

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura Esecutiva  
R.G. n.101/2023**

**Giudice delegato: G.O.T. Avv. Lucia VALLA**

Procedura Esecutiva Immobiliare  
promossa da

\_\_\_\_\_ , rappresentata da  
\_\_\_\_\_ contro  
\_\_\_\_\_

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**



**Esperto incaricato:** \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

tel. \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

- pec s \_\_\_\_\_

C.F. \_\_\_\_\_

P. IVA N. \_\_\_\_\_

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. \_\_\_\_\_



Creditore procedente:

e per essa

sede

Rappresentata da:

Avv.

Via

Pec.

Debitore esecutato :

Via

Creditore intervenuo:

Via

Rappresentato da

Avv.

Pec

Creditore intervenuto:

Domiciliata presso sede riscossione in

Pec. \_

Date del procedimento:

Nomina dell'esperto e conferimento incarico:

01/04/2024

Giuramento telematico:

05/04/2024

Udienza ex art.569 c.p.c. :

11/10/2024

Termine di deposito del rapporto di valutazione:

11/09/2024



## **INDICE**

- 1. PREMESSE**
- 2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO**
- 3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)**
- 4. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 5. RISPOSTA AL QUESITO**
  - 5.1. Inquadramento dell'immobile
  - 5.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
  - 5.3. Stato di possesso e titolarità
  - 5.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
  - 5.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente
  - 5.6. Regolarità edilizia e urbanistica
  - 5.7. Informazioni relative a spese condominiali
  - 5.8. Analisi estimativa
  - 5.9. Riepilogo dei valori di stima
  - 5.10. Rispondenza e regolarità catastale
  - 5.11. Altre incombenze
- 6. CONCLUSIONI**
- 7. SINTESI RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
- 8. ELENCO DOCUMENTAZIONE / FILE ALLEGATI**



## 1. PREMESSE

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona, G.O.T. Avv. Lucia VALLA con provvedimento del 01/04/2024 nominava il sottoscritto geometra residente in \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di \_\_\_\_\_ qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, disponendo di prestare giuramento tramite la modalità telematica entro quindici giorni dalla data di notifica della nomina stessa; con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza ex art.569 c.p.c. di comparizione delle parti per il giorno 11/10/2024 alle ore 11,30.

Il giorno 05/04/2024 il sottoscritto, depositava telematicamente il giuramento, accettando l'incarico.

In sede di incarico, veniva formulato il quesito (integralmente riportato nel capitolo seguente), e veniva altresì nominato come custode dell'immobile, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema disponendo allo stesso l'immediata presa in carico dell'immobile.

Le operazioni peritali hanno avuto svolgimento regolare.



## 2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto,

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 o 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 siano 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;*

- *a svolgere tutte le attività previste dagli art.568 comma 2 cpc e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- *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.);*
- *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.*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
  - a) *Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*



- b) *Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
  - *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;*
  - *a predisporre l'attestato di prestazione energetica, se assente;*
  - *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 loro regolarizzazione;*
  - *a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento*

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

Alleghi altresì le visure catastali, 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.cpc ;



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

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

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



### 3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da Pignoramento)

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Atto di Pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, relazione notarile a cura del notaio, istanza di vendita ecc.) si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è il seguente (si riporta la descrizione contenuta nell'atto di Pignoramento i cui dati essenziali corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione dello stesso):

“ .... I seguenti beni di **piena proprietà** , siti in Comune di Bagnolo Cremasco (CR) Via Papa Giovanni XXIII n.31/C e precisamente:

- *Appartamento al piano primo, composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, terrazza e balcone, comprese le accessioni, miglioramenti e pertinenze relative, al N.C.E.U. del predetto Comune così censito:  
**Foglio 5 particella 1417 subalterno 509, Via Papa Giovanni XXIII, Cat.A/2, classe 3, vani 5, piano 1, R.C. €. 387,34***
- *Autorimessa e posto auto entrambe siti al piano terra, al N.C.E.U. del predetto Comune così censiti:  
**Foglio 5 particella 1415, Via Papa Giovanni XXIII, Cat.C/6, classe 1, mq.25, piano T, R.C. €. 27,11**  
**Foglio 5 particella 1417 subalterno 506, Via Papa Giovanni XXIII, Cat.C/6, classe 2, mq.13, piano T, R.C. €.16,78”***





#### 4. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 11/04/2024 - inviata comunicazione inizio operazioni peritali, alla parte creditrice procedente [redacted], (tramite pec all [redacted] oltre che al debitore esecutato [redacted] lettera raccomandata presso l'indirizzo in atti, nonché ai creditori intervenuti [redacted] (tramite pec all [redacted]) e [redacted] (tramite pec.) - vedasi Allegato n.002
- 11/04/2024 - effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, le visure catastali (visure telematiche) richiedendo copia della documentazione (vedi Allegato n.005);
- 11/04/2024 – inviata mail allo studio del Notaio Roberto Antonioli per la richiesta di copia dell'atto di provenienza (vedasi atto - Allegato n. 007)
- 15/04/2024 – inviata pec al Comune di Bagnolo Cremasco per la richiesta di accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata, onde prendere visione della documentazione urbanistica
- 15/04/2024 – inviata tramite pec all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Crema, la richiesta dell'attestazione circa l'eventuale sussistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto ed eventualmente il rilascio di una copia dello stesso – attestazione rilasciata dallo stesso ufficio da cui si rileva la presenza di un contratto di locazione registrato presso l'Ufficio di Aulla: è stata quindi richiesta la copia del suddetto contratto all'ufficio provinciale di Massa Carrara (vedasi documenti Allegato n.009)
- 07/05/2024 – in accordo con l'IVG, è stato effettuato il primo accesso all'immobile (inizialmente fissato dal sottoscritto per il giorno 04/05/2024, poi rimandato per mancanza di recapiti e contatti con il debitore); è stata eseguita la presa visione dei luoghi con parziale rilevazione di misure e foto (vedasi fotografie Allegato n.004).



- 15/05/2024 - effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Bagnolo Cremasco, dove alla presenza dell'incaricato, prendevo visione delle autorizzazioni edilizie e ritiravo copia della documentazione (vedasi Allegato n.006)
- 21/05/2024 – inviata richiesta all'amministratore di Condominio per avere informazioni in merito alle spese condominiali (vedasi Allegato n.012)
- 26/07/2024: effettuato il secondo accesso all'immobile per la rilevazione e verifica di alcune misurazioni; visionato il box d'autorimessa in precedenza non visionato per mancanza chiavi
- 02/09/2024 - effettuato l'aggiornamento delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi (visure telematiche, vedasi Allegato n.008)
- Dall'archivio del CENED è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal [redacted] data 29/03/2016 in corso di validità (vedasi Allegato n.010)
- E' stata effettuata una accurata indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona, relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, al fine di individuare un numero sufficiente di beni comparabili per l'applicazione del metodo di confronto (MCA)



## 5. RISPOSTA AL QUESITO

Ad evasione dell'incarico ricevuto, a seguito delle operazioni peritali svolte, esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto procede a dare puntuale risposta ai quesiti posti in sede di udienza, e precisamente:

- a svolgere tutte le attività previste dagli art.568 comma 2 cpc e 173bis disp.att. cpc

L'art. 173 bis dispone :

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*
- *una sommaria descrizione del bene*

### 5.1 Inquadramento dell'immobile

#### Localizzazione

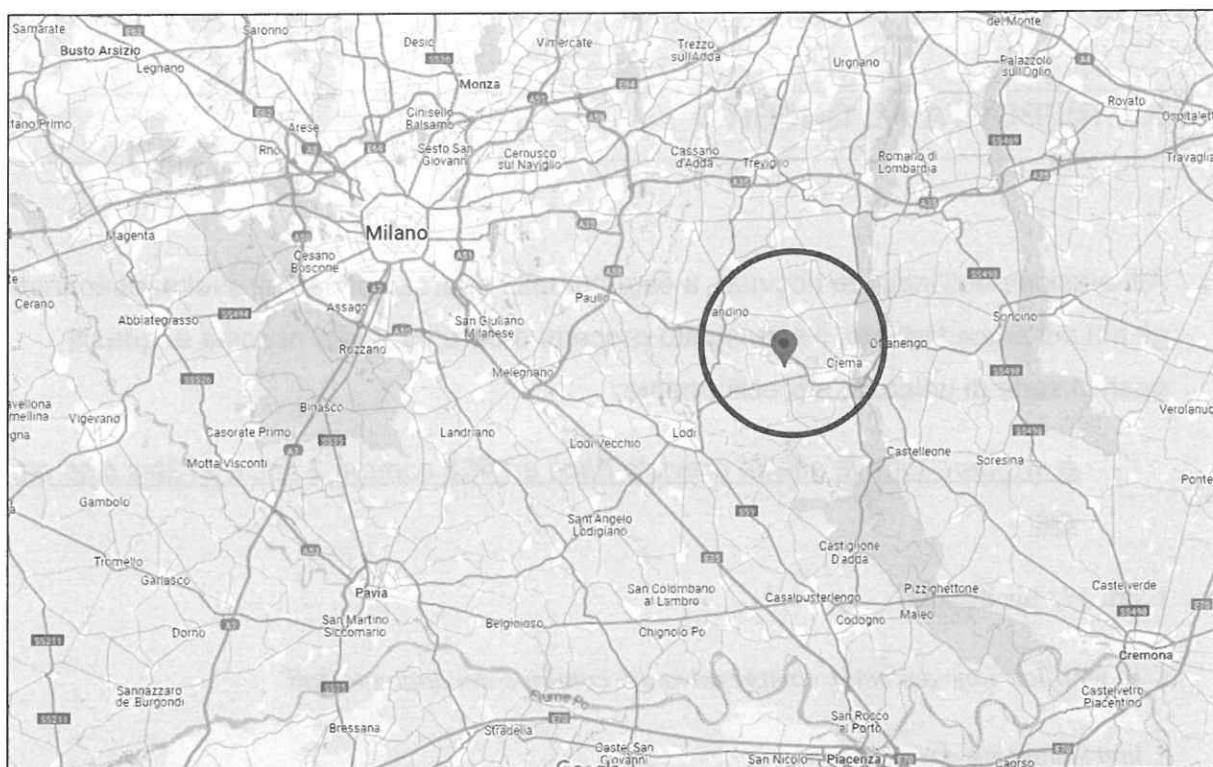
Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è ubicato in Comune di Bagnolo Cremasco (prov. di Cremona), Via Papa Giovanni XXIII n.31/c, ed è costituito dalle seguenti porzioni immobiliari:

- Appartamento posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi con terrazzo e balcone
- Box d'autorimessa posto al piano terra
- Posto auto scoperto al piano terra

Dette porzioni fanno parte di una piccola palazzina residenziale, ubicata in zona semicentrale a completamente urbanizzata, caratterizzata da un tessuto abitativo nella tipologia villette singole e abbinata, oltre a piccole palazzine.

Bagnolo Cremasco è un comune di circa 5.000 abitanti, con sufficiente presenza di servizi e ben collegato ai comuni limitrofi di maggiori dimensioni: dista circa 6 Km da Crema, 13 Km da Lodi, 45 Km. da Milano, e 50 Km da Cremona (capoluogo di provincia).





Immagini satellitari Google Maps



## Destinazione e tipologia edilizia

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un piccolo contesto abitativo costituito da un'edificio condominiale che si eleva a tre piani fuori terra per complessivi cinque appartamenti, oltre a quattro box d'autorimessa e un posto auto scoperto al piano terra, con accesso da cortile comune.

Più precisamente si tratta di:

- **Appartamento uso civile abitazione** posto al piano primo, composto da soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, piccolo disimpegno, due camere da letto e un bagno
- **Box d'autorimessa** al piano terra
- **Posto auto scoperto** al piano terra

A dette porzioni compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui fanno parte.

L'accesso pedonale e carraio alla palazzina si pratica direttamente dalla pubblica Via Papa Giovanni XXIII al civico n.31/c: transitando dal cortile comune si accede al vano scala comune da cui si raggiunge l'appartamento al piano primo.

Transitando dal cortile comune si accede al box e al posto auto scoperto.



Foto edificio da Via Papa Giovanni XXIII





*balcone / i* presente

**componenti edilizie e costruttive**

*cancello* presente

*serramenti esterni*

tipologia a doppia anta a battente  
materiale legno  
vetro doppio  
protezione ante cieche  
condizioni scarso

*serramenti interni*

tipologia ad anta unica a battente  
materiale legno tamburato  
condizioni sufficiente

*manto di copertura*

materiale tegole  
condizioni apparenti sufficiente  
isolamento non rilevabile

*pareti esterne*

tipologia a cassa vuota con  
isolamento  
rivestimento intonaco tinteggiato  
condizioni sufficiente

*pavimentazione esterna*

materiale autobloccanti  
condizioni sufficiente

*pavimentazione interna principale*

materiale piastrelle ceramiche  
condizioni discreto

*pavimentazione interna bagni*

materiale piastrelle ceramiche  
condizioni sufficiente

*pareti interne*

rivestimento intonaco tinteggiato  
condizioni scarso



*pareti bagno e cucina*

rivestimento in piastrelle ceramiche  
condizioni scarso

*soffitti*

rivestimento intonaco tinteggiato  
condizioni scarso

*porta ingresso*

tipologia ad anta unica a battente  
materiale legno e acciaio  
condizioni scarso

**impianti**

*antenna TV*

proprietà condominiale  
tipologia terrestre

*ascensore*

assente

*citofonico*

presente

*videocitofonico*

assente

proprietà

condominiale

*gas*

presente

*elettrico*

presente

tipologia

sottotraccia

*fognario*

presente

*idrico*

presente

*riscaldamento*

presente

tipologia

autonomo

generatore

stagna

distribuzione calore

radiatori a vista

manutenzione

non rilevabile

libretto impianto

non disponibile

prova fumi

non disponibile

condizioni

sufficiente

*condizionamento*

assente





## **Stato manutenzione**

In sede di sopralluogo, si è potuto verificare che l'appartamento presenta un sufficiente stato di conservazione pur constatando la presenza in vari locali di umidità e muffa in corrispondenza di pareti/soffitti, in particolare nei locali cucina-bagno e camere, che denota una scarsa manutenzione: non sono state eseguite indagini puntuali al fine di accertarne le effettive cause.

Il box, non oggetto di locazione, presenta un discreto stato di manutenzione e conservazione: si rileva la presenza di materiale di vario genere accatastato all'interno del locale.

Discreto lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio e del contesto in cui sono inserite le unità.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica - Allegato n. 004

## **5.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione**

### **Descrizione sintetica dell'immobile**

Le unità oggetto della procedura esecutiva sono inserite in un contesto abitativo ubicato in Comune di Bagnolo Cremasco (CR) con accesso da Via Papa Giovanni XXIII al civico n.31/c, costituito da un fabbricato condominiale che si eleva a tre piani fuori terra, per complessive cinque unità abitative (due al piano terra con ingresso indipendente - due al piano primo e una al piano secondo) con annessi box d'autorimessa e posto auto al piano terra .

Più precisamente, le porzioni in oggetto sono costituite da

- **Appartamento** posto al piano primo composto da soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, disimpegno, due camere da letto e un bagno
- **Box d'autorimessa** al piano terra
- **Posto auto** scoperto al piano terra.

Epoca di costruzione del complesso 2004



### **Identificazione catastale**

Dette unità risultano attualmente censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Comune di Bagnolo Cremasco, come segue:

- **Foglio 5 mappale 1417 sub. 509**, Via Papa Giovanni XXIII n.31/c, piano 1, Cat. A/2, Cl.3, Vani 5, Sup.Catastale mq.83, Rendita Euro 387,34
- **Foglio 5 mappale 1417 sub. 506**, Via Papa Giovanni XXIII n.31/d, piano T, Cat. C/6, Cl.2, consistenza mq.13, sup.cat.mq.15, Rendita Euro 16,78
- **Foglio 5 mappale 1415**, Via Papa Giovanni XXIII n.31/c, piano T, Cat. C/6, Cl.1, consistenza mq.25, sup.cat.mq.25, Rendita Euro 27,11

**Coerenze, in base all'elaborato planimetrico catastale, in linea di contorno ed in senso orario da Nord verso Est ecc.:**

dell'appartamento: vuoto su area di terzi per tre lati (mapp.1419 sub.501 e mapp.1418), vuoto su area comune (mapp.1416), vano scala comune (mapp.1417 sub.501), appartamento di proprietà di terzi (mapp.1417 sub.510), appartamento di proprietà di terzi (mapp.1417 sub.508) fino in chiusura.

del box: appartamento di proprietà di terzi per due lati (mapp.1417 sub.507), cortile comune (mapp.1416), vano scala comune (mapp.1417 sub.501)

del posto auto: area di proprietà di terzi (mapp.1414), box di proprietà di terzi (mapp.1417 sub.504) e cortile comune (mapp.1416).

### **Consistenza e criterio di misurazione**

La superficie lorda è desunta dagli elaborati progettuali reperiti presso il competente ufficio tecnico comunale, dalla documentazione catastale e dalle misure a campione effettuate in loco (le superfici sono indicative e la valutazione si intende comunque a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della SEL (Superficie esterna lorda) che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare



comprensiva dello spessore delle murature perimetrali esterne (calcolate 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà).

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “Rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

TABELLA CONSISTENZA							
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq	
unico		<b>mapp.1417 SUB.509</b>					
	1	Abitazione	80	80	1,00	80	
	1	Balcone		4	0,30	1	
	1	Terrazzo		10	0,30	3	
			Sup.commerciale Abitazione				84
			<b>mapp.1417 SUB.506</b>				
	0	Box		15	0,50	8	
			<b>mapp.1415</b>				
	0	Posto auto scoperto		25	0,25	6	
			<b>Sup.comm. Complessiva</b>			<b>98</b>	
			<b>Superficie Commerciale totale</b>			<b>98</b>	

### 5.3 Stato di possesso e titolarità

L'art 173 bis dispone:

- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

#### Stato di possesso del bene alla data della valutazione

A seguito di richiesta presentata in data 15/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Crema, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che l'esecutato \_\_\_\_\_ è soggetto dante causa partecipante nel seguente contratto:



- registrato all'Ufficio DPMS UT AULLA il 16/11/2022 al n.787 serie 3T riguardante gli immobili specificati nella richiesta.

In data 21/05/2024 è stata inviata richiesta di copia del suddetto contratto all'Ufficio provinciale di Massa Carrara: copia ricevuta in data 22/05/2024.

Si riportano di seguito le condizioni principali del contratto:

- Conduttore: \_\_\_\_\_
- Oggetto del contratto è la locazione dell'appartamento censito al N.C.E.U. con il Foglio 5 mappale 1417 sub.509 (escluso il box), completo di arredo e suppellettili
- Data di sottoscrizione 17/10/2022 durata un anno (scadenza 16/10/2023) rinnovabile per un ulteriore periodo di un anno (prossima scadenza 16/10/2024)
- Canone annuo pari a € 7.800,00 (euro Settemilaottocento/00) da corrisondersi in 4 rate trimestrali anticipate

Per ogni ulteriore particolare si fa riferimento alla documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, che si allega al presente rapporto (vedasi Allegato n. 009)

Il canone contrattualizzato di € 7.800,00 annuo risulta sostanzialmente congruo ed in linea con gli affitti applicati in zona.

Come segnalato dal custode giudiziario I.V.G. di CREMA, in sede di sopralluogo si è potuto constatare che l'appartamento risulta attualmente occupato e abitato dai dipendenti della società \_\_\_\_\_ forza del suddetto contratto: considerata tuttavia la scadenza ravvicinata, ai fini valutativi non si ritiene di apportare decurtazioni al valore di mercato, considerando l'immobile come libero.

Il box e il posto auto, esclusi dal contratto di locazione, risultano liberi e non utilizzati: si evidenzia tuttavia che nel box è presente vario materiale accatastato e apparentemente abbandonato.

#### **Inquadramento della proprietà**

Dall'esame della relazione notarile in atti \_\_\_\_\_ ed a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie, effettuate a carico dell'esecutato,



emerge che le porzioni oggetto della procedura sono pervenute alla  
in forza del seguente atto:

- **Atto di vendita in data 04/04/2006 rep. 49799/9915** in autentica Notaio Dott. Roberto Antonioli di Cremona, registrato a Cremona in data 05/04/2006 n.1179 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/04/2006 nn.8345/4731: la coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava la piena proprietà dei beni dai proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno

#### Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà della società per acquisto con atto di compravendita in data 22/11/2002 rep.n.582938 a rogito Notaio Catri Raffaele di Treviglio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 17/12/2002 n.12992.

Successivamente:

- **Atto di vendita in data 21/04/2004 rep. 609145/27664** a rogito Notaio Dott.Catri Raffaele in Treviglio, registrato a Treviglio in data 28/04/2004 n.1495 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 03/05/2004 nn.8543/4986: , acquistavano la piena proprietà (quota  $\frac{1}{2}$  ciascuno) dalla società
- **Atto di vendita in data 04/04/2006 rep. 49799/9915** a rogito Notaio Dott. Roberto Antonioli di Cremona, registrato a Cremona in data 05/04/2006 n.1179 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/04/2006 nn.8345/4731: coniugata in regime di separazione dei beni, acquistava la piena proprietà dei beni proprietari per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno



Per ulteriori dettagli vedasi Allegato n.007 (atti di provenienza) e Allegato n.008 (ispezioni ipotecarie aggiornate)

#### **5.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

L'art.173 bis dispone

- *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da particolari vincoli ed oneri.

Si rimanda all'atto di provenienza del 04/04/2006 per ogni ulteriore riferimento (vedasi Allegato n.007).

#### **5.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente**

L'art.173 bis dispone

- *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dall'esame della relazione notarile in atti e a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato a carico dell'esecutato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi (data aggiornamento 30/08/2024), si rileva che i beni sono gravati dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione contro del 13/02/2009 nn.409/2543**, ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo stipulato con atto in data 10/02/2009 rep.53474/12445 Notaio Roberto Antonioli, concesso da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (quota 1/1 piena proprietà)



- **Iscrizione contro del 08/10/2010 nn.4335/17037**, ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo stipulato con atto in data 05/10/2010 rep.55047/13744 Notaio Roberto Antonioli, concesso da \_\_\_\_\_ A, iscritta contro \_\_\_\_\_ (terzo datore d'ipoteca - quota 1/1 piena proprietà), grava anche altri beni
- **Iscrizione contro del 06/03/2019 nn.620/3887**, ipoteca giudiziale a favore \_\_\_\_\_ per l'importo di €. 30.000,00 derivante da sentenza di condanna come da atto giudiziario del Tribunale di Cremona in data 26/07/2017 rep.1392, iscritta contro \_\_\_\_\_ (quota 1/1 piena proprietà)
- **Iscrizione contro del 12/04/2022 nn.1275/6269**, ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore \_\_\_\_\_ derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo come da atto pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-riscossione in data 08/04/2022 rep.1620/3522, iscritta contro \_\_\_\_\_ a 1/1 piena proprietà)
- **Trascrizione contro del 30/06/2023 nn.7552/11237** - Pubblico Ufficiale \_\_\_\_\_ *REP. 1.1234* del 20/05/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di \_\_\_\_\_ Contro la \_\_\_\_\_ (quota 1/1 piena proprietà).

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008

*L'art.173 dispone*

- *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Sulla base anche della relazione notarile agli atti, nulla da segnalare oltre a quanto già riferito nei precedenti paragrafi in merito a proprietà, formalità, vincoli ed oneri.







## CONFORMITA' EDILIZIA

Riscontrata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto a quanto autorizzato, fatta eccezione per diversa posizione della porta-finestra della cucina da cui si accede al terrazzo, posta centralmente alla parete (vedasi difformità evidenziata anche nella planimetria catastale al capitolo "conformità catastale").

Per una corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto sarebbe opportuno predisporre una pratica in Sanatoria: si quantifica pertanto un importo indicativo di €. 2.500,00 (comprensivo di oblazione comunale e spese tecniche) che verrà dedotto dal Valore di Mercato

### 5.7 Informazioni relative a spese condominiali

*L'art.173 dispone*

- *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

Al fine di acquisire informazioni in merito alle spese condominiali è stato contattato l'amministratore di condominio, nella persona del Rag. \_\_\_\_\_ on studio in \_\_\_\_\_ è stata inviata quindi una mail con richiesta nel dettaglio delle informazioni necessarie e utili alla procedura.

In risposta alla mail l'amministratore dichiarava:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione ordinaria è circa €.900,00
- Al momento non è stata deliberata nessuna spesa straordinaria
- Spese condominiali scadute e non pagate, ultimi due anni, pari a €. 1.450,00

Alla dichiarazione sopra riportata veniva allegato Bilancio preventivo 2024 riferito alla proprietà dell'esecutata oggetto della presente procedura.



Per ulteriori precisazioni si rimanda alla documentazione prodotta dall'amministratore e allegata (vedasi Allegato n.012).

## **5.8 Analisi estimativa**

L'art. 568 dispone

- *Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### **Basi del valore**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

Si riportano di seguito le definizioni di Valore di Mercato e Valore di vendita forzata, secondo gli standard internazionali:

#### **- Valore di mercato**

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*

#### **- Valore di vendita forzata**

*“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*



## **Scelta del criterio di valutazione in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS – EVS ecc.)**

In considerazione della finalità dell'incarico ricevuto, tenuto conto della tipologia dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, analizzato il mercato di riferimento, il sottoscritto ritiene che il Criterio di stima più consono per la determinazione del "Valore attuale dell'immobile" sia quello del "Valore di Mercato" attraverso il Metodo del confronto ( Market Comparison Approach - MCA)

Tale metodo rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un procedimento logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base di raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il MCA si fonda sul principio per il quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.

## **Analisi estimativa per la determinazione del Valore di Mercato**

Ai fini dell'applicazione del metodo di stima sopra enunciato, il sottoscritto ha effettuato una approfondita ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Attraverso la consultazione delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (piattaforma SISTER, incrocio dati visure catastali e Ispezioni ipotecarie) sono stati individuati tre immobili comparabili oggetto di recenti transazioni, di cui si riportano di seguito i dati principali:

- **Comparabile 1:** appartamento al piano secondo con ampio terrazzo (facente parte dello stesso edificio) – sup.principale mq.92 + terrazzo + box - atto di compravendita in data 05/04/2024, prezzo transazione €. 150.000,00



- **Comparabile 2:** appartamento al piano primo – sup.principale mq.95 (compreso cantina) + box - atto di compravendita in data 23/11/2022, prezzo transazione €. 150.000,00
- **Comparabile 3:** appartamento al piano primo – sup.principale mq.63 (compreso cantina) + box - atto di compravendita in data 14/04/2023, prezzo transazione €. 89.000,00

Di seguito si riporta lo sviluppo del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) per la determinazione del Valore di Mercato dei beni:

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C	subject
Fonte	T.T.	Atto 2024	Atto 2022	Atto 2023	
PREZZO		€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 89.000,00	
Sconto se Asking Price	%	0%	0%	0%	incogn
PREZZO CORRETTO		€ 150.000,00	€ 150.000,00	€ 89.000,00	
DATA	mesi	5	22	17	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	92,00	95,00	63	80,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0	4,00
SUP.TERRAZZA	mq.	39,00	0,00	0	10,00
SUP.CANTINA	mq.	0,00	0,00	0	0,00
SUP.GARAGE	mq.	29,00	21,00	17	15,00
SUP.P.AUTO SCOP	mq.	0,00	0,00	0	25,00
	mq.				
	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIENICI	n°	2	2	1	1
RISCALDAMENTO	n°	1	1	1	1
ALTRO IMPIANTO	n°	0	0	0	0
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n° #	2,9	3,5	3	2,7
CLASSE ENERGET.	n° ##	2	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	2	1	1	1

^ MISURA DELLE SUPERFICI	Superficie esterna lorda (SEL)
--------------------------	--------------------------------



SCALE E UNITA' DI MISURA		
<i>stato manutenzione</i>		
#	scadente	1
	mediocre	2
	normale	3
	discreto	4
	ottimo	5
costo a mq.	€	250,00
<i>classe energetica</i>		
##	classe E-F-G	1
	classe D	2
	classe C	3
	classe B	4
	classe A	5
costo a €/m <sup>2</sup> classe	€	30,00
<i>servizi igienici</i>		
costo a nuovo	€	8.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	3.428,57
<i>impianto : riscaldamento</i>		
costo a nuovo	€	7.000,00
vetustà		20
vita utile attesa		35
costo deprezzato	€	3.000,00
<i>altro impianto: altro impianto</i>		

<i>data</i>		
*	incremento annuo	0,00%
<i>livello di piano</i>		
**	incremento piano	1,00%

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE								
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B		IMMOBILE C	
			reale	comm.	reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	92,00	92,00	95,00	95,00	63,00	63,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. TERRAZZA	0,30	mq.	39,00	11,70	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,50	mq.	29,00	14,50	21,00	10,50	17,00	8,50
SUP. P. AUTO SCOP	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.						
		mq.						
		mq.						
totale		mq.		118,20		105,50		71,50
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.269,04	€	1.421,80	€	1.244,76



TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO	u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
DATA *	€.	€ -	€ -	€ -
SUP. PRINCIPALE ***	€/mq.	€ 1.244,76	€ 1.244,76	€ 1.244,76
SUP. BALCONE	€/mq.	€ 373,43	€ 373,43	€ 373,43
SUP. TERRAZZA	€/mq.	€ 373,43	€ 373,43	€ 373,43
SUP. CANTINA	€/mq.	€ 311,19	€ 311,19	€ 311,19
SUP. GARAGE	€/mq.	€ 622,38	€ 622,38	€ 622,38
SUP. P. AUTO SCOP	€/mq.	€ 311,19	€ 311,19	€ 311,19
	€/mq.			
	€/mq.			
	€/mq.			
SERVIZI IGIENICI	€.	€ 3.428,57	€ 3.428,57	€ 3.428,57
RISCALDAMENTO	€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
ALTRO IMPIANTO	€.			
	€.			
STATO MANUTENZIONE #	€.	€ 29.550,00	€ 26.375,00	€ 17.875,00
CLASSE ENERGET. ##	€.	€ 2.760,00	€ 2.850,00	€ 1.890,00
LIVELLO DI PIANO **	€.	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 890,00

\*\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

	TABELLA 4 - VALUTAZIONE								
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		150.000,00	€		150.000,00	€		89.000,00
DATA	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.244,76	-	-€ 14.937,06	€ 1.244,76	-	-€ 18.671,33	€ 1.244,76	+	€ 21.160,84
SUP. BALCONE	€ 373,43	+	€ 1.493,71	€ 373,43	+	€ 1.493,71	€ 373,43	+	€ 1.493,71
SUP. TERRAZZA	€ 373,43	-	-€ 10.829,37	€ 373,43	+	€ 3.734,27	€ 373,43	+	€ 3.734,27
SUP. CANTINA	€ 311,19	+	€ -	€ 311,19	+	€ -	€ 311,19	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 622,38	-	-€ 8.713,29	€ 622,38	-	-€ 3.734,27	€ 622,38	-	-€ 1.244,76
SUP. P. AUTO SCOP	€ 311,19	+	€ 7.779,72	€ 311,19	+	€ 7.779,72	€ 311,19	+	€ 7.779,72
		+			+			+	
		+			+			+	
		+			+			+	
SERVIZI IGIENICI	€ 3.428,57	-	-€ 3.428,57	€ 3.428,57	-	-€ 3.428,57	€ 3.428,57	+	€ -
RISCALDAMENTO	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
ALTRO IMPIANTO		+			+			+	
		+			+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 29.550,00	-	-€ 5.910,00	€ 26.375,00	-	-€ 21.100,00	€ 17.875,00	-	-€ 5.362,50
CLASSE ENERGET.	€ 2.760,00	-	-€ 2.760,00	€ 2.850,00	+	€ -	€ 1.890,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.500,00	-	-€ 1.500,00	€ 1.500,00	+	€ -	€ 890,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€		111.195,13	€		116.073,53	€		116.561,28

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato d <10%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	4,83
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	4,83
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	4,39
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	0,42



<b>DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</b>	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	33%
Comparabile B	33%
Comparabile C	33%
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>	<b>€ 114.609,98</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 115.000,00</b>

Pertanto il Valore di Mercato arrotondato sarà pari a Euro 115.000,00

<b>VERIFICA VALORE MONOPARAMETRICO</b>		
superficie commerciale mq.	SEL	98
valore unitario al mq.	SEL	€ 1.173,47

Adeguamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Al valore determinato vengono applicati i seguenti deprezzamenti.

	Valore di Mercato	Euro	115.000,00
1)	Sistemazioni irregolarità:		
-	oneri per regolarizzazione urbanistica	euro	2.500,00
-	spese bonifica	euro	0,00
-	spese condominiali insolute	euro	1.450,00
2)	Limitazioni all'uso del bene:		
-	Usufrutto, abitazione, ecc.	euro	0,00
-	Stato d'uso e manutenzione *	euro	0,00
	* (Ripristini interni vari)		
-	Stato di possesso (libero, affitto in scadenza)	euro	0,00
-	Vincoli e oneri giuridici	euro	0,00
	Valore di libero Mercato	Euro	111.050,00
	<b>Valore di Mercato arrotondato a</b>	<b>Euro</b>	<b>111.000,00</b>



### **Analisi estimativa analitica per la determinazione del Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata**

Considerato che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di “valore di mercato”;
- tra la data della stima e la data di aggiudicazione potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione /svalutazione), sia dalle caratteristiche e condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne), sia dalla eventuale mancata manutenzione;
- non vi è alcuna garanzia per eventuali vizi occulti del bene venduto;

si determina:

- a) svalutazione tra la data della stima e la data di aggiudicazione dell’immobile (18 mesi - variazione annua 0% in un contesto di recupero del mercato immobiliare) euro 0,00;
- b) mancati redditi tra la data di aggiudicazione e la data di disponibilità del bene (3 mesi) euro 1.950,00;
- c) deterioramento del bene tra la data della stima e la data di disponibilità per scarsa o assente manutenzione (1% base annua - ipotizzato 24 mesi) euro 2.220,00;
- d) livello di rischio assunto per assenza di garanzia postuma sul nuovo e per eventuale presenza di vizi occulti -10% euro 11.100,00;

Pertanto si avrà:





Valore di libero Mercato		euro	111.000,00
a) svalutazione		euro	0,00
b) mancati redditi	-	euro	1.950,00
c) deterioramento	-	euro	2.220,00
d) eventuali vizi occulti	-	euro	11.100,00
Valore di vendita forzata		euro	95.730,00
<b>Valore di vendita forzata arrotondato</b>		<b>Euro</b>	<b>96.000,00</b>

### 5.9 Riepilogo dei valori di stima (Lotto Unico)

Il più probabile **Valore in libero Mercato** viene quantificato in **Euro 111.000,00**.

Il più probabile **Valore di Mercato in condizioni di vendita forzata** o valore base d'asta, viene quantificato in **Euro 96.000,00**

- A tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.)

L'immobile risulta di piena proprietà dell'esecutato [redacted] in forza di acquisto con atto del 04/04/2006

- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare, nell'ordine:
  - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore
  - se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore

La procedura riguarda il diritto di piena proprietà dell'immobile in capo all' esecutato.



- nel caso si tratti di bene in regime di comunione dei beni fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Nell'atto di provenienza l'esecutata - - 'ichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

- 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

Trattandosi di immobile costituito da abitazione ed annesse pertinenze e accessori, non è attuabile una comoda e conveniente divisione dello stesso

**Pertanto l'esecuzione dovrà svolgersi per LOTTO UNICO**

- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica se assente

Tramite ricerca nell'archivio del CENED è stata rilevata l'esistenza di un Attestato di Certificazione Energetica redatto in data 29/03/2016 in corso di validità (scadenza 29/03/2026), da cui emerge che l'immobile ricade in classe energetica "F" (vedasi Attestato di Prestazione - Allegato n.010)

## **5.10 Rispondenza e regolarità catastale**

- 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 ogni caso di irregolarità catastali, provveda alla regolarizzazione

### **Identificazione catastale**

Dalle indagini effettuate si conferma che i **dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.**

Le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione risultano attualmente censite al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bagnolo Cremasco (CR), come segue:



IDENTIFICAZIONE CATASTALE										
CATASTO FABBRICATI										
Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR) Via Papa Giovanni XXIII n.31/C										
N.	Foglio	Particella	sub.	piano	z.c	Cat.	Classe	consistenza vani/mq	sup.catastale mq	rendita
1	5	1417	509	1		A/2	3	5 vani	83	€ 387,34
2	5	1417	506	T		C/6	2	13 mq.	15 mq.	€ 16,78
3	5	1415		T		C/6	1	25 mq.	25 mq.	€ 27,11

L'intestazione catastale è la seguente:

- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei  
beni)

Proprietaria in forza dell'atto in data 04/04/2006 rep.49799 Notaio Antonioli Roberto

#### CONFORMITA' CATASTALE

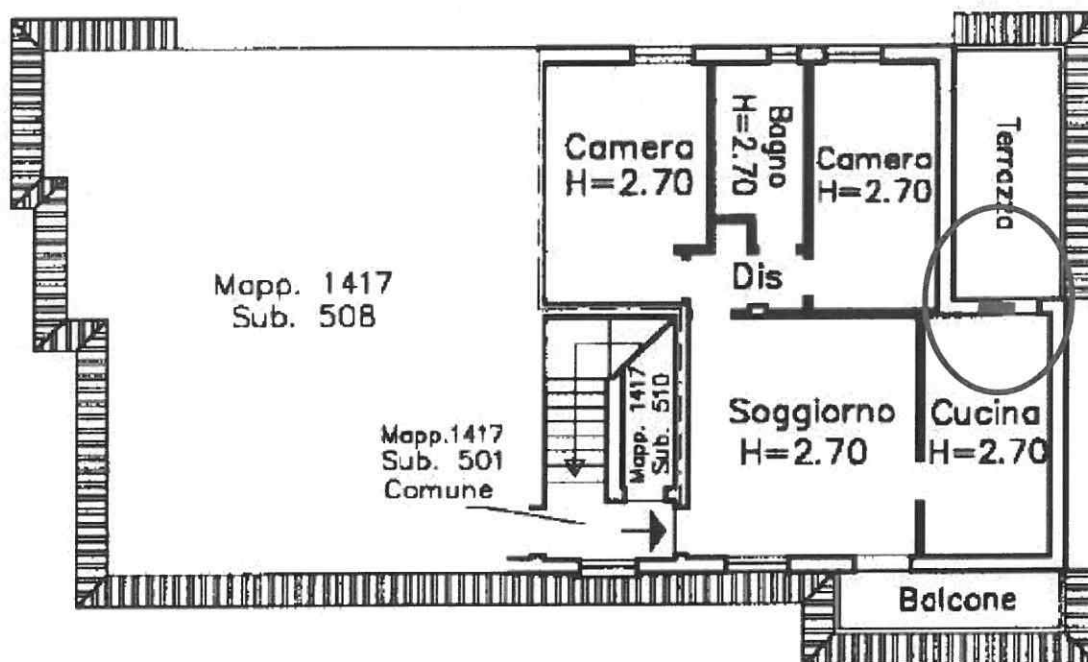
A seguito delle verifiche effettuate in sede di sopralluogo all'immobile, si è accertata la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate, ad eccezione di:

- diversa posizione della porta-finestra della cucina da cui si accede al terrazzo, posta centralmente alla parete

Trattandosi di difformità che non incidono né sul calcolo della consistenza né sul calcolo della rendita catastale, si è ritenuto di non procedere alla denuncia di variazione: non verrà altresì dedotto alcun importo al valore di mercato.



A maggior chiarimento si riporta di seguito lo stralcio della planimetria catastale (non in scala) con indicazione della difformità rilevata.



Per maggiori dettagli, vedasi Documentazione catastale - Allegato n. 005.

### 5.11 Altre incombenze

- *verificare la presenza di rifiuti ed a qualificare, come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento,*

Per quanto potuto verificare (senza effettuare specifiche indagini) non si rileva la presenza di particolari rifiuti da smaltire in modo speciale.

*Alleggi 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*

Vedasi documentazione di cui agli allegati della presente relazione



Alleggi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico

Vedasi documentazione Allegato n.011

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;

Contestualmente al deposito della presente relazione completa di allegati, viene depositato il Rapporto di Valutazione completo di allegati, in copia cartacea ( "Copia di Cortesia" )

Provveda alle comunicazioni ex art.173 bis comma 3 dip.att.cpc ;

Allegato al presente Rapporto si produce attestazione di avvenuto invio di copia alle parti, presso i rispettivi indirizzi e recapiti. (vedasi allegato n.013)

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;

Al sottoscritto non sono pervenute richieste di sospensione: le operazioni peritali hanno avuto svolgimento regolare.

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

Udienza di comparizione delle parti fissata per il giorno 11/10/2024 alle ore 11,30.  
Il termine di deposito della perizia (entro il 11/09/2024) viene rispettato.



## 6. CONCLUSIONI

### Eventuali osservazioni e/o elementi da evidenziare:

La due diligence edilizia, 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 legato alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata, incompleta o non aggiornata.

La valutazione dell'immobile si intende a corpo e non a misura

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito



Timbro e firma \_\_\_\_\_



Data Rapporto di valutazione: 09/09/2024



## 7. SINTESI RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Procedura Esec. Imm. R.G. n.101/2023

Promossa da: \_\_\_\_\_ e per essa \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

**Diritto** (cfr pag.33): proprietà 1/1 dell'esecutato

**Bene** (cfr pag.17): Appartamento posto al piano primo composto da soggiorno con balcone, cucina con terrazzo, disimpegno, bagno, due camere da letto, con annesso box e posto auto scoperto al piano terra

**Epoca di costruzione:** 2004

**Ubicazione** (cfr pag.11): Comune di BAGNOLO CREMASCO (CR) Via Papa Giovanni XXIII n.31/C

**Contesto della zona:** zona semicentrale a carattere residenziale; sufficiente la presenza di servizi.

**Stato manutenzione/conservazione** (cfr pag.17): l'abitazione presenta un sufficiente stato conservativo (si rileva la presenza umidità e muffa in vari locali) – discreto lo stato di manutenzione e conservazione del box e delle parti comuni dell'intero edificio

**Lotti** (cfr pag.34): La procedura si svolgerà per LOTTO UNICO

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.35): L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati, Comune di BAGNOLO CREMASCO, come segue:

- **Foglio 5 mappale 1417 sub. 509**, Via Papa Giovanni XXIII n.31/c, piano 1, Cat. A/2, Cl.3, Vani 5, Sup.Catastale mq.83, Rendita Euro 387,34
- **Foglio 5 mappale 1417 sub. 506**, Via Papa Giovanni XXIII n.31/d, piano T, Cat. C/6, Cl.2, consistenza mq.13, Rendita Euro 16,78
- **Foglio 5 mappale 1415**, Via Papa Giovanni XXIII n.31/c, piano T, Cat. C/6, Cl.1, consistenza mq.25, Rendita Euro 27,11

**Intestazione catastale:** \_\_\_\_\_ di Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni).



**Confini** in linea di contorno ed in senso orario da nord verso est ecc.:

dell'appartamento: vuoto su area di terzi per tre lati (mapp.1419 sub.501 e mapp.1418), vuoto su area comune (mapp.1416), vano scala comune (mapp.1417 sub.501), appartamento di proprietà di terzi (mapp.1417 sub.510), appartamento di proprietà di terzi (mapp.1417 sub.508) fino in chiusura.

del box: appartamento di proprietà di terzi per due lati (mapp.1417 sub.507), cortile comune (mapp.1416), vano scala comune (mapp.1417 sub.501)

del posto auto: area di proprietà di terzi (mapp.1414), box di proprietà di terzi (mapp.1417 sub.504) e cortile comune (mapp.1416).

**Differenze rispetto al pignoramento**: NO

**Irregolarità/abusi**:

Conformità edilizia (cfr.pag.25): riscontrata piccola difformità nella rappresentazione della posizione della porta-finestra in cucina

Conformità catastale (cfr.pag.35-36): riscontrata la sostanziale conformità

**Superficie commerciale** (cfr pag.19): Sup. commerciale appartamento mq/eq.98

**Valore di stima** (cfr pag. da 26 a 33 ):

Valore di libero Mercato Euro 111.000,00

Valore di Mercato con assunzione / base d'asta Euro 96.000,00

**Giudizio Vendibilità** : Discreto

**Motivo** : tipologia e contesto condominiale in cui sono inserite le unità

**Pubblicità** : stampa locale , internet

**Stato Occupazione** (cfr pag.19-20): immobile attualmente occupato in forza di contratto di affitto con scadenza 16/10/2024 (si considera pertanto libero)

**Titolo di occupazione**: contratto di affitto in scadenza

**Oneri e vincoli** (cfr pag.22-23): non rilevati particolari oneri e vincoli, fatta eccezione per quanto indicato nell'atto di provenienza in merito a servitù e oneri condominiali.

**APE** (cfr. pag.34): rilevata l'esistenza di A.P.E. redatto in data 29/03/2016 in corso di validità (scadenza 29/03/2016): classe energetica "F"





## **8. ELENCO DOCUMENTAZIONE / FILE ALLEGATI**

- 000. Indice
- 001. Rapporto di Valutazione
  
- 002. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali
- 003. Inquadramento territoriale dell'immobile (Google maps)
- 004. Documentazione fotografica
- 005. Documentazione catastale
- 006. Documentazione Urbanistica
- 007. Copia atto di provenienza
- 008. Visure ipotecarie aggiornate
- 009. Dichiarazione Agenzia delle Entrate comprovante l'assenza/presenza contratti locazione – copia contratto
- 010. Attestato di Prestazione Energetica
- 011. Visure catastali, Certificato di residenza e Stato di Famiglia
- 012. Dichiarazione e documenti Amministratore di Condominio
- 013. Attestazione di invio copia Rapporto di Valutazione alle parti



