/1990 N°13
Te. 0374.370585
Cell. 335.5247742
Mail antonio.lequipe@digicolor.net
antonio.pini@geopec.it

Giudice GOP. Avv. Nunzia Corini
Tecnico incaricato Geom. Antonio Pini
Pag. 18

