

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.80/2024 R.G.E.**

**Procedimento civile promosso da:**

**contro**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona Fiori**  
**Data conferimento incarico: 27 giugno 2024**  
**Data giuramento: 28 giugno 2024**  
**Bene oggetto dell'esecuzione: Immobile sito in Gabbioneta Binanuova**  
**via Matteotti n.8**

**RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE**

**Geom. Roberto Palù, via Ponchielli n.1, Soresina (Cremona)**

**tel. 0374-417444 - e-mail: 0709geom.roberto@gmail.com**



**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c.)**

**PREMESSA**

Il G.O.P. avv. Simona Fiori del Tribunale di Cremona, incaricava lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata, siti in Gabbioneta Binanuova, via Matteotti n.8.

All'uopo trasmetteva, via Pec in data 28.06.2024, il seguente quesito:

*“Il Giudice dell’esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 80/2024 vista l’istanza di vendita depositata nell’intestata procedura, preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 12/07/2024, invita l’esperto*

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- *a rispettare i termini per il deposito dell’elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all’immobile;*
- *a comparire all’udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere*



*spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal GE. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;*

*dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;*

*successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal 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:*

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*



*- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della 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, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*

*- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*

*- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*



*allegghi 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;*

*allegghi 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, comma 3 disp. att. c.p.c.;*

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

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

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

### ***Svolgimento delle operazioni***

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 09 ottobre 2024 (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per l'08.11.2024) e verificato il

