

**Dott. Ing. FRANCO MASULLI**

via Manzoni n.33 - 26100 CREMONA  
tel. 0372/458594  
[studio@studiomasulli.com](mailto:studio@studiomasulli.com)  
Cod.fisc. MSL FNC 56L11 D150W  
P.IVA 00785090192

**Tribunale di Cremona  
Esec. Imm. n.125/2022 R.G.**

## **Relazione tecnica di stima**

relativa alla esecuzione immobiliare promossa da

**Amco-Asset Management Company S.p.A.**  
contro



Il giorno 30/4/23 il sottoscritto Dott.Ing.Franco Masulli, con studio in Cremona, via Manzoni n.33, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cremona al n.595 e nell'elenco dei CC.TT. del Tribunale di Cremona al n.162/86, veniva nominato dal G.E. GOT Avv.Lucia Valla, Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da Amco contro [REDACTED]

Dopo accettazione dell'incarico e giuramento telematico avvenuto in data 5/5/23, al Perito veniva assegnato il seguente incarico:

*“ Il G.E. 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:*

*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 co.2 cpc e 173 bis disp.att.cpc;*
- *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);*
- *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.;*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore 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;*
- *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 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;*
- *a predisporre la 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 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 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, incluso gli allegati;*

*provveda alle comunicazioni ex art.173 bis comma 3 d. a. cpc;*

*riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

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

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

Con medesimo decreto il Giudice nominava come custode, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.



Successivamente il CTU:

- in data 10/5/2023 inviava rispettivamente tramite pec e raccomandata R.R. comunicazione alle parti procedenti ed all'esecutato, relativa all'inizio delle operazioni peritali (**allegato 1-2**);
  - in data 16/6/2023 la raccomandata tornava al mittente per compiuta giacenza (**allegato 3**);
  - in data 26/6/2023, stante l'impossibilità da parte del custode di accedere all'immobile, il CTU chiedeva una proroga sui termini di consegna dell'elaborato peritale, di mesi 3 (**allegato 4**);
  - in data 15/11/2023, il CTU riceveva comunicazione dal custode dell'avvenuto accesso all'immobile (**allegato 5**);
  - in data 17/11/2023, il CTU richiedeva un'ulteriore proroga del proprio incarico di mesi 3 (**allegato 6**);
  - in data 21/11/2023 procedeva ad un sopralluogo per visionare l'immobile;
  - in data 22/11/2023 inoltrava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre de' Picenardi, richiesta di accesso agli atti al fine di visionare gli eventuali atti amministrativi in forza dei quali l'immobile in esame è stato edificato e/o ristrutturato (**allegato 7**);
  - in data 5/12/2023 il Comune di Torre de' Picenardi notificava che *“negli archivi comunali non è stata rinvenuta copia cartacea di nessuna pratica inerente gli immobili in oggetto”* (**allegato 8**);
  - in data 12/1/2024 si recava presso l'immobile per verificare alcuni rilievi;
  - in data 12/1/2024 e 13/1/2024 si recava presso l'abitazione dei confinanti per poter accedere al giardino retrostante dell'immobile in epigrafe, diversamente non accessibile;
  - in data 19/1/2024 si recava presso l'immobile per prelevare, mediante ditta specializzata, un campione della copertura in fibrocemento al fine di farne verificare successivamente l'eventuale presenza di amianto;
  - in data 22/1/2024 si recava presso l'immobile per verificare alcuni rilievi;
  - in data 8/2/2024 si recava presso l'immobile per consentire alla ditta specializzata di verificare lo stato delle lastre di cemento-amianto;
- quindi, ritenendo di aver raccolto tutti gli elementi necessari, procedeva alla stesura della successiva relazione tecnica di stima.



### Documentazione ex art.567 cpc

Risulta agli atti relazione sostitutiva dei documenti di cui all'articolo in epigrafe, redatta dalla Dott.<sup>ssa</sup> Giulia Barbagallo notaio in Palermo, datata 08/08/22, attestante l'individuazione catastale dei beni oggetto dell'esecuzione, nonché la storia ipotecaria sino al 21/07/2022, data di trascrizione del pignoramento (**allegato 9**).

Non si segnalano documenti mancanti o inidonei (vedere anche capitolo "Esistenza di formalità, vincoli e oneri cancellabili").

### Relazione di stima ai sensi degli artt.568 cpc e 173 bis d.a. cpc

#### Identificazione catastale iniziale

- Ufficio Provinciale -Territorio -Servizi Catastali di Cremona.
- Comune di Torre de' Picenardi

Fg	mapp	sub	cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	46		A/6	3	6 vani	214	€.226,21

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	47						
5	56	3	A/6	2	4,5 vani	161	€.144,09

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	501	A/4	4	9,5 vani	220	€.397,41

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	502	A/4	4	14,5 vani	308	€.606,58

**Intestati:**

- \_\_\_\_\_

(Vedere allegato 10)



### Nuova identificazione catastale

• Ufficio Provinciale -Territorio -Servizi Catastali di Cremona.

• Comune di Torre de' Picenardi

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	501	A/4	4	9,5 vani	220 mq.	€.397,41

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	502	A/4	4	14,5 vani	308 mq.	€.606,58

Fg	mapp	sub	cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	503					
5	56	504	C2	2	52 mq.	60 mq.	67,14

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	46	501	F2				0,00
5	47	501					

#### Intestati:

•

(Vedere allegato 11)

E' stata inoltre apportata una modifica anche all'estratto di mappa ( mediante presentazione di tipo mappale) per la differente sagoma di alcuni fabbricati e per l'inesistenza di altri (**allegato 12**).

### Descrizione dell'immobile

Trattasi di un compendio immobiliare, ubicato nel centro storico del comune di Ca' d'Andrea, costituito da un edificio (struttura verticale in mattoni pieni, solai latero cemento gettati in opera) posto lungo la via Marconi, avente superficie coperta di mq.370 circa, di due piani fuori terra, di impianto originario degli inizi del '900, oggetto di interventi di manutenzione succedutesi negli anni a partire verosimilmente dagli anni 50, edificio che comprende due uu.ii., ciascuna distribuita su due piani, oltre ad un porticato-deposito ( di nuova formazione catastale). Attraverso un passo carraio posto sulla via Marconi, che immette nell'androne comune, è possibile accedere ad un'area cortilizia di mq.280 circa, su cui si affaccia un secondo fabbricato (struttura verticale in mattoni pieni, solai con orditura primaria e secondaria in legno), risalente alla fine dell'800, originariamente suddiviso in fienile, disposto su due piani, ed abitazione rurale anch'essa disposta su due piani, per una superficie coperta complessiva di mq.300 circa, attualmente quasi completamente crollato e per questo impossibile da visionare (ed accatastato come unità collabente).



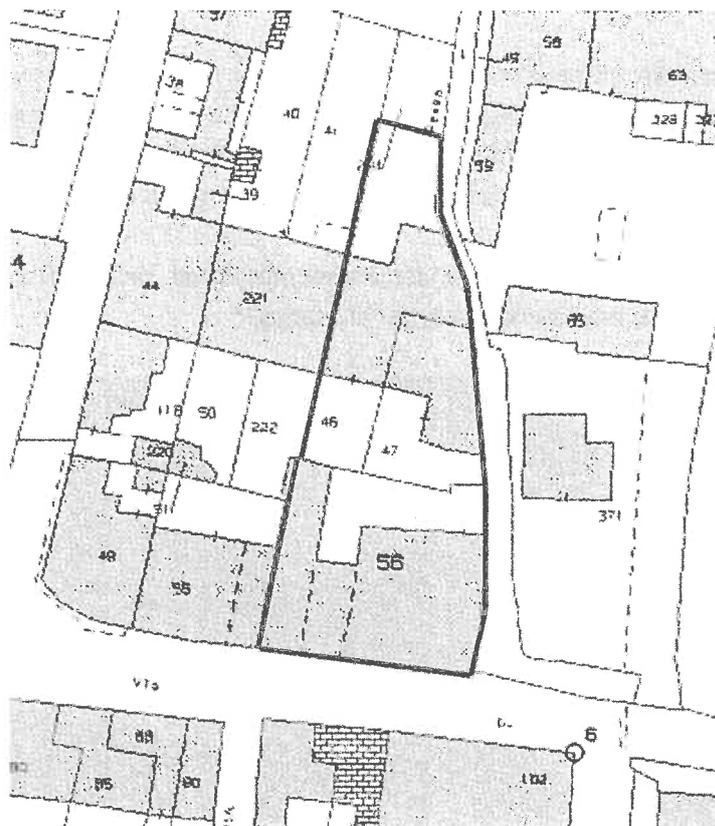
Completa il compendio un'area verde, posta sul fronte nord del fienile, di ulteriori mq.100 catastali, visionata grazie alla disponibilità di un vicino che ha consentito l'accesso dalla propria abitazione: va tuttavia evidenziato come la vegetazione in tale area sia così folta da impedire una visione dettagliata dell'area stessa (ed in particolare l'eventuale presenza di materiali o simili).

La visione e la consistenza d'insieme del compendio sono ricavabili rispettivamente dalla successiva veduta aerea, nonché dall'estratto di mappa.



**Veduta aerea del compendio**

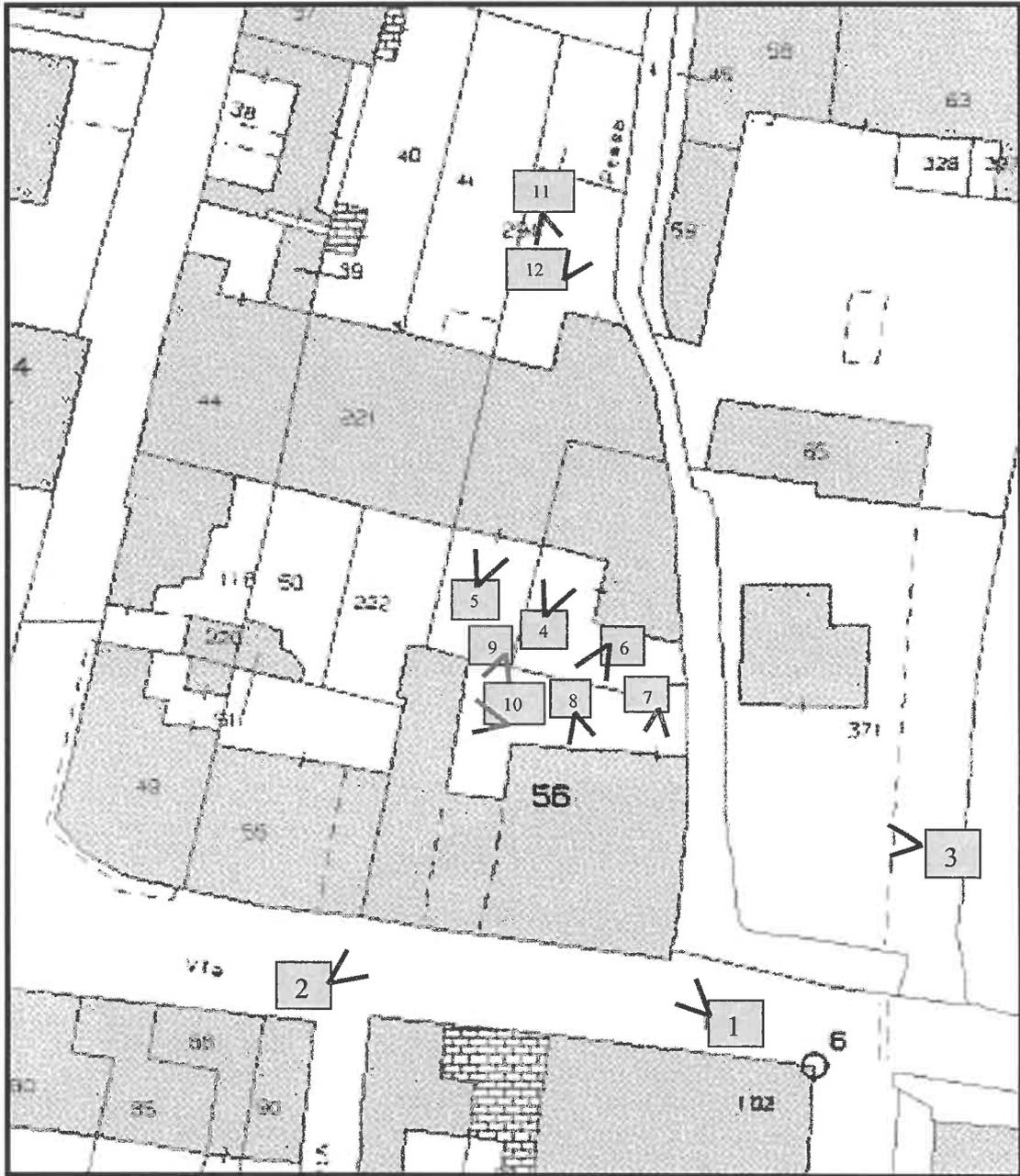




**Estratto di mappa aggiornato**

Al fine di meglio comprendere la precedente descrizione del compendio nonché le caratteristiche costruttive di ciascun fabbricato, vengono riportate le fotografie dell'esterno (precedute dalla planimetria aggiornata con evidenziati i punti di ripresa), ribadendo come non sia stato possibile fotografare i prospetti in lato nord dell'immobile collabente.





**Prese fotografiche**





**Foto 1**



**Foto 2**





**Foto 3**



**Foto 4**





**Foto 5**



**Foto 6**





**Foto 7**



**Foto 8**





**Foto 9**



**Foto 10**





**Foto 11**



**Foto 12**



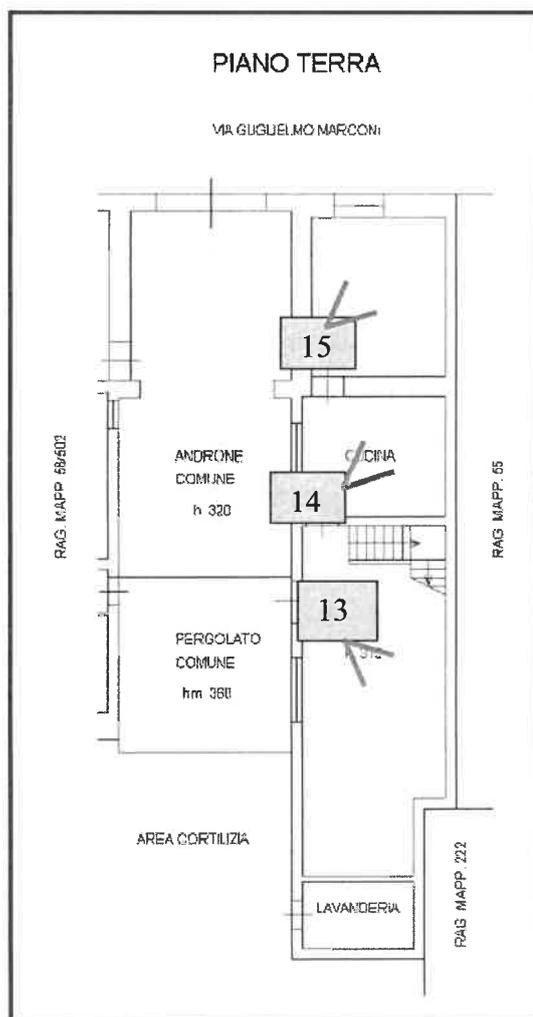
### Descrizione dell'u.i. di cui fg.5 mapp.56 sub 501

Entrando dall'androne comune, sulla sinistra, si trova un alloggio costituito al piano terra ( h=3,10) da cucina , soggiorno, lavanderia e camera da letto, mentre al primo piano (h=2,95), cui si accede da scala interna, vi sono un bagno, tre camere da letto, un rispostiglio ed una soffitta, per una superficie complessiva di mq.230 circa. I serramenti sono in legno con vetri semplici, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica, la dotazione di impianti è costituita da impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, completamente non a norma,nell'impianto di riscaldamento non è stata reperita la caldaia.

Lo stato di manutenzione è scarso.

Quanto riportato è evidenziato nella successiva documentazione fotografica.

### U.I. foglio 5 mappale 56 sub. 501

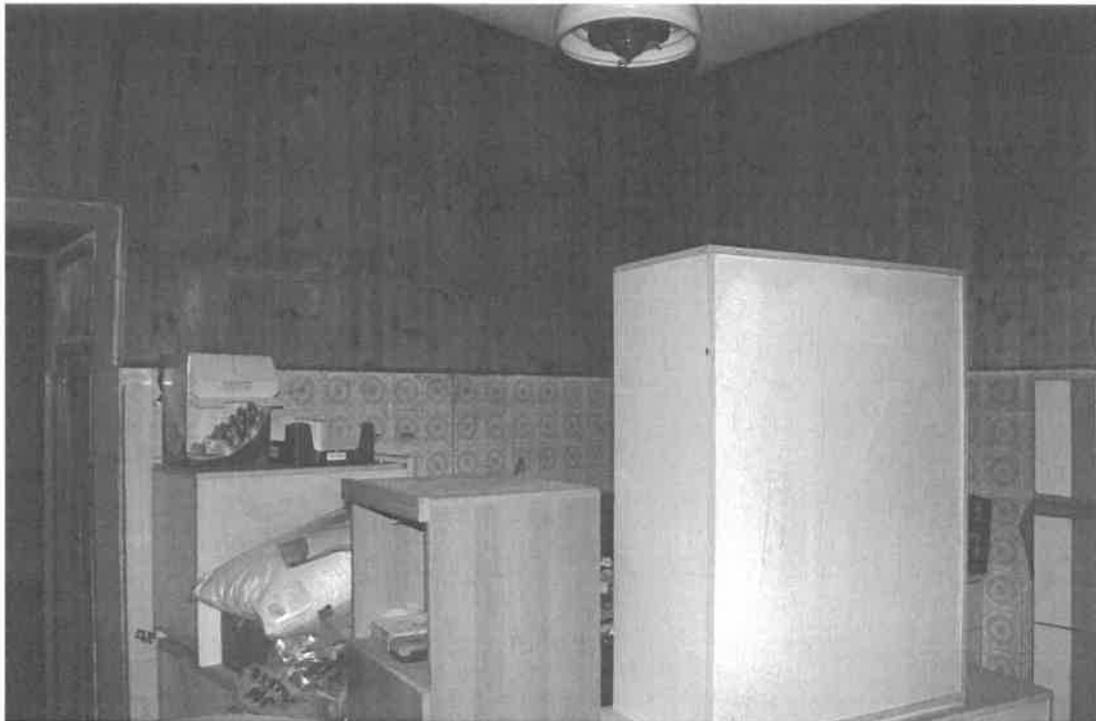


Prese fotografiche





**Foto 13**



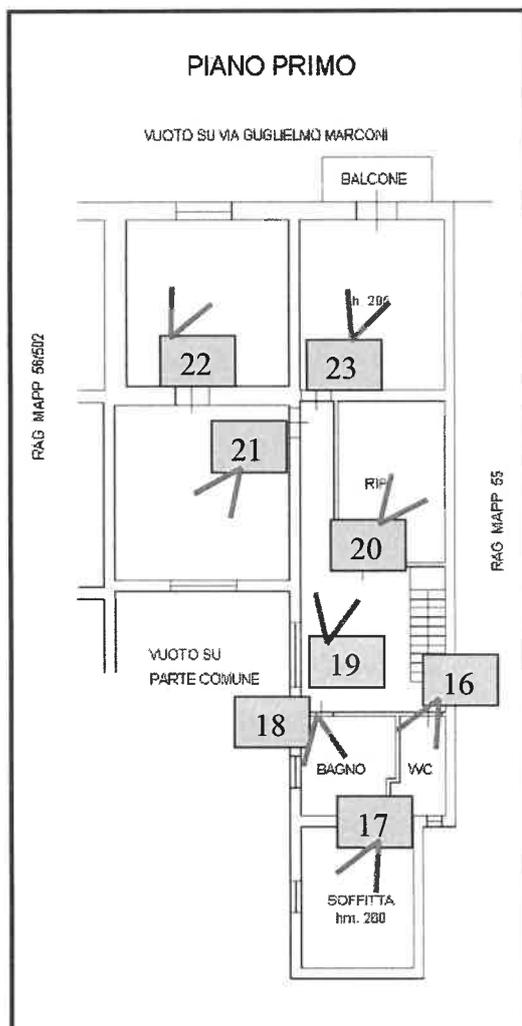
**Foto 14**





**Foto 15**





**Prese fotografiche**

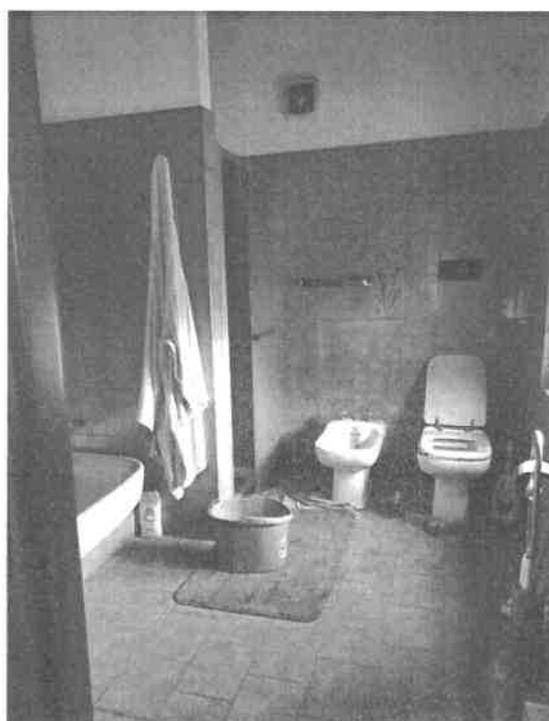


**Foto 16**





**Foto 17**

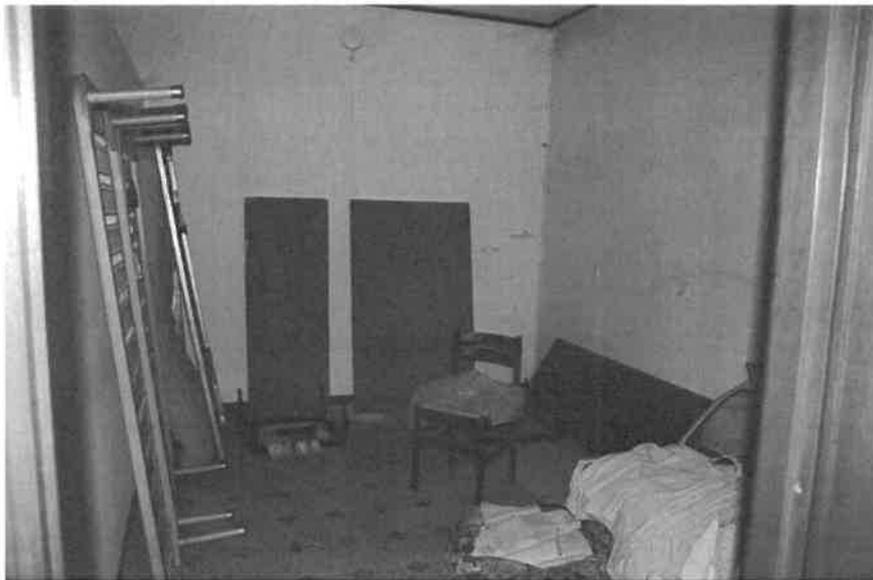


**Foto 18**



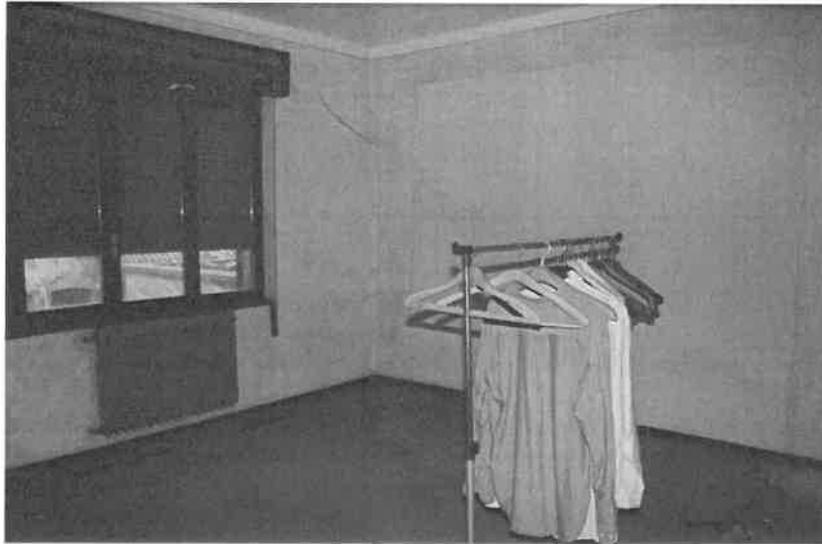


**Foto 19**



**Foto 20**





**Foto 21**



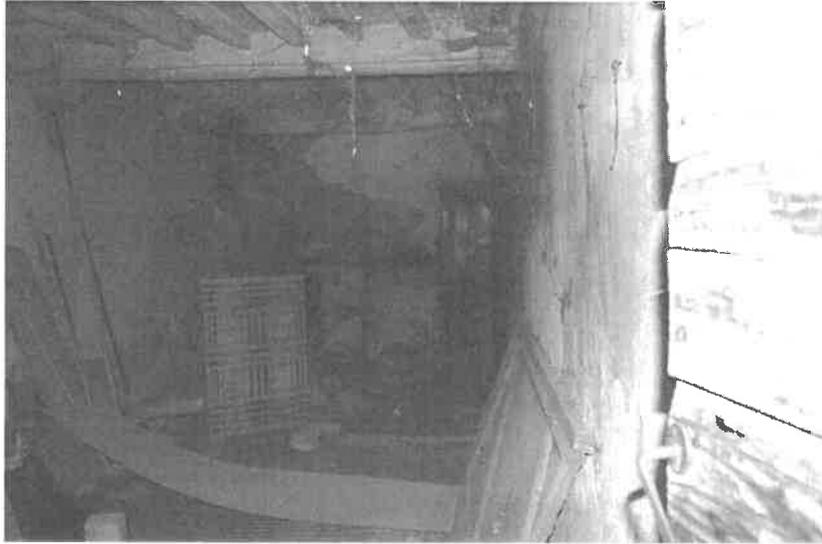
**Foto 22**



**Foto 23**







**Foto 24**



**Foto 25**



**Foto 26**





**Foto 27**



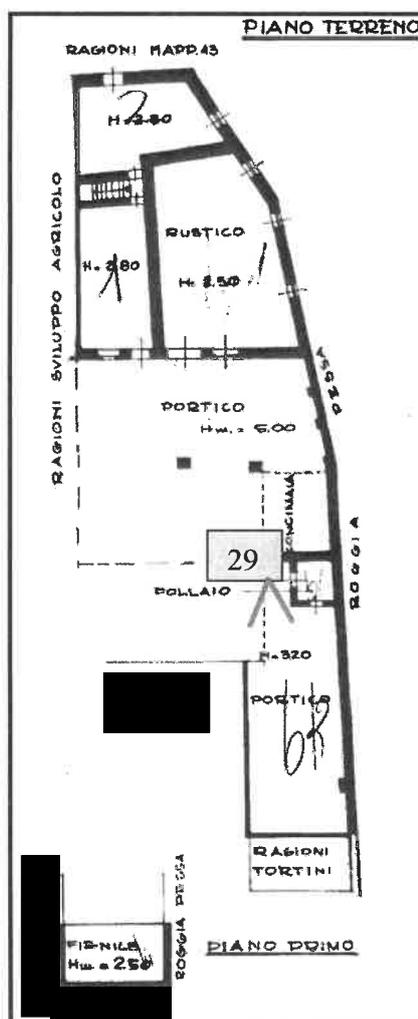
**Foto 28**



**Descrizione dell'u.i. di cui al fg.5 mapp.56 sub 503 e mapp.56 sub 504 (cat.C2-  
di nuova costituzione)**

Trattasi di una porzione di fabbricato adibita a portico-magazzino, con struttura verticale in mattoni pieni, copertura in falda con struttura primaria e secondaria in legno, con sovrastante lastre in fibrocemento e manto in coppi, avente superficie di mq.40, oltre ad una zona di ulteriori mq.20, denominata fienile, posta a quota superiore (nello specifico si precisa che tale zona sulla scheda catastale è stata denominata secondo piano poiché si trova ad una quota superiore a quella del primo piano dell'edificio di cui fa parte).

Per una migliore comprensione della collocazione, all'interno del complesso immobiliare, dell'u.i. in epigrafe, viene riportata la vecchia scheda catastale con il punto di ripresa della fotografia.



**Prese fotografiche**





**Foto 29**

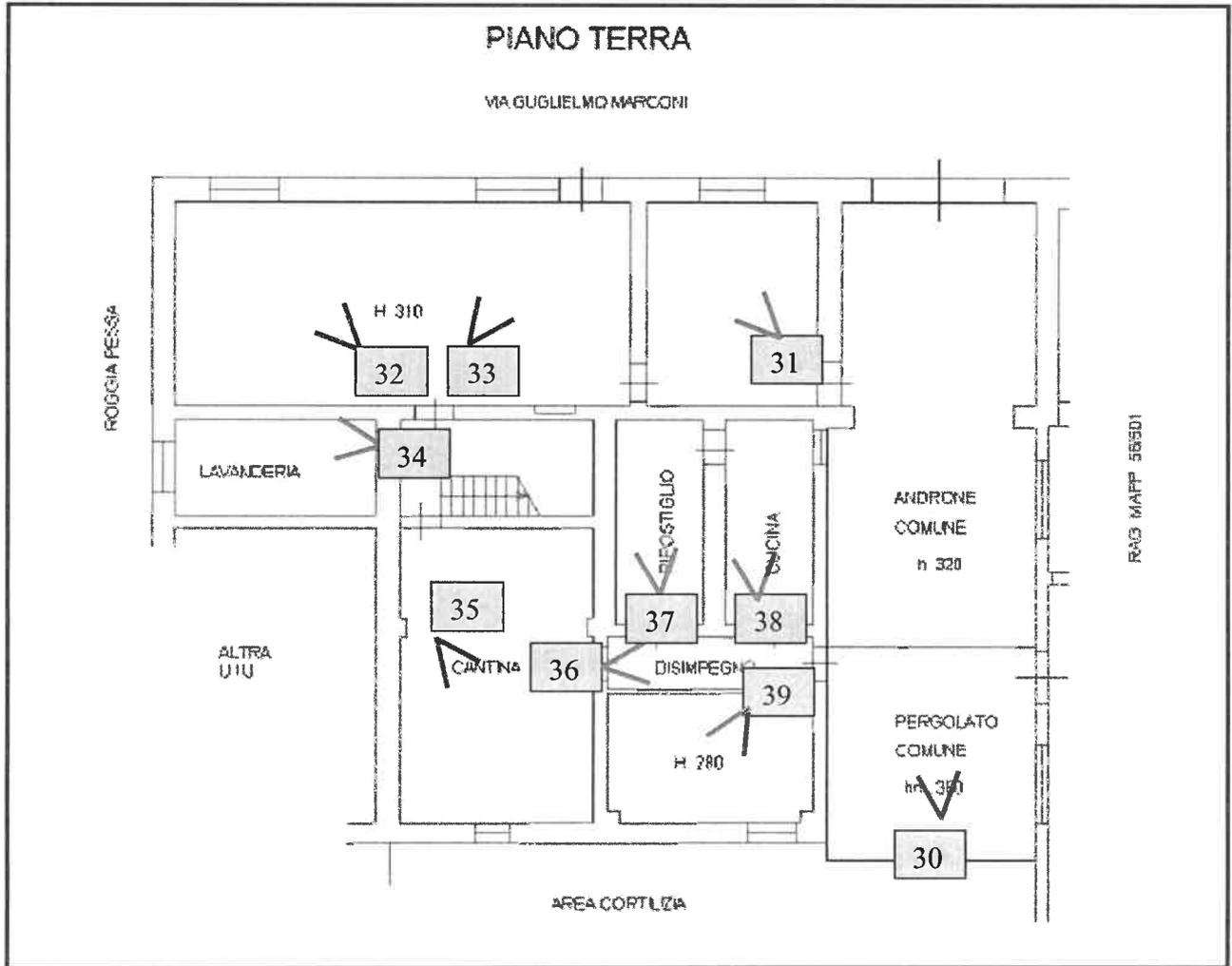
**Descrizione u.i. di cui al fg.5 mapp.56 sub 502**

Entrando dall'androne comune, sulla destra, si trova un' unità immobiliare costituita al piano terra ( h=3,10) da ampio locale (probabilmente un tempo utilizzato come negozio), cucina e locali accessori , mentre al primo piano (h=3,05), cui si accede da scala interna, sono ricavati quattro stanze, un ripostiglio ed una soffitta, per una superficie complessiva di mq.300 circa oltre ad un terrazzo di ulteriori mq.45. I serramenti sono in legno con vetri semplici, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica, alcuni locali sono lasciati al rustico, la dotazione di impianti è costituita ( non in tutti i locali) da impianto elettrico, idrico, igienico sanitario, completamente non a norma, nell'impianto di riscaldamento la caldaia non è completa.

Lo stato di manutenzione è scarso.

Quanto riportato è evidenziato nella successiva documentazione fotografica.







**Foto 30**



**Foto 31**

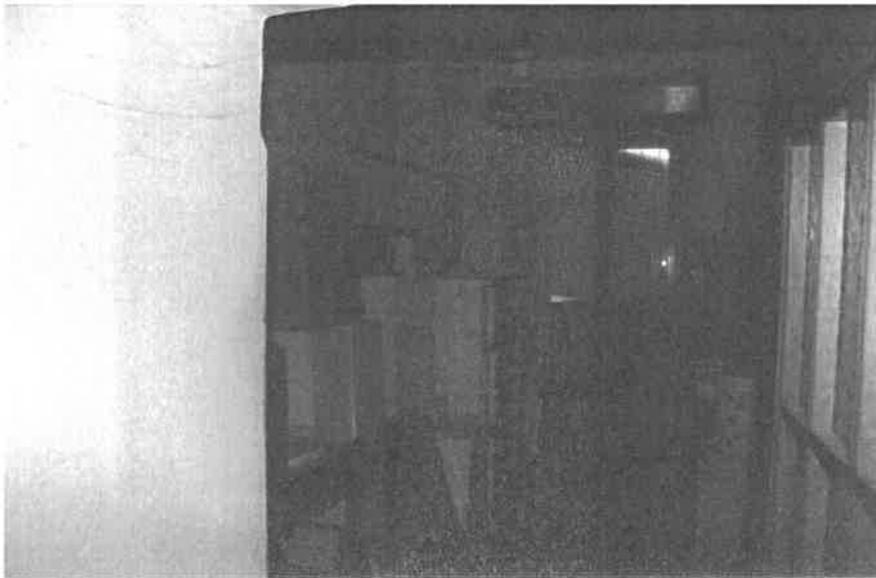




**Foto 32**



**Foto 33**



**Foto 34**





**Foto 35**



**Foto 36**



**Foto 37**





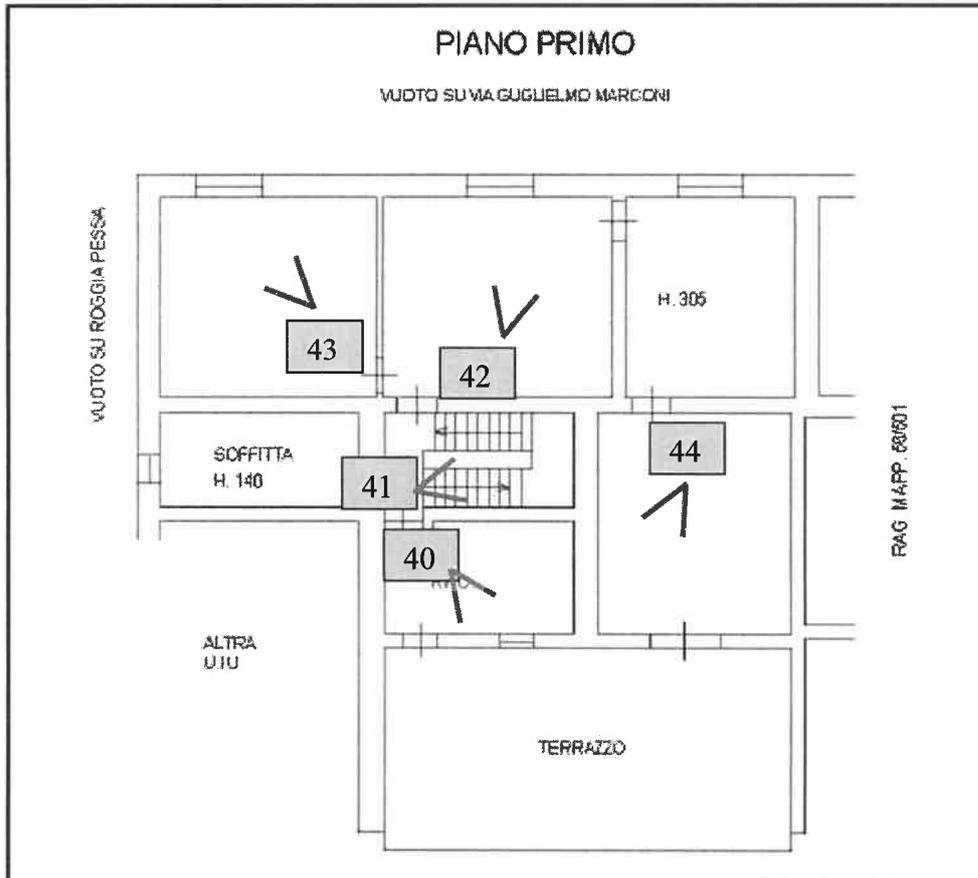
**Foto 38**



**Foto 39**

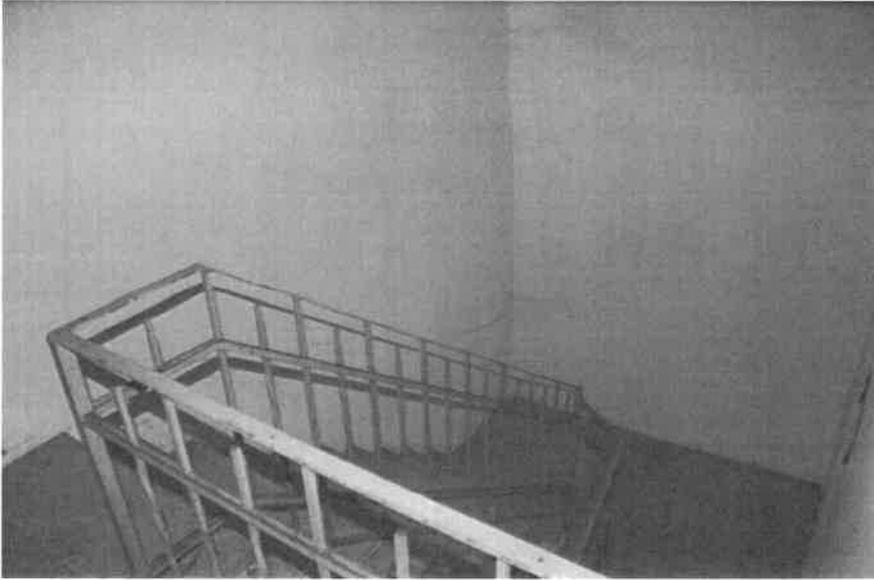
Si evidenzia che la porzione di immobile definita sulla pianta catastale “pergolato comune” (e visibile nelle precedenti foto n.9 e 30) è attualmente coperta con lastre di ondolux che devono essere quindi rimosse (vedere paragrafo “costi di regolarizzazione”).



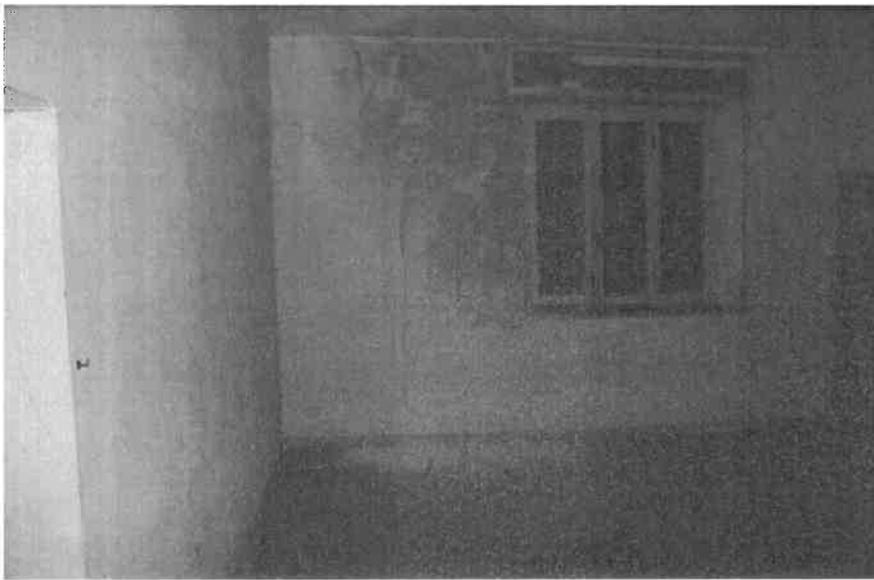


**Foto 40**





**Foto 41**



**Foto 42**





**Foto 43**

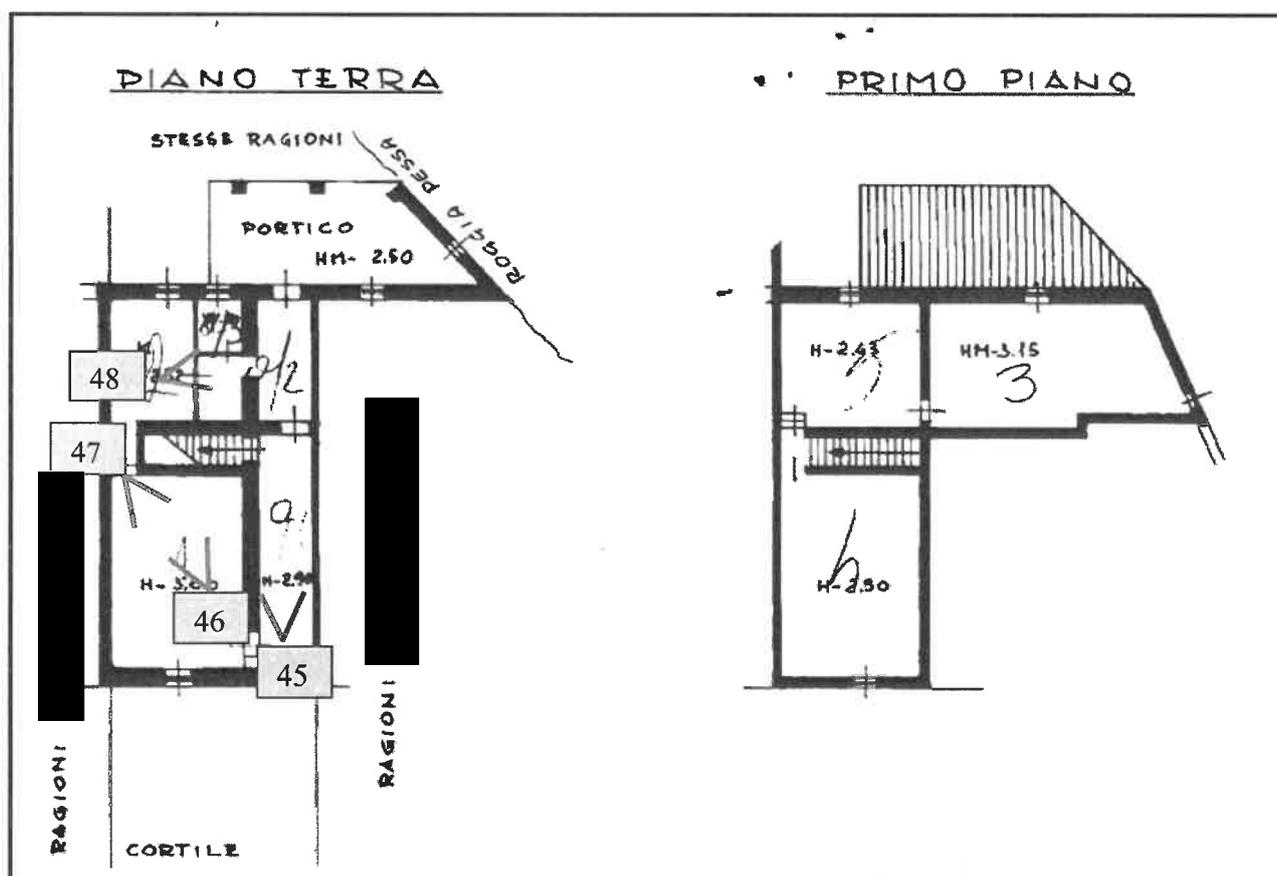


**Foto 44**



**Descrizione u.i. di cui al foglio 5 mappale 46 (ora mapp.46 sub 501 e mapp.47 sub 501 cat. F2)**

Come già riportato nella descrizione degli esterni, trattasi di ex locali adibiti in origine ad abitazione rurale annessa al fienile, affacciantesi sull'area cortilizia interna, cui non è possibile accedere completamente per lo stato pericolante dell'immobile. Per una migliore comprensione delle riprese fotografiche, viene riportata la vecchia scheda catastale (attualmente soppressa a seguito di presentazione di DOCFA per immobile collabente).



**Prese fotografiche**





**Foto 45**



**Foto 46**



**Foto 47**



**Foto 48**



### Formazione di eventuali lotti

Il compendio immobiliare è costituito, come più volte riportato, da quattro uu.ii.

Tuttavia, valutato che:

- tutte le uu.ii. hanno il medesimo ingresso e quindi, in particolare per le due uu.ii. collabenti si dovrebbero costituire delle servitù di passaggio;
- le due uu.ii. collabenti non sono ristrutturabili, ma devono essere oggetto di un radicale intervento di demolizione e ricostruzione, che per essere realizzato comporterebbe il coinvolgimento dell'edificio lungo la via Marconi;
- le due uu.ii. poste nel fabbricato lungo la via Marconi, sono entrambe da sottoporre a significativi interventi di manutenzione straordinaria, ma stante la presenza di molte parti in comune (androne di ingresso, facciate, copertura, passaggi di impianti, ecc) non appare ipotizzabile che si possa intervenire singolarmente solo su una di esse.
- le caratteristiche del compendio, si prestano, per contro, ad essere appetibili (fatte salve le considerazioni sul comune di collocazione) per un'impresa edile che volesse realizzare un intervento di ristrutturazione per procedere successivamente ad una vendita anche frazionata, oppure per un singolo proprietario che intendesse realizzare una singola abitazione dotata di ampi spazi verdi da ricavare anche mediante completa demolizione delle uu.ii. collabenti;

tutto ciò valutato il CTU ritiene che risulti più conveniente **procedere alla vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.**

### Stato di possesso del bene

Il bene risulta di esclusiva e piena proprietà del sig.†

### Esistenza di formalità, vincoli e oneri, a carico dell'acquirente

Non risultano formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.



**Esistenza di formalità, vincoli e oneri  
cancellabili**

Le iscrizioni e trascrizioni coincidono con quelle riportate nella relazione notarile richiamata nel paragrafo iniziale "Documentazione art.567 cpc." e nello specifico:

**Provenienza**

-- Atto ricevuto dal notaio Giancarlo Quaini di Cremona in data 04/05/1987 (Rep. n. 19973/1974) reg.to il 21/05/1987 al n. 1639 e tr.tto in data 27/05/1987 ai nn. 3878/2597 e ai nn. 3879/2598, con il quale in primo luogo ..... a venduto a ..... e ..... gli originari mappali 47 e 56 del foglio 5 e in secondo luogo ..... hanno venduto a ..... e ..... l'originario mappale 46 del foglio 5;

-- successione di ..... apertasi in data 19/07/2000 alla quale in forza di legge sono stati chiamati il coniuge ..... e il figlio ..... e nella quale erano ricompresa la quota di metà degli immobili in Ca' D'Andrea (CR) riportati in catasto al fg. 5 p.lla 56/501 e al fg. 5 p.lla 56/502 (già identificati con le p.lle 56/5, 56/6, 56/7 e 56/8 del foglio 5); la successione risulta denunciata a Cremona in data 18/01/2001 al n. 45 del vol. 1259 e tr.tta in data 23/08/2002 ai nn. 9235/6409 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 26/10/2011 ai nn. 9437/6040);

-- successione di ..... apertasi in data 09/10/2001 alla quale in forza di legge è stato chiamato quale unico erede il figlio ..... e nella quale erano ricompresi gli immobili in Ca' D'Andrea (CR) riportati in catasto al fg. 5 p.lla 56/501 e al fg. 5 p.lla 56/502 (già identificati con le p.lle 56/5, 56/6, 56/7 e 56/8 del foglio 5) e gli immobili di cui alle originarie p.lle 42, 52, 53 e 153 del foglio 5; la successione risulta denunciata a Cremona in data 09/04/2002 al n. 40 del vol. 1285 e tr.tta in data 05/07/2003 ai nn. 7313/4661 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 26/10/2011 ai nn. 9438/6041);

-- successione di ..... apertasi in data 23/06/2009 alla quale in forza di legge sono stati chiamati il coniuge ..... e i figli ..... nella quale era ricompresa la quota di metà degli immobili in Ca' d'Andrea (CR) di cui agli originari mappali 47 e 56 del foglio 5 e all'originario mappale 46 del foglio 5; la successione risulta denunciata a Cremona in data 11/12/2009 al n. 93 del vol. 93/9990/11 e tr.tta in



data 16/02/2010 ai nn. 1559/976 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 26/10/2011 ai nn. 9439/6042);

-- atto del notaio Vera Tagliaferri in data 18/10/2011 (Rep. n. 5156/3749) reg.to a Crema il 25/10/2011 al n. 5892 S1T e tr.tto a Cremona in data 26/10/2011 ai nn. 9440/6043 e ai nn. 9441/6044 con il quale in primo luogo

(nato a Ca' d'Andrea il 17/11/1942) ha venduto a  
piena proprietà degli immobili in Ca' D'Andrea (CR) riportati in catasto al fg. 5 p.lla 56/501 e al fg. 5 p.lla 56/502; e in secondo luogo

hanno venduto a  
la piena proprietà degli immobili in Ca' D'Andrea (CR) riportati in catasto al fg. 5 p.lla 47-56/3 e al fg. 5 p.lla 46.

#### **Formalità pregiudizievoli** (al 26/1/2024)

-- **ipoteca volontaria iscritta in data 26/10/2011 ai nn. 9442/1866** per euro 270.000,00 (duecentosettantamila e zero centesimi) a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SPA con sede in Vicenza, codice fiscale 00204010243, gravante sugli immobili in Torre de' Picenardi (CR) sezione Ca' d'Andrea, di cui al foglio 5 p.lla p.lla 47-56/3, foglio 5 p.lla 46 e foglio 5 p.lla 56/501 e p.lla 56/502;

-- **ipoteca legale iscritta in data 23/05/2013 ai nn. 3926/544** per euro 209.619,92 (duecentonovemilaseicentodiciannove e novantadue centesimi) a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano codice fiscale 07244730961, gravante sugli immobili in Torre de' Picenardi (CR) sezione Ca' d'Andrea, di cui al foglio 5 p.lla p.lla 47-56/3, foglio 5 p.lla 46 e foglio 5 p.lla 56/501 e p.lla 56/502;

-- verbale di **pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Cremona in data 20/06/2022 (Rep. n. 1371) **trascritto in data 21/07/2022 ai nn. 7098/5002** a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede in Napoli, codice fiscale 05828330638, gravante sugli immobili in Torre de' Picenardi (CR) sezione Ca' d'Andrea, di cui al foglio 5 p.lla p.lla 47-56/3, foglio 5 p.lla 46 e foglio 5 p.lla 56/501 e p.lla 56/502.



### Conformità amministrative

L'immobile è stato edificato in un periodo antecedente al 1967 e non è possibile stabilire se e quando siano stati eseguiti eventuali successivi interventi edilizi.

Come già riportato, a seguito di accesso il Comune di Torre de' Picenardi notificava che *“negli archivi comunali non è stata rinvenuta copia cartacea di nessuna pratica inerente gli immobili in oggetto”*(**allegato 8**).

I crolli di porzioni di fabbricati, avvenute in epoche passate, hanno reso necessaria la presentazione di tipo mappale, per cui attualmente l'immobile risulta correttamente inserito in mappa.

Lo stato dei luoghi è conforme alle schede catastali ad eccezione di una piccola parete realizzata nel soggiorno dell'u.i. posta sulla sinistra, entrando, dell'androne di ingresso e delle due finestre limitrofe. Valutato che la parete si trova allo stato di rustico e quindi può essere facilmente rimossa, che le due finestre, sono anch'esse al rustico prive di serramento e possono quindi essere tamponate (vedere specifico paragrafo relativo ai costi di regolarizzazione), il CTU non ha ritenuto necessario presentare un nuovo DOCFA.

Due nuovi DOCFA, nonché relazione atta a dimostrare lo stato collabente (**allegati 13-14 e 15**), sono stati per contro presentati:

- per censire le due uu.ii. poste nel ex fienile, come collabenti, rappresentando anche l'area di loro pertinenza non presente sulle vecchie schede catastali;
- per individuare il magazzino (fg.5mapp.56 sub 503-504) in origine annesso ad una delle due unità collabenti;
- per evidenziare la presenza di un Bene Comune Non Censibile nonché le parti comuni.

### Inquadramento urbanistico

Poiché, come già riportato, il CTU è dell'avviso che sia più conveniente la vendita dell'intero compendio in un unico lotto, stante inoltre la presenza di unità collabenti che necessitano di un consistente intervento edilizio (al limite della demolizione totale), si ritiene opportuno riportare lo specifico inquadramento urbanistico al fine di fornire elementi utili per la valutazione di un eventuale intervento edilizio.



Il lotto è individuato dagli strumenti urbanistici nel **Tessuto Urbano Consolidato** (T.U.C.) a prevalente destinazione **residenziale** e nello specifico, nelle tavole a corredo, l'area è ricompresa nel sub-comparto omogeneo denominato **T.U.C. 2** (art.38.01.03 e art. 38.04 delle NTA e stralcio tav. 11/A – **allegati 16 - 17**).

Nelle Norme Tecniche Attuative, relativamente alla zona di Ca' d'Andrea, all'art. 40 e più precisamente all'art. 40.06 sono indicati i parametri urbanistici, gli indici di utilizzo fondiario o volumetria potenziale di riferimento, modalità d'intervento, le destinazioni d'uso ammesse e non, nonché le prescrizioni (**allegati 18**).

<p style="text-align: center;"><b>Eventuali opere abusive</b> <b>Regolarizzazione amministrativa</b> <b>Costi di regolarizzazione</b></p>
---

Per quanto in precedenza riportato, non devono essere previsti oneri comunali per la regolarizzazione del compendio immobiliare.

Dovranno essere sostenuti soli i costi per:

- demolizione di una parete in mattoni forati (mq.) nell'alloggio di cui al fg.mapp. e chiusura delle tre limitrofe finestre (mq.2,5), con trasporto alla discarica del materiale di risulta  
€. 480,00
  - rimozione della copertura in lastre di ondolux (mq.20) del pergolato posto in aderenza all'androne comune, con impiego di trabattello, con trasporto alla discarica del materiale di risulta  
€. 300,00
  - demolizione della rimanente porzione (wc) di fabbricato crollato in epoche passate, con trasporto alla discarica del materiale di risulta  
€. 400,00
- Totale €.1.180,00

<p style="text-align: center;"><b>Assenza di garanzia per vizi</b></p>
--

Per quanto esposto nel successivo paragrafo "Criteri di stima", non risulta necessario prevedere alcun deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi.



#### Eventuale sussistenza di formule contrattuali o concessorie

Non presenti.

#### Spese fisse di gestione, manutenzione, straordinarie, condominiali

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, tale voce non risulta attinente.

#### Presenza di rifiuti speciali

Mediante l'impiego di apposite maestranze lo scrivente ha provveduto ad ispezionare lo strato di copertura sottostante il manto in coppi, riscontrando la presenza di lastre in fibro cemento su tutto il fabbricato lungo strada, per una superficie complessiva di mq.250 circa.

Dall'analisi effettuata dal laboratorio LAC di Cremona è risultato che le lastre contengono amianto (**allegato 19**) ed il relativo algoritmo, di cui all'allegato A del Decreto DGSRL n.13237 del 18/11/08 (**allegato 20**), ha comportato un indice di degrado pari a 56, quindi superiore a 45: ne consegue che il manto di copertura deve essere rimosso entro i successivi 12 mesi.

Per la rimozione di tali lastre si può ipotizzare un costo unitario, comprensivo dei necessari parapetti di protezione, pari ad €/mq.30,00 comportante una spesa complessiva pari ad €.7.500,00.

#### Criteri di stima

La determinazione del valore venale del compendio immobiliare è stata condotta attraverso il criterio della stima sintetica, confrontando lo stesso con altri che presentino spiccati caratteri di analogia in rapporto all'uso cui risultano destinati.

Tale valore, comunque, non rappresenta necessariamente il prezzo ottenibile in sede di vendita forzata per esecuzione immobiliare, poichè quest'ultimo è sempre il risultato dell'andamento delle offerte e soprattutto della eventuale mancanza iniziale dell'offerte stesse.

L'immobile, per poter essere utilizzato, dovrà necessariamente essere oggetto di un globale intervento di ristrutturazione edilizia, in cui eventualmente prevedere anche la demolizione completa dell'edificio interno ex fienile.



Per stabilire tali valori, sono stati comunque considerati:

- ✓ il periodo di edificazione;
- ✓ la collocazione nel centro storico del Comune di Ca' d'Andrea, comune che risulta caratterizzato da una bassissima densità di popolazione con una diffusa presenza di immobili abbandonati e/o in vendita;
- ✓ l'indipendenza del compendio, che costituisce immobile autonomo;
- ✓ le caratteristiche del compendio che lo rendono comunque appetibile per un'impresa di costruzioni anche di modeste dimensioni o per un privato;
- ✓ la presenza di un accesso carraio, che consentirebbe la realizzazione di autorimesse interne;
- ✓ il basso livello delle finiture, la presenza di molti locali al rustico, la presenza di impianti non a norma, il pessimo stato di manutenzione;
- ✓ il mercato locale, con particolare riferimento all'attuale situazione in cui si registra, per una conclamata crisi economica nazionale iniziata nel 2008, un aumento dell'offerta (soprattutto in comuni come quello di Ca' d'Andrea) a fronte di un forte calo della domanda, con conseguente ribasso del valore degli immobili.

Le stesse valutazioni dell'OMI che generalmente costituiscono un attendibile riferimento per qualsiasi compravendita, pur essendo state prese in esame (**allegato 21**), per i motivi di cui alle considerazioni preliminari del presente paragrafo, non trovano applicazione.

Infine, considerati i contenuti valori unitari assegnati, il CTU non ha ritenuto opportuno differenziarli secondo la destinazione d'uso dei locali (locali abitabili, accessori, soffitte, ecc.), suddividendo pertanto le superfici nelle seguenti tipologie:

- superfici residenziali e pertinenze;
- aree scoperte;
- superfici collabenti (comutate come area coperta, non come superficie dei piani).

In particolare alle superfici collabenti è stato attribuito il medesimo valore delle aree scoperte, per tener conto dei costi di smaltimento dei materiali che compongono i fabbricati collabenti (mattoni e legname).



<b>Stima</b>
--------------

Sulla base di quanto esposto al compendio si può attribuire il seguente valore venale:

• superfici residenziali mq.615 x €/mq.110,00 =	€.67.650,00
• aree scoperte mq. 380 x €/mq.20,00 =	€. 7.600,00
• <u>superfici collabenti mq.300 x €/mq.20,00 =</u>	<u>€. 6.000,00</u>
<b>Totale valore stimato</b>	<b>€.81.250,00</b>
A dedurre:	
• costi per demolizioni	€. 1.180,00
• <u>costi per bonifica amianto</u>	<u>€. 7.500,00</u>
<b>Totale valore compendio immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€.72.500,00</b>

## Incarico affidato

### 1) Attività previste dagli artt.568 co.2 cpc e 173 bis disp.att.cpc

Per quanto riportato il CTU ritiene di aver ottemperato a tutte le attività previste negli artt.in epigrafe.

### 2) Eventuali diritti di terzi sugli immobili

Non riscontrati.

### 3) Eventuali quote indivise di proprietà

Non presenti.

### 4) Eventuale regime di comunione legale -Stato di famiglia storico

Risulta dal certificato anagrafico di stato civile (**allegato 22**) che il sig. \_\_\_\_\_ risulta libero per divorzio avvenuto il 30/6/2005, quindi antecedentemente alla data di acquisto dell'immobile in epigrafe (1/10/2011).

Risulta dal certificato di stato di famiglia e dalla dichiarazione dell'anagrafe di Torre de' Picenardi (**allegati 23-24**) che il sig. \_\_\_\_\_ risulta residente presso l'immobile in epigrafe a decorrere dal 20/1/2012, appena dopo, quindi, l'atto di acquisto (1/10/2011).



**5) Eventuale formazione di lotti**

Per la sua conformazione risulta più conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto.

**6) Attestazione di prestazione energetica**

Per le due uu.ii. dotate, anche se parzialmente, di impianto di riscaldamento, sono state redatte le AAPE. (**allegato 25 e 26**).

**7) Rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**

L'attracto di mappa ed i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono stati in parte modificati a seguito di presentazione di tipo mappale, di n.2 DOCFA e di relazione per unità collabenti (per i nuovi dati catastali si veda l'**allegato 11**).

**8) Presenza di rifiuti e costi per il loro smaltimento**

Come visibile nella documentazione fotografica, all'interno dei locali, sono presenti degli arredi che potrebbero interessare associazioni preposte al ritiro gratuito di mobili usati: lo scrivente ritiene che, previo accordo, tutto il materiale accatastato, potrebbe essere rimosso senza dover sostenere alcun costo.

La copertura del corpo lungo strada è stata appositamente ispezionata mediante l'ausilio di apposita maestranza ed è risultato che è costituita da lastre contenenti amianto, per cui si è provveduto a quantificarne i costi di rimozione.

Non è stato possibile, per contro, accedere al fabbricato interno e pertanto il CTU non ha potuto stabilire se in copertura e/o al suo interno vi siano o meno rifiuti speciali.

**9. Comunicazioni ex art.173 bis c.3 d.a. cpc**

Copia della presente relazione è stata inviata alle parti il 1 marzo 2024 (**allegato 27**), quindi entro i 30 gg. prima della data fissata per l'udienza (19 aprile 2024): non è stata inviata all'esecutato poiché non risulta noto il relativo nuovo indirizzo di residenza.



## **10. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**

Come già riportato, sono state richieste due proroghe per la consegna dell'elaborato peritale, stante la prolungata impossibilità, da parte del custode giudiziale, di accedere all'immobile.

Allegati:

1. Comunicazione inizio operazioni peritali.
2. Raccomandata R.R. all'esecutato.
3. Compiuta giacenza della raccomandata.
4. Richiesta prima proroga.
5. Comunicazione custode giudiziario.
6. Richiesta seconda proroga.
7. Richiesta accesso agli atti.
8. Comunicazione dell'ufficio tecnico del comune di Torre de' Picenardi.
9. Certificazione notarile.
10. Visura catastale originaria per soggetto.
11. Visura catastale per soggetto e schede catastali aggiornate.
12. Tipo mappale.
13. Docfa nuova u.i. cat C2.
14. Docfa nuove unità collabenti.
15. Relazione tecnica per dimostrare lo stato collabente.
16. Estratto norme urbanistiche.
17. Stralcio tavola grafica.
18. Estratto norme urbanistiche.
19. Analisi chimica lastre copertura
20. Algoritmo per presenza di amianto.
21. Valutazioni OMI.
22. Certificato anagrafico di stato civile..



- 23. Certificato di stato di famiglia.
- 24. Comunicazione Comune di Torre de Picenardi per stato di famiglia.
- 25. APE mapp.56 sub 501.
- 26. APE mapp.56 sub 502.
- 27. Attestazione di invio alle parti della bozza di CTU.

Il Tecnico



Dott.Ing.Franco Masulli

Cremona, 18 marzo 2024



**Dott. Ing. FRANCO MASULLI**

via Manzoni n.33 - 26100 CREMONA  
tel. 0372/458594  
[studio@studiomasulli.com](mailto:studio@studiomasulli.com)  
Cod.fisc. MSL FNC 56L11 D150W  
P.IVA 00785090192

**Tribunale di Cremona**  
**Esec. Imm. n.125/2022 R.G.**

**Integrazione alla relazione tecnica di stima**

relativa alla esecuzione immobiliare promossa da

**Amco-Asset Management Company S.p.A.**  
contro

1



Con riferimento alla Relazione Tecnica di stima del compendio in epigrafe, già depositata in data 20/3/2024, il sottoscritto CTU procede a riportare i confini dell'unico lotto individuato, facendoli precedere per una migliore comprensione, dai nuovi dati catastali e dal nuovo estratto di mappa (entrambi già presenti nella Relazione Tecnica di Stima).

### Nuova identificazione catastale

- Ufficio Provinciale -Territorio -Servizi Catastali di Cremona.
- Comune di Torre de' Picenardi

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	501	A/4	4	9,5 vani	220 mq.	€.397,41

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	502	A/4	4	14,5 vani	308 mq.	€.606,58

Fg	mapp	sub	cat.	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	56	503					
5	56	504	C2	2	52 mq.	60 mq.	67,14

Fg	mapp.	sub	cat	cl.	cons.	sup.cat.	rendita
5	46	501	F2				0,00
5	47	501					

**Intestati:**

- [REDACTED]



## Nuovo estratto di mappa



## Confini del lotto

- A nord il mapp.294;
- a ovest nell'ordine il mapp.41, mapp.221, mapp.222 e mapp.55;
- a sud la via Marconi;
- a est la roggia Pessa

Il Tecnico



Dott.Ing.Franco Masulli

Cremona, 3 aprile 2024



