



TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare

n. 106/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV srl, quale mandataria di **doValue s.p.a**
rappresentata e difesa Avv. Fabio Tavarelli

DEBITORE:



GIUDICE:

GOP avv. Giorgio Trotta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2023

TECNICO INCARICATO:

GEOM. Claudio MONTANI

CF: MNT CLD 51B04 D150I - P. IVA 00385210190

Albo Geometri di Cremona n°984

con studio in 26010 - Robecco d' Oglio (CR) Via Tegagni, 28

Telefono: 333-2214350

email: montanicaudio@ymail.com

PEC: claudio.montani@geopec.it



INDICE

SCHEMA SINTETICA	
QUESITO	
OPERAZIONI PERITALI	
PERIZI DI STIMA	

ALLEGATI:

- All.1 - Atto di mutuo notaio Massimo Galli del 29/01/2002 rep.6591/398
- All.2 - Catasto di provenienza (visure, planimetrie, estratto di mappa)
- All.3 - Stralcio NTA
- All.4 - Ispezione ipotecaria
- All.5 - Documentazione Edilizia
- All.6 - Tabella MCA
- All.7 - Comparativi
- All.8 - APE
- All.9 - Documentazione fotografica
- All.10 - Verbale di sopralluogo
- All.11 - Atto di provenienza



In data 07/02/2023 il GOP dell'Esecuzione Immobiliare AVV. Giorgio Trotta nominava il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da **ISEO SPV srl, quale mandataria di doValue s.p.a.** contro [REDACTED] riguardante i beni immobili in Robecco d'Oglio (CR) Via Giuseppe Garibaldi civico 13.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 17/02/2023 impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

"prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

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:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. 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;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;
5. 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;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. 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;



8. 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;

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. 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;"



"prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex art. 567 cpc., il 02 Marzo 2023 si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

▪ **Operazioni peritali:**

Tutte le verifiche di seguito riportate sono state eseguite nel periodo di Marzo/Ottobre 2023.

- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche:** effettuate con domanda di accesso agli atti, inoltrata al protocollo del Comune di Robecco d'Oglio il giorno 24 Marzo 2023, all'attenzione dell'Ufficio Tecnico, con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale dell'Immobile in oggetto, ed altra documentazione utile, quali eventuali atti di vincolo e servitù.
Dal confronto tra la documentazione agli atti comunali ed i luoghi, non sono state ritrovate pratiche edilizie dell'immobile in oggetto.
- **Verifiche catastali:** eseguite sempre nel periodo di Marzo/Ottobre, con estrazione delle visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa. Altre verifiche catastali, eseguite nel corso della redazione della stima, si sono rese necessarie per la corretta ricostruzione storica delle variazioni nel ventennio. **La planimetria catastale è risultata difforme ai luoghi pertanto è stato presentato aggiornamento DOCFA.**
- **Verifiche Ipotecarie,** nel periodo di Settembre, eseguite telematicamente per il controllo delle Formalità e in aggiornamento alla Relazione Notarile agli Atti della procedura.
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni:** eseguite telematicamente nel corso della redazione di stima.
- **Sopralluogo:** regolarmente eseguito alla data del 10/07/23. In sede di sopralluogo si è potuto verificare, che l'immobile risulta libero ma con evidenti segnali di un'occupazione saltuaria.
- **Verifica dell'esistenza dell'APE (attestato prestazione energetica),** eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultato non essere presente. Pertanto si è provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare anche le rilevazioni tecniche/impianistiche, necessarie alla redazione del nuovo APE.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'acquisizione della documentazione necessaria e l'esecuzione dei rilievi, ha consentito la redazione della presente Stima.



1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;**1.1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**

Unità immobiliare censita all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cremona, al Catasto Fabbricati di Robecco d'Oglio (CR) al Foglio 11 - mappali:

- 215 Sub 2 - 218 sub 2 - via Giuseppe Garibaldi n.13, piano T-1, Categ. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 142,03.

Il Bene sottoposto a procedura esecutiva, è in piena proprietà al sig. [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; derivante da atto di Compravendita notaio GALLI Massimo in data 29/01/2002 rep. 6590/397, registrato a Cremona il 04/02/2002 n. 270 serie 1V, trascritto a Cremona il 01/02/2002 ai nn.1021/701.

Identificazione del bene come da TITOLO ESECUTIVO

- Contratto di Mutuo Casa Ipotecario del Notaio GALLI Massimo di Cremona, Rep. 6591/398 del 29/01/2002 - IPOTECA VOLONTARIA n.12/15 del 10/01/2022 (in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 187 del 01/02/2002), registrato a Cremona il 04/02/2002 n. 61 serie 2, iscritta a Cremona il 01/02/2002, ai nn. 1031/187;

"L'unità immobiliare in oggetto è composta da due locali di civile abitazione al piano terra e due al piano primo, accessibili da scala interna, nella porzione di fabbricato posta a nord del cortile; cantina al piano terra con legnaia sovrastante, nella porzione di fabbricato posta a sud del cortile".

Foglio 11 - mappali:

- 215 Sub 2 - 218 sub 2 - via G. Garibaldi n.13, piano T-1, Categ. A/4, Classe 2, vani 5, Rendita Euro 142,03.

CONFINI: La porzione di cui al mapp.215 sub 2 confina all'ingiro con vicolo privato di accesso, già ragioni [REDACTED] e già ragioni [REDACTED].

La porzione di cui al mapp. 218 sub 2 confina all'ingiro con ragioni già [REDACTED], già ragioni [REDACTED] e già ragioni [REDACTED].

Identificazione del Bene come da ATTO di PIGNORAMENTO

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Robecco d'Oglio (CR), via Giuseppe Garibaldi n.13, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 11 - Particella 215 - Sub 2 graffato al foglio 11, part. 2018 sub 2 - Categ. A/4, consistenza 5 vani.

Confini: non presenti nell'atto di pignoramento.



Identificazione del Bene come di FATTO e aggiornamento catastale

Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Robecco d'Oglio (CR), via Giuseppe Garibaldi n.25, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 11 - Particella 215 Sub 2 graffato al foglio 11, particella 218 sub 2 - Categ. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 87 mq., Rendita € 142,03.

Le planimetrie catastali presenti in archivio all'Agenzia del Territorio, redatte nell'anno 1967, non sono conformi allo stato attuale dei luoghi, non è possibile dichiarare la conformità catastale, pertanto:

NOTA: in data 23/06/2023 prot. CR0035729 - è stato approvato l'aggiornamento catastale, reso necessario in seguito ad alcune modifiche interne e alla divisione della parte destinata a cantina secondo la normativa vigente. L'aggiornamento ha mutato gli identificativi:

Catasto Fabbricati del Comune di Robecco d'Oglio (CR) al Foglio 11:

- **mappale 215 sub 3** - via Giuseppe Garibaldi n.25, piano T-1, Categ. A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. 80 mq., Rendita € 123,17;

- **mappale 218 sub 3** - via Giuseppe Garibaldi n.25, piano T-1, Categ. C/2, Classe 1, consistenza 34 mq, Sup. Cat. 42 mq., Rendita € 68,48.

CONFINI

Confini mapp. 215/3 come di fatto:

a nord: vicolo privato di accesso;
a est: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 215 parte;
a sud: cortile (mapp. 215 parte);
a ovest: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 214 parte.

Confini mapp. 218/3 come di fatto:

a nord: cortile (mapp. 215 parte);
a est: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 218 parte;
a sud: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 233;
a ovest: altre ragioni di cui al fg. 11 mapp. 216 parte.

ACCESSO

Per passaggio pedonale dal vicolo privato di nord, e per passaggio pedonale e carraio dal cortile di sud, come meglio specificato nell'atto notaio Angelo Squintani di Cremona in data 02/02/1967 rep. n.17406/2836, trascritto a Cremona il 03/02/1967 nn.942/656.



1.2) Descrizione sommaria del bene (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)**TIPOLOGIA e CONFORMAZIONE**

Trattasi di abitazione indipendente composta da due corpi di fabbrica disposti frontalmente e distaccati da interposto cortile.

Il corpo di fabbrica individuato al mapp. 215 sub 3 risulta a destinazione residenziale, mentre il mapp. 218 sub 3 risulta a destinazione magazzino/locale di deposito.

Entrambi i cespiti sono disposti su due livelli fuori terra e presentano le facciatelaterali in aderenza ad altri edifici contigui.

CAMERA P. T.
ABITAZIONE

FACCIATA SUD ABITAZIONE

L'immobile è stato edificato prima del 1967, nell'area urbana centrale di Robecco d'Oglio, in un contesto esclusivamente residenziale, conglobato nell'abitato esistente.

Il fabbricato individuato al mapp. 215/3 è composto da:

- piano terra: ingresso/soggiorno, cucina e vano scala;
- piano primo: svano scala, ripostiglio, disimpegno e bagno.

Caratteristiche costruttive :

- fondazioni non rilevabili; - murature in mattoni pieni; - solai in laterocemento con travetti in cls e blocchi di laterizio; - cornicioni di gronda in cemento armato; coperture a due falde in coppi di laterizio; lattoneria (canali di gronda, scossaline, pluviali) in lamiera zincata preverniciata; - soglie, banchine di finestre e parapetti in marmo; - intonaco interno al civile; - scala interna gettata in opera in calcestruzzo di cemento liscio; - serramenti monoblocco in legno a vetro singolo e tapparelle in plastica, inferriate in ferro.

Caratteristiche di finitura :

- pavimenti in ceramica a piano terra e nel bagno, pavimenti in marmette di graniglia negli altri locali; - rivestimenti in ceramica; - Caldaia, per il riscaldamento e acqua calda sanitaria; - termosifoni in ghisa; - impianto di climatizzazione a split; - sanitari in porcellana bianca; - porte interne in legno e vetro.



CAMERA P. 1° ABITAZIONE

Il corpo di cui al mapp. 218/3 è composto da:

- piano terra: cantina;
- piano primo: legnaia non comunicante.



CANTINA P.T.

Caratteristiche :

- fondazioni non rilevabili;
- murature in mattoni pieni;
- solai con travi in ferro e tavelle;
- coperture a due falde con orditura in travi e travetti di legno e superiore manto in coppi di laterizio;
- lattoneria (canali di gronda, scossaline, pluviali) in lamiera zincata preverniciata;
- intonaco rustico;
- serramenti in legno;
- pavimentazione in cemento.

STATO MANUTENTIVO

Complessivamente si è rilevato uno scarso stato manutentivo generale. Strutturalmente, per quanto consentito da una verifica limitatamente visiva, quindi non strumentale diagnostica, non sono palesi difetti o modificazioni significative dei componenti portanti orizzontali e verticali dell'edificio.

In diverse zone, ad esempio nella parte bassa delle murature perimetrali sia interne che esterne, su parte dei soffitti, si riscontrano fenomeni di umidità con conseguente sfioritura della tinteggiatura.

Sebbene non siano evidenti tracce di infiltrazioni dalle coperture, le stesse risultano in stato precario con necessità di ripasso.

FACCIATA NORD ABITAZIONE



CONCLUSIONI:

Lo stato interno ed esterno di degrado è causato da una cattiva gestione dell'immobile, la mancanza di un impianto di riscaldamento adeguato, e lo stato di abbandono.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per **Superficie Commerciale Vendibile (SCV)** si intende una superficie basata sulla somma delle "diverse superfici ponderate" che compongono l'immobile, redatte secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

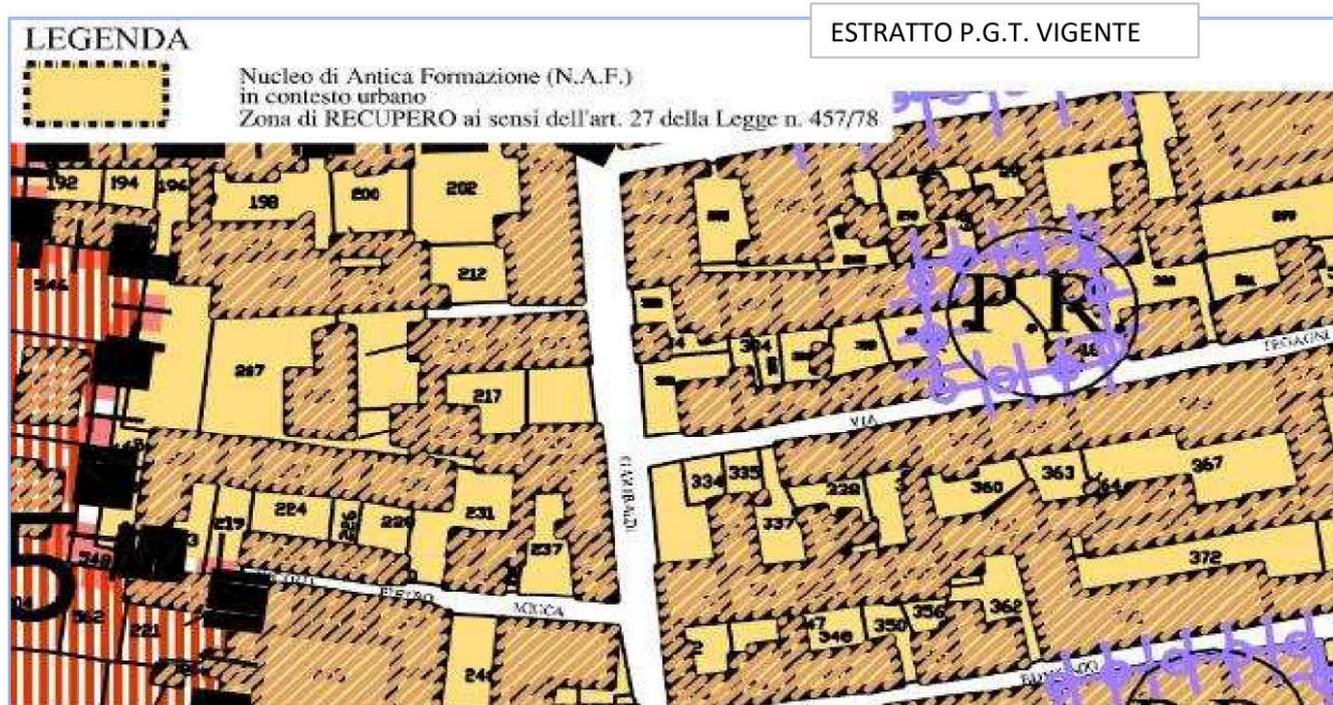


Tipologia	Superficie (lorda)	Coefficiente di ponderazione	Totale
Abitazione PT	41 mq.	1	41
Abitazione P1°	38 mq.	1	38
SUPERFICIE COMMERCIALE RESIDENZIALE MQ.			79
Rustico PT	20 mq.	0,25	5
Rustico P1°	20 mq.	0,25	5
SUPERFICIE COMMERCIALE DEPOSITO MQ.			10

CONTESTO URBANISTICO

L'Immobilabile in oggetto si colloca, secondo il Piano del Governo del Territorio Vigente (tavola Tav_05 PdR_app), all'interno del Nucleo **di antica formazione** (N.A.F.) - Art. 38 N.T.A.

Destinazione di uso principale – RESIDENZIALE



Per un approfondimento si rimanda alla lettura della Normativa Tecnica del PGT allegata.

1.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, risultava libero da persone. Come da verbale di primo accesso ad immobile del 10/07/2023, l'ingresso al fabbricato è stato lasciato aperto dall'esecutato. All'interno si sono riscontrati evidenti segni di occupazione saltuaria. Si segnala un allaccio abusivo alla rete del metano. Le utenze di luce ed acqua risultano distaccate.

1.4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalla lettura degli atti edilizi/urbanistici dell'Immobile in oggetto, non sono emersi, a suo carico, asservimenti o cessioni di cubatura, o atti costitutivi di servitù, né risultano vincoli storico/artistici;

1.5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalla certificazione notarile ventennale in esame alla data del 24/06/2022, sottoscritta dal Dott. Niccolò Tiecco depositata agli atti, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Originariamente beni di proprietà del sig. [REDACTED] per l'intera piena proprietà per essere ad esso pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Galli Massimo, notaio in Cremona, del 29/01/2002 rep. 6590, trascritto presso l'agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Cremona il 01/02/2002 al n. 701 di formalità.

1) IPOTECA VOLONTARIA n.12 del 10/01/2002 (in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 187 del 01/02/2002)

a favore: BANCA POPOLARE DI BERGAMO - CREDITO VARESINO SCRL con sede in Bergamo;

contro: [REDACTED]

per Euro 77.500,00 di cui Euro 51.700,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. Galli Massimo, notaio in Cremona, in data 29/01/2002 rep.6591.

2) Pignoramento immobiliare n. 4097 del 17/06/2022

a favore: ISEO SPV S.R.L. con sede in Conegliano, (Richiedente: [REDACTED] per Avv. Tovarelli per DOVALUE)

contro: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Cremona, in data 25/05/2022 rep. 1583.

Come da ispezione ipotecaria del 27/09/2023, in aggiornamento alla Certificazione Notarile, si segnalano le seguenti formalità:



1. TRASCRIZIONE del 01/02/2002 - Registro Particolare 701 Registro Generale 1021
Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 6590 del 29/01/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 01/02/2002 - Registro Particolare 187 Registro Generale 1031
Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 6591 del 29/01/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1526 del 19/10/2010 (ATTO DI MODIFICA)
 2. Iscrizione n. 12 del 10/01/2022Presenza graffati
3. TRASCRIZIONE del 30/11/2002 - Registro Particolare 8214 Registro Generale 12360
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 50/1279 del 12/12/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
4. ISCRIZIONE del 10/01/2022 - Registro Particolare 12 Registro Generale 51
Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Repertorio 6591 del 29/01/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 187 del 2002
Presenza graffati
5. TRASCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 4097 Registro Generale 5769
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1583 del 25/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati
6. TRASCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare 3098 Registro Generale 4460
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 9930 del 07/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

1.6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
(Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata prima del 1967.

Da una ricerca presso l'archivio Comunale non sono state reperite pratiche edilizie, come da lettera mail dell'ufficio tecnico del Comune di Robecco d'Oglio in data 09/03/2023.

Non è quindi presente agli atti alcuna richiesta di abitabilità/agibilità.



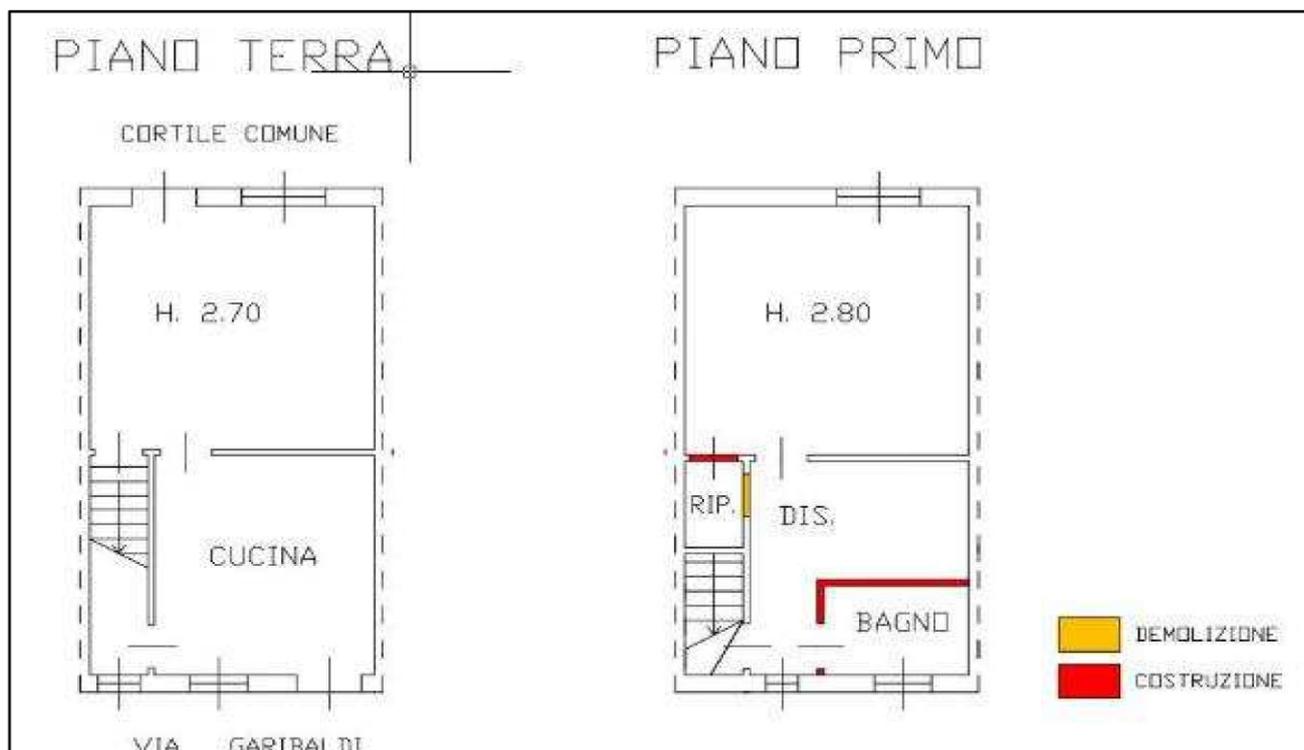
A causa delle motivazioni sopra esposte, ovvero della mancanza degli elaborati grafici e del rilascio dell'agibilità, non è possibile dichiarare la conformità edilizio/urbanistica.

1.7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalla comparazione della planimetria catastale datata 12/01/1967 e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

PIANO PRIMO:

- costruzione di parete divisoria per formazione di locale bagno a piano primo;
- apertura e chiusura di porte interne.



Le difformità rilevate risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso (presumibilmente negli anni 1990) ed alla data della Stima, incorrono nella sanzione di cui all'art. 6, c. 7 del DPR 380/01 e s.m.i., pari a: 516,00 €. art. 37, DPR 380/01.

Sarà pertanto a carico del futuro aggiudicatario, l'onere di predisporre le procedure necessarie ad ottenere la conformità urbanistico/edilizia.

I costi sono stati considerati nelle riduzioni della vendita forzata per un importo di circa € 5.000,00.

1.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Dalle verifiche effettuata: presso la banca dati della Regione Lombardia (fonte per gli Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Cremona Istruttoria chiusa nel 1997, senza demanio civico); presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cremona – Territorio della documentazione storica catastale; e dalle ispezioni ipotecarie informatizzate, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico.

Tutti i beni oggetto del presente pignoramento sono in piena proprietà all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

STORIA CATASTALE e IPOTECARIA VENTENNALE

Gli attuali identificativi catastali in oggetto hanno avuto origine:

Periodo	Proprietà	Dati Catastali	Variations
Situazione degli intestati e dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico fino al 11/12/1988	[REDACTED] Proprieta' 1/2 [REDACTED] Proprieta' 1/2 fino al 11/12/1988	Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp 218 sub 2 Graff. Fg. 11 mapp 215 sub 2 Categoria A4 Cl. 2 Cons. 5 vani Rendita Euro 0,23 L. 445 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 13 Piano T - 1	
Situazione degli intestati dal 11/12/1988	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/12/1988 Registrazione Volume 1042 n. 45 registrato in data 06/06/1989 - Voltura n. 3114.1/1989 in atti dal 27/08/1991
Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992	Proprieta' fino al 19/10/2001	Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp 218 sub 2 Graff. Fg. 11 mapp 215 sub 2 Categoria A4 Cl. 2 Cons. 5 vani	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario



Situazione degli intestati dal 19/10/2001	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Proprieta' 1/1 fino al 29/01/2002	Rendita Euro 142,03 L. 275.000 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 13 Piano T - 1	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/2001 - UR Sede CREMONA (CR) Registrazione Volume 1279 n. 50 registrato in data 12/12/2001 - SUCCESSIONE DI ██████████ ██████████ Voltura n. 1187.1/2001 - Pratica n. 00137442 in atti dal 20/03/2002
Situazione degli intestati dal 29/01/2002		Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp 218 sub 2 Graff. Fg. 11 mapp 215 sub 2 Categoria A4 Cl. 2 Cons. 5 vani Rendita Euro 142,03 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 13 Piano T - 1	Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 6590 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 701.1/2002 Reparto PI di CREMONA - Pratica n. 19550 in atti dal 07/03/2002
Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/2011	██████████ ██████████ ██████████		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2011 Pratica n. CR0075343 in atti dal 04/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 52318.1/2011)
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015	Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/06/2023	Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp 218 sub 2 Graff. Fg. 11 mapp 215 sub 2 Categoria A4 Cl. 2 Cons. 5 vani Sup. Cat. 87 mq. Rendita Euro 142,03 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 13 Piano T - 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/07/2016			VARIAZIONE del 01/07/2016 Pratica n. CR0033044 in atti dal 01/07/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-RETT. CIVICO IST.33038/2016 (n. 7882.1/2016)
Situazione degli intestati dal 22/06/2023			Atto del 29/01/2002 Pubblico ufficiale GALLI MASSIMO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 6590 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 701.1/2002 Reparto PI di CREMONA - Pratica n. 19550 in atti dal 07/03/2002
Unità immobiliare dal 23/06/2023 fino ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 11 mapp 215 sub 3 Categoria A3 Cl. 1 Cons. 4,5 vani Sup. Cat. 80 mq. Rendita Euro 123,17 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 25 Piano T - 1 Fg. 11 mapp 218 sub 3 Categoria C2 Cl. 1 Cons. 34 mq. Sup. Cat. 42 mq. Rendita Euro 68,48 VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 25 Piano T - 1	VARIAZIONE del 22/06/2023 Pratica n. CR0035729 in atti dal 23/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35729.1/2023)

1.9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)



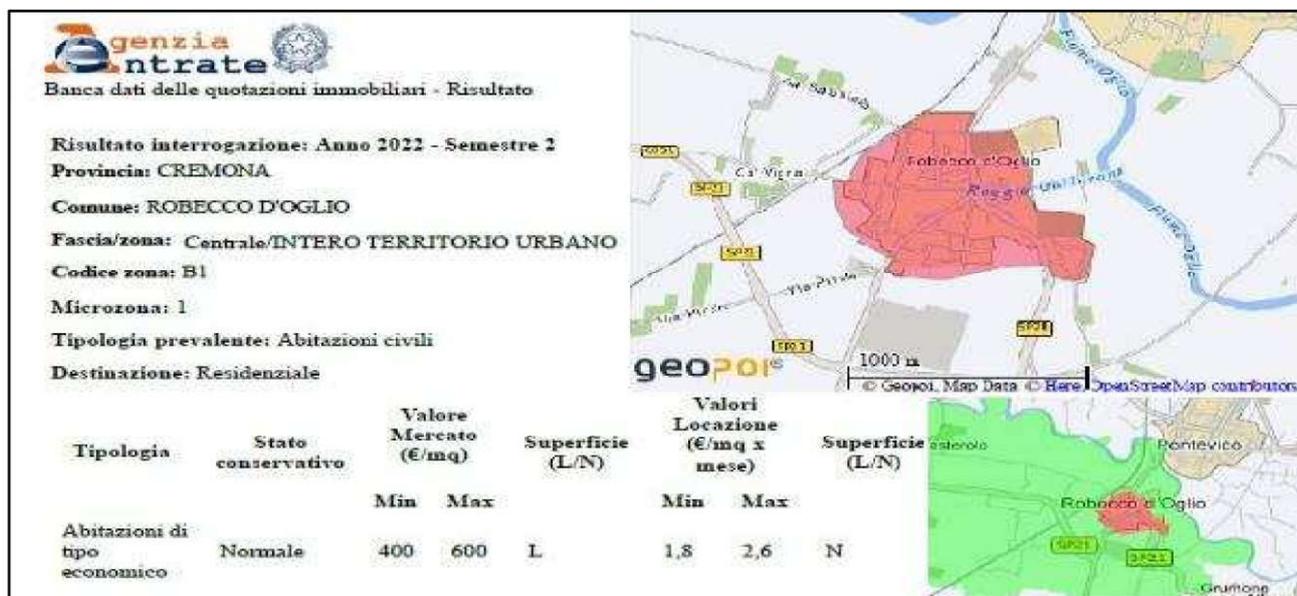
I Beni in oggetto non sono parte di un complesso condominiale, pertanto sono privi di delle spese fisse di gestione o di manutenzione e quant'altro ne derivi dall'appartenenza ad un Condominio.

1.10) determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute: (Articolo 173 bis disp. att. Cpc)

Procedimento: Stima a Market Comparison Approach

Il Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato dell'immobile valutato, indicato dall'Agenzia del Territorio (OMI)



Prezzo unitario degli immobili del segmento di mercato indicato da pubblicazione del Borsino Immobiliare prov. di Cremona



borsino immobiliare.it

Robecco D'Oglio (CR)

ZONA INTERO TERRITORIO URBANO

Posizione Zona: Centro

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 418	Euro 504	Euro 591

Per la determinazione del Valore del residenziale, si è applicato il Metodo del Confronto per comparazione con immobili simili e similmente ubicati e recentemente compravenduti. La ricerca ha condotto all'individuazione di due Immobili nelle immediate vicinanze, avente la simile categoria catastale e caratteristiche generali, compravenduti nel recente periodo:

1) Unità immobiliare distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 11 Particella n. 343, VIA DE' AMICIS EDMONDO n. 20, piano T-1, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, rendita euro 181,79:

Atto di compravendita del Notaio ACHILLE PICCINELLI MAGNOCAVALLO, Notaio in Brescia (BS), del 17/05/2023, Repertorio n. 5863/4125, avente ad oggetto *“porzione del fabbricato urbano a uso civile abitazione posto in Comune di Robecco D'oglio (CR), Via De' Amicis Edmondo n. 20, costituita da un appartamento composto da: al piano terra soggiorno e cucina con piccola tettoia; al piano primo: due camere, ripostiglio, corridoio e bagno” di mq. 99 (vani 5,5 x 18), al prezzo convenuto di € 56.000,00.*

2) immobili facenti parte di un più ampio fabbricato: Foglio 11 (undici), particella 612 (seicentododici), sub. 1 (uno) - Via Vittorio Veneto n. 22, piano T-1, categoria A/2, classe 3, vani 7,5, Rendita Catastale Euro 387,34 (trecentottantasette e trentaquattro), con sup. cat di mq 154,
- pertinenziale autorimessa in piano terra, in Catasto così distinta:
Foglio 11 (undici), particella 612 (seicentododici), sub. 2 (due) - Via Vittorio Veneto n. 22, piano T, categoria C/6, classe 2, m.q. 25, Rendita Catastale Euro 54,23 (cinquantaquattro e ventitré), con sup. cat di mq 32.:

Atto di compravendita del Notaio Giuseppina Scoletta, Notaio residente in Borgosatollo (BS), del 03/08/2023, Repertorio n. 2504/1796, avente ad oggetto *“in via V. Veneto n. 22, casa di civile abitazione con corte esclusiva disposta su due livelli collegati da scala interna e costituita da soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno in piano primo, ingresso, cantine, ripostiglio, lavanderia in piano terra” di mq. 147 (vani 7,5 x 18 mq.+ 25 X 0,50), al prezzo convenuto di € 90.000,00.*

3) unità immobiliari in oggetto sono censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Robecco d'Oglio: foglio 11, mappali - 200 - 201 sub. 1, via Cesare Battisti, numero 3, piano T, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale 111 metri quadrati - totale escluse aree scoperte 99 metri quadrati, rendita Euro 226,21;

- 201 sub. 2, via Cesare Battisti, numero 3, piano T, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 13, superficie catastale totale 15 metri quadrati, rendita Euro 32,90.,

Atto di compravendita del Notaio Massimo GALLI, notaio in Cremona (CR), del 17/05/2023, Repertorio n. 34221/15016, avente ad oggetto "casa di civile abitazione su un solo livello, composta da ingresso, soggiorno con cucina, disimpegno, camera da letto, bagno, lavanderia e portico, con annesse due cantine e autorimessa in corpo staccato e area di pertinenza interclusa, confinante, nel complesso, da nord in senso orario, con la via Cesare Battisti, ragioni di cui ai mappali 788 e 210 e il vicolo privato" di mq. 115,50 (vani 6 x 18 mq.+ mq. 15 x 0,50), al prezzo convenuto di € 70.000,00.

Si segnala che la consistenza è stata desunta dagli atti sopra citati, dai dati catastali moltiplicando il numero di vani x 18mq. e applicazione dei coefficienti di ponderazione.

VALORE UNITARIO ADOTTARO (MCA) = € 565,66 ARROTONDATO A € 560,00

RIEPILOGO

VALORE A LIBERO MERCATO - RESIDENZIALE	€	44.000,00
VALORE A LIBERO MERCATO - DEPOSITO	€	6.000,00
TOTALE VALORE A LIBERO MERCATO	€	50.000,00

I valori sono stati arrotondati.

Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti deprezzamenti divisi in percentuale sugli immobili:

- conformità urbanistica/edilizia/catastale per un importo di circa 5.000,00;

- conformità impianti e documenti necessari per la richiesta di agibilità € 1.000,00.

che ha condotto al seguente Valore in Vendita Forzata:

VALORE A VENDITA FORZATA -RESIDENZIALE	€	40.500,00
VALORE A VENDITA FORZATA -DEPOSITO	€	3.500,00
TOTALE VALORE A VENDITA FORZATA	€	44.000,00

I valori sono stati arrotondati.



GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':

Si ritiene il bene di SCARSA vendibilità, sia dimensioni dell'unità immobiliare, sia per le condizioni manutentive generali.

Inoltre penalizzante la localizzazione in un piccolo Paese, non dotato di particolari servizi, e la presenza di un mercato immobiliare poco attivo.

2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

3. 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;

Non ricorre il caso.

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

Non ricorre il caso.

5. 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;

Per la conformazione planimetrica e la consistenza del bene pignorato non si ritiene possibile un frazionamento.

6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

Dalla verifiche effettuate presso il Catasto Energetico CEER, Visura APE, per il cespite in oggetto, non è risultata la presenza dell'APE (Attestato di Certificazione Energetica), pertanto si è provveduto alla nuova redazione; vengono riportati i valori:

- Validità sino al 26/07/2033
- Codice Identificativo 1908500003723
- Registrato il 26/07/2023
- Classe energetica "F" con EP gl, nren 375,38 kWh/m2anno.



7. 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;

Si è riscontrata l'esatta rispondenza degli identificativi catastali indicati nell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali, che hanno consentito l'esatta identificazione dei beni pignorati, ma non la corrispondenza planimetrica rispetto ai luoghi.

In seguito alle difformità edilizie riscontrate, tra i luoghi, le pratiche edilizie agli atti comunali e la Scheda Catastale del cespite, si è reso necessario, ai fini del Decreto di Trasferimento eseguire un Aggiornamento Catastale mediante Nuovo modello DOCFA, che ha modificato i dati di classamento.

Ai fini del Decreto di Trasferimento si indicano le Schede di riferimento:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2023
Dati identificativi: Comune di **ROBECCO D'OGGIO (H372) (CR)**
 Foglio **11** Particella **215** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di **ROBECCO D'OGGIO (H372) (CR)**
 Foglio **11** Particella **215**

Classamento:
 Rendita: **Euro 123,17**
 Categoria **A/3^o**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
 Foglio **11** Particella **215** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 25 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: **80 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b1}: **80 m²**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/10/2023
Dati identificativi: Comune di **ROBECCO D'OGGIO (H372) (CR)**
 Foglio **11** Particella **218** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
 Comune di **ROBECCO D'OGGIO (H372) (CR)**
 Foglio **11** Particella **218**

Classamento:
 Rendita: **Euro 68,48**
 Categoria **C/2^o**, Classe **1**, Consistenza **34 m²**
 Foglio **11** Particella **218** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 25 Piano T-1
Dati di superficie: Totale: **42 m²**

VARIAZIONE del 22/06/2023 Pratica n. CR0035729 in atti dal 23/06/2023 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35729.1/2023)



NOTA: l'Aggiudicatario, in seguito alla regolarizzazione edilizia/urbanistica degli abusi anzidetti, dovrà presentare nuova Richiesta di Certificato di Agibilità, a norma dell'art. 24 (sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016) del DPR 380/01, in quanto trattasi di intervento che influisce sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

I costi sono stati considerati nelle riduzioni della vendita forzata per un importo di circa € 1.000,00.

8. 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;

Per quanto riscontrato dal sopralluogo esclusivamente visivo, non si segnala la presenza di rifiuti urbani in quantità tali da doverne calcolare i costi di smaltimento, come ad esempio i rifiuti vegetali che deriveranno dalla manutenzione dell'area verde incolta, o altre tipologie di rifiuti classificabili come speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

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;

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Con quanto fin qui esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferito, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.



Geom. Claudio Montani

