



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations



TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 37/2024 R.G.E.

CREDITORE: ING BANK N.V.
CON L'AVV. LAURA PELUCCHI

ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.P. Avv. NUNZIA CORINI

ESPERTO: GEOMETRA TEDOLDI GIACOMO

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI CREMA

DATA UDIENZA: 13 DICEMBRE 2024



INDICE

SCHEDA SINTETICA	4
LOTTO UNICO	4
PREMESSE	6
QUESITO	6
SOGGETTI ESECUTATI – BENI PIGNORATI - CREDITORI	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE	8
1/1 BENE E UBICAZIONE	8
1/2 CONFINI CATASTALI.....	9
1/3 DATI CATASTALI BENI PIGNORATI.....	9
1/4 VARIAZIONI STORICHE.....	11
2 ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
2/1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
2/2 ELEMENTI NECESSARI PER TRASFERIMENTO	11
3 DESCRIZIONE	11
3/1 DESCRIZIONE GENERALE	11
3/2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE.....	15
3/3 NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	16
3/4 CONSISTENZA IMMOBILE	16
4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	16
4/1 DIRITTO	16
4/2 TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI	16
4/3 LOCAZIONE (ANCHE ART. 2923 CO III C.C.).....	16
4/4 CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (ANCHE ART. 2923 CO III C.C.)	16
5 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI	17
6 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE	17
7 - REGOLARITA' CATASTALE	18
8 - REGOLARITA' URBANISTICA	18
8/1 AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE	18
8/2 DATI URBANISTICI.....	18
8/3 ABITABILITA' ED AGIBILITA'	19
9 – OPERE ABUSIVE E SANABILITA'	19
9/1 DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI	19
10 – GRAVAMI, VINCOLI ED ONERI	19
10/1 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)	19
10/2 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	20
11 - VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	20
11/1 ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	20
11/2 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
12 - VALORE E VENDIBILITA'	21
12/1 METODO DI VALUTAZIONE	21
12/2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	21

12/3 DIRITTI DI TERZI, QUOTE INDIVISE, COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI	22
12/4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA	22
12/5 (EVENTUALE) OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	23
12/6 SCHEDA DI VALUTAZIONE	23
12/7 SCHEDA DI VALUTAZIONE FINANZIARIA DIRITTO SUPERFICIE IN VERIFICA	27
13 - PRESTAZIONE ENERGETICA	28
14 - PRESENZA DI RIFIUTI	28
15 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	28
16 - LIMITI ED ASSUNZIONI	29
17 - OSSERVAZIONI VARIE	30
18 - ALLEGATI	30

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE GENERALE -		LOTTO UNICO	
Comune	RIPALTA GUERINA	Ubicazione	VIA TRONCA n. 1
			
 <p style="text-align: center;"> 8 CORPI SCALDANTI ⊗ CALDAIA S STUFA A GAS 5 KW K IMPIANTO KLIMA </p>			
Contesto:	Fabbricato a cortina di 3 piani fuori terra con annessi altri fabbricati ad uso abitazione e ad uso accessori, con area cortilizia comune, area uso giardino comune e posta nel centro storico dell'abitato vicino alla piazza principale		
Tipologia:	Appartamento su 3 piani con cantina e box al P. Terra		
N° Locali:	4 locali con 2 bagni, disimpegno ed ingresso al piano terra		

DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE			
Stato Conservativo	<i>SCARSO da ristrutturare</i>	Arredamento	<i>NO</i>
Riscaldamento	<i>Centralizzato autonomo</i>		
Raffrescamento	<i>SI solo una camera</i>	Antifurto	<i>NO</i>
Pavimenti	<i>Gres porcellanato</i>		
Serramenti	<i>Legno mordenzato noce con vetro camera ed Antone esterno</i>		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI			
Dati Catastali Pignoramento	Foglio 3 - Particella 69 - Sub 512 – cat A/2 – cl 1 - vani 7, Sup. catastale mq 121,00, Sup. catastale escluse aree scoperta mq 120,00 – R=€ 289,22; Foglio 3 - Particella 69 - Sub 503 – cat C/6 – cl 3 – mq 14,00, Sup. catastale mq 14,00 – R=€ 26,03		
Dati Catastali Attuali Aggiornati	Foglio 3 - Particella 69 - Sub 512 – cat A/2 – cl 1 - vani 7, Sup. catastale mq 121,00, Sup. catastale escluse aree scoperta mq 120,00 – R=€ 289,22; Foglio 3 - Particella 69 - Sub 503 – cat C/6 – cl 3 – mq 14,00, Sup. catastale mq 14,00 – R=€ 26,03		
Confini appartamento Piano terra	NORD:	Foglio 4 particella 69 sub. 503 box stessa proprietà;	
	EST:	Foglio 4 particella 69 sub. 504 e 516 altra proprietà;	
	SUD:	Foglio 4 particella 69 sub. 501 portico comune;	
	OVEST:	Foglio 4 particella 68 altra proprietà e via Tronca.	
Confini appartamento Piano primo	NORD:	Vuoto su cortile comune foglio 4 particella 223;	
	EST:	Foglio 4 particella 69 sub. 513 altra proprietà;	
	SUD:	Foglio 4 particella 69 sub. 513 altra proprietà e vuoto su foglio 4 particella 233 altra proprietà;	
	OVEST:	Foglio 4 particella 68 altra proprietà e vuoto su via Tronca.	
Confini appartamento Piano secondo	NORD:	Vuoto su cortile comune foglio 4 particella 223;	
	EST:	Foglio 4 particella 69 sub. 518 altra proprietà;	
	SUD:	Vuoto su foglio 4 particella 69 sub 512 stessa proprietà;	
	OVEST:	Foglio 4 particella 68 altra proprietà e vuoto su via Tronca.	
Confini box piano terra	NORD:	Foglio 4 particella 223 cortile comune;	
	EST:	Foglio 4 particella 69 subalterno 504 altra proprietà;	
	SUD:	Foglio 4 particella 69 subalterno 512 stessa proprietà;	
	OVEST:	Foglio 4 particella 68 altra proprietà.	
CERTIFICAZIONI			
Conformità catastale	<i>SI</i>	Conformità urbanistica	<i>SI</i>
Abitabilità/agibilità	<i>SI</i>	Certificazione impianti	<i>SI</i>
Irregolarità /Abusi	<i>Solo la presenza di porte interne di collegamento tra box e cantina, da considerare tolleranze costruttive art 34/bis DPR 380/2001</i>		
VENDITA			
Superficie commerciale	Mq 118,25	Valore di mercato	€ 107.000,00
Occupazione/Locazione	Dal Proprietario Esecutato	Vendibilità	Bassa
Motivo	<i>Unità immobiliare media inserita in contesto residenziale condominiale posto nel centro storico dell'abitato di Ripalta Guerina; Diverse unità simili sul mercato immobiliare presenti nel comune e nei comuni contermini</i>		
ONERI CONDOMINIALI			
Spese medie annue			€ 600,00
Spese arretrate ultimi 2 esercizi			€ 85,59

PREMESSE

QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione,

Vista l'istanza di vendita depositata nella procedura di cui in epigrafe;

Preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.;

Visto l'art. 569 c.p.c.;

Visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.;

=====OMISSIS=====

Dispone che l'esperto nominato _____,

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

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

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii. Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;**
- 4. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. A predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- 7. A verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;*
- 8. A verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;*

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

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

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

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

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

=====OMISSIS=====

SOGGETTI ESECUTATI – BENI PIGNORATI - CREDITORI

Soggetto Esecutato: [REDACTED]

- **Beni Pignorati:** Appartamento al Foglio 3 - Particella 69 - Sub 512 – cat A/2 – cl 1 - vani 7
Box al Foglio 3 - Particella 69 - Sub 503 – cat C/6 – cl 3 – mq 14,00
- **Creditore iscritto:** NG BANK N.V. con sede in 1102 CT Amsterdam (Paesi Bassi) Bijlmerdreef 106 e
Sede secondaria in Milano (MI) via Fulvio Testi n. 250.
- **Creditori intervenuti:** *NESSUNO*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-) In data 21 Agosto 2024 il Giudice dell'Esecuzione G.O.P. Avv. NUNZIA CORINI, nominava il Sottoscritto Geometra Tedoldi Giacomo, residente in Dovera via Oldrini n° 21, con studio in Casaletto Ceredano in via Montenero n. 5, C.F. TDLGCM65A07B889B, p. IVA 01589900198, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1402, iscritto all'Albo C.T.U. al n. 42, in possesso di Certificazione R.E.V. (Recognised European Valuer) n. REV-IT /CNGeGL / 2021/47, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.
-) Il sottoscritto prestava giuramento di rito al fine dell'accettazione dell'incarico in data 07/11/2024;
-) Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, ed in data 04/10/2024, a seguito di comunicazione da parte dell'IVG di Crema dell'avvenuta presa in carico del fabbricato oggetto di valutazione e comunicazione alla proprietà per fissare l'accesso al bene, effettuava il rilievo e le misurazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali;
-) In data 19/09/2024 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'AGE Agenzia delle Entrate di Cremona per verificare la presenza di contratti di affitto o locazione insistenti sul fabbricato;
-) In data 19/09/2024 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di RIPALTA GUERINA Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione ed in data 04/10/2024 riceveva copia della documentazione agli atti presente presso l'archivio comunale;
-) Esperiva in via telematica, in data 28/08/2024, la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estraeva visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate presso lo stesso ufficio;
-) In data 06/11/2024 ed in data 07/11/2024, esperiva in via telematica l'accesso all'Ufficio provinciale di LODI Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED] e copia delle trascrizioni esistenti sempre a nome di [REDACTED] per la ricostruzione dell'ultimo ventennio della proprietà;
-) In data 19/09/2024, estraeva copia Atto di provenienza compravendita immobile in capo alla sig.ra [REDACTED] direttamente dal portale telematico ed in data 07/11/2024 estraeva copia degli atti dei danti causa per verificare la provenienza dei beni stessi.

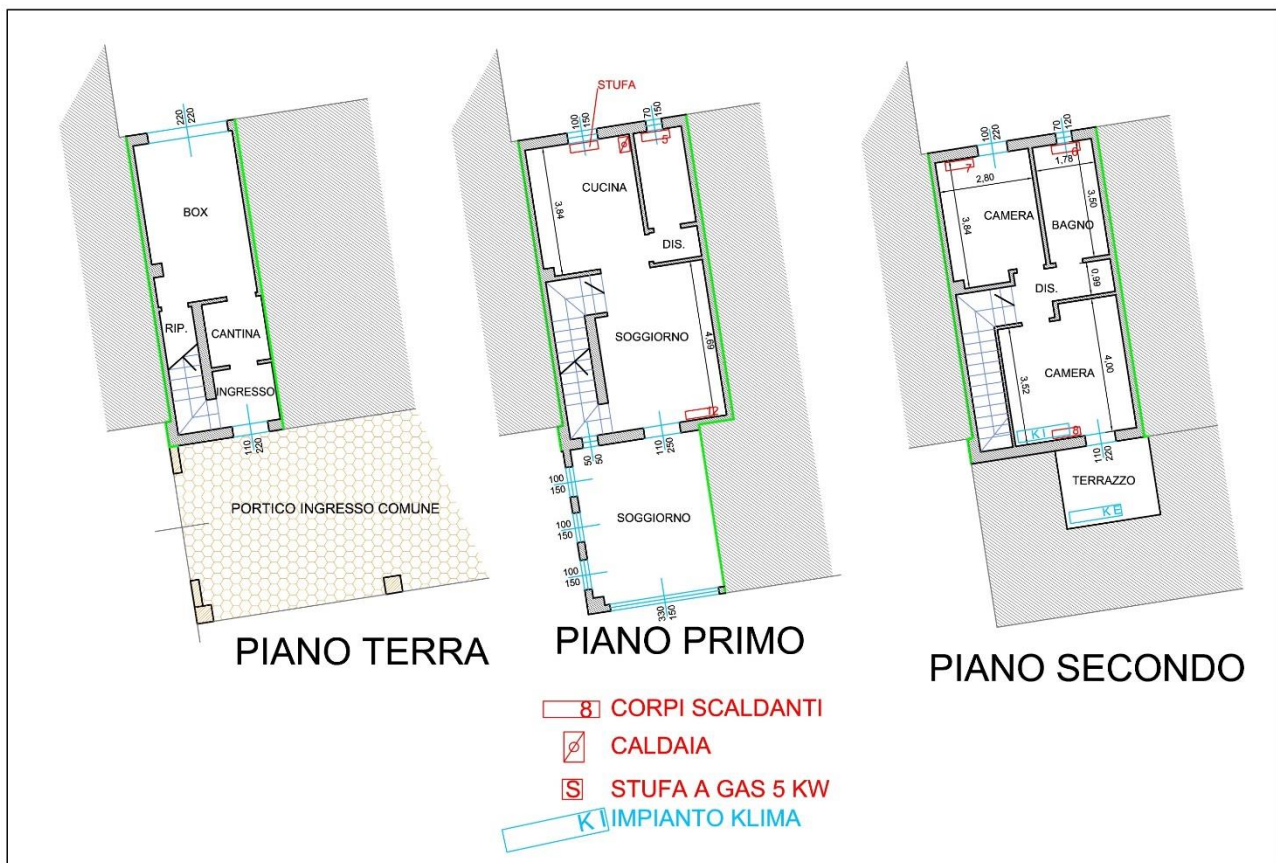
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1/1 BENE E UBICAZIONE



Immagini ©2024 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2024 20 m

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare è ubicata nel Comune di RIPALTA GUERINA, in VIA TRONCA n. 1 per l'accesso pedonale principale ed in via Della Chiesa per l'accesso al cortile comune ed al Box di pertinenza (Nell'atto di provenienza ed anche catastalmente viene riportato via Tronca n. 4 per l'accesso al box ma è errato), così allo stato attuale e come indicato anche nell'atto di pignoramento, e trattasi di unità residenziale, appartamento disposto da terra a cielo su tre piani con accesso da portico comune e box al piano terra, oltre alle quote di comproprietà degli enti comuni condominiali.



1/2 CONFINI CATASTALI

Unità immobiliare appartamento (alloggio 2) al piano terra, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Foglio 4 particella 69 sub. 503 box stessa proprietà;

EST: Foglio 4 particella 69 sub. 504 e 516 altra proprietà;

SUD: Foglio 4 particella 69 sub. 501 portico comune;

OVEST: Foglio 4 particella 68 altra proprietà e via Tronca.

appartamento (alloggio 2) al piano primo, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Vuoto su cortile comune foglio 4 particella 223;

EST: Foglio 4 particella 69 sub. 513 altra proprietà;

SUD: Foglio 4 particella 69 sub. 513 altra proprietà e vuoto su foglio 4 particella 233 altra proprietà;

OVEST: Foglio 4 particella 68 altra proprietà e vuoto su via Tronca.

appartamento (alloggio 2) al piano secondo, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Vuoto su cortile comune foglio 4 particella 223;

EST: Foglio 4 particella 69 sub. 518 altra proprietà;

SUD: Vuoto su foglio 4 particella 69 sub 512 stessa proprietà;

OVEST: Foglio 4 particella 68 altra proprietà e vuoto su via Tronca.

Box al piano terra, in solo corpo, sono così materializzati:

NORD: Foglio 4 particella 223 cortile comune;

EST: Foglio 4 particella 69 subalterno 504 altra proprietà;

SUD: Foglio 4 particella 69 subalterno 512 stessa proprietà;

OVEST: Foglio 4 particella 68 altra proprietà.

1/3 DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di RIPALTA GUERINA:

Abitazione al piano primo con cantina al piano S1:

Foglio 3 - Particella 69 - Sub 512, Via Tronca 1, piano T-1-2 – cat A/2 – cl 1 - vani 7, Sup. catastale mq 121,00, Sup. catastale escluse aree scoperta mq 120,00 – R=€ 289,22;

Box:

Foglio 3 - Particella 69 - Sub 503, Via Della Chiesa S.n.c. (Ex via Tronca 4), piano T – cat C/6 – cl 3 – mq 14,00, Sup. catastale mq 14,00 – R=€ 26,03;

VISURA CATASTALE



Data: 28/08/2024 Ora: 12.46.43 pag: 1 Segue

Visura n.: T122714/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/08/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di RIPALTA GUERINA (H316) provincia CREMONA
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di RIPALTA GUERINA (Codice H316) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		3	69	503			C/6	3	14m ²	Totale: 14 m ²	Euro 26,03 Lire 50.400	VIA TRONCA n. 4 Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione
2		3	69	512			A/2	1	7,0 vani	Totale: 121 m ² Totale escluse aree scoperte*: 120 m ²	Euro 289,22	VIA TRONCA n. 1 Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. 72 del 18/02/1999

Annotazione: di stadio: passaggi intermedi da esaminare

Immobile 2: **Annotazione:** -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 m² 14 Rendita: Euro 315,25

Intestazione degli immobili indicati al n.1

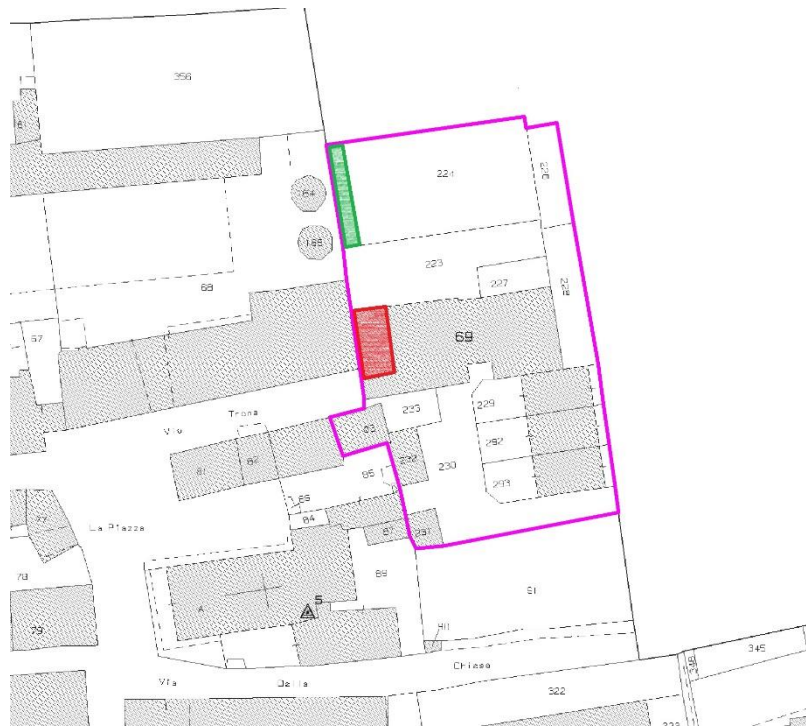
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1T) Proprieta' per l'area 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1S) Proprieta' superficiale 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: Atto del 29/09/2015 Pubblico ufficiale CONFALONIERI ANDREA Sede PANDINO (CR) Repertorio n. 22687 - CESSIONE DI BENI IMMOBILIARI IN ESECUZIONE DI ACCORDI IN SEDIE DI SEPARAZIONE PERSONALE TRA CONIUGI Nota presentata con Modello Unico n. 8150.1/2015 Reparto FI di LODI in atti dal 01/10/2015

ESTRATTO MAPPA

Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MORETTI PATRIZIA

Vis. tel. (0.50 euro)



1/4 VARIAZIONI STORICHE

La porzione pignorata, fabbricato residenziale, deriva da:

-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/10/2011 Pratica n. CR0194402 in atti dal 21/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 90400.1/2011);
-) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/10/2010 Pratica n. CR0105249 in atti dal 21/10/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10510.1/2010);
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2002 Pratica n. 9600 in atti dal 31/01/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 520.1/2002);
-) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1998 in atti dal 21/12/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n.10965.1/1998);
-) VARIAZIONE del 15/12/1997 in atti dal 15/12/1997 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02643.1/1997).

La porzione pignorata, fabbricato USO BOX, deriva da:

-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
-) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/12/1998 in atti dal 21/12/1998 ASSEGN. A SOCIO DI COOP.EDIL. (n. 10965.1/1998);
-) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/1997 in atti dal 12/05/1998 RETTIFICA D'UFFICIO CLASSAMENTO DOCFA (n. A02643.2/1997);
-) VARIAZIONE del 15/12/1997 in atti dal 15/12/1997 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. A02643.1/1997);

La porzione pignorata, area su cui sorge il fabbricato residenziale e box particella 69 deriva da:

-) FRAZIONAMENTO del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 (n. 3077.1/1996);
-) VARIAZIONE GEOMETRICA del 20/03/1996 in atti dal 20/03/1996 (n. 3077.1/1996);
-) TIPO MAPPALE in atti dal 29/03/1994 (n. 4721.1/1994);
-) Impianto meccanografico del 03/10/1975.

Dalla data del 09/11/2015 non ha subito modifiche o variazioni che hanno interessato la denuncia catastale.

La situazione catastale attuale rispecchia quanto trasferito con l'atto di provenienza in capo

Quando sopra esposto è meglio descritto nella visura catastale storica allegata.

2 ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2/1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non ci sono osservazioni in merito ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento che risultano conformi alla situazione catastale esistente e conformi con i dati riportati nell'atto di provenienza del bene in capo all'esecutata.

2/2 ELEMENTI NECESSARI PER TRASFERIMENTO

Unità immobiliare libera e non occupata;

Assenza di contratti di locazione opponibili;

Presenza di piccole opere edilizie difformi che rientrano nei casi delle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34/Bis comma 2-bis ai sensi del DPR 380/2001 per la parte privata.

3 DESCRIZIONE

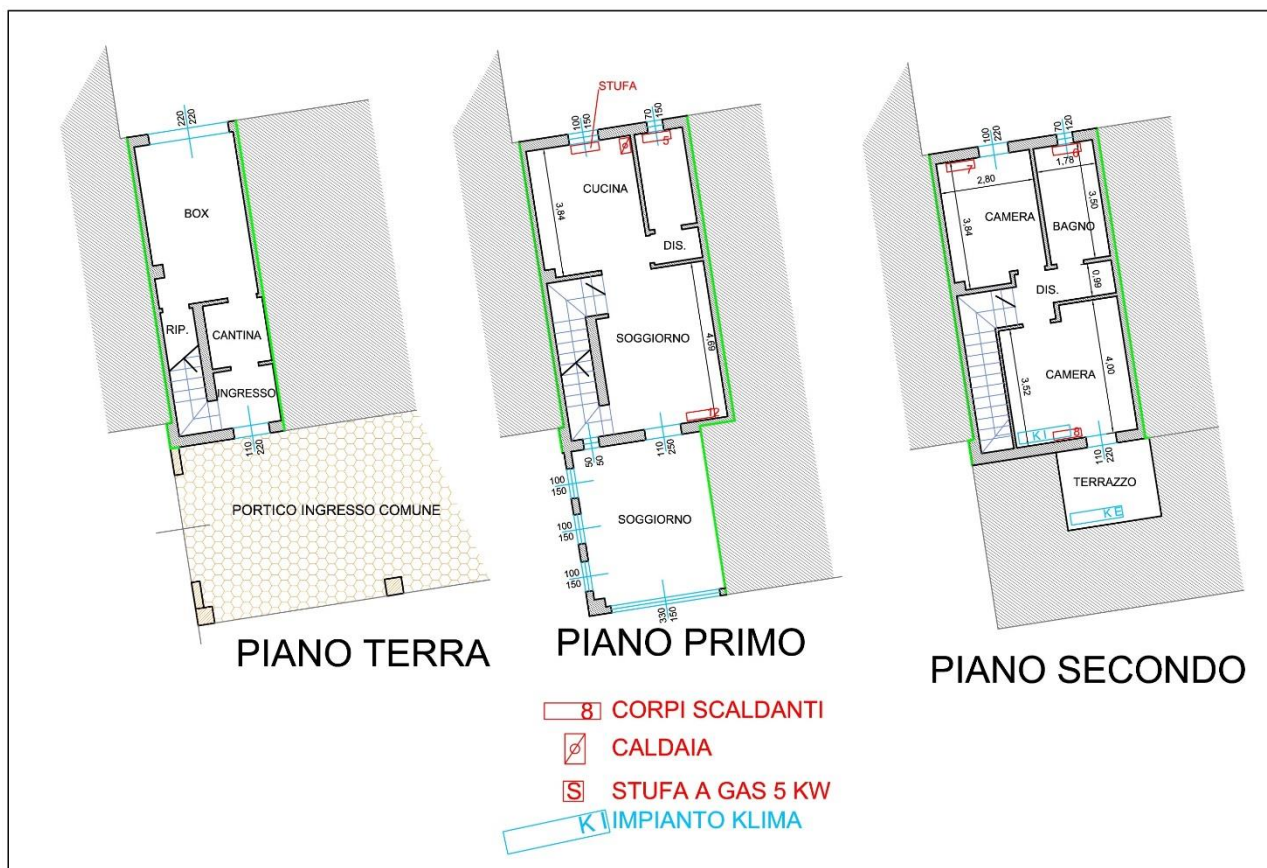
3/1 DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue:

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è appartamento da terra a cielo su tre piani con accesso da portico comune e box al piano terra, oltre alle quote di comproprietà degli enti comuni condominiali.

L'unità immobiliare è composta da: atrio d'ingresso esclusivo e cantina al piano terra, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e veranda al primo piano, bagno, disimpegno, due camere ed un terrazzo al secondo piano, autorimessa al piano terra.

Annesso ai fabbricati vi è area cortilizia di pertinenza ad uso di cortile comune al piano terra nella zona retro per accesso ai box, e sul fronte fabbricato per il collegamento interno di tutte le unità immobiliari del condominio.



Competono all'unità immobiliare le quote millesimali dei beni e parti comuni dell'edificio per la quota di 88,386/1000.

L'accesso pedonale principale all'unità immobiliare avviene dalla Via Tronca per l'accesso pedonale direttamente su portico comune e dalla via Della Chiesa per l'accesso carraio al cortile frontale ed al cortile posto sul retro del fabbricato.

Nelle parti comuni è ricompresa anche area a giardino identificata al foglio 3 con la particella 224 e detta area, così come riportato nell'atto di provenienza in capo all'esecutata è stata assegnata in uso e godimento perpetuo, esclusivo e trasmissibile, in porzione a ciascuno dei dodici condomini:

Confini dell'autorimessa a nord: cortile comune al mapp. 223; ad est: autorimessa al mappale 69/504 a mezzeria di muro; a sud: cantina al mapp. 69/512; ad ovest: mapp. 68 a mezzeria di muro.

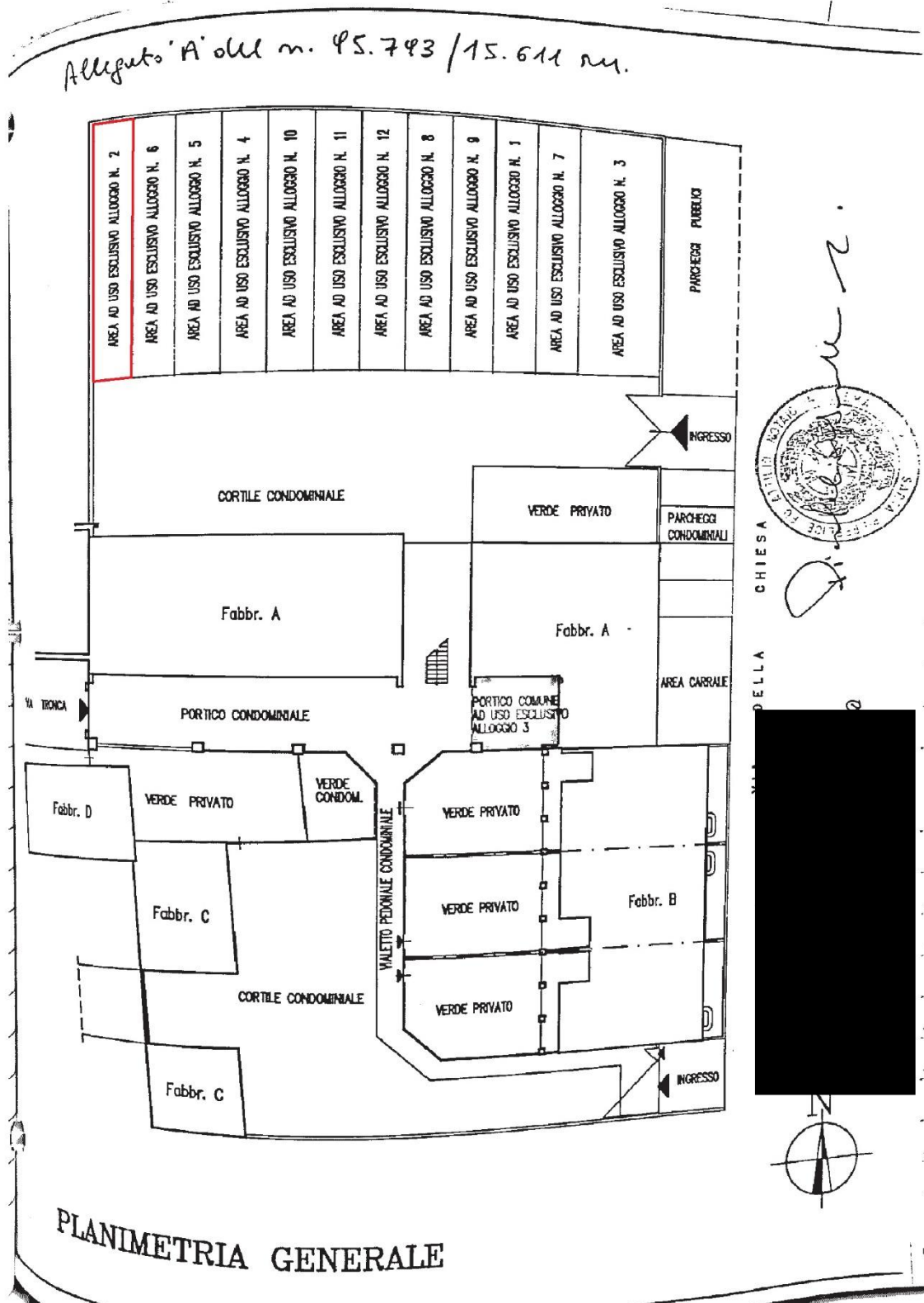
Dato atto inoltre che a ciascuno dei dodici condomini viene assegnata in uso e godimento perpetui, esclusivi e trasmissibili una porzione del giardino comune al mapp. 224 del fg 3, pur rimanendo lo stesso di proprietà condominiale, la porzione in uso a questa unità immobiliare risulta evidenziata nella planimetria allegata all'atto Notaio Pierfelice Sarta di Crema del 3 dicembre 1998 rep. n. 95793/15611.

Dato atto altresì che all'appartamento di cui al mapp. 69/ 509 competono l'uso ed il godimento perpetui, esclusivi e trasmissibili di una porzione di portico antistante l'ingresso, pur rimanendo lo stesso di proprietà condominiale.

Agli immobili oggetto del presente atto competono l'uso ed il godimento perpetui, esclusivi e trasmissibili di una porzione del detto giardino comune.

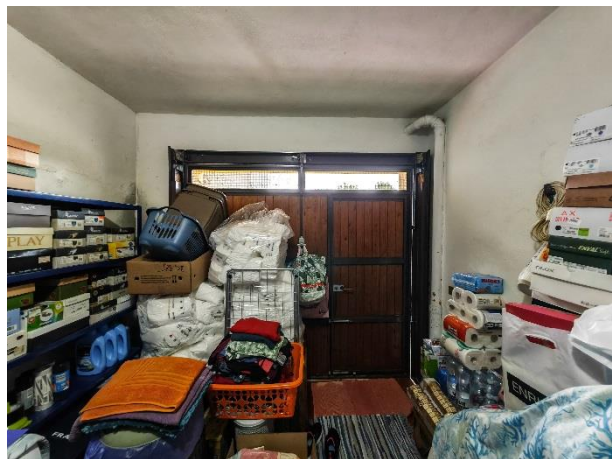
Servitù: come da atti di provenienza.

A seguire la planimetria ricavata dall'atto sopra citato con indicata in rosso l'area in oggetto.



Dal sopralluogo sono emerse le seguenti finiture interne per l'appartamento, cantina e box:
Intonaco al civile per pareti e soffitti, con tinteggiatura per interni e presenza massiva distribuita su tutta l'unità di muffa alle pareti e segni di infiltrazioni ed umidità;

Pavimenti interni in gres porcellanato a tutta l'abitazione, alla cantina ed al box, per i bagni, coordinato con rivestimento delle pareti;
 Rivestimento in ceramica per le pareti dei bagni con altezza di mt 2 e della cucina, solo parte attrezzata con altezza di cm 80, striscia centrale;
 Serramenti esterni in legno mordenzato noce con vetrocamera, dotati di antoni esterni a doghe verticali, sempre in legno mordenzato noce, i serramenti della veranda del piano primo sono privi di antoni esterni;
 Serramenti interni in legno tamburato nella parte bassa



e con specchiatura a vetro nella parte alta e mordenzati color noce, mentre le porte che danno sulla scala interna sono a specchiatura alta in vetro.

Gli impianti sono di tipo sottotraccia:

Impianto elettrico con frutti e placche della Bticino serie Magik con placche in alluminio anodizzato grigio;

Impianto di riscaldamento, di tipo autonomo con caldaia posizionata in locale cucina, caldaia marca MYNUTE della BERETTA con potenza di 23,7 kW ed installata nell'anno 1997, con caloriferi in ghisa verniciati a tutti i locali;

Nel locale

cucina è presente una stufa a gas (termoconvettore a parete) marca ROBUR modello CALORIO serie M, stufa priva di libretto e manutenzione, funzionante a gas metano.

La pavimentazione all'ingresso del piano terra è in marmo, la scala è rivestita in granito per pedata e alzata, con zoccolino in legno uguale in tutto l'appartamento.

Nel locale box al piano terra è allestita la lavanderia.

Il locale Box ha pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, porta basculante con struttura in ferro e pannellatura in legno con portina pedonale, porta REI verso cantina ed ingresso abitazione.



Le finiture del portico comune sono:

Pavimento in gres porcellanato;

Intonaco con tinteggiatura e zoccolatura in rilevato in intonaco strullato;

Pilastratura portico con rivestimento in mattoni a vista;

Opere in ferro per recinzioni e cancelli verniciati.

Il cortile posto nel retro a da cui si ha l'accesso carraio ha pavimentazione in ghiaia.

Esternamente il fabbricato è ultimato con intonaco al civile tinteggiato sulle pareti interne al condominio e per le pareti del fabbricato rivolte sulla strada di Via Tronca.

Sempre sulla facciata esterna sono riprese delle lesene in mattoni a vista a scopo decorativo.

Le gronde sono in legno con canali e pluviali in rame.

Il fabbricato è di recente costruzione, periodo compreso tra il 25/10/1994, data rilascio Concessione Edilizia n. 94/94 ed il

30/11/1999 data di rilascio del certificato di abitabilità.

Sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del complesso residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Concessione edilizia n. 94/94, protocollo n. 1178 del 25/10/1994;
- 2) Concessione edilizia n. 10/96 prot. n. 1251/96 del 24/06/1997, variante in corso d'opera alla C.E. 94/94;
- 3) Autorizzazione edilizia n. 18/96 prot. n. 1939/96 del 23/03/1998;
- 4) Denuncia di Inizio Attività presentata il 28/07/1997 al prot. n. 1229;
- 5) Autorizzazione di abitabilità in data 30/11/1999 riferita alla C.E. 94/94.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è provvista di certificato di abitabilità ed è provvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

3/2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE

Il fabbricato, in generale, si trova in buone condizioni di manutenzione generale per la parte esterna e le parti comuni del condominio.

La manutenzione interna è in scarse condizioni con grado di pulizia scadente.



L'unità immobiliare in oggetto si presenta in cattivo stato di manutenzione interna, con pareti e soffitti con elevata presenza di muffe ed infiltrazioni di umidità sia ai solai che alle pareti perimetrali nonostante la posizione al piano primo.

Anche i serramenti esterni sono in pessime condizioni di manutenzione, con finitura in verniciatura che si stacca dal supporto in legno.

Il locale cantina, il locale box al piano terra, nonché la veranda al piano primo ed in generale in buona parte dei locali, è presente ed ammassata una quantità enorme di scatoloni pieni di materiali vari, che l'esecutata dichiara essere la preparazione per un imminente trasloco.

Anche la facciata posta nel retro e verso il cortile comune ha evidenti segni di manomissione per l'apertura e la chiusura di forometrie varie per l'installazione e la rimozione di apparecchi di riscaldamento e l'installazione di canna fumaria in acciaio esterna per una eventuale stufa a pellet.

Per gli impianti presenti nell'appartamento, gli stessi risalgono alla data di costruzione del fabbricato e non hanno subito interventi di manutenzione.

L'impianto elettrico ha subito solo delle manomissioni per l'inserimento di nuovi interruttori nella camera, e la derivazione di una presa per l'attacco dell'asciugatrice nel locale box, comunque opere eseguite da personale non qualificato.

L'impianto idrico sanitario e di riscaldamento, dalla documentazione reperita è in regola con le manutenzioni anche della caldaia.

L'impianto di riscaldamento è da rivedere in quanto sembra essere stato modificato nel locale cucina con l'eliminazione di un calorifero.



3/3 NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

In generale l'unità immobiliare necessita di intervento di manutenzione straordinaria per l'eliminazione delle manomissioni, il ripristino delle condizioni igieniche interne con l'eliminazione della muffa dalle pareti ed alcuni interventi di ricerca ed eliminazione delle infiltrazioni alle pareti, sia nella camera che nella cucina. Detti interventi non hanno carattere di urgenza immediata.

3/4 CONSISTENZA IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da:

Atrio d'ingresso esclusivo e cantina al piano terra, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e veranda al primo piano, bagno, disimpegno, due camere ed un terrazzo al secondo piano, autorimessa al piano terra.

La superficie in pianta dei locali, così come rilevati, è:

SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO LORDA MQ 98,60;

SUPERFICIE BALCONE E VERANDA MQ 25,60

SUPERFICIE CANTINA PIANO TERRA LORDA MQ 6,60;

SUPERFICIE BOX LORDA ME 17,20.

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

4/1 DIRITTO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 37/2024 è in piena proprietà di [REDACTED] ed attualmente l'unità immobiliare è da considerare LIBERA e nella disponibilità della Proprietà Esecutata.

4/2 TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

L'immobile è in piena proprietà di [REDACTED] ed è pervenuta alla stessa per acquisto avvenuto con:

- 1) Atto di compravendita, a rogito Notaio PIERFELICE SARTA Notaio in CREMA in data 18/07/2008, atto n° 121453 di repertorio e n° 26521 di raccolta, registrato a Crema il 22/07/2008 al n. 4236 serie 1T e trascritto a Lodi in data 23/07/2008 ai n° 15008/8496, acquisto di quota indivisa del diritto di superficie con
- 2) Atto di "cessione di quota di beni immobili in esecuzione di accordi in sede di separazione personale tra coniugi", a rogito Notaio ANDREA CONFALONIERI Notaio in PANDINO in data 29/09/2015, atto n° 22687 di repertorio e n° 12462 di raccolta, dati di registrazione non reperiti e trascritto a Lodi in data 01/10/2015 ai n° 12921/8150.

Si allega la copia dei due atti di provenienza.

4/3 LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**, alla data del sopralluogo è risultata abitata dall'esecutata che si è dichiarata in fase di trasloco, quindi immobile nella disponibilità dell'IVG di Crema, custode giudiziario.

4/4 CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**.

5 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 06/11/2024 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/2008 - Registro Particolare 8496 Registro Generale 15008**
Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 121453/26521 del 18/07/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE, registrato a Crema il 22/07/2008 al n. 4236 serie 1T
- 2. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 15009**
Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 121454/26522 del 18/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 2003 del 01/06/2009 (SURROGAZIONE DI MUTUO AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L.7/2007);
- 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/10/2015 - Registro Particolare 8150 Registro Generale 12921**
Pubblico ufficiale CONFALONIERI ANDREA Repertorio 22687/12462 del 29/09/2015 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI BENI IMMOBILI IN ESECUZIONE DI ACCORDI IN SEDE DI SEPARAZIONE PERSONALE TRA CONIUGI Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR);
- 4. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2024 - Registro Particolare 2961 Registro Generale 4188**
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 468 del 23/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR)
- 1. TRASCRIZIONE A CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 8496 Registro Generale 15008**
Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 121453/26521 del 18/07/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) SOGGETTO VENDITORE registrato a Crema il 22/07/2008 al n. 4236 serie 1T;
- 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/12/1998 - Registro Particolare 10965 Registro Generale 16802**
Pubblico ufficiale PIERFELICE SARTA Repertorio 95793 del 03/12/1998 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR);
- 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/1998 - Registro Particolare 10965 Registro Generale 16802**
Pubblico ufficiale PIERFELICE SARTA Repertorio 95793 del 03/12/1998 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR);
- 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/1994 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 4948**
Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 86662 del 08/04/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE;
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/1994 - Registro Particolare 3236 Registro Generale 4949**
Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 86662 del 08/04/1994 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR)

Precedentemente l'area su cui sorge il fabbricato edificato dalla “
era di proprietà del Comune di Ripalta Guerina per l'intero ed alla data attuale il Comune di Ripalta Guerina è titolare della proprietà dell'area.

6 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 15009**
Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 121454/26522 del 18/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 2003 del 01/06/2009 (SURROGAZIONE DI MUTUO AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L.7/2007);
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2024 - Registro Particolare 2961 Registro Generale 4188**
Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 468 del

7 - REGOLARITA' CATASTALE

La situazione catastale riportata negli atti, compreso l'atto di trasferimento della proprietà del 18/07/2008 e 29/09/2015, è regolare con la situazione ante vendita, mentre allo stato attuale la planimetria catastale esistente **E' CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata appartamento al piano Terra, Primo e Secondo con cantina al piano terra e box al piano terra.

8 - REGOLARITA' URBANISTICA

8/1 AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è di recente costruzione, periodo compreso tra il 25/10/1994, data rilascio Concessione Edilizia n. 94/94 ed il 30/11/1999 data di rilascio del certificato di abitabilità.

Sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del complesso residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Concessione edilizia n. 94/94, protocollo n. 1178 del 25/10/1994;
- 2) Concessione edilizia n. 10/96 prot. n. 1251/96 del 24/06/1997, variante in corso d'opera alla C.E. 94/94;
- 3) Autorizzazione edilizia n. 18/96 prot. n. 1939/96 del 23/03/1998;
- 4) Denuncia di Inizio Attività presentata il 28/07/1997 al prot. n. 1229;
- 5) Autorizzazione di abitabilità in data 30/11/1999 riferita alla C.E. 94/94.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è provvista di certificato di abitabilità ed è provvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

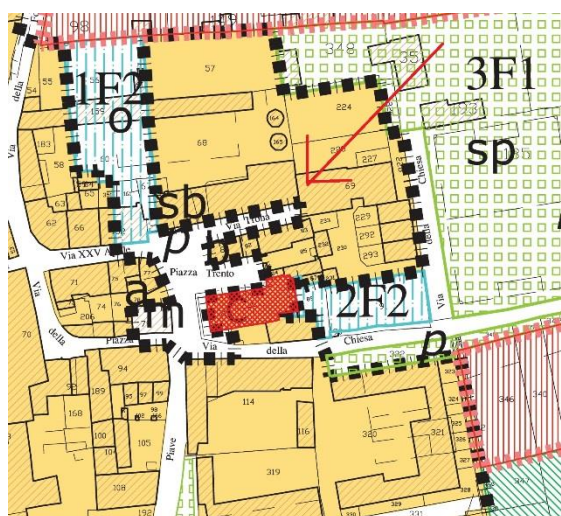
Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio

8/2 DATI URBANISTICI

La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di RIPALTA GUERINA:

- 1) PGT Vigente adottato con delibera C.C. n° 5 in data 30/03/2010, approvato con delibera C.C. n° 20 in data 19/11/2010, Pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n° 47 del 23/11/2011;

STRALCIO PGT



LEGENDA

	Confine comunale catastale
	Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) in contesto urbano Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
	Edifici di notevole interesse storico ed architettonico Edifici sottoposti a Vincolo da parte della Soprintendenza
	Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
	AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato a carattere residenziale T.U.C. 1 T.U.C. 2
	AMBITO EDIFICATO sistema urbano consolidato a carattere produttivo - commerciale/terziario T.U.C. 3 T.U.C. 4
	Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)
	AMBITO EDIFICATO - ZONA METANIFERA T.U.C. 5
	AMBITO DI COMPLETAMENTO, produttivo in contesto urbano assoggettato a preventiva pianificazione attuativa - P.E. P.E. 0.01

8/3 ABITABILITA' ED AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è **PROVVISTA** di certificato di abitabilità ed è **PROVVISTA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Autorizzazione di abitabilità in data 30/11/1999 riferita alla C.E. 94/94.

(Da considerare che l'abitabilità/agibilità dell'immobile è in vigore dal 1934, introdotta con il regio decreto 1265/1934 con il rilascio della licenza d'uso da parte del Podestà.

*Nel corso del tempo, il **processo di attestazione dell'agibilità** ha seguito diverse evoluzioni, rispecchiando i cambiamenti normativi e le esigenze nel settore edilizio.*

*Prima del 30 giugno 2003, ci si basava sul testo unico in materia sanitaria, il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, che ha introdotto l'**autorizzazione di abitabilità** con una finalità principalmente sanitaria e non edilizia.*

Successivamente, la normativa è stata modificata attraverso diverse leggi:

La legge Ponte (L. 765/1967) ha introdotto la distinzione tra agibilità e abitabilità, in cui la prima indicava gli immobili non residenziali e la seconda gli immobili adibiti a scopo abitativo;

La legge 46/1990 si concentrava sulla conformità degli impianti, condizionando il rilascio del certificato di agibilità al deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti o al collaudo degli stessi;

Il D.P.R. 425/1994 ha introdotto l'obbligo, per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni significative, di allegare ulteriore documentazione alla domanda di abitabilità.

*Successivamente, con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), non si è più mantenuta alcuna distinzione tra agibilità e abitabilità e si sono uniti i concetti nel **certificato di agibilità**.*

Il rilascio dell'agibilità avveniva entro 30 giorni dalla presentazione della domanda all'ufficio comunale, dopo un esame della documentazione e un eventuale controllo dell'immobile. In caso di mancato rilascio entro i termini senza richiesta da parte del comune, la certificazione era considerata implicitamente concessa con il principio del silenzio assenso, entro 30 giorni se era presente il parere dell'azienda sanitaria locale e entro 60 giorni in caso di autodichiarazione.

*Con il D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), non è più il comune a rilasciare l'agibilità, infatti la pratica è stata semplificata grazie all'introduzione della segnalazione certificata di agibilità, un **autocertificazione** inviata al comune dall'intestatario della pratica tramite lo sportello telematico SUAPE, entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori.)*

9 – OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

9/1 DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI

Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di piccole opere edilizie difformi che rientrano nei casi delle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34/Bis comma 2-bis ai sensi del DPR 380/2001 per la parte privata.

Si tratta delle porte interne di collegamento tra la cantina del piano terra ed il box del piano terra e la porta di collegamento tra il box ed il ripostiglio sottoscala.

Non vi sono altre modifiche da segnalare.

ASSUNZIONI

Le piccole difformità rilevate e sopra richiamate derivano dalla documentazione messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale di Ripalta Guerina

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

10 – GRAVAMI, VINCOLI ED ONERI

10/1 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 C.C.)

Sull'immobile in oggetto grava ipoteca volontaria, **ISCRIZIONE CONTRO del 23/07/2008 - Registro Particolare 3591 Registro Generale 15009** Pubblico ufficiale SARTA PIERFELICE Repertorio 121454/26522 del 18/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2003 del 01/06/2009 (SURROGAZIONE DI MUTUO AI SENSI DELL'ART. 8, COMMA 2, DEL D.L.7/2007);

Concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 140.000,00 (€CENTOQUARANTAMILA/00) INIZIALE e surrogato in € 138.822,72 (€CENTOTRENTOTTOMILAOTTOCENTOVENTIDUE/72), ipoteca per un valore complessivo di € 210.000,00 (€ DUECENTODIECIMILA/00).

Non insistono altre ipoteche.

La trascrizione pregiudizievole sull'immobile, **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2024 - Registro Particolare 2961 Registro Generale 4188** Pubblico ufficiale, UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 468 del 23/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in RIPALTA GUERINA(CR) è unica e non vi sono altre trascrizioni in essere alla data del 06/11/2024.

Sia le iscrizioni, sia le trascrizioni pregiudizievoli citate in elenco, saranno cancellate nel contesto della procedura e non graveranno a carico dell'acquirente.

10/2 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sui beni oggetto di pignoramento, oltre a quelli già citati in precedenza, grava l'onere derivante dal diritto di superficie dell'esecutato, diritto di superficie della durata di anni 99 decorrenti dalla data del 08/04/1994, data di stipula della cessione in convenzione del fabbricato originario dal Comune di Ripalta Guerina alla [REDACTED] in diritto di superficie, come descritto e recepito dall'assegnatario iniziale e dante causa dell'odierna eseguita con l'atto di assegnazione in data 03/12/1998 a rogito Notaio Pierfelice Sarta ed allegato alla presente.

11 - VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

11/1 ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in complesso immobiliare condominiale, "CONDOMINIO GAETTA" corrente in RIPALTA GUERINA via Tronca n. 1, e da documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio, SISTEMA DI MARIO VERARDI E C. S.A.S. risultano i seguenti dati relativi alle quote millesimali ed alle spese condominiali non pagate:

Gli arretrati degli ultimi due esercizi approvati ammontano ad € 85,59 e riferiti alla rata scaduta il 30/10/2024 e non ancora versata.

Si prevede che entro la fine dell'anno 2024 il debito ammonterà ad € 256,77 e corrispondente alle rate di ottobre, novembre e dicembre 2024.

Di seguito la comunicazione pervenuta dall'Amministratore:

CONDOMINIO GAETTA
Via Tronca, 1
26010 RIPALTA GUERINA (CR)
Cod. Fisc. 91017470195

Egr. Geom.
Giacomo Tedoldi

vs mail geom.giacomotedoldi@gmail.com

Oggetto: esecuzione immobiliare Tribunale di Cremona RGE n. 37-2024

Riscontro puntualmente la sua trasmettendole:

- 1) Quota millesimale di proprietà di competenza. Non abbiamo millesimi disaggregati del box
- 2) Planimetria con indicazione parti comuni. Non abbiamo atti di fabbrica.
- 3) Bilancio consuntivo 2023 e preventivo 2024 dai quali dedurre dagli importi evidenziati in giallo il costo medio annuale di gestione ordinaria.
- 4) Come da situazione versamenti allegata ad oggi la [REDACTED] risulta debitrice solamente di € 85,59 corrispondenti alla rata di spese preventive 2024 scaduta il 30.10.2024. Entro fine anno dovrà altre due rate poer l'ulteriore importo complessivo di € 171,18.
- 5) Non vi sono spese straordinarie deliberate
- 6) Non vi sono spese straordinarie deliberate ed in fase di esecuzione non ancora pagate
- 7) Non vi sono procedimenti giudiziari in corso per l'unità immobiliare in oggetto
- 8)

Tanto dovendo, con distinti saluti

Crema, 19.11.2024

gestioni immobiliari
Dott. Arch. Mario Verardi
via Crocicchio, 16 - 26013 Crema
telfax 0373203736 cell. 3663264279

L'importo totale delle spese condominiali non pagate negli ultimi due esercizi finanziari, alla data della presente, ammonta ad € 85,59

(La cifra sopra esposta non verrà detratta dal valore dell'immobile).

11/2 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese medie annue di gestione dell'unità immobiliare ammontano a **€ 600,00**;

Le utilità comuni sono quelle riportate nella planimetria di rilievo allegata;

Dagli atti di provenienza in capo al dante causa dell'odierna proprietaria eseguita e come riportato anche nel regolamento di condominio iniziale ed allegato al primo atto, competono all'unità immobiliare in oggetto, le seguenti quote millesimali del Condominio "CONDOMINIO GAETTA" corrente in RIPALTA GUERINA via Tronca n. 1, dove è ubicato il bene:

MILLESIMI GESTIONE 88,386/1000 Per appartamento piano terra, primo e secondo, cantina e box al piano terra.

Non vi sono procedimenti in corso oltre al presente, in quanto il "CONDOMINIO GAETTA" corrente in RIPALTA GUERINA via Tronca n. 1 non si è insinuato nella presente procedura esecutiva.

12 - VALORE E VENDIBILITA'

12/1 METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LODI (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche su un periodo compreso tra il 11/11/2022 ed il 11/11/2024 ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e non tipologica, ma riconducibili alla stessa tipologia e ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).

Dalla ricerca sono stati trovati due immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Residenziale normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 15/06/2023 e trascritto a Lodi il 27/06/2023;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 01/07/2024 e trascritto a Lodi il 11/07/2024.

I due atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nello stesso comune in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante scheda di comparazione e valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

12/2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile in zona di CENTRO STORICO del comune di RIPALTA GUERINA, zona inserita in contesto residenziale STORICO dove si trovano tutti i servizi quali banche, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

Considerato che si tratta di un piccolo comune di 550 abitanti e posto a circa 7 KM dal centro urbano di Crema, cittadina di riferimento ed a circa 38 KM da Cremona capoluogo di Provincia;

La presenza di area a parcheggio comunale esterna ed a diretto contatto con il complesso residenziale;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;

La presenza di servizi nelle immediate vicinanze del complesso residenziale;

Che si tratta di unità immobiliare in diritto di superficie su area del Comune per un periodo di anni 99 di cui già trascorsi 30;

Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di RIPALTA GUERINA e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;

Considerato che i due immobili comparabili corrispondono per caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché tipologiche al bene oggetto di stima e realizzati nello stesso periodo temporale;

Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 107.000,00 (euro CENTOSETTEMILA/00)** al netto del valore dell'area su cui sorge il fabbricato.

Per un valore medio al mq di superficie commerciale di **€ 904,86 (€ NOVECENOTOQUATTRO/86)**.
E' stato anche verificato che sussistono spese condominiali non pagate per gli ultimi due anni di gestione per **€ 85,59**, spese relative a normale amministrazione.

Per la verifica del valore del diritto di superficie (solo diritto) si è provveduto ad effettuare anche un calcolo mediante la capitalizzazione dei redditi, quindi calcolando il reddito del fabbricato ed applicando a detto reddito il saggio di sconto vigente alla data del 23/10/2024 ultimo rilevamento della banca d'Italia per l'Eurosistema. Dal conteggio effettuato e di seguito riportato ne è derivato il valore di, quale più probabile valore di mercato, in € 106.000,00 (euro CENTOSEIMILA/00), in linea con la valutazione per confronto di mercato.

12/3 DIRITTI DI TERZI, QUOTE INDIVISE, COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono in proprietà esclusiva della [REDACTED] per acquisto in data 18/07/2008 ed in data 29/09/2015.

Essendo l'esecutata unica proprietaria del diritto di superficie del bene, la valutazione è stata eseguita per l'intero bene.

Nel caso in esame il bene andrà venduto per intero ma sempre in diritto di superficie della durata di anni 99 decorrenti dalla data del 08/04/1994.

12/4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA)

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'esecuzione immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione dei immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (*).

(*) Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	riduzione %	Totale
RESIDENZIALE	€ 107.000,00	10%	€ 96.300,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 96.000,00

Valore che rende comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

12/5 (EVENTUALE) OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
-) I beni di cui trattasi sono appartamento da terra a cielo su tre piani con accesso da portico comune e box al piano terra, direttamente collegati tra di loro;
-) I beni hanno possibilità di accesso indipendente tra loro e tramite area cortilizia comune;
-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico.

L'unità immobiliare sopra descritta e valutata, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua dimensione, non può essere frazionata e venduta per lotti, ma mantenuta nel suo intero.

GIUDIZIO:

L'UNITÀ IMMOBILIARE NON CONSENTE LA DIVISIONE IN LOTTI.

12/6 SCHEDE DI VALUTAZIONE

SCHEDE VALUTAZIONI MARKET COMPARISON APPROACH M.C.A.			
TRIBUNALE DI	CREMONA		
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.	37/2024	DEL	5 marzo 2024
GIUDICE / G.O.T./ G.O.P.	AVV. NUNZIA CORINI		
PERITO NOMINATO	TEDOLDI GEOMETRA GIACOMO		
DATA INCARICO	21 agosto 2024		
DATA GIURAMENTO	7 novembre 2024		
DATA REDAZIONE STIMA m/aaaa	11 2024		
RILEVAMENTO DATI IMMOBILE			
	OGGETTO DI VALUTAZIONE		
TIPOLOGIA:	X	APPARTAMENTO	
	-	VILLA	
	-	IMMOBILE COMMERCIALE	
	-	IMMOBILE ARTIGIANALE	
	-	IMMOBILE AGRICOLO	
	-	VECCHIO FABBRICATO	
	-	TERRENO EDIFICABILE	
	-	TERRENO AGRICOLO	
	-	ALTRO	
PRINCIPALI COSTI E SAGGI ANNUI DI RIVALUTAZIONE			
	DATA	1,00% (1)	
	VARIAZIONE LIVELLO DI PIANO	0,50% (2)	
	COSTO INTERVENTO PER RISTRUTTURAZIONE	€ 20.000,00	(3)
	COSTO SERVIZIO IGIENICO	€ 10.000,00	(4)
<small>(1) SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI (2) INDICE DI VARIAZIONE DEL PREZZO IN BASE AL LIVELLO DI PIANO (3) INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE IMMOBILE PER POSIZIONE CONTESTO (4) INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE IMMOBILE PER CLASSE ENERGETICA PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO (5) IMPORTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO (6) COSTO SERVIZIO IGIENICO A NUOVO (OPERE EDILI PIU' FINITURE)</small>			

DATI METRICI E CARATTERISTICHE							
TUTTE LE SUPERFICI INDICATE SONO SUPERFICI ESTERNE LORDE							
SUPERFICIE PRINCIPALE						MQ	98,60
BALCONI						MQ	25,60
PORTICI						MQ	0,00
ACCESSORI INTERNI		BOX				MQ	17,20
		CANTINE E SIMILI				MQ	6,60
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO		BOX				MQ	0,00
		SOTTOTETTI E RUSTICI				MQ	0,00
AREA ESTERNA							
BAGNI E SERVIZI IGIENICI							2
LIVELLO DI PIANO	0	ASCENSORE	SI	-	NO		X
		SEMINTERRATO					
		PIANO TERRA O RIALZATO CON GIARDINO			PIANO 3		-
		PIANO TERRA O RIALZATO SENZA GIARDINO	X		PIANI SUPERIORI		-
		PIANO 1			ULTIMO PIANO		-
		PIANO 2			ATTICO		-
STATO MANUTENZIONE		VALORE			VALORE		
DA RISTRUTTURARE	-			FINEMENTE RISTRUTTURATO	-		
BUONO STATO	X	2		NUOVA COSTRUZIONE	-		
RISTRUTTURATO	-						
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE							1994
		differenza da data odierna					30
STATO LOCATIVO						LIBERO	X
						LOCATO	-
						LOCATO STAGIONALMENTE PER BREVI PERIODI	-
LUMINOSITA'	MOLTO LUMINOSO	-		ESPOSIZIONE	ESTERNA PANORAMICA		-
	LUMINOSO	-			ESTERNA		-
	MEDIAMENTE LUMINOSO	-			MISTA	X	
	POCO LUMINOSO	X			INTERNA	-	
					COMPLETAMENTE INTERNA		-
POSIZIONE CONTESTO	CENTRO STORICO	X	5				
	CENTRO	-	-				
	PRIMA PERIFERIA	-	-				
	FRAZIONI	-	-				
	ZONA INDUSTRIALE	-	-				
EDIFICIO ESTERNO	OTTIMO STATO			NORMALE	SCADENTE		
0 - 20 ANNI	-						
20 - 40 ANNI	-	X					
OLTRE 40 ANNI	-						
RISCALDAMENTO					AUTONOMO	X	
					CENTRALIZZATO	-	
					CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE	-	
					ASSENTE	-	
CLASSE ENERGETICA	A3	-	-				
	A2	-	-				
	A1	-	-				
	B	-	-				
	C	-	-				
	D	-	-				
	E	-	-				
	F	-	-				
	G	-	-				

INDICI CORRETTIVI DEL VALORE							
VALORE (0/1/X)	STATO LOCATIVO			COEFFICIENTI	AUMENTI RIDUZIONI		
X	LIBERO			0%	0,00%		
-	LOCATO			-20%	0,00%		
-	LOCATO STAGIONALMENTE PER BREVI PERIODI			-5%	0,00%		
	STATO DI CONSERVAZIONE UNITA' IMMOBILIARE			COEFF. DI MERITO			
-	DA RISTRUTTURARE			-10%	0,00%		
X	BUONO STATO			0%	0,00%		
-	RISTRUTTURATO			5%	0,00%		
-	FINEMENTE RISTRUTTURATO			10%	0,00%		
-	NUOVA COSTRUZIONE			10%	0,00%		
	LUMINOSITA'			COEFF. DI MERITO			
-	MOLTO LUMINOSO		NOTE	10%	0,00%		
-	LUMINOSO		SOLEGGIATURA DIRETTA TUTTO IL GIORNO	5%	0,00%		
-	MEDIAMENTE LUMINOSO		SOLEGGIATURA DIRETTA BUONA PARTE DEL GIORNO	0%	0,00%		
X	POCO LUMINOSO		SOLEGGIATURA DIRETTA PARTE DEL GIORNO	-5%	-5,00%		
	ESPOSIZIONE E VISTA		SOLEGGIATURA DIRETTA POCO TEMPO	COEFF. DI MERITO			
-	ESTERNA PANORAMICA			10%	0,00%		
-	ESTERNA			5%	0,00%		
X	MISTA			0%	0,00%		
-	INTERNA			-5%	0,00%		
-	COMPLETAMENTE INTERNA			-10%	0,00%		
	POSIZIONE CONTESTO			COEFF. DI MERITO			
X	CENTRO STORICO			10%	10,00%		
-	CENTRO			5%	0,00%		
-	PRIMA PERIFERIA			0%	0,00%		
-	FRAZIONI			-15%	0,00%		
-	ZONA INDUSTRIALE			-20%	0,00%		
	EDIFICIO ESTERNO E/O CONDOMINIALE						
-	OTTIMO STATO		1 - 20 ANNI	10%	0,00%		
-			20 - 40 ANNI	5%	0,00%		
-			OLTRE 40 ANNI	0%	0,00%		
-	NORMALE		1 - 20 ANNI	0%	0,00%		
-			20 - 40 ANNI	-1%	-1,00%		
-			OLTRE 40 ANNI	-2%	0,00%		
-	SCADENTE		1 - 20 ANNI	-5%	0,00%		
-			20 - 40 ANNI	-10%	0,00%		
-			OLTRE 40 ANNI	-15%	0,00%		
	RISCALDAMENTO			COEFF. DI MERITO			
X	AUTONOMO			5%	5,00%		
-	CENTRALIZZATO			0%	0,00%		
-	CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE			2%	0,00%		
-	ASSENTE			-5%	0,00%		
	CLASSE ENERGETICA			COEFF. DI MERITO			
-	A3			6,50%	0,00%		
-	A2			3,00%	0,00%		
-	A1			0,00%	0,00%		
-	B			-3,00%	0,00%		
-	C			-6,75%	0,00%		
-	D			-11,75%	0,00%		
-	E			-18,25%	0,00%		
-	F			-27,00%	0,00%		
-	G			-37,00%	0,00%		
				TOTALE AUMENTI/RIDUZIONI	9,00%		

**RILEVAMENTO DATI IMMOBILI COMPARABILI
COMPARABILE N° 1**

PROVINCIA DI	CREMONA	
COMUNE DI	RIPALTA GUERINA	
TIPOLOGIA:	X	APPARTAMENTO
		VILLA
		IMMOBILE COMMERCIALE
		IMMOBILE ARTIGIANALE
		IMMOBILE AGRICOLO
		VECCHIO FABBRICATO
		TERRENO EDIFICABILE
		TERRENO AGRICOLO
		ALTRO
	DATI METRICI E CARATTERISTICHE	
SUPERFICIE PRINCIPALE		MQ 157,00
BALCONI		MQ 3,30
PORTICI		MQ 11,60
ACCESSORI INTERNI	BOX	MQ 24,70
	CANTINE E SIMILI	MQ 13,00
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX	MQ 0,00
	SOTTOTETTI E RUSTICI	MQ 0,00
AREA ESTERNA		MQ 260,00
BAGNI E SERVIZI IGIENICI		N° 2
LIVELLO DI PIANO		N° 0
POSIZIONE CONTESTO	CENTRO STORICO	- -
	CENTRO	- -
	PRIMA PERIFERIA	X 3
	FRAZIONI	- -
	ZONA INDUSTRIALE	- -
STATO MANUTENZIONE	SCARSO	- -
	NORMALE	- -
	MEDIO	- -
	OTTIMO	X 4
CLASSE ENERGETICA	A3	- -
	A2	- -
	A1	- -
	B	- -
	C	- -
	D	- -
	E	- -
	F	- -
	G	- -
DATA ATTO DI VENDITA m/aaaa		6 2023
MESI TRASCORSI DALLA DATA ULTIMO ATTO DI VENDITA		N° 17
PREZZO DI VENDITA		€ 215.000,00
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE		2007
differenza da data odierna		17

COMPARABILE N° 2

PROVINCIA DI	CREMONA	
COMUNE DI	RIPALTA GUERINA	
TIPOLOGIA:	X	APPARTAMENTO
		VILLA
		IMMOBILE COMMERCIALE
		IMMOBILE ARTIGIANALE
		IMMOBILE AGRICOLO
		VECCHIO FABBRICATO
		TERRENO EDIFICABILE
		TERRENO AGRICOLO
		ALTRO
	DATI METRICI E CARATTERISTICHE	
SUPERFICIE PRINCIPALE		MQ 86,00
BALCONI		MQ 8,30
PORTICI		MQ 0,00
ACCESSORI INTERNI	BOX	MQ 16,40
	CANTINE E SIMILI	MQ 11,50
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX	MQ 0,00
	SOTTOTETTI E RUSTICI	MQ 0,00
AREA ESTERNA		MQ 0,00
BAGNI E SERVIZI IGIENICI		N° 1
LIVELLO DI PIANO		N° 0
POSIZIONE CONTESTO	CENTRO STORICO	- -
	CENTRO	- -
	PRIMA PERIFERIA	X 3
	FRAZIONI	- -
	ZONA INDUSTRIALE	- -
STATO MANUTENZIONE	SCARSO	X 1
	NORMALE	- -
	MEDIO	- -
	OTTIMO	- -
CLASSE ENERGETICA	A3	- -
	A2	- -
	A1	- -
	B	- -
	C	- -
	D	- -
	E	- -
	F	- -
	G	- -
DATA ATTO DI VENDITA m/aaaa		7 2024
MESI TRASCORSI DALLA DATA ULTIMO ATTO DI VENDITA		N° 4
PREZZO DI VENDITA		€ 57.000,00
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE		1977
differenza da data odierna		47

TABELLA COMPARAZIONE DATI E CALCOLO VALORI				
CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE		SUBJET S	
	COMP. 1	COMP. 2		
PREZZO TOTALE	€ 215.000,00	€ 57.000,00		
DATA	17	4	0	
SUPERFICIE PRINCIPALE	157,00	86,00	98,60	
BALCONI	3,30	8,30	25,60	
PORTICI	11,60	0,00	0,00	
ACCESSORI INTERNI	BOX 24,70	16,40	17,20	
	CANTINE E SIMILI 13,00	11,50	6,60	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX 0,00	0,00	0,00	
	SOTTOTETTI E RUSTICI 0,00	0,00	0,00	
AREA ESTERNA	260,00	0,00	0,00	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	2	1	2	
LIVELLO DI PIANO	0	0	0	
POSIZIONE CONTESTO	3	3	5	
STATO MANUTENZIONE	4	1	2	
CLASSE ENERGETICA	0	0	0	
ANNI DA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	17	47	30	
INDICI MERCANTILI E SUPERFICIE COMMERCIALE				
SUPERFICIE PRINCIPALE	1,00	157,00	86,00	98,60
BALCONI	0,30	0,99	2,49	7,68
PORTICI	0,35	4,06	0,00	0,00
ACCESSORI INTERNI	BOX 0,60	14,82	9,84	10,32
	CANTINE E SIMILI 0,25	3,25	2,88	1,65
ACCESSORI ESTERNI E S.TETTO	BOX 0,50	0,00	0,00	0,00
	SOTTOTETTI E RUSTICI 0,25	0,00	0,00	0,00
AREA	0,10	26,00	0,00	0,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE	206,12	101,21	118,25	
DATA	1,00% (1)			
VARIAZIONE LIVELLO DI PIANO	0,50% (2)			
POSIZIONE CONTESTO		CENTRO STORICO 10%		
		CENTRO 5%	(3)	
		PRIMA PERIFERIA 0%		
		FRAZIONI -15%		
		ZONA INDUSTRIALE/AGRICOLA -20%		
CLASSE ENERGETICA		A3 3,50%		
		A2 3,00%		
		A1 0,00%		
		B -3,00%	(4)	
		C -3,75%		
		D -5,00%		
		E -6,50%		
		F -8,75%		
		G -10,00%		
COSTO INTERVENTO PER RISTRUTTURAZIONE		€ 20.000,00	(5)	
COSTO SERVIZIO IGIENICO		€ 10.000,00	(6)	
(1) SAGGIO DI VARIAZIONE ANNUALE DEI PREZZI				
(2) INDICE DI VARIAZIONE DEL PREZZO IN BASE AL LIVELLO DI PIANO				
(3) INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE IMMOBILE PER POSIZIONE CONTESTO				
(4) INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE IMMOBILE PER CLASSE ENERGETICA PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO				
(5) IMPORTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE PER PASSARE DA UN LIVELLO ALL'ALTRO				
(6) COSTO SERVIZIO IGIENICO A NUOVO (OPERE EDILI PIU' FINITURE)				

PREZZI MEDI			
PREZZO TOTALE	€ 215.000,00	€ 57.000,00	
SUPERFICIE COMMERCIALE	206,12	101,21	
PREZZO MEDIO	€ 1.043,08	€ 563,21	
PREZZI MARGINALI			
CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE		
	UNITA' A	UNITA' B	
DATA	€ 179,17	€ 47,50	
SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 563,21	€ 563,21	
BALCONI	€ 168,96	€ 168,96	
PORTICI	€ 197,12	€ 197,12	
ACCESSORI INTERNI	BOX € 337,93	€ 337,93	
	CANTINE E SIMILI € 140,80	€ 140,80	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX € 281,61	€ 281,61	
	SOTTOTETTI E RUSTICI € 140,80	€ 140,80	
AREA	€ 56,32	€ 56,32	
LIVELLO DI PIANO	€ 1.075,00	€ 285,00	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	-€ 2.000,00	-€ 2.000,00	
TABELLA DI VALUTAZIONE			
CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE		
	UNITA' A	UNITA' B	
PREZZO TOTALE	€ 215.000,00	€ 57.000,00	
DATA	-€ 3.045,83	-€ 190,00	
SUPERFICIE PRINCIPALE	-€ 32.891,66	€ 7.096,49	
BALCONI	€ 3.767,90	€ 2.923,08	
PORTICI	-€ 2.286,65	€ -	
ACCESSORI INTERNI	BOX -€ 2.534,46	€ 270,34	
	CANTINE E SIMILI -€ 901,14	-€ 689,94	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX € -	€ -	
	SOTTOTETTI E RUSTICI € -	€ -	
AREA	-€ 14.643,55	€ -	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	€ -	-€ 2.000,00	
LIVELLO DI PIANO	€ -	€ -	
POSIZIONE CONTESTO	€ -	€ -	
CLASSE ENERGETICA	€ -	€ -	
STATO MANUTENZIONE	-€ 40.000,00	€ 20.000,00	
VALORE CORRETTO	€ 122.464,62	€ 84.409,97	
CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJET			
VALORE CALCOLATO		€ 103.437,29	
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO		€ 103.000,00	
VALORE MEDIO A MQ FABBRICATO	calcolato	arrotondato	
VALORE MEDIO A MQ AREA	€ 871,04	€ 871,00	
	€ 87,10	€ 87,00	
VALORE STIMATO IMMOBILE (Valore calcolato MCA*Indice correttivo calcolato)			
VALORE CALCOLATO MCA		€ 103.000,00	
INDICE CORRETTIVO CALCOLATO		9%	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE		€ 112.000,00	
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE A MQ		€ 947,15	

CALCOLO DEL VALORE DEL FABBRICATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE

DATA ASSEGNAZIONE AREA	08/04/1994
DURATA DIRITTO DI SUPERFICIE, ANNI	99
DATA TERMINE DIRITTO DI SUPERFICIE	07/04/2093
DATA STIMA IMMOBILE	11/11/2024
DURATA RESIDUA DIRITTO DI SUPERFICIE ANNI (2090 - 2017)	69
VALORE IMMOBILE IN PIENA PROPRIETA'	€ 112.000,00
VALORE DEL TERRENO (adeguato agli indici mercantili sopra esposti)	€ 4.546,30
Superficie area catastale MQ	48,00
Rapporto mercantile	0,10
Superficie ragguagliata	4,80
Valore di mercato immobile calcolato a Mq	€ 947,15
RAPPORTO COMPLEMENTARE DEL TERRENO	0,0406 4%

Considerato il rapporto complementare del terreno sul valore complessivo calcolato, ne deriva

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

€ 107.000,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE A MQ

€ 904,86

12/7 SCHEDA DI VALUTAZIONE FINANZIARIA DIRITTO SUPERFICIE IN VERIFICA

VERIFICA FINANZIARIA DEL CALCOLO DEL VALORE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE CALCOLATO € **112.000,00**

Il valore del diritto di superficie
durata limitata:

$$VS = R \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n}$$

VS = valore del diritto di superficie;
R = reddito medio annuo ottenibile dall'immobile;
n = durata residua del diritto di superficie;
r = saggio di sconto
VS € 6.000,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE

€ 106.000,00

R= REDDITO MEDIO ANNUO IMMOBILE

utilizzo	Superficie
ABITAZIONE	98,60
BOX	17,20
VERANDA	20,30
CANTINA	6,60
BALCONE	5,30

TOTALE MQ 148,00 Superficie reale non ragguagliata

CALCOLO CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DA VALORI O.M.I.

Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CREMONA
Comune: RIVALTA SUDRENA
Fasciatura: Centro/INTERIO TERRITORIO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,8	2,8	L
Box	NORMALE	425	620	L	1,8	2,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	265	380	L	1,2	1,7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	205	275	L	1	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	950	L	3,1	4,7	L

SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE

MQ **148,00**

VALORE DI LOCAZIONE AL MQ X MESE

€ **2,25**

REDDITO IMPORTO CANONE DI LOCAZIONE ANNUO

€ **4000,00**



TASSI UFFICIALI SULLE OPERAZIONI DELL'EUROSISTEMA					
Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali (*)			Tassi di interesse sulle operazioni su iniziativa delle controparti		
			Tasso su deposito overnight	Tasso su rifinanziam. marginale	
	Data inizio validità				Data inizio validità
3,40	23/10/2024		3,25	3,65	23/10/2024
3,65	18/09/2024		3,50	3,90	18/09/2024
4,25	12/06/2024		3,75	4,50	12/06/2024

r = saggio di sconto

3,40% (Tasso ufficiale Banca d'Italia - EuroSistema)

13 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare Lotto Unico è stato reperito sul portale della Regione Lombardia l'Attestato di Prestazione Energetica valido fino al 11/08/2025, n. 1908200000615 che si allega in copia fac-simile.

14 - PRESENZA DI RIFIUTI

Alla data di sopralluogo l'unità immobiliare era ancora occupata dall'esecutata con la presenza di imballi e scatoloni pieni di masserizie che la stessa ha dichiarato trattarsi di cose personali imballate per l'imminente trasloco in altra destinazione.

Verificato quanto sopra è possibile, allo stato attuale, considerare che l'immobile sia vuoto e privo di presenza di rifiuti da smaltire.

15 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di CREMONA in data 21/08/2024;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1402;

Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di Cremona al n. 42;

In possesso della CERTIFICAZIONE REV riconosciuta da TEGoVA con decorrenza 01 Dicembre 2016 e validità rinnovata sino al 30/11/2026, certificato n. REV-IT / CNGeGL / 2021/47

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), degli Standard Europei di Valutazione 2020, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ✓ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



16 - LIMITI ED ASSUNZIONI

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione è riferita alla **DATA DEL SOPRALLUOGO** e si intende sempre a corpo e non a misura.

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi ma contezza della presentazione delle dichiarazioni di conformità per la richiesta del certificato di abitabilità dell'immobile;

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in sé contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estratta in copia dagli archivi dell'agenzia.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avvallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, indagini in relazione all'idoneità statico-sismica dei beni, indagini riguardo l'isolamento acustico, idoneità e rispondenza degli impianti, o relative alla prevenzione incendi, o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Le planimetrie allegare sono un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina per la relazione ed in scala 1:100 ma su base ricostruita su elaborati forniti dalle amministrazioni le cui dimensioni veritiere sono da verificare.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.

17 – OSSERVAZIONI VARIE

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

In merito al giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile, l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare, che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzate, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

18 - ALLEGATI

1. FOTO INTERNI APPARTAMENTO
2. FOTO INTERNI CANTINA E BOX
3. FOTO PARTI COMUNI
4. FOTO ESTERNI ED INQUADRAMENTO
5. VISURE CATASTALI AGGIORNATE
6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE
7. SCHEDE CATASTALI
8. VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
9. ATTO DI PROVENIENZA
10. ATTI PRECEDENTI PER PROVENIENZA
11. TAVOLA STATO RILEVATO
12. COPIA CONCESSIONI EDILIZIE
13. COPIA CERTIFICATO DI ABITABILITA'
14. DATI CONDOMINIO GAETTA
15. CERTIFICATO AGENZIA DELLE ENTRATE
16. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI
17. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Casaletto Ceredano 19/11/2024

L'Esperto