

TRIBUNALE DI CREMONA

E.I. 46-2023 R.G.

Giudice dell'Esecuzione: G.O.P. Avv. Lucia Valla

**doValue s.p.a., quale procuratore di Sestante Finance s.r.l.
Rappresentata dall'avv. Raffaele Gaglardi
Avverso**

██

PERIZIA DI STIMA

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

C.T.U. Ing. Renato Latella (nomina in data 01/04/2024)

QUESITO

Il consulente, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, 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 come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. Att. C.p.c.:

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

1. A svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;
2. A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. In caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;
4. Nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - 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;
5. Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;



6. A formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
7. A predisporre la 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 provveda 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;

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

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

Depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

Provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. c.p.c.;

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.



SCHEMA SINTETICA E INDICE

E.I. 46-2023 R.G. promossa da:

doValue s.p.a., quale procuratore di Sestante Finance s.r.l.

Rappresentata dall'avv. Raffaele Gaglardi

Avverso

Diritto (cfr. pag. 4): piena proprietà

Bene (cfr pag. 4): Appartamento al primo piano di una villetta con autorimessa singola

Ubicazione (cfr pag. 4): Via Dante n. 48 in Comune di Bagnolo Cremasco (CR)

Stato (cfr pag. 4): discreto

Lotti (cfr pag. 8): no

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5):

Appartamento:

Via Dante Alighieri n. 48 Piano 1

Foglio 6; Particella 817; Subalterno 506; Rendita 193,67 €; Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile);

Classe 2; Consistenza 3 vani; Superficie 39 m² Totale escluse aree scoperte 37 m²

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

Autorimessa:

Via Dante Alighieri n. 48 Piano T

Foglio 6; Particella 847; Subalterno 503; Rendita 21,69 €; Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse); Classe 3; Consistenza 14 m²

Intestati: [REDACTED]

Proprietà 1/1

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 5): nn

Irregolarità/abusi (cfr pag. 6): Non rilevati

Valore di stima (cfr. pag. 6): 53.000,00 € (CINQUANTATREMILA/00 euro)

Vendibilità (cfr pag. 6): più che discreta

Motivo (cfr pag. 6): tipologia abbastanza ricercata

Pubblicità: Web e agenzia immobiliari

Occupazione (cfr pag. 7): attualmente locato con scadenza 30/04/2020 + 4 anni

APE (cfr. pag. 4): esistente

Allegati (cfr. pag. 9)



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data giuramento: 02/04/2024 (Telematico)

Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 cpc:

La documentazione in atti comprende Certificazione Notarile redatta dal notaio Antonio Trotta di Vigevano in data 26/05/2023 oltre l'estratto di mappa catastale.

Accessi ad uffici pubblici:

- 18/04/2024 Richiesta di accesso atti UT Comune di Bagnolo Cremasco (CR)
- 21/05/2024 Preso visione pratiche edilizie e richiesta copie
- 08/08/2024 Richiesto certificato di residenza e stato di famiglia storico
- 02/04/2024 Visure catastali
- 12/06/2024 Indagine esistenza contratti c/o Agenzia Entrate Cremona

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: Proprietà 1/1

Bene e ubicazione:

Porzione al primo piano di villetta con cortile comune ed autorimessa singola
Via Dante n. 48 in Comune di Bagnolo Cremasco (CR)

Descrizione:

L'unità in esame si trova al primo piano, a lato sud, di una villetta composta di piano terra e primo piano. La villetta prospetta su Via Dante attraverso una piccola parte del cortile che si estende sul retro dell'edificio ove sono ubicate quattro autorimesse singole in linea, una delle quali, la terza, appartenente al cespite oggetto di stima. All'unità si accede dal retro, attraverso una scala esterna comune. Dal pianerottolo si accede al soggiorno collegato ad un angolo cottura. Da un disimpegno si accede ad un piccolo ripostiglio, al bagno e alla camera da letto dalla quale si accede ad un balcone che si affaccia sul prospetto principale a lato ovest su Via Dante. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano.

Il fabbricato in cui è inserita l'unità in esame, comprende quattro unità immobiliari, due per piano. Il cortile, che circonda il fabbricato sui lati est, sud ed ovest, costituisce ente comune alle suddette proprietà.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Non si evidenziano tali necessità l'immobile, nel suo complesso, versa in discrete condizioni.

Presenza di rifiuti: Non sono stati rilevati tipologie di rifiuti da segnalare.

Certificazione energetica:

L'unità è dotata di certificazione energetica (APE) valida sino al 15/02/2026 dalla quale risulta in classe energetica G con un indice di prestazione energetica EP_{gl,nren} pari a 303.89 kW/m² anno (Bassa efficienza energetica).



STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Comune di Bagnolo Cremasco (CR) (A570)

Appartamento:

Via Dante Alighieri n. 48 Piano 1

Foglio 6; Particella 817; Subalterno 506; Rendita 193,67 €; Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile); Classe 2; Consistenza 3 vani; Superficie 39 m² Totale escluse aree scoperte 37 m²

Proprietà 1/1

Autorimessa:

Via Dante Alighieri n. 48 Piano T

Figlio 6; Particella 847; Subalterno 503; Rendita 21,69 €; Categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse); Classe 3; Consistenza 14 m²

Intestati:

Proprietà 1/1

Variazioni storiche:

Vedi visure catastali storiche in allegato

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono con quanto rilevato dalle visure catastali effettuate e dal confronto con lo stato dei luoghi.

Giudizio di regolarità/Docfa: Gli immobili oggetto della procedura non presentano irregolarità.

Confini:

Appartamento (Particella 817/506)

NORD: particella 817/505 e scala comune di cui alla particella 817/502

EST: Particella 817/505 parte, pianerottolo e scala comune di cui alla particella 817/502

SUD ed OVEST: Vuoto su cortile comune di cui alla particella 817/501

Autorimessa (Particella 847/503)

NORD: Particella 847/502

EST: Particella 1047

SUD: Particella 847/504

OVEST: Cortile comune di cui alla particella 817/501



REGOLARITÀ URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 77 Prot. [REDACTED]
Ristrutturazione completa fabbricato esistente.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 24 Prot. N. 1798 del 04/04/2005 a nome di [REDACTED]
per I^ variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 77/2004, Modifiche locali accessori

Abitabilità e agibilità:

Tra le suddette pratiche, uniche reperite dall'Ufficio Tecnico, non risulta rilasciato o richiesto alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Abusi:

Non risultano abusi edilizi. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sanabilità e costi:

Non risultano difformità e/o abusi che necessitino di sanatorie. Per quanto riguarda la certificazione di agibilità, non rilevandosi evidenti elementi ostativi al suo rilascio, si stima un costo tecnico nell'ordine dei 2.000,00 euro.

VALORE E VENDIBILITÀ

Metodo di valutazione: Confronto diretto

Valore di mercato attribuito: 55.000,00 €

Dedotta la spesa per la certificazione di agibilità: 53.000,00 €

Appartamento: 45.000,00 €

Autorimessa: 10.000,00 €

Confronto con trasferimenti pregressi:

Acquistato per complessivi 67.000,00 € in data 03/06/2005

Giudizio di vendibilità:

L'immobile rispecchia una tipologia edilizia abbastanza ricercata, pertanto non si prevedono difficoltà alla sua collocazione nel mercato immobiliare.

Forme di pubblicità: Tradizionali



STATO DI POSSESSO

Debitore: [REDACTED]

Locazione:

L'immobile, comprensivo dell'autorimessa, risulta locato con contratto in data 01/05/2016 registrato telematicamente presso l'Ufficio di Cremona il 27/05/2016 al n. 2757 serie 3T; conduttore [REDACTED] periodo locazione dal 01/05/2016 al 30/04/2020; canone annuo euro 4.200,00.

Il contratto si intende rinnovato per altri quattro anni in mancanza di disdetta motivata inoltrata, da parte del locatore, almeno sei mesi prima della scadenza, e così per i successivi quattro anni. Non risultano disdette.

Comodato: Non risulta.

Assegnazione al coniuge: Non risulta.

Affitto azienda: Non risulta.

Altro: nn.

Sine titolo: nn.

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

La data del contratto di locazione, registrato nel 2016, risulta antecedente alla data del pignoramento (2023).

Il canone di locazione è da ritenersi congruo.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: //

Usufrutto, uso, abitazione: //

Servitù: //

Convenzioni edilizie: //

Vincoli storico-artistici: //

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: //

Prelazione agraria: //

Altri vincoli o oneri: //

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: //

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): //



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Dalla certificazione notarile in atti:

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione NN 12324/3350 del 10/06/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Confalonieri Andrea da Pandino (CR) in data 03/06/2005 rep.n. 7880/2805 a favore di MELIORBANCA S.P.A. sede MILANO (MI) C.F.

_____ importo capitale euro 92.500,00, importo totale euro 231.250,00 e durata 30 anni Gravante su: BAGNOLO CREMASCO (CR) Foglio 6 Particella 817 Subalterno 506 e Foglio 6 Particella 847 Subalterno 503

Trascrizione NN 5428/3687 del 03/04/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Corte D'Appello Di Catanzaro con sede in Catanzaro (CZ) in data 03/03/2023 rep.n. 700 a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L. sede ROMA (RM) C.F. 03367430968 contro _____

Elenco delle formalità che saranno cancellate: //

LOTTE

Opportunità di divisione in lotti:

Sebbene gli immobili siano due e distinti (Appartamento ed autorimessa) non si ritiene opportuno procedere ad una vendita separata dei singoli beni in quanto, nella realtà del mercato immobiliare, la vendita di una unità abitativa priva di autorimessa penalizzerebbe il valore dell'immobile rendendo così sconsigliata tale scelta.

Composizione e valore: //

COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Vedi punto precedente.

Separazione quota: //

Divisione totale: //

Valore quota: //

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: //



ALLEGATI:

Catasto

1. Estratto di Mappa
2. Planimetria appartamento
3. Planimetria autorimessa
4. Visura storica appartamento
5. Visura storica autorimessa
6. Dimostrazione grafica dei subalterni

Ufficio Tecnico Comunale

7. D.I.A. 77-2024
8. D.I.A. 77-2024 - Tavola 1
9. D.I.A. 77-2024 - Tavola 4
10. D.I.A. 77-2024 - Tavola 6
11. D.I.A. 24-2025
12. D.I.A. 24-2025 - Tavola 1
13. D.I.A. 24-2025 - Tavola 2

Documenti

14. Compravendita REP. 7879_2804
15. Certificato di residenza
16. Stato di famiglia storico

Locazione

17. Attestazione contratto di locazione
18. Contratto di locazione

Stima

19. Relazione di Stima Analitica

Rilievi

20. Pianta appartamento da rilievo
21. Fascicolo fotografico

