

**BASSI LUIGI Geometra**

Via L. Bissolati n. 26, 26033 Pescarolo Ed Uniti (CR)  
Studio in Via Dante Ruffini n. 32, 26100 Cremona  
codice fiscale BSS LGU 63A10 D150C  
partita IVA 00847690195

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

oooooooooooo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

nel procedimento esecutivo immobiliare N. 126/2023 promosso da

OLYMPIA SPV s.r.l.

contro

oooooooooooo

Con proprio decreto l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione (GOP) avv. Lucia Valla, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, con atto del 01/04/2024, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto Geometra Luigi Bassi con studio in Cremona, via Dante Ruffini n. 32, disponendone il "giuramento telematico" entro il termine di sette giorni dal ricevimento dell'incarico.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre che lo scrivente provvedesse:

- 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.);*
- 3. in caso di sussistenza di contratto di locazione / affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;*



4. *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;*
5. *Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
6. *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;*
7. *A predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;*
8. *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;*
9. *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.*

L'esperto provvedeva all'accettazione dell'incarico ed al contestuale giuramento telematico in data 03/04/2024, iniziava le operazioni peritali con l'acquisizione delle documentazioni, inerenti la pratica dal portale telematico pst.giustizia.it ed il successivo studio delle stesse, inoltre provvedeva all'acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria dal portale



dell’Agenzia delle Entrate, alle necessarie verifiche edilizio-urbanistiche mediante richiesta di accesso agli atti al Comune di San Daniele Po e al reperimento dell’atto di provenienza.

Il tecnico incaricato provvedeva a trasmettere la *“comunicazione dell’inizio delle operazioni peritali con fissazione della data del sopralluogo”* sia all’esecutato, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento n. 15030936388-4 del 31/05/2024, sia al creditore precedente ed al custode giudiziario (IVG di Cremona) in pari data, a mezzo di posta elettronica certificata, informando le parti coinvolte dell’accesso agli immobili per il giorno fissato di mercoledì 14 Giugno 2024 alle ore 9,00.

Alla data ed ora fissata l’esperto si recava presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva e accertata l’assenza dell’esecutato (o di persona delegata) oltre che l’impossibilità di accedere ai luoghi, svolgeva i primi rilievi fotografici e geometrici degli spazi esterni accessibili al comparto immobiliare oggetto di stima.

In secondo luogo, accertata l’impossibilità d’accesso ai luoghi interessati, l’esperto provvedeva a fissare un secondo sopralluogo per il giorno di Lunedì 1 Luglio 2024 alle ore 9.00, dandone informativa all’esecutato a mezzo di lettera raccomandata avente avviso di ricevimento n. 15030936389-5 del 18/06/2024, ed al creditore precedente oltre che al custode giudiziario (IVG di Cremona) a mezzo di messaggio di posta elettronica certificata in data 17/06/2024.

Alla data prefissata ed in assenza dell’esecutato (o di persona delegata), l’esperto eseguiva un secondo sopralluogo e vista la possibilità di accedere ai locali, messi a disposizione dal custode giudiziario, effettuava esaustivo report fotografico unitamente al rilievo plano-volumetrico dei cespiti mediante strumentazione tradizionale (laser, disto, metro etc...).

Successivamente si procedeva al confronto di quanto rilevato dallo stato di fatto dei luoghi con la documentazione urbanistica e catastale reperita dai relativi uffici comunali e dall’agenzia del Territorio al fine di verificarne la relativa congruità e legittimità.



In ultima istanza, a seguito di intervento di parziale pulizia del giardino pertinenziale alla proprietà in lato Nord, effettuata dalle maestranze incaricate dal custode giudiziario, si è provveduto ad accertare la consistenza di un modesto fabbricato ad uso latrina con relativa fossa, oltre che al perfezionamento del rilievo.

## **1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Abitazione unifamiliare con annessi accessori coperti e scoperti di ampio respiro, ubicata in modesto comparto residenziale periurbano a sud-ovest del Comune di San Daniele Po, provincia di Cremona, via Argine Capoluogo n.13.

Il comune di San Daniele Po è caratterizzato da un abitato tipicamente di stampo rurale di poco meno di 1.300 abitanti, frazioni comprese, e si colloca in posizione di Sud-Est a circa 15 km dalla città di Cremona, capoluogo dell'omonima Provincia.

Gli immobili oggetto di perizia sono collocati in angolo nord-est di un modesto comparto residenziale, a corte chiusa, nelle immediate vicinanze della via Argine Capoluogo, la quale si snoda al di sopra dell'argine maestro, posto a protezione del fiume Po, a ponente dell'abitato; l'accesso all'ambito residenziale avviene mediante una strada secondaria in macadam in parte privata ed in parte comunale.

I cespiti oggetto di stima sono costituiti da una abitazione unifamiliare sviluppata su 2 livelli con soprastante piano sottotetto mansardato, adiacente fabbricato accessorio costituito da un locale di sgombero e ampio locale magazzino al piano terra con soprastante fienile, antistante avamporico comprendente un modesto rustico e ampia area a giardino in lato Nord dell'edificato; al centro di quest'ultima sorge una piccola latrina in muratura tradizionale con relativa antistante fossa.



L'intero corpo di fabbrica (vani abitativi ed accessori) è attualmente in disuso e necessita di rilevanti interventi di ristrutturazione e riattamento al fine di un suo futuro utilizzo.

La struttura, nel suo complesso, si articola in murature ordinarie portanti in mattoni di laterizio, solai di piano il legno e ammattonato ad eccezione della volterrana in travi di ferro e interposti in laterizio del magazzino al piano terra, coperture lignee con soprastante assito e manto in coppi tradizionali (recentemente riattate) e lattoneria in lamiera preverniciata; gli intonaci esterni, limitatamente alla facciata principale dell'abitazione, sono in malta di cemento e calce idraulica con finitura al civile e tinteggio, mentre i restanti fronti sono intonacati a calce di vecchio impianto, in parte scrostati; negli ambienti interni si rilevano invece intonaci di calce con tinteggiature anch'essi di vecchio impianto.

I serramenti interni ed esterni sono eterogenei per tipologia e sistemi oscuranti: le finestrate, in legno con inserti di vetro semplice sono in parte dotate di inferiate, ed in parte di sistemi oscuranti quali persiane, antoni in legno e avvolgibili in pvc; il portoncino principale di ingresso all'abitazione è in legno massello, mentre quello d'accesso all'adiacente magazzino in pannellature di ferro.

Le pavimentazioni interne, di varia natura, possono essere elencate come segue: piastrelle in ceramica, in graniglia di marmo e ammattonato nell'abitazione, mentre in battuto di calcestruzzo nei locali accessori; l'impiantistica, nel complesso, è vetusta e non a norma di legge, parzialmente sottotraccia, comprendente impianti elettrico, riscaldamento (con radiatori in alluminio e caldaia a basamento a gasolio non più funzionante), idrico ed igienico-sanitario.

L'edificio, presumibilmente risalente agli inizi del XX secolo, è stato oggetto di alcune opere di parziale riattamento, eseguite ed ultimate nel 1971, come sottoscritto nella "Domanda di sanatoria (L. 47/85) presentata al Comune di San Daniele Po in data 31/05/1986", oltre ad



opere di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo nell'anno 2008, solo parzialmente eseguite.

Questi ultimi lavori, assentiti con Denuncia di Inizio Attività (DIA) protocollo n. 1544 del 18 aprile 2008, comprendono il *"rifacimento coperture e modifiche interne ..."* oltre ad una serie di opere necessarie al rinnovamento dell'immobile tra le quali: modifica della scala interna, diversa distribuzione degli ambienti interni mediante demolizione e costruzioni di tavolati in laterizio, costruzioni di una nuova recinzione esterna, irrigidimento solai, aperture di porte interne, scrostamento di intonaci e successivo rifacimento, posa nuovi pavimenti e rivestimenti in piastrelle, posa nuovi serramenti e rifacimento impianti tecnologici. L'intervento risulta ad oggi incompleto ed in gran parte disatteso, ovvero realizzato solamente per limitate parti quali rifacimento delle coperture a tetto ed alcuni modesti lavori di demolizione; risultano altresì eseguite alcune opere ufficialmente non previste dal progetto e dal titolo edilizio abilitativo, come ad esempio la demolizione di alcuni solai interni.

Le condizioni generali del fabbricato sopra illustrate pregiudicano la possibilità di un immediato utilizzo ai fini abitativi, rendendo di fatto imprescindibile l'esecuzione di interventi volti al ripristino delle minime condizioni di "utilizzabilità" da attuarsi a seguito di redazione di nuova pratica edilizia (essendo ad oggi oramai decorsi i tempi legittimi di validità della Denuncia di Inizio Attività presentata nell'anno 2008).

L'abitazione, sviluppata su tre piani, è composta al piano terra da ingresso, soggiorno, tinello con cucina, ripostiglio, due cantine, locale caldaia e portico, mentre il piano primo accoglie quattro camere da letto, disimpegno e servizio igienico; il secondo livello mansardato è caratterizzato da due ampi vani soffitta. I differenti livelli risultano tra loro collegati da rampe scala interne.



Il fabbricato accessorio, sviluppato su due piani, è composto al piano terra da ampio magazzino e locale sgombero oltre a due vani fienile al piano primo.

La proprietà è completata da ampio avamportico in lato sud e da un'ampia area a giardino in lato nord al centro della quale sorge un piccolo fabbricato ad uso latrina con relativa fossa. L'intero compendio immobiliare si avvale in lato di sud-est, della corte comune pavimentata in battuto di calcestruzzo, catastalmente identificata sul foglio 11 con la particella 136, e per essa a vuota sulla strada comunale, via Argine Capoluogo a mezzo della strada "bianca" secondaria catastalmente individuata sul foglio 11 con la particella 521 (porzione dell'ex particella 139).

I locali abitativi principali hanno una superficie lorda complessiva di 194,00 m<sup>2</sup>, le soffitte di 66,00 m<sup>2</sup>, le cantine di 40,00 m<sup>2</sup>, il locale caldaia di 8,00 m<sup>2</sup>, il portico di 10,00 m<sup>2</sup>, l'avamportico di 75,00 m<sup>2</sup>, il deposito e lo sgombero di 116,00 m<sup>2</sup>, i fienili di 157,00 m<sup>2</sup>, la latrina di 2,00 m<sup>2</sup>, il giardino 281,00 m<sup>2</sup>.

La superficie lorda commerciale complessiva risultante è di 379,90 m<sup>2</sup>, calcolata in ragione di un coefficiente di equivalenza pari a 1,00 per i locali abitativi principali; 0,40 per le soffitte, il locale caldaia, il portico, l'avamportico, il deposito e il locale sgombero; 0,50 per le cantine; 0,30 per i fienili; 0,20 per la latrina e 0,03 per il giardino (compresa l'area della fossa della latrina).

Il comparto, in unico corpo, confina: **a nord** con le ragioni di cui alla particella 384, **ad est** con le ragioni di cui alle particelle 384 e 144, **a sud** con le ragioni di cui alle particelle 144, 143 e, per doppio salto rientrante, con la corte comune particella 136, **ad ovest** con la corte comune particella 136 e, per doppio salto sporgente, con le ragioni di cui alla particella 135.






## 2. VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili di cui alla presente il tecnico esperto ha ritenuto opportuno procedere mediante il "Market Comparison Approach - MCA" (metodo del confronto di mercato), ovvero confrontando l'immobile oggetto di stima (definito quale "subject – soggetto") con immobili di caratteristiche similari e posti in aree limitrofe (definiti quali "comparables – comparabili").

### 2.1.01 SCELTA DEI COMPARABLES-COMPARABILI

Per quanto riguarda la valorizzazione dei cespiti oggetto della presente perizia estimativa, il perito ha adottato una metodologia di valutazione di tipo comparativo.

In considerazione della tipologia di immobile (abitazione unifamiliare con accessori pertinenti integralmente da ristrutturare) nonché della stagnazione del locale mercato immobiliare, caratterizzato da una scarsa offerta ed una modesta domanda, sono stati presi in esame quali "comparabili" immobili con caratteristiche simili a quanto oggetto della presente valutazione, derivanti dalla pubblicitica delle offerte immobiliari, opportunamente ribassate del 10% del valore in virtù della "trattativa economica attesa" in libero mercato.

Comparabile	Unita A	Unita B	Unita C
Immagine			
Descrizione	Abitazione unifamiliare con accessori coperti e scoperti	Abitazione unifamiliare con accessori coperti e scoperti	Fabbricato residenziale con accessori coperti e scoperti
Ubicazione	Via XXV Aprile n. 40, San Daniele Po (CR)	Via Sommo con Porto n. 49, frazione Sommo con Porto, San Daniele Po (CR)	Via Sommo con Porto n. 4, frazione Sommo con Porto, San Daniele Po (CR)
Prezzo richiesto	€ 15.000,00	€ 30.000,00	€ 85.000,00
Fonte	Annuncio immobiliare Casa Point (presente sul portale immobiliare.it)	Annuncio immobiliare Agenzia Abitare (presente sul portale immobiliare.it)	Annuncio immobiliare utente privato (presente sul portale immobiliare.it)





	del 08/09/2024	del 03/07/2024	del 19/08/2024
Consistenza	Locali abitativi principali 86 m <sup>2</sup> , soffitta 43 m <sup>2</sup> , cantine 20 m <sup>2</sup> , autorimessa 15 m <sup>2</sup> , giardino 120 m <sup>2</sup>	Locali abitativi principali 252 m <sup>2</sup> , locali tecnici e caldaia 20 m <sup>2</sup> , cantine 30 m <sup>2</sup> , portico 30 m <sup>2</sup> , fienile 65 m <sup>2</sup> , giardino e cortile 60 m <sup>2</sup>	Locali abitativi principali 250 m <sup>2</sup> , autorimessa 40 m <sup>2</sup> , giardino 120 m <sup>2</sup>
Classe energetica	G	G	G
Superficie Lorda Commerciale	152,0 m <sup>2</sup>	254,5 m <sup>2</sup>	273,6 m <sup>2</sup>

## 2.1.02 MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) - METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO E DEL SISTEMA DI STIMA

A seguito dell'individuazione di idonei comparabili, per una corretta applicazione del metodo MCA sono state attuate idonee e sistematiche "armonizzazioni" dei prezzi rilevati, in funzione delle caratteristiche degli immobili posti a confronto con i cespiti oggetto di stima.

Qui di seguito l'applicazione del metodo MCA e del sistema di stima:

### 1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Subject			
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo totale PRZ (euro)	15.000,00	27.000,00	76.500,00	?
Data DAT (mesi)	0	-2	-1	0
Locali abitativi principali LOC (m <sup>2</sup> )	86,00	252,00	250,00	194,00
Soffitta SOF (m <sup>2</sup> )	43,00	0,00	0,00	66,00
Cantine CAN (m <sup>2</sup> )	20,00	30,00	0,00	40,00
Locale caldaia CAL (m <sup>2</sup> )	0,00	22,00	0,00	8,00
Portico POR (m <sup>2</sup> )	0,00	35,00	0,00	10,00
Avamportico AVA (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	75,00
Deposito - Sgombero DEP (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	116,00
Fienili FIE (m <sup>2</sup> )	0,00	65,00	0,00	157,00
Autorimessa AUT (m <sup>2</sup> )	15,00	0,00	40,00	0,00
Latrina LAT (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	2,00
Giardino GIA (m <sup>2</sup> )	120,00	60,00	120,00	281,00
Stato di manutenzione MAN (n) (6=ottima; 5=buona; 4=discreta; 3=sufficiente; 2=scarsa 1=insufficiente)	1	1	3	2
Posizione nel territorio comunale POS (n) (0=all'esterno dell'Argine Maestro; 1=all'interno dell'Argine Maestro)	1	0	0	1
Classe energetica CEN (10=A4; 9=A3; 8=A2; 7=A1; 6=B; 5=C; 4=D; 3=E; 2=F; 1=G)	1	1	1	1
Superficie lorda commerciale (m <sup>2</sup> )	124,3	312,3	273,6	379,9

### 2. INDICI E INFORMAZIONI ASSUNTE DAL MERCATO

#### 2.1 INDICI TIPOLOGICI

Indice e informazione	Importo
SOF/LOC	0,40
CAN/LOC	0,50
CAL/LOC	0,40
POR/LOC	0,40
AVA/LOC	0,40
DEP/LOC	0,40



FIE/LOC	0,30
AUT/LOC	0,50
LAT/LOC	0,20
GIA/LOC	0,03

## 2.2 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,01
p(SOF)/p(LOC)	0,40
p(CAN)/p(LOC)	0,50
p(CAL)/p(LOC)	0,40
p(POR)/p(LOC)	0,40
p(AVA)/p(LOC)	0,40
p(DEP)/p(LOC)	0,40
p(FIE)/p(LOC)	0,30
p(AUT)/p(LOC)	0,50
p(LAT)/p(LOC)	0,20
p(GIA)/p(LOC)	0,03
Stato di manutenzione (MAN)	30.000,00
Posizione nel territorio comunale (POS)	16.000,00
Classe energetica (CEN)	0,02

## 3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale	p(...) <b>A</b>	p(...) <b>B</b>	p(...) <b>C</b>
p(DAT) (€/mese)	-12,50	-22,50	-63,75
p(LOC) (€/m <sup>2</sup> )	86,79	86,79	86,79
p(SOF) (€/m <sup>2</sup> )	34,72	34,72	34,72
p(CAN) (€/m <sup>2</sup> )	43,39	43,39	43,39
p(CAL) (€/m <sup>2</sup> )	34,72	34,72	34,72
p(POR) (€/m <sup>2</sup> )	34,72	34,72	34,72
p(AVA) (€/n)	34,72	34,72	34,72
p(DEP) (€/n)	34,72	34,72	34,72
p(FIE) (€/n)	26,04	26,04	26,04
p(LAT) (€/n)	17,36	17,36	17,36
p(AUT) (€/n)	43,39	43,39	43,39
p(GIA) (€/n)	2,60	2,60	2,60
p(MAN) (€/n)	30.000,00	30.000,00	30.000,00
p(POS) (€/n)	16.000,00	16.000,00	16.000,00
p(CEN) (€/n)	300,00	540,00	1.530,00

## 4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità <b>A</b>	Unità <b>B</b>	Unità <b>C</b>
PRZ (euro)	15.000,00	27.000,00	76.500,00
DAT (mesi)	0,00	-45,00	-63,75
LOC (m <sup>2</sup> )	9.373,19	-5.033,75	-4.860,17
SOF (m <sup>2</sup> )	798,46	2.291,22	2.291,22
CAN (m <sup>2</sup> )	867,89	433,94	1.735,78
CAL (m <sup>2</sup> )	277,72	-486,02	277,72
POR (m <sup>2</sup> )	347,16	-867,89	347,16
AVA (m <sup>2</sup> )	2.603,66	2.603,66	2.603,66
DEP (m <sup>2</sup> )	4.027,00	4.027,00	4.027,00
FIE (m <sup>2</sup> )	4.087,75	2.395,37	4.087,75
AUT (m <sup>2</sup> )	-650,92	0,00	-1.735,78
LAT (m <sup>2</sup> )	34,72	34,72	34,72
GIA (m <sup>2</sup> )	419,19	575,41	419,19
MAN (n)	30.000,00	30.000,00	-30.000,00
POS (n)	0,00	16.000,00	16.000,00
CEN (n)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	67.185,82	78.928,67	71.664,50



#### 5. VALORE CORRETTO DI STIMA

Valore di stima del Subject - Soggetto (S) - (€)		€	72.593,00
Differenziale fra valore massimo e minimo (%)			14,9%
Valore arrotondato		€	72.500,00
Detrazione	15%	€	10.000,00
Valore di realizzo		€	62.500,00

#### 2.1.03 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione di quanto sopra indicato, l'esperto ritiene dunque di poter attribuire ai beni immobili oggetto di procedura un valore di mercato di € 72.500,00 (euro settaduemilacinquecento/00).

Il differenziale fra il valore massimo ed il valore minimo riferito ai valori medi corretti è del 14,9%, risultato in linea con quanto ordinariamente ammissibile (10% ± 5%).

#### 2.1.04 CORREZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN FUNZIONE DEL REGIME DI VENDITA FORZATA

In funzione del regime forzato della futura vendita si ritiene opportuno adeguare il valore di mercato sopra ricavato, attribuendo una detrazione derivante dai maggiori oneri connessi ad una vendita forzata (asta); tale previsione può realizzarsi con l'applicazione di una detrazione forfettaria di € 10.000,00, pari a circa il 15% del prezzo stimato.

Il valore in vendita forzata così determinato ammonta ad € 62.500,00 (euro sessantaduemilacinquecento/00); a tale valore occorre altresì detrarre le spese relative alla pratica di sanatoria edilizio-urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., meglio descritte nel successivo punto 6, stimate in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) unitamente a quelle di rimozione e smaltimento dei rifiuti, illustrate in maniera più approfondita al successivo punto 12, stimate in € 1.000,00 (euro mille/00).

Per tutto quanto sopra relazionato l'esperto ritiene pertanto congruo attribuire ai beni immobili oggetto di procedura, un valore finale in vendita forzata di € 60.000,00 (euro sessantamila/00).



### **3. QUOTA DI PROPRIETA'**

L'esecutato risulta proprietario esclusivo per l'intero degli immobili oggetto della procedura.

### **4. EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA**

Trattandosi di un'abitazione unifamiliare con relativi accessori coperti e scoperti, il tecnico ha ritenuto opportuno procedere con la valutazione degli immobili in unico lotto.

### **5. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Alla data di inizio delle operazioni peritali l'immobile risultava sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica; l'esperto provvedeva quindi ad incaricare il tecnico ausiliario, per. ind. Pietro Mariani, per le incombenze del caso. Il certificatore energetico, dopo le opportune verifiche e per i motivi altresì riportati in descrizione al precedente punto 1), rilasciava la "dichiarazione di esclusione dal regime di applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Prestazione Energetica" per l'abitazione di cui in oggetto.

L'unità immobiliare destinata a deposito è esente dagli obblighi di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **6. REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

L'esperto, visionato i luoghi ed eseguita la verifica tecnico-urbanistica presso gli archivi del Comune di San Daniele Po, ha accertato che l'immobile e relative pertinenze oggetto di stima è qualificato, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio, come "ambiti consolidati" e più precisamente come "ambito residenziale esistente e di completamento".



Dalla medesima verifica è emerso che i fabbricati di cui trattasi sono stati originariamente costruiti antecedentemente al 01/09/1967; gli stessi, in un secondo momento, sono stati oggetto dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Domanda di sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28/02/1985 n. 47, presentata al Comune di San Daniele Po ed acquisita al protocollo generale con n. 1524 del 31/05/1986, numero progressivo 0157700804;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata al Comune di San Daniele Po ed acquisita al protocollo generale con n. 1544 del 18/04/2008 per *“rifacimento coperture e modifiche interne in porzione di cascina sita in San Daniele Po, Via Argine n. 113”*.

Come meglio descritto al precedente punto 1), l'edificio è stato oggetto di alcune opere di parziale riattamento, eseguite ed ultimate nell'anno 1971, oltre ad opere di “manutenzione straordinaria e risanamento conservativo” di cui alla Denuncia di Inizio Attività dell'anno 2008.

Questi ultimi lavori sono rimasti in gran parte incompiuti, generando uno stato di degrado ed abbandonando dell'immobile e relative aree che ne pregiudica la possibilità di un suo immediato utilizzo e rendendo di fatto imprescindibile la realizzazione di interventi di ripristino, anche di carattere strutturale, da attuarsi mediante presentazione di nuova pratica edilizia.

E' inoltre opportuno precisare che, nel corso dell'esecuzione dei lavori legittimati da Denuncia di Inizio Attività – anno 2008, sono state realizzate opere non previste dal progetto e dal relativo titolo urbanistico abilitativo, tra i quali si annoverano la demolizione di alcuni solai interni dell'abitazione, questi ultimi da qualificarsi quali interventi eseguiti in difformità rispetto al provvedimento autorizzativo.

In ragione di quanto sopra il sottoscritto può dichiarare la parziale conformità edilizio-urbanistica degli immobili oggetto di stima.



Le spese di presentazione della necessaria pratica edilizia in sanatoria possono essere stimate in € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) comprese competenze tecniche, spese generali e relativa sanzione amministrativa.

## 7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalla verifica della situazione catastale è emersa una non corretta rappresentazione dei luoghi nella mappa e nella planimetria depositate agli atti.

Il sottoscritto, pertanto, provvedeva ad aggiornare la situazione catastale mediante presentazione di pratica "Tipo Mappale" (pratica n. 95977 del 27/09/2024) e "DOCFA" (pratica n. CR0096655 del 02/10/2024).

I beni immobili risultano ad oggi giusto censiti all' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale Territorio, al Catasto Fabbricati, in Comune di San Daniele Po (H815), provincia di Cremona, intestati a:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

Con la seguente consistenza:

- Foglio 11 particella 141 subalterno 501, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, dati di superficie: 279 m<sup>2</sup>, rendita € 482,89, Via Argine Capoluogo n. 13, piano T-1-2;
- Foglio 11 particella 141 subalterno 502, categoria C/2, classe 1, consistenza 241 m<sup>2</sup>, dati di superficie: 263 m<sup>2</sup>, rendita € 224,04, Via Argine Capoluogo n. 13, piano T-1.

## 8. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano sfitti ed inutilizzati.



La custodia giudiziaria degli stessi è stata affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona con provvedimento del Giudice del 01/04/2024.

## 9. SCHEDA SINTETICA

### Descrizione:

Abitazione unifamiliare interamente da ristrutturare, sviluppata su due livelli con soprastanti soffitte mansardate ed annesse relative pertinenze coperte e scoperte di ampio respiro quali: locale di sgombero, magazzino con soprastanti fienili, portici e ampia area a giardino; il tutto inserito all'interno di comparto periurbano a corte chiusa in comune di San Daniele Po, provincia di Cremona, Via Argine Capoluogo n. 13. Gli immobili hanno una superficie lorda commerciale complessiva di 379,90 m<sup>2</sup>.

### Classe energetica:

Immobili esenti dall'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

### Intestazione catastale:

- \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

### Dati catastali:

- Foglio 11 particella 141 subalterno 501, categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, dati di superficie: 279 m<sup>2</sup>, rendita € 482,89, Via Argine Capoluogo n. 13, piano T-1-2;
- Foglio 11 particella 141 subalterno 502, categoria C/2, classe 1, consistenza 241 m<sup>2</sup>, dati di superficie: 263 m<sup>2</sup>, rendita € 224,04, Via Argine Capoluogo n. 13, piano T-1.

### Confini:

Il comparto, in unico corpo, confina: **a nord** con le ragioni di cui alla particella 384, **ad est** con le ragioni di cui alle particella 384 e 144, **a sud** con le ragioni di cui alle particelle 144, 143 e, per



doppio salto rientrante, con la corte comune particella 136, **ad ovest** con la corte comune particella 136 e, per doppio salto sporgente, con le ragioni di cui alla particella 135.

Valore di stima dell'intera quota di proprietà in regime di vendita forzata:

**€ 60.000,00 (euro sessantamila/00).**

## 10. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- A \_\_\_\_\_, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del \_\_\_\_\_ numero di repertorio \_\_\_\_\_ notaio \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_
- A \_\_\_\_\_, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del \_\_\_\_\_ numero di repertorio \_\_\_\_\_ notaio \_\_\_\_\_, trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ da potere di \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

I predetti dati sono stati desunti dal certificato notarile della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, redatto il 18/09/2023.

## 11. VINCOLI ED ONERI

Gli immobili oggetto della presente sono gravati nel ventennio dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione nn. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del \_\_\_\_\_ numero di repertorio \_\_\_\_\_ notaio \_\_\_\_\_





...le sede ... a favore di ..., con sede a  
codice fiscale ... (domicilio ipotecario eletto presso la sede dell'agenzia di  
), contro ..., nato il ... a ..., codice fiscale  
..., nato i ...  
codice fiscale ..., quale debitore non datore di ipoteca, capitale €  
itale € ..., durat: ... grava su San Daniele Po foglio 11  
particella 141 subalterno graffate con foglio 11 particella 142;

2. Iscrizione nn. ... del ... ipoteca giudiziale nascente da Decreto  
ingiuntivo dei ... numero di reperto ... messo dal Tribunale di  
favore d ...  
responsabilità limitata, ..., codice fiscale ... domicilio  
ipotecario eletto in ... nato il ...  
: ... codice fiscale ... itale €  
totale € ..., grava su San Daniele Po foglio 11 particella 141 particella 142.

3. Trascrizione nn. ... del ... nascente da verbale di pignoramento  
immobili del ... umero di repertorio ... esso da Ufficiale Giudiziario  
del Tribunale ..., sede ... a favore c ..., sede a  
..., codice fiscale ...  
Al ..., contro ..., nato i ...  
codice fiscale ..., grava su San Daniele Po foglio 11 particella 142  
subalterno graffate foglio 11 particella 141.

**I predetti dati sono stati desunti dal certificato notarile della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio  
in Palermo, redatto il 18/09/2023.**



## 12. PRESENZA DI RIFIUTI

Alla data di esecuzione dei sopralluoghi all'interno degli immobili oggetto della presente sono stati rinvenuti oggetti e materiali di varia natura quali vecchio mobilio, materiale sfuso proveniente dalle lavorazioni edili e derivante dalle demolizioni, attrezzature da cantiere (ponteggi, puntelli, ecc.), legname, ciclomotori, velocipedi ed altro.

Questi possono configurarsi in gran parte come "rifiuti urbani" ed in minor consistenza come "rifiuti speciali".

E' possibile presumere un costo di rimozione e smaltimento degli stessi di € 1.000,00 (euro mille/00).

## 13. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

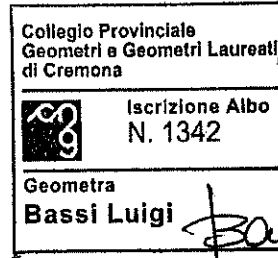
Sull'immobile di cui trattasi insistono, secondo l'atto di provenienza, compravendita del \_\_\_\_\_ rogito notaio \_\_\_\_\_ *servitù attiva di edificazione al confine appoggiandosi sulla proprietà alienante e servitù passiva di non apertura di vedute sui mappali 143 e 144*".

Il precedente atto di provenienza, compravendita c \_\_\_\_\_ rogito notaio \_\_\_\_\_ relativamente agli immobili di cui in oggetto, cita: "*Vodagione: alla strada comunale corrente sull'argine maestro di Po passando prima sulla corte comune distinta con il mappale 136 poi sull'area distinta con il mappale 139 ...*", lo stesso continua ancora con il seguente tenore: "*Servitù: attiva di transito pedonale e carraio sull'area distinta con il mappale 139 del foglio 11 ... per il raggiungimento della rampa di accesso alla strada comunale corrente sull'argine maestro di Po*" e conclude con: "*gli immobili ... hanno diritto alla corte comune distinta con il mappale 136 del foglio 11*".



L'ESPERTO

BASSI LUIGI Geometra



Cremona, lì 10/10/2024

Allegati:

- Fotografie aeree;
- Documentazione catastale:
  - Estratto della mappa;
  - Planimetrie catastali;
  - Visura;
- Ispezione ipotecaria;
- Atto di provenienza;
- Estratto del Piano di Governo del Territorio;
- Provvedimenti edilizi abilitativi;
- Dichiarazione di esclusione dal regime di applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- Documentazione fotografica;
- Individuazione parti comuni e aree soggette a servitù (estratto della mappa catastale storica ed estratto della mappa catastale attuale);
- Certificati anagrafici esecutato.



