

**Studio Tecnico geom. Schiavini Angelo**

Via Monte di Pietà, 2/4 - 26013 Crema (CR)

Tel : 0373-82211 - cell. : 338-5842043

E-mail : [angelo@studioschiavini.com](mailto:angelo@studioschiavini.com) - PEC : [angelo.schiavini@geopec.it](mailto:angelo.schiavini@geopec.it)

C.F. : SCHNGL64H2865580 - P.I. : 00935950196

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 121/2023**

**PERIZIA**

Iscrizione Albo Professionale dei geometri di Cremona n° 1351 - Consulente Tecnico del Tribunale di Cremona -

Abilitazione L.494/96 del 21.10.97 sicurezza cantieri -

Abilitazione alla certificazione energetica n° 17978 del 07.06.2011 -

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. 121/2023 R.G., promossa da :

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** contro \_\_\_\_\_ (Prop. 1/1)

**Diritto** (pag.6) : \_\_\_\_\_ (piena proprietà);

**Bene** (pag. 6) : Appartamento al P. 1 di 3 locali più servizi facente parte di palazzina di tre piani fuori terra (non dotata di ascensore); e di cantina e box al seminterrato con accesso carrale dalla via Fulcheria

**Ubicazione** (pag.6) : Comune di Palazzo Pignano (Cr) , Frazione Scannabue, in via Fulcheria n° 30. Il box ha accesso carrale comune da via Fulcheria (attraverso area privata comune) al civico n° 38.

**Stato** (pag. 9) : discreto

**Lotti** (pag 22) : No

**Dati catastali attuali** (pag 10/11) : L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Palazzo Pignano – Frazione di Scannabue (CR) :

Appartamento:

in Via Fulcheria n° 30 , piano 1°, Fg. 9, mappale 522 sub. 503, Cat.A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, sup. catastale mq. 77 (totale escluse aree scoperte mq. 73) ; rendita catastale €. 335,70;

Cantina:

in Via Fulcheria n° 30 , piano S1, Fg. 9, mappale 522 sub. 504, Cat.C/2, Classe 2, consistenza mq. 5 (S. cat. Totale mq 6); rendita catastale €. 6,46;

Box :

in Via Fulcheria n° 38 piano S1, Fg. 9 mapp. 522 sub. 18, Cat. C/6, Classe 4, consistenza 37 mq. (sup. totale 39 mq) rendita catastale €. 82,17

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 14) : Si segnala che l'appartamento è ubicato in Comune di Palazzo Pignano (Frazione di Scannabue) - via Fulcheria n° 30.

**Irregolarità/abusi** : (pag. 16/17) : Si €2.232,00 oltre oneri accessori e riverifica in sede di presentazione della pratica.

**Valore di stima** (pag. 17/18) : €. 89.100,00 (valore di mercato) ; €. 74.000,00 (valore di mercato ridotto) ,

**Vendibilità** (pag. 18) : Buona

**Motivo** (pag. 18) : Appartamento in discrete condizioni, di piccolo taglio, completo di cantina e box, (ideale per piccole famiglie), pignoramento totale

**Pubblicità** (pag. 18) : Riviste del settore, quotidiani locali ed internet.

**Occupazione** (pag. 19) : L' unità oggetto di pignoramento alla data del sopralluogo non è occupata;

**Oneri** : Vedi pag. 19/20;

**APE** : (pag. 9) : Si

# TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

## PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Esecuzione immobiliare n° 121/2023 promossa da :

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** con sede in Napoli via Santa Brigida  
29 (CF : 05828330638)

**contro**

(prop. 1/1)

### A) QUESITO :

L'esperto provveda a :

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. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. ;

2) a tener 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 tra 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.;

- Alleghi alla relazione di stima un 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 le visure catastali, 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.;

- riferisca 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 .

## B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI :

- In data 01/04/2024 il Giudice dell'Esecuzione GOT Avv. Lucia Valla, nominava il sottoscritto geom. Schiavini Angelo in qualità di esperto, Consulente Tecnico per l'esecuzione immobiliare in epigrafe; ed in data 08/04/2024 lo stesso accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;
- Il Giudice dell'Esecuzione GOT Avv. Lucia Valla fissava in data 18/10/2024 ore 10.00 l'udienza ex art. 569 cpc .

Lo scrivente procedeva pertanto alle seguenti ricerche ed ispezioni :

- In data 09/04/2024 richiesta estratto di mappa catastale e scheda catastale ;
- In data 17/04/2024 richiesta visura e copie pratiche edilizie presso il Comune di Palazzo Pignano ;
- In data 09/04/2024 richiesta copia atto notarile dell'acquisto dell'immobile ed in data 17/04/2024 ottenimento dei documenti da parte dell'Archivio Notarile Distrettuale di Cremona ;
- In data 19/04/2024 richiesta della documentazione all'amministratore condominiale;
- In data 17/04/2024 primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento alla presenza dell'IVG di Crema;
- In data 06/05/2024 e 08/07/2024 secondo e terzo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento ai fini della rilevazione metrica e fotografica dello stesso;
- In data 08/05/2024 verifica esistenza contratti d'affitto presso Agenzia Entrate di Crema
- In data 16/05/2024 rilascio attestazione Agenzia delle Entrate relativamente al contratto di locazione ;
- In data 08/05/2024 ispezione presso il Comune di Palazzo Pignano per visione e copia

atti edilizi ;

- In data 14/05/2024 ottenimento della documentazione da parte dell'amministratore condominiale;
- In data 02/07/2024 incontro con il responsabile edilizia privata del Comune di Palazzo Pignano al fine di verificare la congruita Urbanistica e le eventuali sanzioni amministrative per la pratica di sanatoria;
- In data 20/08/2024 visura storica dell'immobile ;
- In data 21/08/2024 ispezione Conservatoria registri Immobiliari di Lodi .

### C) IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE :

Diritto : Sig. [REDACTED] (piena proprietà)

#### Bene e ubicazione:

L'appartamento oggetto di pignoramento distinto con il mappale 522 subalterno 502 del Foglio 9 del Comune di Palazzo Pignano Frazione di Scannabue è posto al piano primo di un fabbricato condominiale denominato Palazzina Rosa D sita in via Fulcheria con accesso pedonale comune al civico 30. L'unità immobiliare è posta nella porzione condominiale costituita da 3 piani fuori terra ,oltre il piano seminterrato costituito da box e cantine . La **cantina** oggetto di pignoramento è posta al piano seminterrato.

Il **box** oggetto di pignoramento distinto catastalmente con il mappale 522 subalterno 18 del Foglio 9 è posto al piano seminterrato della Palazzina Rosa D (sottostante parte dell'appartamento sopra indicato) con accesso carrale da via Fulcheria civico n°38 attraverso area comune di cui al mappale 487.(vedi riferimento atto di provenienza All. 7) .

#### Descrizione:

Trattasi di appartamento della consistenza di 3 locali più servizi, provvisto di 2 balconi.

La palazzina **non e dotata di ascensore** condominiale .

La distribuzione degli appartamenti interni al civico 30 è la seguente: Al piano terra 2

appartamenti, al piano primo 2 appartamenti e al piano secondo il vano scala comune distribuisce 2 appartamenti.

L'accesso alla cantina privata avviene direttamente dall'androne comune di ingresso al piano terra, percorrendo la scala comune verso il seminterrato.

L'accesso esclusivo al box avviene attraverso l'accesso pedonale direttamente dalla zona delle cantine percorrendo un corridoio comune con uscita su corte comune verso i box posta sulla parte retrostante della palazzina rispetto alla via Fulcheria. L'ingresso carrabile al box avviene direttamente dalla via Fulcheria sul mappale comune 487. (vedi estratto di mappa catastale allegato)

La Superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 75 esclusa l'incidenza delle parti comuni e dei balconi. La superficie lorda del Box è di circa 38 mq e della cantina di circa mq 5.

La distribuzione interna dell'appartamento è la seguente (vedi planimetria All. 3):

- ✓ Dal vano scala comune si entra direttamente in un piccolo ingresso che si affaccia sul soggiorno. A fianco del locale soggiorno si accede alla cucina pranzo.
- ✓ L'ingresso è collegato ad un disimpegno notte che distribuisce 2 camere da letto di cui 1 matrimoniale con balcone e un bagno.
- ✓ L'altezza interna dei locali residenziali è pari a ml. 2.75
- ✓ Tutti i locali sono aéroilluminati

#### OPERE DI FINITURA:

L'appartamento al P. Primo ha le seguenti dotazioni:

- ✓ La pavimentazione interna dei locali è in piastrelle di ceramica poste in diagonale color grigio chiaro formato 33x33 circa;
- ✓ Il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica azzurre e rivestito alle pareti in piastrelle di ceramica chiare, sanitari bianchi; la cucina è piastrellata in ceramica bianca;
- ✓ Soffitti e pareti interne dei locali intonacati e tinteggiati. Si segnalano in Soggiorno e cucina evidenti segni di percolazione d'acqua della terrazza privata del piano superiore.

- ✓ Le porte interne sono cieche, in legno tamburato mordenzato ciliegio o similare, coprifili in legno, zoccolini in ceramica,
- ✓ le finestre in legno con doppio vetro sono mordenzate color noce o similare con avvolgibili esterni in pvc;
- ✓ Porta di ingresso 90x210 del tipo blindato, con pannello cieco di finitura mordenzato tinto ciliegio o similare
- ✓ L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia pensile a produzione acqua calda tipo B , posta all'esterno sul balcone (attualmente la caldaia versa in pessime condizioni, andrebbe sostituita); radiatori del tipo a piastra in alluminio bianchi , privi di valvole termostatiche, cronotermostato in soggiorno ;
- ✓ l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia , frutti e placchette in pvc nero , quadro salvavita nel disimpegno d'ingresso ;
- ✓ Soglie e davanzali in Serizzo; parapetti in ferro ai balconi .

Il Box al piano terra della s.netta di mq 34 circa ha la pavimentazione in cemento , le pareti divisorie interne in prismi di cemento a vista, pareti esterne in cemento armato a vista ; solaio in lastre di cemento tipo Predalles. Porta basculante in lamiera, finestre sulla parete frontale l'ingresso.

La cantina della superficie netta di mq 4 circa ha la pavimentazione in cemento, pareti in prismi a vista solaio in lastre Predalles a vista, porta di ingresso in lamiera.

La struttura della palazzina nel suo complesso, da un'indagine visiva, dalla valutazione dell'epoca costruttiva e dalla misura dello spessore della muratura esterna presenta le seguenti caratteristiche :

- ✓ Gronde in muratura intonacate al civile, tinteggiate bianche ;
- ✓ Muratura esterna presumibilmente (sp. Cm 32) in blocchi di termolaterizio intonacato al civile e tinteggiata esternamente color rosa
- ✓ pavimentazione del vano scala comune e dell'atrio comune in serizzo grigio o similare, camminamento pedonale d'accesso dalla via Fulcheria in piastrelle quadrate color rosa cortile comune esterno box in asfalto
- ✓ Copertura a falde inclinate della palazzina, lattoneria presumibilmente in lamiera verniciata

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risulta in **modeste condizioni**, il tutto **dovuto alle** evidenti problematiche dovute a fenomeni di percolazione di acqua dalla

terrazza soprastante e attualmente visibili a soffitto.

L'Amministratore condominiale ha provveduto a comunicare tramite mail in data 03/06/2024 che nel frattempo la proprietaria della terrazza ha fatto ripristinare i pozzetti di colo delle acque (**All. 10A**).

In data 08/07/2024 durante un ulteriore sopralluogo al fine di verificare alcune misure in cantina, lo scrivente ha voluto verificare la situazione delle perdite dal terrazzo, riscontrando a vista un peggioramento del danno. In data 10/07/2024 l'IVG di Crema in veste di custode giudiziario dell'immobile ha provveduto durante il sopralluogo in loco a riscontrare esattamente un peggioramento della situazione informando tempestivamente l'amministratore di condominio e per conoscenza il sottoscritto (Vedi **All 10B**) .

**CONSISTENZA ESCLUSIVA :**

	SUP. LORDA	COEFFICIENTE	MQ. COMMERCIALI
Piano Primo : appartamento	74,60	1,00	74,60
Balconi	11,84	0,30	3,55
Cantina	5,42	0,25	1,35
Box	38,68	0,50	19,34
<b>TOTALE SUP. COMMERCIALE</b>			<b>98,84</b>
	<b>Arrotondato</b>		<b>99,00</b>

**Necessità di interventi manutentivi urgenti :**

L'appartamento non necessita di interventi manutentivi urgenti . Necessita urgentemente il ripristino dell'isolamento della terrazza soprastante (di altra proprietà) al fine di ripristinare i danni causati ai soffitti dell'appartamento

Le condizioni generali dell'immobile nel suo insieme sono **discrete** .

**Certificazione energetica :**

Classe energetica dell'abitazione : **Classe E 178,83 Kwh/mq anno** .

## D) STORIA CATASTALE :

Dati catastali alla data del pignoramento  
(precedenti l'aggiornamento catastale attuale):

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così identificate al Catasto fabbricati del Comune di Palazzo Pignano – Frazione di Scannabue (Cr):

**Fg. 9 mapp. 522 sub 502 (A/2):**

in Via Fulcheria snc P.1-S1, Categoria A/2, CI 4 – 5 Vani , rendita catastale € . 335,70

**Fg. 9 mapp. 522 sub. 18 (C/6):**

in Via Fulcheria snc - P.S1, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 37 mq , rendita catastale € . 82,17.

Dati catastali attuali alla data della Perizia  
(a seguito di aggiornamento catastale attuale - Vedi All. 4) :

Le unità immobiliari sono così identificate al Catasto fabbricati del Comune di Palazzo Pignano – Frazione di Scannabue (Cr):

Si precisa che la rendita catastale indicata è rendita proposta suscettibile di aggiornamenti da parte del catasto.

**Appartamento:**

**Fg. 9 mapp. 522 sub 503 (A/2):**

in Via Fulcheria n° 30, P.1°, Categoria A/2, CI 4 – consistenza 5 vani, sup.cat. mq 77 (totale escluse le aree scoperte mq 73), rendita catastale € . 335,70;

**Cantina:**

**Fg. 9 mapp. 522 sub 504 (C/2):**

in Via Fulcheria n° 30, piano S1, Categoria C/2, CI 2 – consistenza mq 5,(S. cat. Totale mq. 6) rendita catastale € . 6,46;

**Box:**

**Fg. 9 mapp. 522 sub. 18 (C/6):**

in Via Fulcheria n°38 , piano S1, Categoria C/6, Classe 4, consistenza 37 mq , (sup. totale mq 39) , rendita catastale €. 82,17.

#### Variazioni storiche:

Dalla visura storica del 20/08/2024 e dalla relazione notarile (art.567 comma 2 c.p.c.) si evince quanto segue relativamente all'immobile oggetto di pignoramento:

#### **Al Catasto Fabbricati:**

➤ Dal 30/06/1998 a seguito di Frazionamento e Fusione del 30/06/1998 in atti dal 30/06/1998 (n° A01661.1/1998) l'unità immobiliare veniva così identificata :

- **Appartamento** (immobile predecessore):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 502:**

in Via Fulcheria snc, piano 1°-S1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , rendita €. 335,70 (Lire 650.000);

➤ Dal 09/11/2015 a seguito di Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/06/1998 prot. A1661 l'unità immobiliare veniva così identificata :

- **Appartamento** (immobile predecessore):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 502:**

in Via Fulcheria snc, piano 1°-S1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , s.cat. mq 80 (escluse le aree scoperte mq 77 mq) rendita €. 335,70 (Lire 650.000);

➤ Dal 15/07/2024 a seguito di Variazione toponomastica del 15/07/2024 pratica n. CR0083072 in atti dal 15/07/2024 variazione di toponomastica (n. 83072.1/2024) l'unità immobiliare veniva così identificata:

- **Appartamento** (immobile predecessore):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 502:**

in Via Fulcheria n° 30, piano 1°-S1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , s.cat. mq 80 (escluse le aree scoperte mq 77 mq) rendita €. 335,70 (Lire 650.000);

➤ Dal 24/07/2024 a seguito di Variazione del 23/07/2024 pratica n. CR0087101 in atti dal 24/07/2024 protocollo NSD n. Entrate AGEV-ST1, registro ufficiale 3273216. 23/07/2024 Divisione Diversa Distribuzione Int. (n. 87101.1/2024):

- **Appartamento** (immobile attuale – rendita catastale proposta):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 503:**

in Via Fulcheria n. 30 , piano 1°, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , s.cat. mq 77

(escluse le aree scoperte mq 73 mq) rendita € 335,70 ;

- **Dal 30/06/1998** a seguito di Frazionamento e Fusione del 30/06/1998 in atti dal 30/06/1998 (n° A01661.1/1998) l'unità immobiliare veniva così identificata :

**Cantina** (immobile predecessore – la cantina veniva accatastata come unità immobiliare residenziale):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 502:**

in Via Fulcheria snc, piano 1°-S1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , rendita € 335,70

(Lire 650.000);

- **Dal 09/11/2015** a seguito di Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 30/06/1998 prot. A1661 l'unità immobiliare veniva così identificata :

- **Cantina** (immobile predecessore):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 502:**

in Via Fulcheria snc, piano 1°-S1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , s.cat. mq 80

(escluse le aree scoperte mq 77 mq) rendita € 335,70 (Lire 650.000);

- **Dal 15/07/2024** a seguito di Variazione toponomastica del 15/07/2024 pratica n. CR0083072 in atti dal 15/07/2024 variazione di toponomastica (n. 83072.1/2024) l'unità immobiliare veniva così identificata:

- **Cantina** (immobile predecessore):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 502:**

in Via Fulcheria n° 30, piano 1°-S1, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 5 vani , s.cat. mq 80

(escluse le aree scoperte mq 77 mq) rendita € 335,70 (Lire 650.000);

- **Dal 24/07/2024** a seguito di Variazione del 23/07/2024 pratica n. CR0087101 in atti dal 24/07/2024 protocollo NSD n. Entrate AGEV-ST1, registro ufficiale 3273216.

23/07/2024 Divisione Diversa Distribuzione Int. (n. 87101.1/2024):

- **Cantina** (immobile attuale – rendita catastale proposta – la cantina viene accatastata come unità immobiliare autonoma secondo le disposizioni catastali vigenti):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 504:**

in Via Fulcheria n. 30 , piano S1, Cat. C/2, Cl. 2, Consistenza 5 mq (s.cat.totale 6 mq) ,

rendita € 6,46 ;

➤ Dal 18/05/1998 a seguito di Costituzione del 18/05/1998 in atti dal 18/05/1998 (n° A01077.1/1998) l'unità immobiliare veniva così identificata :

- **Box** (immobile attuale):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 18:**

in Via Fulcheria snc, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 37 mq , rendita €. 82,17 (Lire 159.100);

➤ Dal 09/11/2015 a seguito di Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 18/05/1998 prot. A1077 l'unità immobiliare veniva così identificata :

- **Box** (immobile attuale):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 18:**

in Via Fulcheria snc, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 37 mq , (s.cat.totale mq 37) rendita €. 82,17 (Lire 159.100);

➤ Dal 15/07/2024 a seguito di Variazione toponomastica del 15/07/2024 pratica n. CR0083628 in atti dal 15/07/2024 variazione di toponomastica (n. 83628.1/2024) l'unità immobiliare veniva così identificata:

- **Box** (immobile attuale):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 18:**

in Via Fulcheria n° 40, piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 37 mq , (s.cat. Totale mq 37 ) rendita €. 82,17 (Lire 159.100);

➤ Dal 24/07/2024 a seguito di Variazione del 23/07/2024 pratica n. CR0087101 in atti dal 24/07/2024 protocollo NSD n. Entrate AGEV-ST1, registro ufficiale 3273216. 23/07/2024 Divisione Diversa Distribuzione Int. (n. 87101.1/2024):

- **Box** (immobile attuale – rendita catastale proposta):

**Fg 9 mapp. 522 sub. 18:**

in Via Fulcheria n. 38 , piano S1, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 37 mq (s.cat.totale 39 mq) , rendita €. 82,17.

Identificazione dei proprietari precedenti nel ventennio (tratto dal certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 c.p.c.):

Al ventennio si registrano le seguenti provenienze inerenti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

Con atto di compravendita Notaio Biotti Fausto del 29/04/2003, rep. 170385/18277 trascritto a Lodi il 13/05/2003 ai nn. 9245/5153 di formalità, la proprietà delle unità immobiliari oggetto di pignoramento passa da [redacted] nat. a [redacted], [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] (prop 1/1).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Si segnala che l'appartamento è ubicato in Comune di Palazzo Pignano (Frazione di Scannabue) - via Fulcheria n° 30; il box ha accesso carrale in via Fulcheria n° 38.

Si è provveduto ad accatastare l'appartamento e la cantina separatamente (come da normativa catastale attuale) con la formazione di 2 unità distinte pertanto i dati catastali riportati in pignoramento sono diversi dai nuovi dati catastali (vedi cap. D della perizia).

Giudizio di regolarità:

La scheda catastale dell'appartamento vigente alla data del sopralluogo, **non è conforme** allo stato di fatto dei luoghi della proprietà esclusiva per piccole varianti interne planimetriche. Si è proceduto pertanto a presentare aggiornamento catastale rappresentante lo stato di fatto dei luoghi.

La cantina è conforme alle stato di fatto.

La scheda catastale del box vigente alla data del sopralluogo **non è conforme** allo stato di fatto dei luoghi, per quanto attiene alle 3 finestre esterne non rappresentate correttamente in planimetria catastale. Si è proceduto pertanto a presentare aggiornamento catastale rappresentante lo stato di fatto dei luoghi.

Confini dell'appartamento , cantina e box (tratto dall' atto di provenienza.

(All 7) e dalla documentazione catastale- elaborato planimetrico schede ed estratto mappa):

**Appartamento :**

Nord : appartamento sub.501 e vano scala comune;

Est : vuoto sul cortile comune mapp. 522 ;

Sud : con ragioni al mapp. 521 a muro di fabbrica comune ;

Ovest : vuoto sul cortile mapp. 520 e su passaggio pedonale comune.

**Cantina:**

Nord : corridoio comune;

Est.: corridoio comune;

Sud : con cantina di terzi ;

Ovest : con intercapedine e con corridoio comune.

**Box :**

Nord : cantina (sub.11) e box (sub.17) di terzi ;

Est : con il box sub 17 e con cortile comune mapp. 522 ;

Sud: con ragioni al mapp. 521 a muro di fabbrica comune ;

Ovest : con intercapedine .

## E) REGOLARITA' URBANISTICA :

**Titoli urbanistici :**

L'Ufficio tecnico comunale, a seguito di verifiche ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia gratuita n° 13 reg.gen. n° 2530/990;** relativa alle opere di

urbanizzazione , intestata alla Soc. "Imm. Nibastri S.r.l." con sede in via Roma n° 40 a Melegnano (Mi) ;

- **Concessione Edilizia con contributo del 01/02/1996, prot. n° 1544, n° CE 230;** relativa alla nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale (palazzina con ville di testata) , intestata alla Soc. "Imm. Nibastri S.r.l." con sede in via Roma n° 40 a Melegnano (Mi) ;
- **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** n° 3220/990 intestata a intestata alla Soc. "Imm. Nibastri S.r.l." con sede in via Roma n° 40 a Melegnano (Mi) . Si allegano le tavole grafiche del 12/05/1998 integrate il 20/05/1998 prot. 3265. All'interno della pratica (vedi estratto del registro cartaceo ) non era presente il certificato di rilascio della C.E. Sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico Arch.Lupi del Comune di Palazzo Pignano ( verificato in tale sede il registro cartaceo delle pratiche edilizie - qui allegato) la pratica è valida a tutti gli effetti anche se non reperito il modulo di rilascio.
- **Si precisa che si evidenziano all'interno della pratica edilizia alcuni modelli di DIA per piccole varianti protocollate negli anni 1995 e 1996 senza tavole allegate facenti riferimento a non meglio precisate piccole varianti interne e alla copertura. Trattandosi di pratiche precedenti la Variante in corso d'opera sopracitata , sentito il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Palazzo Pignano si considera come autorizzata la variante sopracitata n 3220/990 in quanto si riferisce a tavole grafiche allegate del 1998 .**

#### Abitabilità e agibilità :

Dalla verifica presso l'archivio delle pratiche edilizie del comune di Palazzo Pignano non è stata recuperata alcuna pratica di agibilità .

#### Abusi sanabilità e costi:

Dalla verifica degli atti comunali (qui allegati), dalla constatazione in loco, si rileva quanto segue:

- Lieve **difformità** urbanistica ed edilizia **dell'appartamento** oggetto di pignoramento agli atti depositati presso il Comune di Palazzo Pignano ed evidenziati al capitolo Titoli Urbanistici e precisamente alla Variante in Corso d'Opera n 3220/990 sostanzialmente per diversa dimensione della porta finestra della camera (larghezza attuale 120

larghezza autorizzata 140)

- la **non conformità** urbanistica ed edilizia del box oggetto di pignoramento agli atti depositati presso il Comune di Palazzo Pignano ed evidenziati al capitolo Titoli Urbanistici e precisamente alla CE n° 230 prot.n° 1544 del 01/02/1996 . (modifica di divisione interna del box e modifica aperture verso intercapedine) .

#### **Difformità sanabili box e appartamento:**

Al fine di sanare le difformità di superficie utile del box dovuta al diverso posizionamento dei tavolati divisori interni e delle finestre e le difformità lievi dell'appartamento e della cantina , dovrà essere presentata una SCIA/CILA in Comune di Palazzo Pignano, con sanzione prevista pari ad euro 1032 (sentito il responsabile dell'ufficio tecnico in data 02 07 2024 ) esclusi i diritti di segreteria.

L'importo previsto per la redazione della pratica edilizia è pari a circa euro 1200 + oneri accessori (IVA 22%+ Cassa Professionale) per un totale complessivo previsto (spese tecniche + sanzione) di € 2.232,00 circa, da verificare in sede di presentazione della pratica comunale (oltre diritti di segreteria e oneri accessori).

## F) VALORE E VENDIBILITA'

#### Metodo di valutazione :

Lo scrivente procede alla valutazione del bene utilizzando il metodo del confronto con riferimento a beni comparabili simili al bene in oggetto, posti nelle immediate vicinanze, opportunamente corretti in funzione delle caratteristiche tipiche del nostro bene (subject).

A tal proposito lo scrivente ha individuato una vendita all'asta di un appartamento simile ; immobile posto in via Fulcheria 40, posto nell'area cortilizia retrostante il nostro subject.

Pertanto, effettuate le debite comparazioni in funzione delle superfici commerciali e della tipologia di immobili si è determinato il prezzo medio base a mq pari ad € . 900,00 .

#### Valore di mercato attribuito :

Lo scrivente, effettuate le opportune comparazioni, ritiene che alla data della presente perizia, **il più probabile valore di mercato complessivo (netto finale) a corpo, allo stato attuale sia di €74.000,00 (euro settantaquattromila/00), inclusa la riduzione per**

assenza garanzia di vizi e l'incidenza della quota proporzionale delle parti comuni, così determinato :

SUP. COMMERCIALE (vedi capitolo C)	VALORE A MQ.	VALORE DI MERCATO (arrotondato)
Mq. 99,00	€/mq. 900,00	€. 89.100,00
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia dei vizi (15% in relazione all'età e allo stato dell'immobile incluse la considerazione relativa alle percolazioni della terrazza dal piano superiore)		- €. 13.365,00
Riduzione per incidenza delle opere in sanatoria		- €. 2.232,00
TOTALE		€. 73.503,00
VALORE NETTO FINALE (Arrotondato) Inclusa incidenza quota parti comuni		€. 74.000,00 (€/mq 747,00)

#### Confronto con trasferimenti pregressi:

ATTO DI PROVENIENZA DEL 29/04/2003 rep 170.385/18.277 PREZZO DI VENDITA CONVENUTO €. 83.000,00 (euro ottantatremila/00) per l'acquisto dell'intero appartamento e del box (piena proprietà) ;

#### Giudizio di vendibilità :

Visto lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ; la tipologia dell'appartamento l'intera zona edificata; si ritiene che l'immobile nel suo complesso (nello stato di fatto in cui si trova alla data del sopralluogo) abbia una **buona appetibilità** .

#### Forme di pubblicità :

Riviste del settore, quotidiani locali ed internet.

## G) STATO DI POSSESSO :

### Debitore:

Sig. \_\_\_\_\_ (C.F: \_\_\_\_\_ ) per la quota di piena proprietà

Alla data del sopralluogo (06/05/2024) l'appartamento non risulta abitato .

### Locazione:

Dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona, ufficio territoriale di Crema alla data del 16/05/2024 non risulta attivo alcun contratto di locazione immobiliare regolarmente registrato. (All. 6).

## H) VINCOLI ED ONERI :

Pertinenze : box ad uso autorimessa e cantina entrambi al p. Seminterrato.

Servitù : (Rif. atto di provenienza - **All. 7**):

Atto del 29/04/2003 n rep 170.385/18.277 :

"Nella vendita è altresì compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato del quale le unità immobiliari suddette fanno parte e dell'intero complesso , ivi inclusi il terreno su cui insiste il fabbricato stesso e l'annesso cortile censiti al mapp. 522 del Fg. 9 , le fondamenta, le scale, il tetto e tutto quanto indicato nell'art. 1117 e segg. Del cod. civ."

"...La servitù di passo carraio a favore del fabbricato insistente sul mappale 522 del Fg. 9 per l'accesso ai boxes del fabbricato stesso ed a carico di parte dell'area cortilizia comune dello scivolo di accesso ai boxes interrati a parte del mapp. 487, area facente

parte del condominio comprendente le palazzine "A" e "B" con cortile a parte del mapp. 487 e corpo boxes al mapp. 500, **con concorso nelle spese di manutenzione** in ragione di **1/3 a carico del fabbricato al mapp. 522** e in ragione di 2/3 a carico del condominio comprendente le palazzine "A" e "B";

#### Altri vincoli e oneri (rif. atto di provenienza All.7)

Rif. Patti Speciali:

"le porzioni di terreno contraddistinte con i mapp. 517-518-519 e 520 sono di proprietà esclusiva dei rispettivi appartamenti posti al piano terra; vengono pertanto costituite tutte le necessarie servitù di sporto, di veduta e di gronda;

le villette contraddistinte con i mappali 516 e 521 hanno in comune con il fabbricato in oggetto il muro di adiacenza."

#### Oneri condominiali ed arretrati negli ultimi due anni :

Dati comunicati per iscritto dal Dott. Geometra Di Genio Giovanni Amministratore del Condominio in data 14/05/2024 , (All. 10)

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione ( spese condominiali ordinarie):

**"Le spese ordinarie sono quantificabili in circa € 450,00 l'anno, esclusa l'acqua in quanto l'appartamento non è abitato"**

Eventuali spese straordinarie:

**"L'unica spesa straordinaria già realizzata è non pagata è stata il rifacimento dell'impianto citofonico (inserita nel consuntivo 2023) pari a € . 416,85".**

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia :

**" Le spese non saldate relative all'esercizio 2022 ammontano a € . 406,66, quelle**

relative all'esercizio 2023 ammontano a €. 473,80";

Eventuali cause in corso:

**"Non vi sono cause o vertenze in corso"**

Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.):

**"Non vi sono dotazioni condominiali"**

Presenza di vincoli ed oneri anche condominiali gravanti sul bene:

**"Non ci sono presenza di vincoli ed oneri anche condominiali gravanti sul bene"**

Millesimi di Proprietà e di gestione : 104,63

## I) TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (All. 9)

La relazione notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'ispezione in Conservatoria di Lodi individuano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Agenzia del Territorio di Lodi il 24/11/2009 ai nn. 19769/4709 per capitale di €. 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 100.000,00 , durata 20 anni, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Spa, sede in Siena C.F: 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3 ,contro [redacted] iate a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili in Comune di Palazzo Pignano di cui al Fg.9 Mapp. 522 sub.502 e Fg. 9 Mapp. 522 sub.18 oggetto della presente procedura;
- Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Milano del 02 Ottobre 2016 rep. N° 26402 iscritta presso Agenzia del Territorio di Lodi il 02/07/2018 ai nn. 11141/1879 per capitale di €. 17.064.82 oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di €. 20.822,04 , a favore di Unicredit Spa, sede in Roma C.F.: 00348170101, contro [redacted] , nat a [redacted] il [redacted] C.F. , [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili in Comune di Palazzo Pignano di cui al Fg.9 Mapp. 522 sub.502 e Fg. 9 Mapp. 522 sub.18 oggetto della presente procedura;

- Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Milano del 01 Marzo 2018 rep. N° 6423 iscritta presso Agenzia del Territorio di Lodi il 07/12/2018 ai nn. 20028/3592 per capitale di €. 9.644.53 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 16.000,00 , a favore di Gaiani Giovanna nata a Pioltello (Mi) in data 16/01/1951 C.F. GNAGNN51A56G686R, domicilio ipotecario eletto in via L. Da Vinci 13 Cassano D'Adda c/o Avv. Dossi, contro [redacted] , nat a [redacted] il [redacted] C.F. , [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili in Comune di Palazzo Pignano di cui al Fg.9 Mapp. 522 sub.502 e Fg. 9 Mapp. 522 sub.18 oggetto della presente procedura;
- Verbale di pignoramento immobili atto Uff.Giud.Unep presso Tribunale di Cremona del 04 Agosto 2023 rep. N° 2145 trascritto a Lodi in data 15/09/2023 ai nn. 14989/10118 a favore di Amco-Asset Management Company S.P.A. , sede in Napoli C.F. 05828330638 contro [redacted] , nat a [redacted] il [redacted] C.F. , [redacted] per diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili in Comune di Palazzo Pignano di cui al Fg.9 Mapp. 522 sub.502 e Fg. 9 Mapp. 522 sub.18 oggetto della presente procedura.

ovv  
Delli

L) LOTTI :

Opportunità di divisione in lotti :

Non è possibile suddividere in lotti la proprietà oggetto di pignoramento.

firmato Da: ANGELO SCHIAVINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33f2a4c7d0d9870e713d4592da4795d8

**M) COMODA DIVISIBILITA' :**

Non è possibile suddividere l'immobile oggetto di pignoramento.

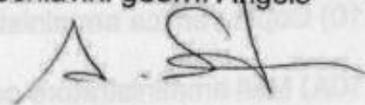
**N) OSSERVAZIONI FINALI:**

Non si segnala la presenza di rifiuti ,  
Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Crema, 09/09/2024

L'Esperto

Schiavini geom. Angelo



Allegati :

- 1) Fotografie ;
- 2) Copia documenti autorizzativi comunali ;
- 3) Planimetria dell'immobile ;
- 4) Visura catastale attuale e visura storica dell'immobile ;
- 5) Copia scheda catastale attuale appartamento cantina e box + copia elaborato planimetrico ;
- 6) Copia verifica locazione immobili Agenzia delle Entrate in Crema ;
- 7) Copia atto di provenienza del bene del 29/04/2003 n° 170.385/18.277;
- 8) Attestato di prestazione energetica appartamento ;
- 9) Visure in conservatoria ;
- 10) Copia verifica amministratore condominiale;
- 10A) Mail amministratore condominiale del 03/06/2024 ;
- 10B) Mail IVG Crema di sollecito ripristino particolari a soffitto del 10/07/2024) ;
- 11) Estratto di mappa ;
- 12) Foto satellitare;
- 13) Certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del Sig. ;
- 14) Ricevute di invio copia perizia alle parti .