

Studio Tecnico  
Gradaschi geom. Nicola

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: 212/2022

Giudice G.O.T.: Avv. Simona Fiori

Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona

contro



**RELAZIONE DI STIMA**

Cremona li 10.03.2024

L'esperto incaricato

Geom. Gradaschi Nicola

**LOTTO UNICO**

- Relativo agli immobili siti nel comune di RIVAROLO DEL RE ED UNITI (CR) via Martiri di Belfiore n°4 Identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 27 Part. 1 Sub. 503 cat. A3 cl. 4° 9,5 vani r.c. 539,70€ (ex part. 1 sub. 3), Fg. 27 Part. 1 sub. 502 cat. C6 cl. 2° 34 mq r.c. 61,46 € (ex part. 1 sub. 4)

1

26039 Vescovato (CR) Via G. Verili n. 9/f - 335/474707 - c.f. GRDNCL68P14D1501 - P. IVA 01754780193  
e-mail - [nicolagradaschi@gmail.com](mailto:nicolagradaschi@gmail.com) - e-mail PEC - [nicola.gradaschi@geopec.it](mailto:nicola.gradaschi@geopec.it)



## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

- Diritto:	cf. pag. 8	- Intera proprietà
- Bene:	cf. pag. 8/9	- Casa abitazione civile con autorimessa
- Ubicazione:	cf. pag. 9	- Rivarolo Del Re via Martiri Di Belfiore
- Stato:	cf. pag. 9/10	- Sufficiente Stato Manutentivo
- Lotti:	////	- Unico -
- Dati catast. Pignoram.	cf. pag. 9	- Fg 27 part. 1 sub. 3-4
- Dati catast. Attuali:	cf. pag. 11	- Fg. 27 part. 1 sub. 501-502
- Irregolarità /abusi	cf. pag. 12/13	- Difficoltà sanabili
- Valore libero Mercato	cf. pag. 16	- 75.700€
- Valore vendita forzata	cf. pag. 16	- 60.300€
- Vendibilità	cf. pag. 16	- Difficoltà
- Motivo	cf. pag. 16	- Zona con mercato immobiliare "non attivo"
- Occupazione	cf. pag. 18	- Occupata da esecutato
- Locazione	/////	- No

### ALLEGATI

DOC. A - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

DOC. B - ISPEZIONE IPOTECARIA

DOC. C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOC. D - PLANIMETRIA RILIEVO STATO DEI LUOGHI

DOC. E - VISURE STORICHE, SCHEDE CATASTALI NON AGGIORNATE, ESTRATTO

MAPPA

DOC. F - CONCESSIONI/LICENZE EDILIZIE

DOC. G - STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

DOC. H - APE

DOC. I - RICEVUTA DOCFA, SCHEDE CATASTALI AGGIORNATE

DOC. L - STATO DI FAMIGLIA



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Illustrissima G.O.T. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini nominava in data 14.02.2023 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ entrambi comproprietari dell'unità immobiliare sita in Via Martiri di Belfiore 4 Rivarolo Del Re (CR)

Il sottoscritto, giurando in data 20.02.2023 accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

dispone che l'esperto geom. Gradaschi Nicola,

*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 c.p.c. 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);*
- 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, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;

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;

alleghi 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 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;

## CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI -

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadonei

Documentazione completa e correttezza delle date degli atti di procedimento.

## - STORICO VENTENNALE -

Originariamente, l'immobile inserito in procedura era intestato a

- A seguito di successione dello stesso in data 26.05.1984 pervenne al coniuge C.F. [redacted] e ai figli [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] rispettivamente per la quota di 1/3 ciascuno;
- A seguito della morte di [redacted] le quote pervennero ai figli [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] per le rispettive quote di 1/2 ciascuno;
- Con atto notarile del 21.02.2003 trascritto a Cremona il 26.02.2003 RG 2165 RP 1466 REP. 17566 RACC. 2932 i Sigg.ri [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] C.F. [redacted] acquistarono l'immobile 1/2 in regime di comunione dei beni,
- Con sentenza di divorzio del Tribunale di Cremona in data 11.11.2016 n° 6074 rep. Trascritta a Cremona il 20.01.2017 al 439 RG 296 [redacted] acquisì la quota di [redacted]

(Vedasi annotazioni visure allegato "B")



## - INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI -

~~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.~~

L'ill.mo Giudice Avv. Simona Fiori, in data 14/02/2023, con decreto di Nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art.569 cpc, nominava lo scrivente quale esperto CTU nella RGE 212/2022; A seguito del giuramento effettuato in data 20/02/2023, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, tramite accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale Territorio di Cremona, per il reperimento dell'estratto di mappa, delle visure storiche e delle planimetrie / schede catastali depositate nella banca dati;

In pari data veniva inoltrata la formale richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Rivarolo del Re (CR), propedeutica alla presa visione delle concessioni e autorizzazione edilizie riferite alle unità immobiliari in oggetto;

In data 28.06.2023, tramite accesso all'Archivio Notarile di Mantova, è stato rintracciato l'atto notarile di provenienza *(vedasi Allegato -A-)*.

Contemporaneamente veniva fatta ispezione ipotecaria, al fine di individuare eventuali trascrizioni o iscrizioni successive alla data di visura del documento notarile inserito in procedura, oppure se vi fossero ulteriori vincoli in carico all'immobile.

Da tale indagine risulta:

1. TRASCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 1466 Registro Generale 2165 Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 17566/2932 del 21/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;



2. ISCRIZIONE del 26/02/2003 - Registro Particolare 468 Registro Generale 2166 Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 17567/2933 del 21/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi: Comunicazione n. 331 del 27/03/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28.02.2018 cancellazione totale eseguita in data 03/04/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. 385/1993;

3. TRASCRIZIONE del 03/05/2003 - Registro Particolare 3187 Registro Generale 4791 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 15/156 del 05/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

4. TRASCRIZIONE del 20/01/2017 - Registro Particolare 296 Registro Generale 439 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA\* Repertorio 6074 del 10/11/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI DIVORZIO CON TRASFERIMENTO DI IMMOBILI;

5. TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 8540 Registro Generale 12236 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 160 del 29/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

6. TRASCRIZIONE del 31/10/2023 - Registro Particolare 6795 Registro Generale 9599 Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 17566 del 21/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

7. TRASCRIZIONE del 31/10/2023 - Registro Particolare 6796 Registro Generale 9600 Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 17566 del 21/02/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

(vedasi Allegato -B-).

Purtroppo le operazioni peritali hanno subito un forte rallentamento causato dalla mancanza di collaborazione dell'esecutato, e solamente in data 06.02.2024 us, veniva effettuato il sopralluogo per effettuare i rilievi, coincidente al primo accesso del custode IVG.



In data 14.03 us, l'esecutato accordava al Termotecnico l'accesso indispensabile per la redazione dell'APE.

A completamento degli adempimenti, lo scrivente ha proceduto con la ricerca di possibili comparabili, conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS), ma la ricerca è risultata difficoltosa in quanto il mercato immobiliare nella frazione di Rivarolo del Re, loc. Brugnolo, non "è attivo". Tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate "Sister" - nelle strette vicinanze - è stato individuato un solo atto di compravendita effettuato recentemente, che ha avuto come oggetto un'immobile simile alle unità immobiliari di cui alla presente perizia estimativa.

La relazione di stima è pertanto il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di mercato, di carattere catastale ed urbanistico, che il sottoscritto ha effettuato allo scopo di verificare la reale consistenza, lo stato autorizzativo e manutentivo dei beni pignorati, nonché la definizione dei confini e le caratteristiche di contenimento dei consumi dell'abitazione.

**QUESITO 1** - *provveduta a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. all. cpc*

## - IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Il bene oggetto di procedura esecutiva in Rivarolo Del Re Fraz. Brugnolo risulta di proprietà di:

- *[redacted]*, nato a *[redacted]* il 21.01.1976 *[redacted]* proprietario per l'intera proprietà

- Abitazione fg. 27 part. 1 sub. 501 cat. A/3 cl. 4°, vani 9,5 r.c. 539,70 € (ex part. 1 sub. 3)

- Abitazione fg. 27 part. 1 sub. 502 cat. C/6 cl. 2°, 34 mq r.c. 61,46 € (ex part. 1 sub. 4)

N.B. si segnala che nelle visure catastali è stato riscontrato un errore nelle quote di intestazione; una quota di possesso del *[redacted]* riporta la dicitura "prop.1/2 in regime di comunione dei



beni con ... L'operatore che eseguito la voltura a seguito della sentenza di divorzio, ha operato evidentemente solo sulla quota intestata alla sig.ra ... - correttamente - ma ha erroneamente dimenticato di trattare la quota già in possesso dell'esecutato.

Relativamente al compendio immobiliare si precisa che trattasi di un'abitazione con accessori, ubicati nel Comune Rivarolo Del Re (CR) , in via Martiri Di Belfiore 8/10, nella frazione di Brugnolo; L'edificio risale storicamente quale corpo di fabbrica di origine rurale, e nel corso del tempo ha subito delle trasformazioni.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra; al piano terreno sono presenti dapprima un ingresso, con accesso direttamente alla strada sul lato di nord, indi la zona giorno, composta da cucina, pranzo, bagno lavanderia, ed un disimpegno con il vano scala ed infine l'autorimessa; al piano primo sono presenti 4 camere, un disimpegno, un bagno, ed infine la scala di accesso alla soffitta del Piano Secondo.

Esternamente al fabbricato è presente un'area cortilizia, con adiacente portico e locale - al rustico - con accesso alla pubblica via sopraccitata tramite passo carraio.

(vedasi Allegato - C-).

La planimetria, come da restituzione grafica del rilievo effettuato in data 06.02.2024, viene allegata alla presente quale (Allegato -D-).

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è da ritenersi discreta, ma il fabbricato necessita complessivamente di urgenti interventi manutentivi.

- I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo;
- Le porte interne sono in legno con interposto vetro di vecchio modello;
- I pavimenti sono in ceramica;
- La caldaia è ubicata nel locale tecnico con accesso dal cortile,
- E' presente un impianto di raffrescamento, ma ormai datato,



• I solai interni interpiano, e la struttura della copertura, sono stati realizzati con struttura portante in legno, ed appaiono solidi e apparentemente privi di problemi di tenuta – probabilmente sono stato oggetto di interventi “recenti”;

• Le facciate esterne sono al contrario ammalorate e presentano evidenti segni di vetustà;

## - CONFINI -

L’abitazione confina:

- a Nord con la pubblica Via M. Di Belfiore;
- a Sud dapprima con la particella con la part. 27 sub. 502, indi con il mapp.148 sul fg. 27;
- ad Est dapprima con la particella 175 sul fg. 22, indi con la part. 27 sub. 502;
- ad Ovest con con la particella 148 sul fg. 27;

L’autorimessa confina:

- a Nord con la part. 27 sub. 501;
- a Sud con la part. 148 sul fg. 27;
- ad Est con la part. 175 fg. 22,
- Ad ovest con la part. 27 sub. 501.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà oggetto di pignoramento risulta in carico a:

il 21.01.1976, proprietario  
per l’intera proprietà

- Abitazione fg. 27 part. 1 sub. 501 cat. A/3 cl. 4°, vani 9,5 r.c. 539,70 € (cx part. 1 sub. 3)





## **- RIFERIMENTI URBANISTICI -**

Lo scrivente - in data 21.02.2023 - ha inoltrato la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Rivarolo Del Re Ed Uniti (CR), per reperire e verificare la documentazione urbanistico-edilizia riferita allo stato legittimo delle unità immobiliari.

Il tecnico Comunale - in data 14.06.2023, dopo solleciti - rispondeva all'istanza comunicando che non erano state reperite pratiche o istanze edilizie riferite all'immobile oggetto della procedura; nell'atto di provenienza - nella parte "regolarità urbanistiche" è stato dichiarato che l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 1967, e nessuna opera era stata successivamente eseguita ad eccezione di quelle previste nella Licenza Edilizia del 30.01.1971 n° 5; da sopralluogo effettuato negli archivi è emerso che questa autorizzazione riguardava tutt'altro immobile;

Risulta al contrario essere stata depositata la licenza edilizia n° 5 del 1970, che riguardava la realizzazione del locale bagno al piano primo (*vedasi Allegato -F-*).

Pertanto, non avendo reperito ulteriori elaborati grafici "storici" del fabbricato, l'unico strumento idoneo per confutare lo stato legittimo del fabbricato, è risultata la documentazione catastale.

Accedendo al portale telematico Sister è stata reperita la scheda datata 21.08.1992, haimè non sufficientemente datata per essere considerata effettivamente "probatoria".

Pertanto si è provveduto ad una richiesta di accesso agli atti in "front office", per una consultazione degli atti cartacei del catasto fabbricati, perfezionata in data 15/02/2024, alla ricerca di atti antecedenti al 1992.

Anche in questo caso la verifica è risultata "negativa" - per la mancanza materiale delle planimetrie - in quanto l'immobile è stato censito con il solo modello 5 - senza "schede" - in data 04/09/1942 .

Conseguentemente la documentazione rinvenuta del fabbricato risulta estremamente incompleta, ovvero è consistente nelle schede catastali del 21.08.1992, e nella licenza per la realizzazione del



bagno al piano primo (che però non include tutto il fabbricato ma solo il locale interessato dall'intervento).

Confrontando la scheda del 1992 con lo stato di fatto rilevato, sono emerse le seguenti difformità:

1. I locali ripostigli posti a sud sono stati rimossi ed è stato realizzato un porticato; la modifica è evidente in quanto la struttura lignea è "recente";

2. Il locale tecnico caldaia, posto al piano terra, nella licenza edilizia 5/1970 veniva indicato come portico, mentre attualmente risulta un locale "chiuso";

3. I locali cantina e autorimessa sono stati accorpati - demolendo un muro divisorio portante e posizionando una putrella in acciaio;

4. La soffitta - come precedentemente relazionato - non risulta rappresentata nella scheda catastale del 1992, ma è assolutamente evidente che "esiste" dallo stato originario;

l'edificio, visionato dall'esterno, non presenta segni di sopraelevazioni, e conseguentemente si desume che la scheda catastale è stata evidentemente eseguita in modo errato;

Queste difformità, sanabili solamente con una pratica edilizia di Sanatoria, sono state significate e discusse con il tecnico comunale, il quale ha condiviso l'interpretazione in merito alla soffitta - considerandola "consolidata nel tempo" - e pertanto non necessita di alcuna sanatoria;

al contrario, il portico ed il locale caldaia, dovranno essere necessariamente oggetto di idoneo provvedimento edilizio; trattandosi di ampliamenti di superficie non residenziale, sono regolarizzabili ma solo tramite computo degli oneri in oblazione, con ricorso al costo di costruzione;

Vedasi il calcolo seguente:

S.N.R. \* 0,60 \* COSTO COSTRUZIONE \* % INCREMENTO \* % COSTO DI COSTRUZIONE

13,30 \* 0,60 \* 417,04 € \* 1,5 \* 0,15 = 748,80 €

SANZIONE = 748,80 € \* 2 = 1.497,60 €



La pratica di sanatoria dovrà essere necessariamente un P.D.C. (o S.C.I.A.) allegando altresì una relazione di idoneità statica – a cura di ingegnere strutturista – in merito alla realizzazione del portico ed alla demolizione di un setto murario – sostituito con putrella in acciaio;

Le sopraccitate opere potrebbero essere individuate nell'ambito di singoli interventi locali, senza ricorrere a specifiche denunce sismiche.

Il costo della richiesta P.D.C. o della S.C.I.A. è stato stimato in € 3.000,00, a cui sommare il 5% della cassa geometri ed 22% dell'iva di legge, per un totale di € 3.843,00;

Il costo "per la pratica strutturale" – per interventi locali – è stato quantificato in € 2.000,00, a cui sommare il 4% di inar cassa e 22% iva, e pertanto definito in € 2.537,60.

Il totale delle spese tecniche risulta di 6.380,60 €, a cui si aggiungere il costo di costruzione raddoppiato pari a 1.497,60 €.

Totale sanatoria 7.878,20 €

**- QUESITO 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.);*

L'immobile viene valutato per l'intero.

**- QUESITO 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:*

- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- 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;*

L'immobile viene valutato per l'intero.



**- QUESITO 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;

Immobile di esclusiva proprietà dell'esecutato.

**- QUESITO 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;

Nella seguente procedura è stato individuato un unico lotto – comprensivo dell'abitazione e dell'annessa autorimessa;

### **- STIMA DEL BENE –**

L'unità abitativa, come da rilievo, risulta avere una superficie lorda di 165,00 mq, un'area esterna di 105,00 mq, un portico di 15,00 mq, una cantina - con locale caldaia – di superficie pari a 20,00 mq, una soffitta di 74,00 mq, ed infine di una autorimessa di 23,00 mq.

Applicando gli indici mercantili si ricava una superficie commerciale pari a 251,55 mq.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS), ed in particolare utilizzando il metodo del confronto (Market Comparison Approach), si procede alla comparazione con il solo comparabile ottenuto:

- Comparabile "A": Compravendita di abitazione sita in Rivarolo Del Re Ed Uniti (CR) fraz. Brugnolo via Martiri Di Belfiore n° 17/c, atto del 07.11.2023 rep. 20014 racc. 15955 trascritto a Cremona il 16.11.2023 ai numeri 10183/7210 notaio Acquaroni Mauro;

La presente valutazione tiene conto dei valori sopra citati, con la verifica del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima e con confronto con il bene venduto in modo forzoso, ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti

(vedasi Allegato -G-).



Nell'allegato si dovranno altresì computare le decurtazioni riferite:

1. Ai costi da sostenere per la sanatoria delle difformità urbanistiche (€ 7.878,20);
2. Alle Svalutazioni per assenza di garanzie (valutate al 10%).

Il valore attribuito all'intero bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 75.700,00 € con incidenza al mq pari a 300,93 €/mq che viene ridotto in VENDITA FORZATA a 60.300,00 € con incidenza al mq pari a 239,71 €/mq tenendo conto dei fattori gravanti tra i quali gli oneri per sanare le difformità urbanistiche e la decurtazione per mancanza di garanzia e vizi occulti.

(vedi Allegato -G-).

Il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile è negativo in quanto il mercato nella zona non è attivo.

**- QUESITO 6 - (A.P.E.)** *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*

Con la collaborazione di ausiliario tecnico si è provveduto alla stesura di A.P.E. che si allega (vedasi Allegato -H-) in quanto mancante.

**- QUESITO 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*

Come già inserito in capitolo precedente, si riporta l'esatta identificazione catastale; la mancata conformità della rappresentazione catastale rispetto alle planimetrie è stata compensata con nuovo T.M. e nuova denuncia DOCFA di Unità Immobiliare.



(vedasi Allegato -I-).

La proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta in carico a:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il 21.01.1976 C.F. \_\_\_\_\_

proprietario per l'intera proprietà

- Abitazione fg. 27 part. 1 sub. 501 cat. A/3 cl. 4°, vani 9,5 r.c. 539,70 € (ex part. 1 sub. 3)
- Abitazione fg. 27 part. 1 sub. 502 cat. C/6 cl. 2°, 34 mq r.c. 61,46 € (ex part. 1 sub. 4)

**- QUESITO 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.

Presso il compendio posto a pignoramento non si riscontra la presenza di rifiuti qualificati come urbani, speciali, urbani pericolosi, o speciali pericolosi.

alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, (vedasi Allegato -C-) nonché la planimetria del bene (vedasi Allegato Documento-D-), foto aeree o foto satellitari, anche reperibili da web (vedasi Allegato Documento -C-) la visura catastale attuale/storica (vedasi Allegato E-I) 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. (vedasi Allegato Documento -F-) alleggi altresì il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico. (vedasi Allegato Documento -L-)

Presso l'immobile vi risiede il Sig. \_\_\_\_\_

## **INTERVENUTI**

Nella presente procedura non vi sono intervenuti.



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

• TRASCRIZIONE del 22/12/2022 - Registro Particolare 8540 Registro Generale 12236 Pubblico  
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 160 del 29/11/2022 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

*(vedasi Allegato -B-).*

Cremona li 12.03.2024

L'esperto estimatore:  
Geom. Nicola Gradaschi  
Via G. Verdi 9/f Vescovato (CR) 26039  
Iscritto nell'elenco C.T.U. del Tribunale  
di Cremona al n. 748

### ALLEGATI

- DOC. A - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE
- DOC. B - ISPEZIONE IPOTECARIA
- DOC. C - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOC. D - PLANIMETRIA RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- DOC. E - VISURE STORICHE, SCHEDE NON AGGIORNATE, ESTRATTO MAPPA
- DOC. F - CONCESSIONI/LICENZE EDILIZIE
- DOC. G - STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE
- DOC. H - APE
- DOC. I - RICEVUTA DOCFA, SCHEDE CATASTALI AGGIORNATE
- DOC. L - STATO DI FAMIGLIA

