

**Studio Tecnico geom. Schiavini Angelo**  
Via Monte di Pietà, 2/4 - 26013 Crema (CR)  
Tel. : 0373-82211 - cell. : 338-5842043  
e-mail : [angelo@studioschiavini.com](mailto:angelo@studioschiavini.com) - PEC : [angelo.schiavini@geopec.it](mailto:angelo.schiavini@geopec.it)  
C.F. : SCHNGL64H2865580 - P.I. : 00935950196

## TRIBUNALE DI CREMONA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 120/2022

**PERIZIA**

Iscrizione Albo Professionale dei geometri di Cremona n° 1351 - Consulente Tecnico del Tribunale di Cremona -  
Abitazione L.494/96 del 21.10.97 sicurezza cantieri -  
Abitazione alla certificazione energetica n° 17978 del 07.06.2011 -

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. 120/2022 R.G., promossa da :

**BPER Credit Management Soc. Consortile per Azioni contro**  
1/1

[Prop.

**Diritto** (pag. 6) : Sig. (piena proprietà) ;

**Bene** (pag. 6) : Appartamento al P. 1 di 2 locali più servizi facente parte di palazzina di tre piani fuori terra (non dotata di ascensore); e di box al P.T. con accesso dalla via Roma

**Ubicazione** (pag. 6) : Comune di Capralba in Via Roma 53/d

**Stato** (pag. 8) : discreto

**Lotti** (pag.19.) : No

**Dati catastali attuali** (pag 9) : L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Capralba (CR) :

Appartamento:

in Via Roma piano 1°, Fg. 6, mappale 887 sub. 517, Cat.A/2, Classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale mq. 61 (totale escluse aree scoperte mq. 61) ; rendita catastale €. 167,85;

Box :

in Via Roma P.T., Fg. 6 mapp. 887 sub. 508, Cat. C/6, Classe 3, consistenza 18 mq, (sup. totale 19 mq) rendita catastale €. 44,62

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 12) : Si segnala che l'appartamento è ubicato in Via Roma al civico 53/d

**Irregolarità/abusi** : (pag. 12) : No (dovrà essere posizionato controsoffitto nel box H = 2.40)

**Valore di stima** (pag. 14/15) : €. 58.630,00 (valore di mercato) ; €. 56.000,00 (valore di mercato ridotto) .

**Vendibilità** (pag. 15) : Sufficiente

**Motivo** (pag. 15) : Appartamento in discrete condizioni, di piccolo taglio, (ideale per piccole famiglie), pignoramento totale

**Pubblicità** (pag. 16) : Riviste del settore, quotidiani locali ed internet.

**Occupazione** (pag. 16) : L' unità oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo e' occupata dall'esecutato Sig.

**Oneri** (pag 17) : Vedi All. 8 e all. 11;

**APE** : (pag. 9) : Si

# TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

## PERIZIA DI STIMA

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

Esecuzione immobiliare n° 120/2022 promossa da :

**BPER Credit Management – Soc. Consortile per Azioni** con sede in Modena via San Carlo 16 (CF : 03667810364 – P.I. : 038307800361)

**contro**

(prop. 1/1)

### A) QUESITO :

L'esperto provveda a :

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 a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. ;

2) a tener 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 :

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.

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

6) a formare, ove opportuno e se ciò non comporti la necessità di creare servitù tra i lotti, 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 l'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.;

- Alleghi alla relazione di stima un 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 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) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI :

- In data 30/04/2023 il Giudice dell'Esecuzione GOTP Avv. Lucia Valla, nominava il sottoscritto geom. Schiavini Angelo in qualità di esperto, Consulente Tecnico per l'esecuzione immobiliare in epigrafe; ed in data 08/05/2023 lo stesso accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;
- Il Giudice dell'Esecuzione GOT Avv. Lucia Valla fissava in data 13/10/2023 ore 10.00 l'udienza ex art. 569 cpc .

Lo scrivente procedeva pertanto alle seguenti ricerche ed ispezioni :

- In data 08/05/2023 richiesta estratto di mappa catastale e scheda catastale ;
- In data 08/05/2023 e 23/05/2023 richiesta visura e copie pratiche edilizie presso il Comune di Capralba;
- In data 10/05/2023 richiesta copia atto notarile dell'acquisto dell'immobile ed in data 19/05/2023 ottenimento dei documenti ;
- In data 07/06/2023 richiesta della documentazione all'amministratore condominiale;
- In data 07/06/2023 sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 14/06/2023 verifica esistenza contratti d'affitto presso Agenzia Entrate di Crema
- In data 16/06/2021 rilascio attestazione Agenzia delle Entrate relativamente al contratto di locazione ;
- In data 20/06/2023 ispezione presso il Comune di Capralba per visione ,copia atti edilizi e verifica atti ;
- In data 14/06/2023 ottenimento della documentazione da parte dell'amministratore condominiale;
- In data 04/07/2023 recupero atto di compravendita comparabile nello stesso immobile ;

- In data 14/07/2023 visura storica dell'immobile ;
- In data 14/07/2023 ispezione Conservatoria registri immobiliari di Lodi .

### C) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE :

Diritto: Sig. (piena proprietà)

Bene e ubicazione:

L'appartamento oggetto di pignoramento distinto con il mappale 887 subalterno 517 del Foglio 6 del Comune di Capralba è posto al piano primo di un fabbricato condominiale posto in fregio alla via Roma. L'accesso pedonale all'appartamento avviene dal civico n° 53/d. L'unità immobiliare è posta nella porzione condominiale costituita da 3 piani fuori terra (box al p.t. e appartamenti al p.1° e 2°).

Il box oggetto di pignoramento distinto catastalmente con il mappale 887 subalterno 508 del Foglio 6 del Comune di Capralba è posto al piano terra (sottostante parte dell'appartamento sopra indicato) con accesso diretto dalla via Roma.

Il fabbricato sopracitato fa parte di un complesso immobiliare costituito complessivamente da più corpi di fabbrica ad uso residenziale posti in fregio alla via Roma nel Comune di Capralba.

Descrizione:

Trattasi di appartamento della consistenza di 2 locali più servizi sprovvisto di balconi.

La palazzina di 3 piani fuori terra **non è dotata di ascensore** condominiale interno .

La distribuzione degli appartamenti interni al civico 53/d è la seguente: Al piano terra 2 appartamenti, al piano primo 4 appartamenti e al piano secondo il vano scala comune distribuisce 2 appartamenti.

L'accesso esclusivo al box avviene attraverso ingresso carrale dalla via Roma ; l'accesso pedonale all'appartamento avviene sempre dalla via Roma attraverso la scala comune.

La Superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 60 esclusa l'incidenza delle parti comuni. La superficie lorda del Box è di circa 12 mq.

La distribuzione interna dell'appartamento è la seguente (vedi planimetria All. 4):

- ✓ Dal vano scala comune si entra direttamente in un unico ampio locale ad uso soggiorno pranzo/cucina .
- ✓ Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno su cui si affaccia la camera da letto ed il bagno .
- ✓ L'altezza interna dei locali residenziali è pari a ml. 2.70 .
- ✓ Tutti i locali sono regolarmente aeroilluminati

#### OPERE DI FINITURA:

L'appartamento al P. Primo ha le seguenti dotazioni:

- ✓ Soggiorno/pranzo, disimpegno e camera sono pavimentati in ceramica chiara formato indicativo 40x40;
- ✓ Il bagno è pavimentato e rivestito alle pareti in piastrelle di ceramica, sanitari bianchi; la parete della cucina (zona pensili) è piastrellata in ceramica con h circa 1.60 mt;
- ✓ Soffitti e pareti interne dei locali intonacati e tinteggiati.
- ✓ Le porte interne sono cieche, in legno tamburato mordenzato scuro, coprifili e zoccolini in legno,
- ✓ le finestre in legno con doppio vetro sono mordenzate color noce o similare con ante a lamelle in legno tinto noce, in pessimo stato manutentivo;
- ✓ Porta di ingresso 90x210 del tipo blindato, con pannello cieco di finitura mordenzato tinto noce o similare
- ✓ L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia pensile a produzione acqua calda tipo C , posta all'interno del locale cucina altezza pensili; radiatori del tipo a piastra in alluminio bianchi , privi di valvole termostatiche ;
- ✓ l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia , frutti e placchette in pvc bianco , quadro salvavita nel disimpegno e citofono all'ingresso ;
- ✓ Soglie e davanzali in Serizzo; parapetti in ferro alle portefinestre .

Il Box al piano terra della s.netta di mq 17 circa ha la pavimentazione in ceramica , le pareti divisorie in prismi di cemento a vista; solaio in lastre di cemento tipo Predalles.

Portone sezionale bianco in Pvc, luce interna.

La struttura della palazzina nel suo complesso, da un'indagine visiva, dalla valutazione dell'epoca costruttiva e dalla misura dello spessore della muratura esterna presenta le seguenti caratteristiche :

- ✓ Gronde in legno mordenzate tinto noce o similare;
- ✓ Muratura esterna presumibilmente (sp. Cm 33) in blocchi di termolaterizio intonacato al civile e tinteggiata esternamente – su via Roma color "terra di Siena" ai piani 1° e 2° , color grigio al piano terra. Si evidenziano cavillature dell'intonaco lungo le facciate esterne; oltre a fenomeni di distacco intonaco al piano terra, presumibilmente per fenomeni di umidità di risalita.
- ✓ pavimentazione della scala comune e dell'atrio comune in serizzo grigio; esterna comune in cemento
- ✓ Copertura a falde inclinate della palazzina , lattoneria in rame .

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta in **discrete condizioni**.

CONSISTENZA ESCLUSIVA:

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	MQ. COMMERCIALI
Piano Primo :			
Appartamento	59,60	1,00	59,60
Piano Terra:			
Box	19,85	0,60	11,91
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>71,51</b>
		<b>Arrotondato</b>	<b>71,50</b>

Necessità di interventi manutentivi urgenti :

L'appartamento non necessita di interventi manutentivi urgenti .

Le condizioni generali dell'immobile nel suo insieme sono **discrete** .

Certificazione energetica :

Classe energetica dell'abitazione : **Classe F 286,51 Kwh/mq anno** .

**D) STORIA CATASTALE :**

L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Capralba

• **Fg 6 mapp. 887 sub. 517:**

in Via Roma, piano 1°, Cat. A/2, Cl 3 Vani 2,5, sup cat mq 61 (totale escluse aree scoperte mq 61) Rendita catastale € 167,85;

• **Fg. 6 mapp. 887 sub. 508**

In Via Roma Piano T, Cat. C/6 Cl. 3 , consistenza mq 18, (sup. totale 19 mq) Rendita catastale €. 44,62

Variazioni storiche:

Dalla visura storica del 14/07/2023 e dalla relazione notarile (art.567 comma 2 c.p.c.) si evince quanto segue relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

..." si precisa che la particella 887 sub. 508 e 517 deriva per variazione del 6/3/2007 pratica n. CR0018747 delle particelle 887 sub. 500, 946, 1038, 1042 e 1047, soppresse per effetto della medesima variazione " (tratto dalla relazione notarile) .

**Al Catasto Fabbricati:**

► Dal **06/03/2007 al 06/03/2008** a seguito di Variazione del 06/03/2007 n. CR 0018747 , in atti dal 06/03/2007 (n° 1453.1/2007) Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi

interni – Ristrutturazione, l'unità immobiliare veniva così identificata (**classamento e rendita proposti**):

**Appartamento** (immobile attuale):

**Fg 6 mapp. 887 sub. 517:**

in Via Roma, piano 1°, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani , rendita €. 167,85

**Box** (immobile attuale) :

**Fg 6 mapp. 887 sub. 508:**

in Via Roma, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 18 mq , rendita €. 44,62;

► **Dal 06/03/2008** a seguito di Variazione del classamento del 06/03/2008 Pratica n° CR 0024245 in atti dal 06/03/2008 (n. 1525.1/2008) ,l'unità immobiliare veniva così identificata (**classamento e rendita non rettificati**)

**Appartamento** (immobile attuale):

**Fg 6 mapp. 887 sub. 517:**

in Via Roma, piano 1°, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani, rendita €. 167,85

**Box** (immobile attuale) :

**Fg 6 mapp. 887 sub. 508:**

in Via Roma, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 18 mq, rendita €. 44,62 ;

► **Dal 09/11/2015** sono stati inseriti i seguenti dati di superficie relativi alla planimetria del 06/03/2007 prot. n. CR 0018747 :

**Appartamento** (immobile attuale):

**Fg 6 mapp. 887 sub. 517:**

in Via Roma, piano 1°, Cat. A/2, Cl. 3, Consistenza 2,5 vani, rendita €. 167,85; superficie mq 61(totale escluse aree scoperte mq 61)

**Box** (immobile attuale) :

**Fg 6 mapp. 887 sub. 508:**

in Via Roma, piano T, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 18 mq, (sup. totale 19 mq)rendita €. 44,62 ;

Identificazione dei proprietari precedenti nel ventennio (tratto dal certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c.) :

Al ventennio si registrano le seguenti provenienze inerenti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

Con atto di compravendita **Notaio Rotta Gentile Elisabetta in Rivolta D'Adda (CR) del 01/04/2008**, rep. 24443/4260 trascritto a Lodi il 14/04/2008 ai nn. 7883/4413 di formalità, la proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento passa da

, sede in \_\_\_\_\_ al Sig. \_\_\_\_\_  
(esecutato) nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F.: \_\_\_\_\_  
(prop 1/1).

Con atto di compravendita **Notaio Rotta Gentile Elisabetta in Rivolta D'Adda (CR) del 06/04/2006**, rep. 21700/2541 trascritto a Lodi il 21/04/2006 ai nn. 9411/5427 di formalità, la proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento passa da \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, sede in \_\_\_\_\_

La \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ divenne proprietaria per la quota 1/1 :

- con atto di compravendita del **13/03/2001** ricevuto dal **Notaio Giovanni Battista Donati in Crema (CR)**, numero 69454/14305 di repertorio, trascritto a Lodi in data 19/03/2001 ai nn. 4261/2466 ;

- con atto del **13/05/2002** , numero 43375 di repertorio e del **14/05/2002**, numero 43394/16135 di repertorio, ricevuto dal **Notaio Elio Luosi** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 22/05/2002 ai nn. 8903/5248;

- con atto del **13/05/2002** ricevuto dal **Notaio Elio Luosi**, numero 43376/16122 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 20/05/2002 ai nn. 8735/5156 ;

- del mapp. **887 sub. 500** : con atto di compravendita del 6/6/2003 ricevuto dal **Notaio Giovanni Battista Donati in Crema (CR)**, n. 76858/17040 di repertorio, trascritto a Lodi in data 13/06/2003 ai nn. 11542/6502, da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ;

- del mapp. **1047** con atto di compravendita del 06/06/2003 ricevuto dal **Notaio Giovanni Battista Donati, in Crema (CR)** , n. 76858/17040 di repertorio, trascritto a Lodi in data 13/06/2003 ai nn. 11541/6501, da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

I sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
ed \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ C.F. : \_\_\_\_\_

divennero proprietari in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio .

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Si segnala che l'appartamento è ubicato in via Roma al civico 53/D

Giudizio di regolarità :

La scheda catastale dell'appartamento vigente alla data del sopralluogo, è **conforme** sostanzialmente allo stato di fatto dei luoghi della proprietà esclusiva.

La scheda catastale del box vigente alla data del sopralluogo è **conforme** sostanzialmente allo stato di fatto dei luoghi, ad esclusione dell'altezza riportata – mt 2.40 – in quanto realmente è pari a ml. 2.70 (andrà posizionato controsoffitto ad H = 2.40, come previsto al Cap. E).

Confini dell'appartamento mapp. 887 sub 517 (tratto dagli atti di provenienza.

(All 8) e dalla documentazione catastale):

**Appartamento :**

Nord : vuoto sul mapp. 1047 sub 501 ;

Est : vuoto su Via Roma ;

Sud : vuoto sul mapp. 887 sub. 502 e mapp. 887 sub. 503 (vano scala comune) ;

Ovest : mapp. 887 sub. 516 .

**Box :**

Nord : mapp. 887 sub. 506 ;

Est : Via Roma ;

Sud : mapp. 887 sub. 510 ;

Ovest : mapp. 887 sub. 507 e mapp. 887 sub. 505 .

## E) REGOLARITA' URBANISTICA :

### Titoli urbanistici :

L'intervento nel suo complesso residenziale è costituito da 3 blocchi distinti lungo la via Roma e precisamente:

Blocco A B e C del Piano di Recupero n° 2; UMI 1 e UMI 2 parte.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto all'interno del blocco A.

L'Ufficio tecnico comunale, a seguito di verifiche ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia con contributo del 07/06/2003, prot. n° 463, n°prat. 4/2003;** relativa alla nuova costruzione di unità residenziali in attuazione al Piano di Recupero n°2 , Unità minime di intervento (UMI) n° 1 e n° 2/parte , intestata alla  
con sede in
- **DIA del 14/01/2005** relativa alla Variante C.E. n° 4 del 07/06/2003 intestata a  
con sede a
- **Permesso di Costruire n° 26/2006 del 23/06/2006 , prot. n° 2799;** relativa alla variante alla concessione edilizia 04/2003 del 07/06/2003 e alla DIA del 14/01/2005 prot. n° 211 relativamente al Blocco A intestata al Sig. in qualità di Legale Rappresentante della ;
- **DIA del 23/01/2007 prot. n° 386** relativa alla variante al Permesso di costruire n° 26/2006 prot. n° 2799 intestata a con sede in , rappresentata legalmente dal Sig. ;

### Abitabilità e agibilità :

Dalla verifica presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Capralba è stata recuperata la seguente richiesta di agibilità :

- **Richiesta del Certificato di agibilità del 08/03/2007 n° prot. 1236** relativo alla realizzazione di 12 unità immobiliari autorizzate con P.C n° 26 del 20/06/2006 e DIA in variante prot. n° 386 del 23/01/2007 , di cui l'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte **(All. 3 )**;

#### Abusi sanabilità e costi:

Dalla verifica degli atti comunali (qui allegati), dalla constatazione in loco, si rileva quanto segue:

- la sostanziale **conformità** urbanistica ed edilizia **dell'appartamento** oggetto di pignoramento agli atti depositati presso il Comune di Capralba ed evidenziati al capitolo Titoli Urbanistici e precisamente alla DIA del 23/01/2007 prot. n° 386 ;
- la sostanziale conformità urbanistica ed edilizia del box oggetto di pignoramento agli atti depositati presso il Comune di Capralba ed evidenziati al capitolo Titoli Urbanistici e precisamente alla DIA del 23/01/2007 prot. n° 386 , ad esclusione dell'altezza interna pari a ml 2.70, contro i ml indicati nella DIA sopra citata (2.40 + 30 di controsoffitto). **Dovrà pertanto essere posizionato all'altezza di 2.40 un controsoffitto interno al box (come evidenziato nella DIA).**

## F) VALORE E VENDIBILITA'

#### Metodo di valutazione :

Lo scrivente procede alla valutazione del bene utilizzando il metodo del confronto con riferimento a beni comparabili simili al bene in oggetto, posti nelle immediate vicinanze, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche tipiche del nostro bene (subject). A tal proposito lo scrivente ha recuperato un atto di compravendita del 03/12/2021 (rep. 18.505/5537) posto all'interno dello stesso edificio, sullo stesso piano, avente distribuzione interna simile al subject in oggetto.

Pertanto, effettuate le debite comparazioni in funzione delle superfici commerciali si è determinato il prezzo medio a mq pari ad €. 820,00 .

Valore di mercato attribuito :

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che alla data della presente perizia, il più probabile valore di mercato complessivo (netto finale) a corpo, allo stato attuale sia di €. 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00), inclusa la riduzione per assenza garanzia di vizi e l'incidenza della quota proporzionale delle parti comuni, così determinato :

SUP. COMMERCIALE (vedi capitolo C)	VALORE A MQ.	VALORE DI MERCATO (arrotondato)
Mq. 71,50	€/mq. 820,00	€. 58.630,00
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia dei vizi (5% in relazione all'età e allo stato dell'immobile)		- €. 2.931,50
TOTALE		€. 55.698,50
VALORE NETTO FINALE (Arrotondato) Inclusa incidenza quota parti comuni		€. 56.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi:

ATTO DI PROVENIENZA DEL 01/04/2008 rep 24.443/4.260 PREZZO DI VENDITA CONVENUTO €. 90.000,00 (euro novantamila/00) per l'acquisto dell'intero appartamento e del box (piena proprietà) ;

Giudizio di vendibilità :

Visto lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ; la tipologia dell'appartamento l'intera zona edificata; si ritiene che l'immobile nel suo complesso (nello stato di fatto in cui si trova alla data del sopralluogo) abbia una sufficiente appetibilità .

Forme di pubblicità :

Riviste del settore, quotidiani locali ed internet.

**G) STATO DI POSSESSO :**

Debitore:

Sig. \_\_\_\_\_ (C.F: \_\_\_\_\_ ) per la quota di piena proprietà  
Alla data del sopralluogo (07/06/2023) l'appartamento risulta abitato dall'esecutato Sig.

Locazione:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, ufficio territoriale di Crema alla data del 16/06/2023 risulta attivo un contratto di locazione immobiliare regolarmente registrato, registrato a Crema il 19/06/2017 n° 2062 serie 3T. (All. 7).

L'importo del canone annuo stabilito dal contratto è pari ad €. 4800,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 400,00. L'importo del canone è congruo.

Si precisa che in fase di sopralluogo e dalla verifica del certificato di residenza l'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato.

**H) VINCOLI ED ONERI :**

Pertinenze : box ad uso autorimessa al P.T. (Fg. 6 mapp. 887 sub. 508)

Servitù : (Rif. atto di provenienza art. 5 - All. 8):

Atto del 01/04/2008 n rep 24.443/4.260 : vedi art. 5

Altri vincoli e oneri (rif. atto di provenienza All.8 )

Tratto dall'atto del 01/04/2008 n rep 24.443/4.260 vedi art. 1

Costituisce parte comune del mapp. 887 sub. 517 (appartamento) il mapp. 887 sub. 503 (vano scala A) ed il mapp. 887 sub 502 (ingresso) .

Oneri condominiali ed arretrati negli ultimi due anni :

Dati comunicati per iscritto dal Geometra Emiliano Garbelli Amministratore del Condominio Mulino II, con sede in Crema in Via G. Mazzini, 103/C , in data 14/06/2023 , (All. 11)

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ( spese condominiali ordinarie):

**“Per le spese ordinarie comunico che il preventivo 2022/23 in relazione alla proprietà ammonta ad €. 883,77 “.**

Eventuali spese straordinarie:

**“Non ci sono spese straordinarie deliberate”.**

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia :

**“ Le spese non saldate relative all’esercizio 2021/22 ammontano a €. 671,47, quelle a preventivo 2022/23 ammontano a €. 883,77”;**

Eventuali cause in corso:

**“E’ in corso un decreto ingiuntivo nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ per il pignoramento delle spese condominiali non saldate (All. 11)”**

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) :

**“Il condominio è dotato di un cortile comune”**



L) LOTTI :

Opportunità di divisione in lotti :

Non è possibile suddividere in lotti la proprietà oggetto di pignoramento.

M) COMODA DIVISIBILITA' :

Non è possibile suddividere l'immobile oggetto di pignoramento.

N) OSSERVAZIONI FINALI:

✓ Non si segnala la presenza di rifiuti .

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Crema, 18/07/2023

L'Esperto

Schiavini geom. Angelo



## **Allegati :**

- 1) Fotografie ;
- 2) Copia documenti autorizzativi comunali ;
- 3) Copia richiesta del certificato di agibilità del 08/03/2007 prot. n° 1236 relativa a 12 appartamenti, incluso l'appartamento oggetto di pignoramento;
- 4) Planimetria dell'immobile ;
- 5) Visura catastale attuale e visura storica dell'immobile ;
- 6) Copia scheda catastale attuale appartamento e box + copia elaborato planimetrico ;
- 7) Copia verifica locazione immobili Agenzia delle Entrate in Crema ;
- 8) Copia atto di provenienza del bene del 01/04/2008 n° 24.443/4.260;
- 9) Attestato di prestazione energetica per appartamento ;
- 10) Visure in conservatoria ;
- 11) Copia verifica amministratore condominiale;
- 12) Estratto di mappa ;
- 13) Foto satellitare;
- 14) Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del Sig.
- 15) Ricevute di invio copia perizia alle parti .