

TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/2024 R.G.E.

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA
DELL'ESPERTO STIMATORE**
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)



TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 61/2024 R.G.E.

Promosso da:

Soc. OLYMPIA SPV s.r.l.

e per essa quale Mandataria

contro:

La presente relazione si suddivide nei seguenti Capitoli:

1)	PREMESSE.....	Pag.	03
2)	QUESITI.....	Pag.	04
3)	OPERAZIONI PERITALI.....	Pag.	07
4)	OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	Pag.	09
5)	RISPOSTE AI QUESITI.....	Pag.	12
6)	ELENCO ALLEGATI.....	Pag.	30



1) PREMESSE

La presente costituisce Relazione di Stima descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. [REDACTED] C.F. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di [REDACTED] e incaricato in data 17/05/2024, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 29/03/2024 promosso dalla [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) – Via Vittorio Veneto n. 1, e per essa quale mandataria per la gestione del credito la [REDACTED] con sede in Verona (VR), rappresentata e difesa [REDACTED]

[REDACTED]

e quindi globalmente del 100% della proprietà immobiliare, costituente Abitazione con relativi spazi pertinenziali e Locale Deposito/Edificio Accessorio, sita nel Comune di Palazzo Pignano (CR) – Via Guglielmo Marconi n. 16, allibrata catastalmente come segue :

- ❖ Appartamento d'abitazione al 1° piano, allibrato catastalmente al Foglio 8 Mapp. 154 sub. 506 graffato con il mapp. 735 sub. 501 e con il mapp. 738;
- ❖ Locale Deposito/Edificio Accessorio al piano terra, allibrato catastalmente al Foglio 8 Mapp. 735 sub. 504.

Successivamente Istanza di Vendita dei Beni Immobili pignorati è stata formalizzata in data 07/05/2024 dalla [REDACTED] in qualità di mandataria [REDACTED]



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;*

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;

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



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

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.

11



3) OPERAZIONI PERITALI

Giuramento:

L'Incarico di Esperto Estimatore è stato conferito con Decreto del Giudice per l'Esecuzione del 17/05/2024.

Il Giuramento dell'Incarico ricevuto è avvenuto con modalità completamente telematica, in virtù dei disposti della Normativa Vigente (art. 569 c.p.c. e art. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.) e alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal Consiglio Superiore della Magistratura il 11/10/2017 con inoltro dell'Atto di Giuramento in data 31/05/2024.

Operazioni Tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate:

- In data 22/05/2024, richiesta delle Schede Catastali [REDACTED] e dell'Estratto Mappa da parte del Custode Giudiziario I.V.G. di Crema;
- In data 31/05/2024, Consultazione della Banca Dati Catastale al fine di ottenere le Visure Catastali delle u.i.u. esegutate ed Estratto Mappa Catastale;
- In data 31/05/2024, consultazione della Banca Dati Catastale al fine di ottenere le Schede Catastali delle u.i.u. esegutate;
- In data 31/05/2024, trasmissione delle Schede Catastali dei Beni esegutati e dell'Estratto Mappa al Custode Giudiziario I.V.G. di Crema;
- In data 03/06/2024, sopralluogo alle unità immobiliari esegutate unitamente al Custode Giudiziario I.V.G. di Crema;
- In data 10/07/2024, sopralluogo e rilievo approfondito delle unità immobiliari esegutate;
- In data 26/09/2024, richiesta a [REDACTED] rogante, dell'Atto di Compravendita a favore degli Esegutati con il quale sono state acquistate le u.i.u. oggetto di Esecuzione Immobiliare;
- In data 02/10/2024, ottenimento dell'Atto di Compravendita stipulato in data 03/06/2010 [REDACTED];
- In data 04/10/2024, richiesta di Accesso agli Atti effettuata al Comune di Palazzo Pignano (CR) per l'esame degli Atti Urbanistico – Edilizi;
- In data 13/11/2024, evasione dell'Accesso agli Atti del Comune di Palazzo Pignano (CR), con visione degli Atti Urbanistico – Edilizi presso l'ufficio tecnico comunale;



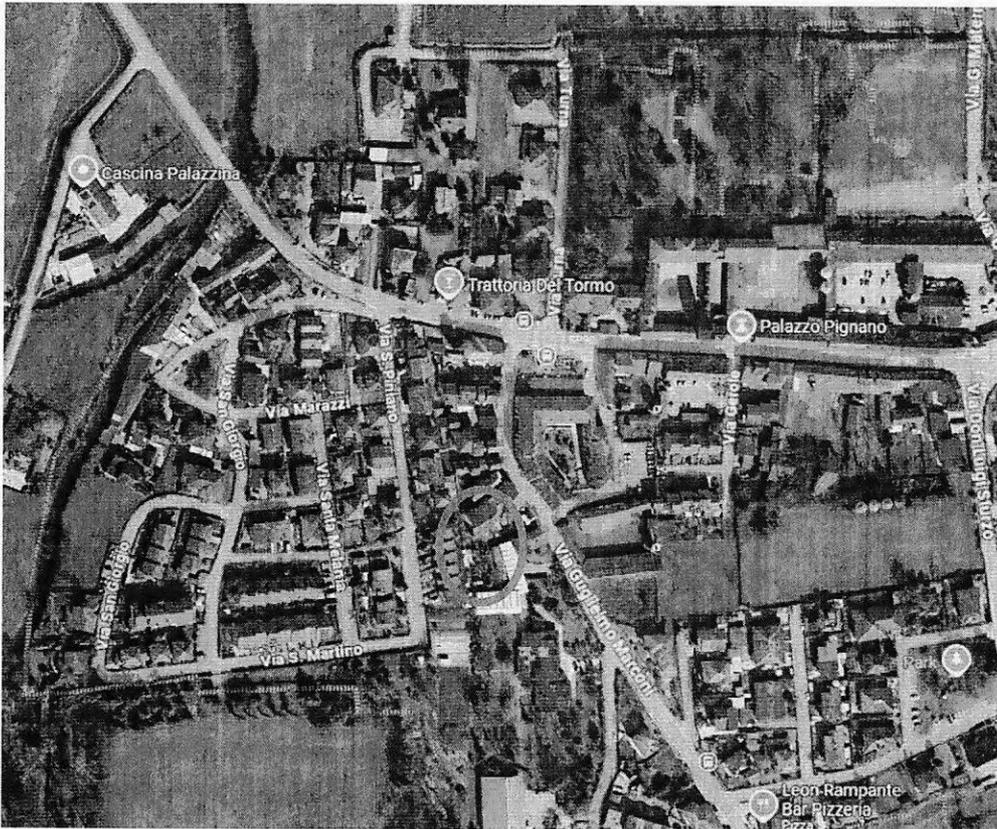
- In data 20/11/2024, richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) effettuata al Comune di Palazzo Pignano (CR) al fine di conoscere le indicazioni urbanistiche che riguardano la proprietà eseguita (abitazione + terreni);
- In data 06/12/2024, presentazione della Denuncia di Variazione Catastale, presso il portale telematico dell'Agazia del Territorio, al fine di rendere lo stato dei luoghi del tutto conforme alla situazione catastale;
- In data 07/12/2024, Ispezioni telematiche Varie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, al fine di ricavare dati per il Modello MCA;
- In data 09/12/2024, Ispezione telematica della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al fine di verificare ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti dal 09/05/2024 ad oggi relativamente alle unità eseguite;
- In data 10/12/2024, ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) richiesto al Comune di Palazzo Pignano (CR);
- In data 10/12/2024, emissione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'Immobile Mapp. 154 sub. 506 (appartamento), con caricamento sul portale CENED di ARIA di Regione Lombardia – Servizio CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), cod. Identificativo 1906600008724;
- In data 11/12/2024, conclusione delle Operazioni Peritali.



4) OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Dall'Atto del Pignoramento Immobiliare si deduce che gli identificativi catastali dei Beni alla base del Pignoramento risultano correttamente indicati e corrispondono ad un Appartamento posto 1° piano di uno Stabile costituito da n. 2 abitazioni, una al piano terreno ed appunto una al 1° piano. Completano la proprietà i relativi spazi pertinenziali e Locale Deposito/Edificio Accessorio posti al piano terra, in cui l'accesso a tutta la proprietà avviene dalla pubblica via Guglielmo Marconi del Comune di Palazzo Pignano (CR) alla corrispondenza del civico numero 16 attraverso servitù di transito su strada privata di altre proprietà.

Il Compendio esecutato è posizionato quindi nel capoluogo di Palazzo Pignano (CR), non lontano quindi dai servizi che il Paese può offrire.



Il Fabbricato è di fatto un minicondominio con n. 2 abitazioni avente area cortilizia comune. Fabbricato risalente a metà anni '60 con necessità di interventi manutentivi.

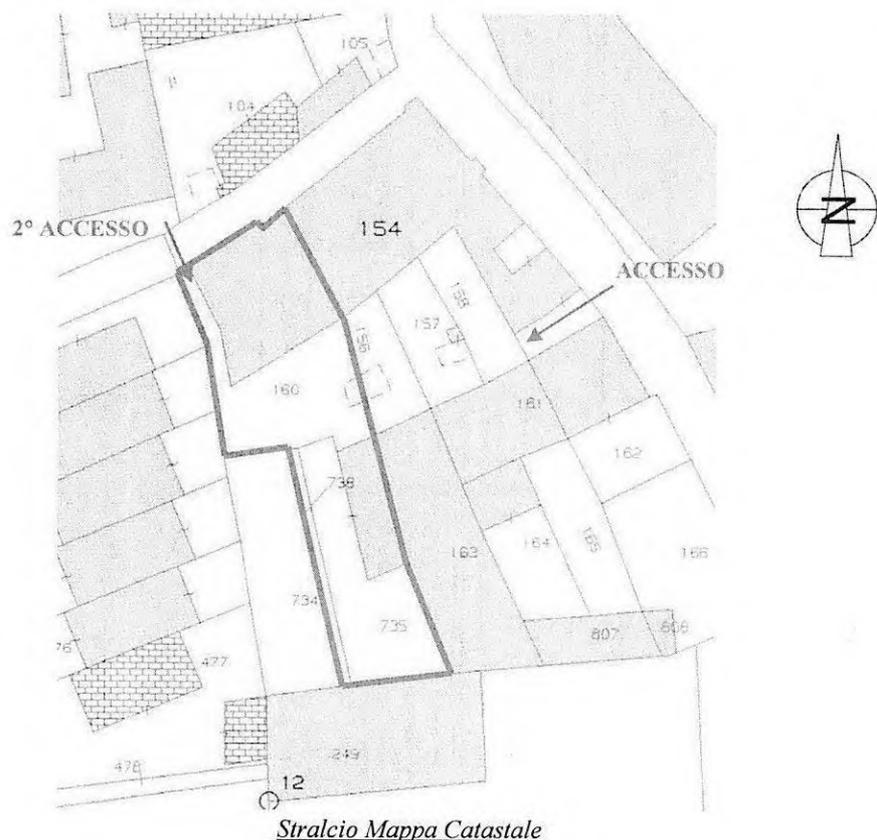
L'appartamento si presenta con classico taglio Trilocale ed anch'esso, come il Fabbricato, nessita di intervento ristrutturativo significativo.



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Completa la proprietà eseguita:

- Locale sottotetto non abitabile/agibile, collegato da provvisoria scala interna in alluminio;
- La proprietà comune, all'appartamento a piano terreno, del vano scala;
- La proprietà comune, all'appartamento al piano terreno, dell'area cortilizia antistante il Fabbricato di circa 175 mq censita catastalmente con mapp. 160.
- Il Fabbricato accessorio (destinabile a box, + deposito + cantina) censito catastalmente quale mapp. 735 sub. 504.
- L'area cortilizia censita catastalmente quale mapp. 735, a sua volta indispensabile per l'uso del fabbricato accessorio, di circa 230 mq;
- Striscia di terreno censita catastalmente quale mapp. 738, confinante con l'area di cui al mapp. 735, di circa 30 mq.



Va precisato che l'appartamento è abitato dalla famiglia della [REDACTED] [REDACTED] artù di Contratto Preliminare di Vendita del 07/02/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Crema (CR) il 26/02/2016 (Allegato n. 13) non opponibile alla Procedura in quanto ampiamente decaduto per inadempienza.



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Di seguito il Fabbricato, come si presenta dalla Via Guglielmo Marconi (lato Sud-Est e lato Nord-Est).



Vista dalla strada privata di accesso da Via Guglielmo Marconi civ. 16 (lato Sud-Est)



Vista da Via Guglielmo Marconi civ. 14/12 (lato Nord-Est)



5) RISPOSTE AI QUESITI

Per punti di seguito il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti dell’Incarico:

“

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, nell’elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell’esecuzione come previsto dall’art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

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, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
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.);

”

La documentazione presente nel Fascicolo di Esecuzione appare completa ed esaustiva. Sono state svolte tutte le operazioni in carico all’Esperto Estimatore come descritto nel precedente Capitolo 3.

Si tratta, come anticipato ai Capitoli precedenti, di una porzione di Fabbricato Residenziale a n. 2 appartamenti, di cui quello eseguito è collocato al primo piano.



L'appartamento, a cui si accede da scala comune all'appartamento al piano terra, è articolato in:

- Ingresso, di circa 9,00 mq;
- Cucina – Sala Pranzo, di circa 21,00 mq;
- Piccolo locale lavanderia, di circa 1,75 mq;
- Soggiorno, di circa 23,00 mq;
- Camera Matrimoniale, di circa 20,00 mq;
- Camera Doppia, di circa 19,00 mq;
- Bagno, di circa 6,00 mq;
- Disimpegno zona notte, di circa 8,00 mq;
- Ripostiglio, di circa 6,50 mq;
- Balcone ampio sul fronte Sud, di circa 6,30 mq;
- Locale sottotetto non abitabile/agibile, di circa 70,00 mq, in scarsissime condizioni di accessibilità;

Altezza interna pari a 2,85 ml per la zona giorno e 2,75 ml per la zona notte.

Come già anticipato, l'appartamento necessita di opere ristrutturative.

Attualmente lo stato di conservazione è scarso.

Per ciò che concerne le altre porzioni (locale deposito/edificio accessorio pertinenziale, ecc...) elencate al Capitolo 4 precedente, le condizioni sono pessime e la necessità manutentiva è urgente.

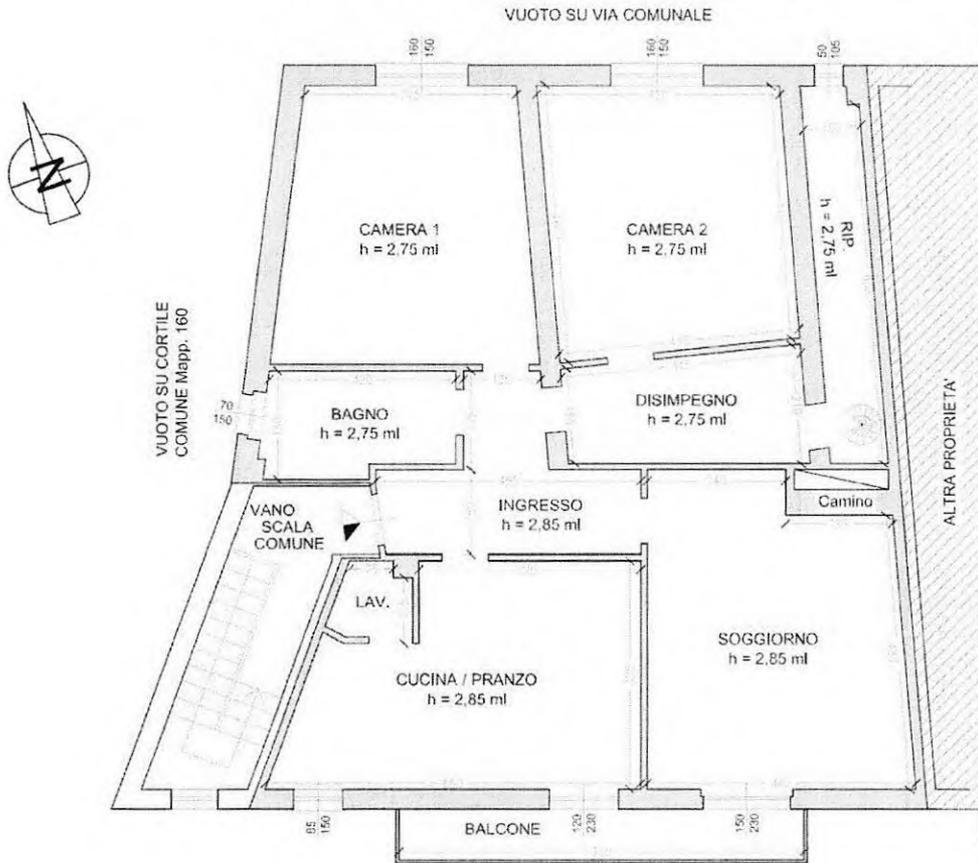
Accumuli di materiale alla rinfusa, occupano il Fabbricato accessorio.

L'area esterna pure è molto trascurata.

Di seguito i rilievi delle unità oggetto di Esecuzione :



Rilievo Abitazione (mapp. 154 sub. 506)

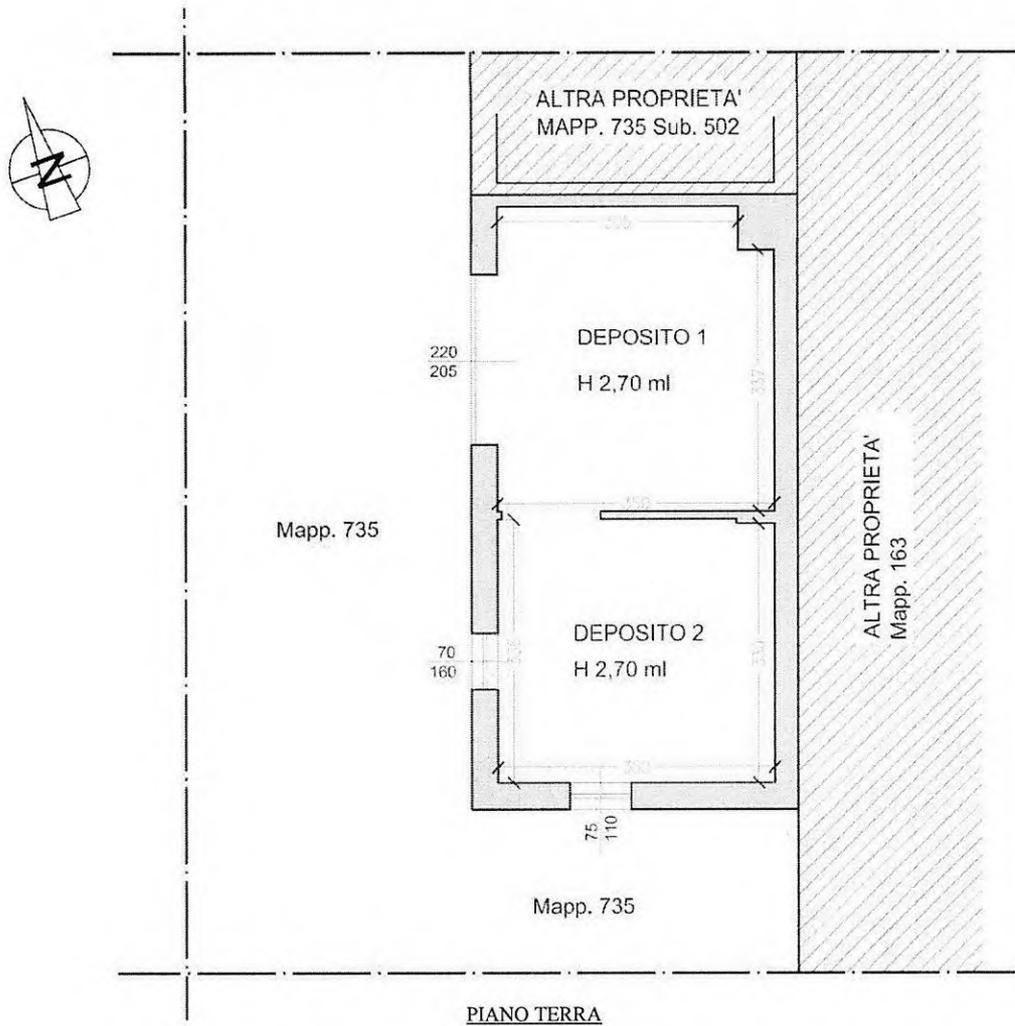


PIANO PRIMO

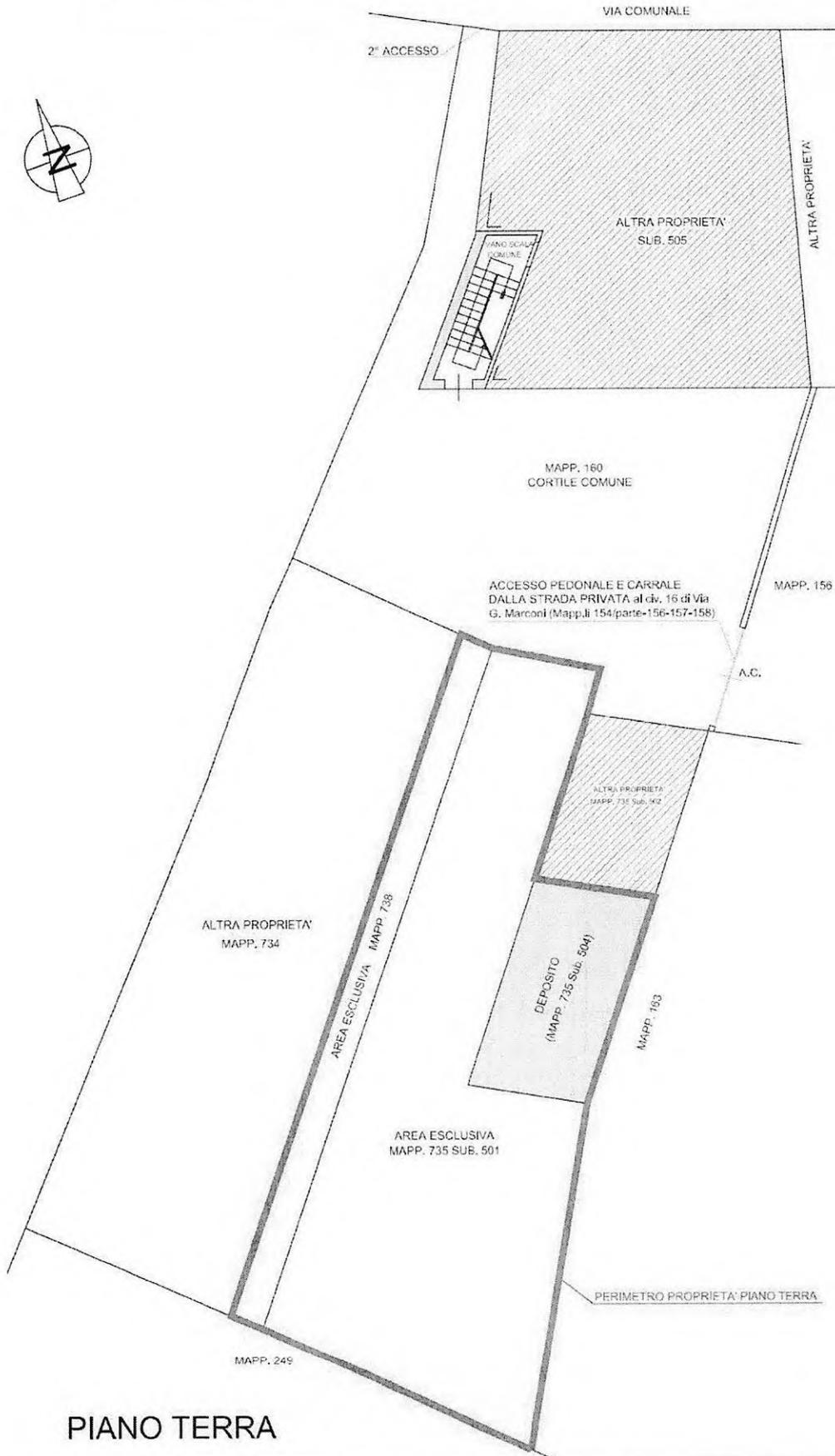
PIANO SECONDO
(Sottotetto)



Rilievo Locale Deposito/Edificio Accessorio (mapp. 735 sub. 504)



Area Pertinenziale Abitazione (mapp. 735 sub. 501 e mapp. 738)



PIANO TERRA



Il Fabbricato fu dichiarato Agibile il 11/01/1967.

Analizzando **l'Abitazione (mapp. 154 sub. 506)**, descriviamo le caratteristiche :

Finiture, pavimenti e rivestimenti, serramenti:

- Per tutti i locali pavimentazione in piastrelle di ceramica, tranne nelle camere da letto in laminato/parquet;
- Pavimentazione bagno in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento pareti bagno in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento cucina (zona cottura) in piastrelle di ceramica;
- Zoccolini in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Serramenti esterni in legno, tutto sommato obsoleti, con soluzione a doppio vetro ed oscuranti tipo ante in legno.

Aspetti impiantistici:

La situazione impiantistica, a parte il generatore di calore, è quella originaria con impianto elettrico e termoidraulico sottotraccia. Non risulta possibile, senza opportune verifiche strumentali, comprendere se l'impianto sia certificabile, ma data l'epoca di edificazione può ritenersi di massima non certificabile.

Impianto di riscaldamento non funzionante. Gli utilizzatori dichiarano di scaldare l'appartamento con le pompe di calore ed una stufa.

L'impianto di riscaldamento è articolato in radiatori in ogni locale alimentati dalla caldaia autonoma obsoleta e non funzionante.

Elenchiamo le altre pertinenze del Bene eseguito :

• **Sottotetto**

Il sottotetto in base al Titolo di provenienza degli eseguiti risulta di proprietà esclusiva (per una porzione di circa il 50% dell'intera superficie).

Lo stesso risulta accessibile da una precaria scaletta a chiocciola, collocata in un ripostiglio. Il sottotetto è molto basso ed in condizioni di impossibile utilizzo. È tuttavia potenzialmente utilizzabile per un sopralzo (salve verifiche strutturali ed urbanistiche del caso da eseguirsi) con realizzazione di una porzione aggiuntiva di 20-30 mq con parziale modifica delle falde tettoniche. L'altra parte del sottotetto, di analoga superficie, è di proprietà dell'unità al piano terra ed accessibile da una botola nel vano scala comune.



Tuttavia le due porzioni non sono fisicamente divise tra loro.

- Vano scala

Il vano scala comune ai due appartamenti, geometricamente razionale e di comunealzata e pedata, ha bisogno di interventi di pulizia e manutenzione.

- Cortile comune (mapp. 160)

Censito catastalmente al foglio 8 mapp. 160, di circa 175 mq, di fatto non utilizzabile se non come carico/scarico e accesso alle varie parti.

Dal cortile, per mezzo di cancello carrabile, si raggiunge la via G. Marconi per mezzo di servitù attiva su altra proprietà, costituente un viottolo di circa 25,00 ml di lunghezza e circa 4,00 ml di larghezza, censito catastalmente al foglio 8 mapp.li 154/parte – 156 – 157 e 158.

Il cortile dispone di ulteriore accesso da altro viottolo privato collocato in lato Nord e collegante la Via G. Marconi con la Via S. Piniano.

- Locale Deposito/Edificio Accessorio (mapp. 735 sub. 504)

Censito catastalmente al foglio 8 mapp. 735 sub. 504, esso è di fatto diviso in due subalterni ciascuno di proprietà di una delle due abitazioni site nell'Edificio principale. La porzione qui eseguita è suddivisa in due locali: uno può essere utilizzato come box per un'utilitaria, l'altro può essere adibito ad ampio ripostiglio-cantinola.

- Area privata secondaria (mapp. 735 e mapp. 738)

Dell'Immobile eseguito (mapp. 154 sub. 506), fanno parte l'area censita catastalmente al foglio 8 mapp. 735 di circa 230 mq e l'area censita catastalmente al foglio 8 mapp. 738 di circa 30 mq attualmente in stato di abbandono.

CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

La ricostruzione della proprietà nel Ventennio è stata desunta sulla scorta dell'Accesso agli Atti di Conservatoria ed analizzando anche la Relazione Notarile a [REDACTED] del 08/05/2024, presente nel Fascicolo Giudiziario.



Risulta essere: agli odierni esegutati la proprietà intera è giunta per mezzo di Atto di Compravendita in data 03/06/2010 a [REDACTED] Notaio in Milano, Rep. n. 11242 Racc. 5011 (Allegato n. 12).

“

Prima del Ventennio:

- ❖ [REDACTED] coniugi proprietari ½ cadauno, per acquisto fattone in data 01/02/1988 con atto di compravendita a Rogito [REDACTED] N. 64165.
- ❖ Atto di divisione della proprietà in data 14/07/2000 con atto a Rogito [REDACTED] N. 71364.

Nel Ventennio:

- ❖ Decreto Giudiziario di trasferimento della proprietà emesso dal Giudice Esecuzione del Tribunale di Crema in data 19/01/2010 Rep. N. 100003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 01/02/2010 al n. 1006 a favore [REDACTED] sede in Chieve (a chiusura procedura esecutiva Tribunale di Crema n. 50/2007).

”

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sempre sulla scorta della Relazione Notarile a firma [REDACTED] [REDACTED] 8/05/2024, e dell'analisi degli Atti della Conservatoria, nel Ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

“ ***IPOTECA VOLONTARIA N. 2876 DEL 28/06/2010 favore:*** [REDACTED]
[REDACTED] on sede in Milano (MI), (domicilio [REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito [REDACTED] in data 03/06/2010 rep. 11293/5012.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4922 DEL 30/04/2024 favore:
[REDACTED]



Giudiziario Tribunale di Cremona (CR), in data 18/04/2024 rep. 1005.

“

Successivamente alla data del 08/05/2024 (data di fine Ventennio preso in esame [redacted] la ricerca delle formalità pregiudizievoli gravanti) non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli, come da verifiche condotte dal sottoscritto Esperto, ausiliario del Giudice

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Cenni Storici Comune di Palazzo Pignano

Il Comune fu costituito nel 1868 dalla fusione di Palazzo con Scannabue, Cascine Capri, Cascine Gandini e Monte; in seguito ritornarono autonomi e nel 1930 vennero riuniti, ad esclusione di Monte. Scavi archeologici evidenziano come già nel V secolo d.C. Palazzo Pignano fosse una località abitata e perfettamente organizzata, dotata anche di un tempio a pianta circolare e di edifici civili, tra cui un "palatium" da cui il borgo avrebbe tratto il nome. "Pignano" deriverebbe, secondo tradizione, dal romano Piniano della gente Valeria, vissuto tra il IV e V secolo, che, insieme alla moglie Melania cedette ai poveri le sue ricchezze, tra cui le proprietà della zona. Palazzo compare in un documento dell'anno Mille relativo alla donazione effettuata dal vescovo di Piacenza Sigfrido al monastero di San Savino, in esso concede la corte "que dicitur Palatium Apiniani". La sua storia è marcata da due distruzioni: la prima intorno al 951 e la seconda dovuta alla lotta tra Milano e Pavia, verso la metà del XI secolo. Riedificata nel 1155, nel XII secolo fu possesso del Comune di Crema che la cedette in feudo ai conti di Vailate e, nei secoli seguenti, ad altri signori. Alla metà del 400 passò, come tutti gli altri paesi del territorio, sotto la dominazione veneziana che si protrasse fino al 1797.

Oggi il Comune di Palazzo Pignano

Palazzo Pignano è un comune italiano di 3.771 abitanti della provincia di



Cremona, in Lombardia. Fa parte del territorio del Cremasco.

Il comune è famoso per i resti archeologici di origine protoromanica. Patrono di Palazzo Pignano è San Martino da Tours (festeggiato l'11 novembre) e San Rocco (festeggiato il 16 agosto).

Monumenti e luoghi d'interesse presenti nel Comune:

a) Pieve di Palazzo Pignano:

La Pieve di Palazzo Pignano, risalente al IV secolo, sorge sotto la chiesa principale del paese.

b) Aree Naturali:

- Il Parco del Tormo, che si estende per una superficie di 360 ettari sul territorio comunale.

Palazzo Pignano, inoltre, dispone di tutti i servizi necessari:

- Municipio;
- Ufficio postale;
- N. 2 Sportelli bancari;
- N. 2 Farmacie (una dista circa 100/150 m dal Bene qui esecutato);
- Alcuni negozi di vario genere (fruttivendolo, panificio, ecc...);
- N. 1 supermercato, a circa 2 km dal Bene qui esecutato;
- Vari Bar;
- N. 2 Pizzerie;
- Ambulatori medici di base;
- Ambulatori specialistici (dentista);
- N. 1 centro estetico;
- Centro Sportivo;
- N. 4 Scuole :
 - N. 1 Scuola dell'Infanzia
 - N. 1 Asilo Nido
 - N. 2 Scuole Primarie.
- Varie zone industriali nelle diverse frazioni e nel capoluogo.

Palazzo Pignano, dista circa 11 km da Crema e circa 2,5 km da Pandino.

Palazzo Pignano è diviso in varie Frazioni. Il Bene qui esecutato è collocato nel capoluogo.



Analizzando i valori OMI (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), per il Comune di Palazzo Pignano (CR), suddiviso in Zona B1 "Centrale/Intero Territorio Urbano" e Zona R1 "Extraurbana/Cascine e Zona Agricola", per i Beni qui periziati si ricavano i seguenti valori di mercato:

Zona B1 "Centrale/Intero Territorio Urbano" – Destinazione Residenziale (Stato Conservativo Normale):

- Abitazioni civili: da un min. di 700,00 €/mq ad un max di 900,00 €/mq;
- Box: da un min. di 425,00 €/mq ad un max di 620,00 €/mq

CONSISTENZA DEI BENI

Al fine della determinazione del Valore dei Beni, si è innanzitutto eseguito un Rilievo Geometrico approfondito degli Immobili eseguiti (Allegato n. 5).

Tale operazione ha condotto al risultato di seguito precisato :

Abitazione (mapp.154 sub. 506)

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
ABITAZIONE	Piano Primo	137,65 mq	1,00	137,65 mq
BALCONE	Piano Primo	6,75 mq	0,30	2,02 mq
Totale Sup. Commerciale				139,67 mq

Area di pertinenza esclusiva dell'Abitazione (mapp. 735 e mapp. 738)

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
AREA ESCLUSIVA (mapp. 735)	Piano Terra	227 mq	0,10	22,70 mq
AREA ESCLUSIVA (mapp. 738)	Piano Terra	29 mq	0,10	2,90 mq
Totale Sup. Commerciale				25,60 mq

Locale Deposito/Edificio Accessorio (mapp. 735 sub. 504)

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
DEPOSITO	Piano Terra	32,50 mq	0,30	9,75 mq
Totale Sup. Commerciale				9,75 mq



EPOCA DI COSTRUZIONE, URBANISTICA E RISCONTRI

Si sono eseguite una serie di ricerche d'archivio.

È risultato che il Fabbricato fu realizzato prima del 1967 (ed in effetti lo stato generale dell'immobile denota, in assenza di radicale ristrutturazione, la datazione).

- Successivamente con Nulla Osta, rilasciato dal Comune di Palazzo Pignano in data 21/06/1966, veniva autorizzato un ampliamento del Fabbricato esistente (Allegato n. 6/a).
- In data 11/01/1967 risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità dal Comune di Palazzo Pignano (Allegato n. 6/b).
- Successivamente con Concessione Edilizia n. 136, rilasciata in data 24/08/1994 prot. n. 02771/990, veniva autorizzato il rifacimento della copertura (Allegato n. 6/d)
- Il Locale Deposito risulta condonato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 162 del 07/11/1991 e successiva Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità in pari data (Allegato n. 6/c).

Riscontri :

Dall'esame della serie di Atti può dedursi quanto segue :

- Vi sono una serie di variazioni interne nell'abitazione (locale lavanderia, disimpegno camera, scala a chiocciola, conformazione bagno), che dovranno essere oggetto di una pratica di Sanatoria, peraltro ammissibile in procedura di accertamento di conformità (art. 3 c. 4-bis Decreto Salva Casa). Rispetto al Titolo originario anche la falda tettoria ha una giacitura leggermente differente.
- Analogamente alcune difformità interne nel Corpo Accessorio, oggetto di Condono Edilizio, poi oggetto di una divisione interna prodromica anche al frazionamento delle proprietà avvenuto nell'Anno 2000, nonché la sua trasformazione da Autorimessa a Deposito.

Difficile poter affermare con certezza l'epoca degli abusi su entrambi i Corpi di Fabbrica.

Per la regolarizzazione urbanistica totale può valutarsi una spesa complessiva di € 4.000,00, comprese le Pratiche.



Sotto l'aspetto urbanistico l'area oggetto della proprietà esecutata risulta collocata in ambito "Ambito Residenziale Consolidato", come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato n. 7).

Si potrebbe valutare come ammissibile un intervento di recupero almeno parziale del sottotetto.

Ora verrà eseguito un confronto anche su base catastale.

RISCONTRI CATASTALI

Il sottoscritto Perito Estimatore ha valutato attentamente la documentazione catastale e ha dovuto procedere a redazione di Variazione Catastale (per la sola abitazione mapp. 154 sub. 506) con procedura DOCFA formalizzata in data 06/12/2024 con prot. n. 5222052 Pratica ufficio n. CR0106414 (Allegato n. 9).

Dopo la suddetta Variazione Catastale gli identificativi catastali sono rimasti gli stessi, ma è cambiata la superficie catastale e la rendita.

I nuovi dati catastali risultano essere :

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
8	154	506	A/2	5	6,5	169	520,33 €
8	735	501					
8	738						

In questo modo la corrispondenza con lo stato di fatto è pienamente assolta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Essendo scaduta la precedente Certificazione Energetica, il sottoscritto Perito allega nuova Certificazione Energetica redatta dal collaboratore dello studio del [REDACTED] generata in data 10/12/2024 con Cod. Identificativo 1906600008724 e rilevante un Ep gl, nren pari a 376,12 kWh/m²anno – Classe Energetica "G" (Allegato n. 10).



PARTI COMUNI, CONDOMINIO

Come già puntualizzato si tratta di un appartamento all'interno di stabile di n. 2 appartamenti, quindi di fatto un minicondominio, tuttavia non giuridicamente costituito.

Vale quindi l'art. 1117 del Codice Civile, si può presumere che copertura, muri maestri, vano scala e ovviamente il cortile mapp. 160, siano Condominio, parte comune con l'unità immobiliare al piano terreno.

Infine va precisato che il viottolo d'accesso in terra battuta tra la via G. Marconi e il cancello in lato Est è in realtà di altra proprietà, ma gravata da servitù di passaggio attiva.



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

“

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:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. 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;

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



*RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)*

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, co. 3 disp. att. c.p.c.;

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.

”

Come specificato nelle pagine precedenti, i Beni costituiti

[REDACTED]
stipulato in data 07/02/2016 (Allegato n. 13).

Si presume [REDACTED] come si può evincere dal Certificato di Residenza Storico allegato (Allegato n. 11) e cancellati dal Comune di Palazzo Pignano per irreperibilità.

L'appartamento, così come il Corpo pertinenziale e anche l'area stessa, necessitano di un intervento di Manutenzione Straordinaria.

I Beni sono in scarse condizioni manutentive.

Sono presenti alcune macchie di muffa e di umidità nella parte alta dei locali che meriterebbero un approfondimento ed una soluzione risolutiva.

Non vi sono autovetture in abbandono.

Entriamo ora nella parte conclusiva della Perizia di Stima con la determinazione del prezzo di vendita.



COMMERCIALIZZABILITÀ

Sulla scorta delle analisi condotte nell'Allegato n. 8 "Applicazione del Metodo MCA (Market Comparison Approach)", si sono ricondotti valori unitari a mq per gli Immobili in oggetto (abitazione + locale deposito/edificio accessorio + area esclusiva) pari a **650,00 €/mq**.

Tale Stima rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento che permette di determinare il Valore degli immobili attraverso il confronto tra i Beni oggetto di stima ed altri beni simili con caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il Market Comparison Approach – M.C.A. è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali, che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima di cui sopra, si è effettuata una ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato ed in zona.

Non vi è l'esigenza di determinare quote di valore, essendo la proprietà interamente pignorata, e neppure si pone la problematica di valutare la divisione in Lotti, che non risulterebbe conveniente nel caso.

Con riferimento alla consistenza dettagliata a pag. 22, si ricava una estensione commerciale di **175,02 mq totali**.

- Valore di Mercato Abitazione :
mq 139,67 x 650,00 €/mq = € 90.785,50
- Valore di Mercato Edificio Accessorio (superficie normalizzata) :
mq 9,75 x 650,00 €/mq = € 6.337,50.
- Valore di Mercato Area Esclusiva (superficie normalizzata) :
mq 25,60 x 650,00 €/mq = € 16.640,00

Per un totale **Valore Commerciale di € 113.763,00**

Da tale Valore viene sottratto il Valore del costo della Sanatoria per € 4.000,00 citata al paragrafo "Epoca di Costruzione, urbanistica e riscontri" di pag. 23, e quindi si ricava un **Valore di € 109.763,00**



Valore di Vendita forzata

Decurtazioni da considerarsi per:

- Annualità per assegnazione definitiva prevedibile in anni due con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, ecc.);
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Mancanza garanzia venditore

Si stima un abbattimento del 8% del Valore Teorico di Mercato, quindi il Valore che il sottoscritto Perito Estimatore determina quale Valore da porre a base d'Asta è pari a € 100.981,96 arrotondato in € 101.000,00

Giudizio di Vendibilità: Appena sufficiente

Forma di pubblicità: Ordinario e trattandosi di un Bene di riscontro di mercato locale sicuro.

Ai Beni corrispondono :

- La scheda catastale Pratica n. CR0106414 del 06/12/2024 (Allegato n. 9) relativa all'abitazione, che il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto di modificare per sostanziale non corrispondenza originaria;
- La scheda catastale relativa alla Pratica n. CR0007361 del 23/01/2008 (Allegato n. 4/b) relativa al Locale Deposito/Edificio Accessorio, che il sottoscritto Esperto Estimatore non ha ritenuto di modificare per sostanziale corrispondenza;
- L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativa all'abitazione sub. 506, Cod. Identificativo 1906600008724 del 10/12/2024 generata dal collaboratore dello studio del Perito [REDACTED] e rilevante un Ep gl, nren pari a 376,12 kWh/m²anno – Classe Energetica "G" (Allegato n. 10).



6) ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Estratto Mappa Catastale
- Allegato n. 2 – Documentazione fotografica
- Allegato n. 3 – Visure Catastali Immobili Esecutati:
 - All. 3/a – Abitazione mapp. 154 sub. 506 (ante Variazione Catastale del 06/12/2024)
 - All. 3/b – Abitazione mapp. 154 sub. 506 (post Variazione Catastale del 06/12/2024)
 - All. 3/c – Locale Deposito/Edificio Accessorio mapp. 735 sub. 504
- Allegato n. 4 – Schede Catastali Immobili Esecutati:
 - All. 4/a – Abitazione mapp. 154 sub. 506
 - All. 4/b – Locale Deposito/Edificio Accessorio mapp. 735 sub. 504
- Allegato n. 5 – Rilievo Geometrico Immobili Esecutati :
 - All. 5/a – Abitazione mapp. 154 sub. 506
 - All. 5/b – Area Pertinenziale Abitazione (mapp. 735 e mapp. 738)
 - All. 5/c – Locale Deposito/Edificio Accessorio mapp. 735 sub. 504
- Allegato n. 6 – Copia Pratiche Edilizie:
 - All. 6/a “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 21/06/1966 per ampliamento del Fabbricato esistente”
 - All. 6/b “Autorizzazione di Abitabilità del 11/01/1967”
 - All. 6/c “Concessione Edilizia in Sanatoria n. 162 del 07/11/1991 e sua Autorizzazione di Abitabilità del 07/11/1991 relativa al Condono del Locale Deposito/Edificio Accessorio”
 - All. 6/d “Concessione Edilizia n. 136 del 24/08/1994 prot. n. 02771/990 per il rifacimento della copertura del Fabbricato”
- Allegato n. 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)
- Allegato n. 8 – Applicazione del Metodo MCA (Market Comparison Approach)
- Allegato n. 9 – Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione Catastale (mapp. 154 sub. 506) e relativa Scheda Catastale aggiornata
- Allegato n. 10 –Attestato di Prestazione Energetica Abitazione
- Allegato n. 11 –Certificato di Residenza Storico degli Esecutati
- Allegato n. 12 –Atto di Compravendi [REDACTED] p. n. 11292
Racc. n. 5011 del 03/06/2010



RELAZIONE DI STIMA
(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

- Allegato n. 13 –Contratto Preliminare di Vendita del 07/02/2016
- Allegato n. 14 –Attestazione di avvenuto invio copia della Perizia alle Parti

Crema (CR), li 11/12/2024

L'Esperto Stimatore

