

**TRIBUNALE DI CREMONA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 154/2023**

**Giudice G.O.P.: Avv. Claudia Calubini**

**Creditore: DOVALUE S.P.A. (C.F. 00390840239) in qualità di mandataria di  
PRISMA SPV s.r.l. (C.F. 05028250263), rappresentata e difesa dall'  
Avv. Giancarlo Catavello (C.F. CTVGCR66M16C351B)**

**Contro:**

---

**RELAZIONE di STIMA**

Per i Beni Immobili siti in Ripalta Cremasca (CR), via Roma n. 26



U.I. visibile dalla strada (zona parcheggi pubblici).

Offanengo, Li 22/11/2024

L'esperto Stimatore: Arch. Giuseppe Cabini  
Iscritto all'albo del Tribunale di Cremona (ex Crema al n° 18)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giuseppe Cabini'.

Pag. 1 di 22

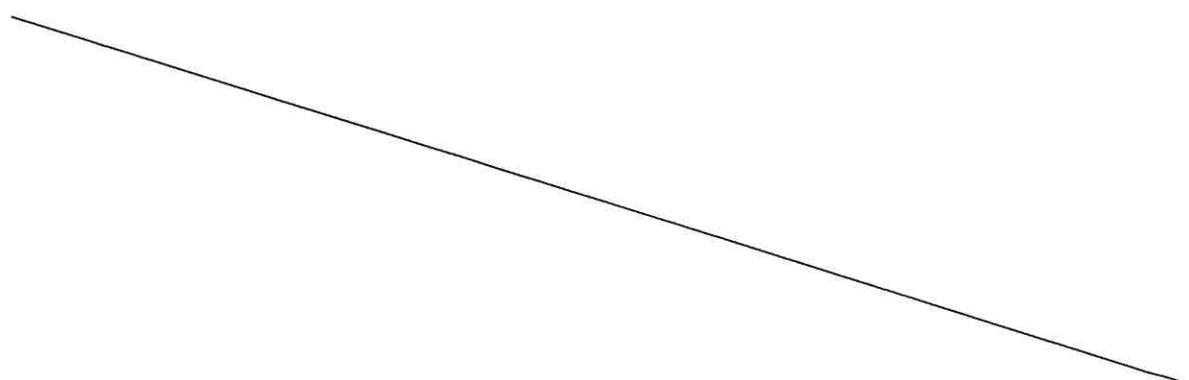


<b>INDICE</b>	
<b>Svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;</b>	
Scheda Sintetica	6
Operazioni Peritali	7
<b>1. attività art. 173 bis disp. att. cpc:</b>	
1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	9
1.b) - Descrizione del bene	10
1.c) - 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;	13
1.d) - Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico	14
1.e) - Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	14
1.f) - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa	15
1.g) - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ..... , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 .....	15
1.h) - 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	16
1.i) - 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	17
<b>2. attività art. art. 568, comma 2 cpc:</b>	
2.a) - <i>Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 praticata per l'assenza della garanzia 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</i>	18
3) - 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.)	20
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:	20
i. <i>se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;</i>	
ii. <i>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</i>	
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	20
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	20
7) - a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente	20
8) - a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione	20
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	21
Allegati	da pag. 22



<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>quantità pag.</b>
All_001_ Doc. Catastale – Mappa, Visure, Schede, Elab. plan.	11
All_002_ Planimetria Generale	3
All_003_ Domanda e Attestazione Ag. Entrate Locazione	4
All_004_ Certificati Anagrafici	7
All_005_ Regolamento Condominio con tabella millesimi	16
All_006_ Ispezioni Ipotecarie-soggetto e u.i.u	5
All_007_ Ipoteca volontaria – Iscrizione del 17.02.2006 R.P. 790	43
All_008_ Ipoteca della riscossione – Iscrizione del 10.05.219 R.P. 1366	62
All_009_ Verbale pignoramento - Trascrizione 26.10.2023 R.P. 11766	19
All_010_ Sentenza di apertura liquidazione giudiziale - Trascrizione 22.01.2024 R.P. 660	3
All_011_ Documentazione Edilizia di provenienza	35
All_012_ Atto 23.12.2002 Rep. 77085 – Racc. 11620	9
All_013_ Atto 13.02.2006 Rep. 83960 – Racc. 13434	8
All_014_ Estratti Contabilità Condominiale	8
<b>All_015_ Rapporto di Valutazione</b>	8
<b>All_016_ Attestato di Prestazione Energetica</b>	6
All_017_ Preventivo per smaltimento rifiuti	10
All_018_ Fascicolo fotografico	17
Tot. pag.ne allegati	274
Tot. pag.ne Stima	22
<b>Tot.</b>	<b>296</b>

**All\_000\_ Doc. firmati digitalmente**



## **RELAZIONE di STIMA**

L'Illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. Claudia Calubini, nominava in data 07/01/2024 il sottoscritto architetto Giuseppe Cabini quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare forzata di **RGE\_154/2023**, promossa da **DOVALUE S.P.A.** (C.F. 00390840239) in qualità di mandataria di **PRISMA SPV s.r.l.** (C.F. 05028250263) – Contro [REDACTED] PEC arrivata il 08/01/2024.

Il sottoscritto, giurando in data 13/01/2024, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente. Il 22/01/2024 arrivava dal Tribunale di Cremona, con PEC, l'avviso di "sospensione dell'esecuzione" e delle operazioni peritali, emesso in data 19/01/2024 dal Giudice dell'esecuzione Avv. Claudia Calubini. In data 17/05/2024 il GOP Avv. Claudia Calubini, disponeva la ripresa delle operazioni di stima fissando l'udienza del 13 dicembre 2024 alle ore 10, per l'eventuale messa in vendita dell'immobile.

### **QUESITO**

*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 inadeguati; 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:

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. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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 a 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;
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;

Pag. 4 di 22



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 l'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;



**ORTOFOTO CATASTALE**

<b>Identificazioni Catastali, come da:                      Notifica Atto di Pignoramento (01/09/2023), sua Trascrizione (26/10/2023 – RG. 1715 e RP. 11766)                      e Visure Catastali (24/05/2024):</b>							
N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	9	152	546	A/2	3	4,0 vani	278,89 €
	Via Roma n. 26 - Piano 2 (nella visura catastale è indicato come indirizzo Via Roma C.M.)						
2	9	152	523	C/6	3	16 m <sup>2</sup>	17,35 €
	Via Roma n. 26 - Piano T (nella visura catastale è indicato come indirizzo Via Roma C.M.)						



**SCHEDA SINTETICA – LOTTO UNICO**

<b>Ubicazione</b>		Ripalta Cremasca (CR), Via Roma n.26
<b>Identif. Catastali</b>		1) Abitazione, sub. 546: categoria A/2 – classe 3 – consistenza 4,0 vani – Rendita 278,89 € - Piano 2
<b>Fig. 9 – mapp. 152</b>		2) Autorimessa, sub. 523: categoria C/6 – classe 3 – consistenza 16 m <sup>2</sup> – Rendita 17,35 € - Piano T
<b>Tipologia e Conformazione:</b>		Appartamento trilocale con servizi di complessivi 74,87 m <sup>2</sup> lordi, con annesso box auto.
		L'appartamento è posto al secondo piano di un edificio di tre piani fuori terra, non dotato di ascensore, costituito da complessive 22 unità abitative, 24 autorimesse e 4 posti auto coperti. L'unità immobiliare è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Gli ambienti hanno superfici utili di circa mq: il soggiorno/cottura 22,36 le due camere 28,33, il bagno di 7,03, il ripostiglio 1,54 e il disimpegno 4,52. Il tutto corrisponde ad una superficie lorda di circa 72,28 mq oltre a quota parte delle superfici comuni. All'appartamento è collegato un box al piano terra con superficie utile di circa 15,66 mq.
<b>Anno di costruzione:</b> 2005	<b>Ristrutturazione:</b> -----	<b>Stato Manutentivo:</b> Infiltrazione acqua dalla canna fumaria e zona del parquet nella camera con tracce di umidità.
<b>Valore in Libero Mercato: 86.600,00 €</b>		
1.041,99 €/m <sup>2</sup> (Sup. Commerciale 83,11 m <sup>2</sup> )		
<b>Valore in Vendita Forzata: 73.500,00 €</b>		
884,37 €/m <sup>2</sup> (Sup. Commerciale 83,11 m <sup>2</sup> )		
<b>Stato:</b> Abitazione e box liberi da persone ma non da cose.		
<b>Nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE):</b> SI, Valido sino al 12/11/2034 Classe Energetica: F		
<b>Regolarità Edilizia: SI</b> <b>Pratiche Edilizie: presenti</b>		
<b>Abitabilità: presente</b>		
<b>Regolarità Catastale:</b>		SI, appartamento SI, box
<b>Possesso:</b> Esecutato		



# STIMA

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:

Vista l'Udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 13/12/2024, esaminati gli Atti del procedimento, si dava inizio alle operazioni Peritali, con verifiche presso le amministrazioni pubbliche e i registri telematici, della documentazione necessaria e preliminare alla redazione delle Stima.

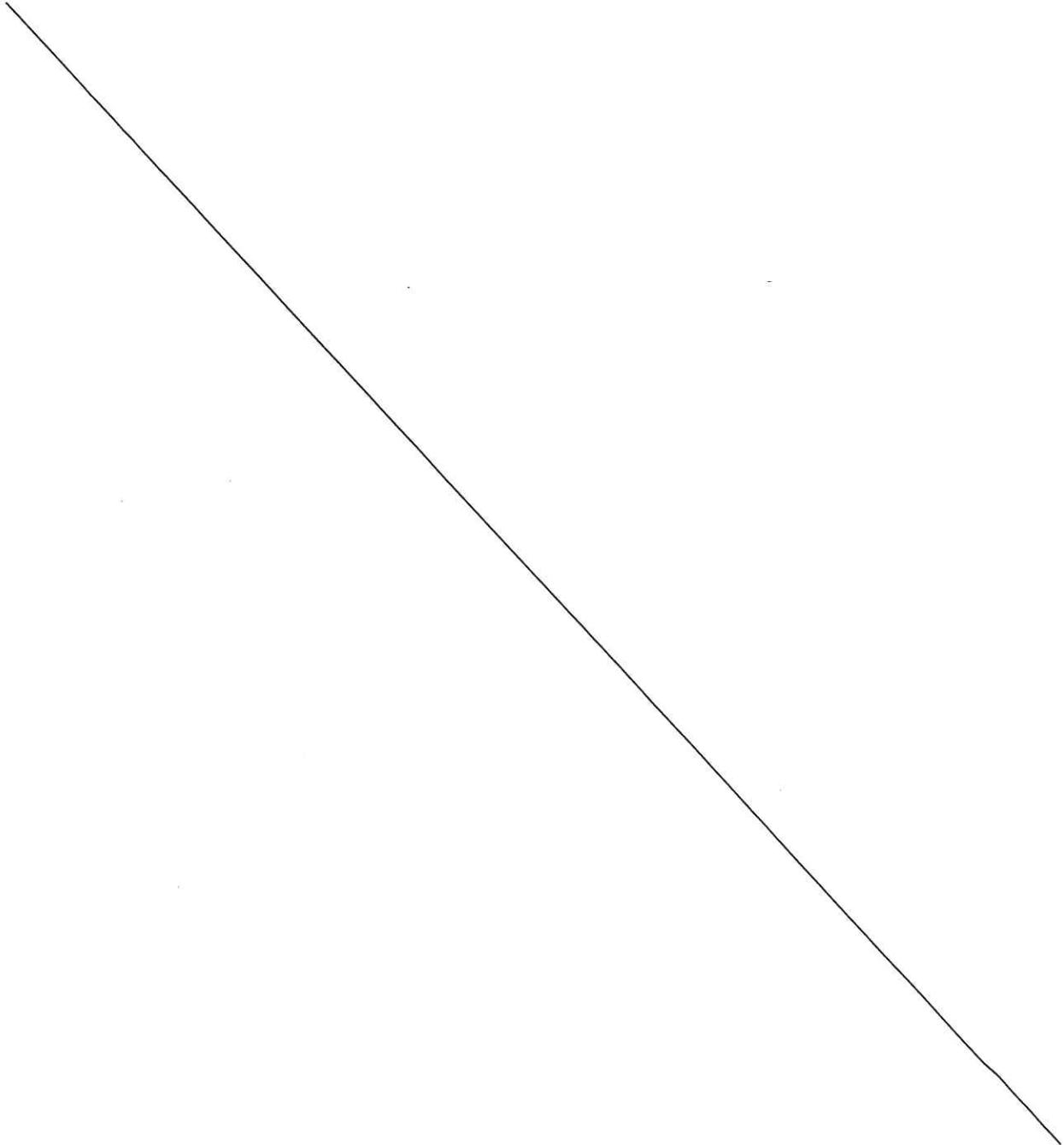
Le operazioni Peritali, eseguite tra settembre e ottobre 2023, si sono così svolte:

- **Verifiche catastali** (maggio '24), eseguite telematicamente presso l'Agenzia del Territorio, con estrazione di mappa, visure storiche, schede catastali ed elaborato planimetrico.
- **Verifica cronistoria dei Titoli di provenienza** (giugno/ottobre '24), sono stati richiesti presso i Notai roganti, per la copertura del ventennio antecedente la Trascrizione del Pignoramento;
- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato prestazione energetica), dalle ricerche effettuate si è riscontrato che l'APE non è mai stato prodotto; pertanto, si è provveduto ad attivare l'iter per la sua redazione e deposito;
- **Domanda di Verifica Contratti di Locazione** (giugno '24), inoltrata a mezzo PEC all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, con la specifica di verificare se le unità immobiliari pignorate fossero oggetto di Contratti di Locazione in corso di validità; la risposta, pervenuta a mezzo PEC il 26/06/2024, attesta "che il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta";
- **Verifiche Condominiali** (ottobre '24), richieste all'Amministrazione Condominiale, da cui si sono estratti le informazioni e i dati utili all'aggiudicatario;
- **Verifica Elenco formalità pregiudizievoli:** (giugno / novembre '24), ispezioni ipotecarie, eseguite telematicamente per soggetto e unità immobiliari;
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni** (giugno / novembre '24), eseguite telematicamente, di seguito allegate unitamente agli Atti notarili;
- **Verifiche Anagrafiche** (giugno '24), richiesti i certificati a mezzo PEC al Comune di Ripalta Cremasca (CR) e Crema (CR), si riceveva, a mezzo PEC nello stesso periodo, la risposta.



- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche** (novembre '24), effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ripalta Cremasca, dal quale si estraevano copie documentali e grafiche, unitamente al Certificato di "Abitabilità".
- **Sopralluogo**: (luglio '24), per i rilievi metrici/fotografici, da cui non è risultata la conformità dei luoghi con la scheda catastale dell'appartamento e con le pratiche edilizie;

La conclusione delle indagini necessarie ha consentito la redazione della seguente Stima.



**a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;**

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.a) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali**

Tutti i Beni sottoposti a procedura esecutiva, in Ripalta Cremasca (CR), via Roma n. 26, sono in proprietà esclusiva della [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lodi il 17/02/2006 al numero 3516 gen. e al numero 1899 part., sono così identificati:

**Identificazioni Catastali, come da:**

**Notifica Atto di Pignoramento (01/09/2023), sua Trascrizione (26/10/2023 – RG. 1715 e RP. 11766) e Visure Catastali (24/05/2024):**

**1) Abitazione di tipo civile:** Fg. 9, particella 152, sub. 546, Via Roma n. 26 (*nella visura catastale è indicato come indirizzo Via Roma n. CM*) – Piano 2, cat. A/2, cl. 3, consistenza vani 4,0, Rendita 278,89 €.

**2) Autorimessa:** Fg. 9, particella 152, sub. 523, Via Roma n. 26 (*nella visura catastale è indicato come indirizzo Via Roma CM*) – Piano T, cat. C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., Rendita 17,35 €.

[All\_001\_ Doc. Catastale – Mappa, Visure, Schede, Elab. plan.]

**NOTA**

Si evidenzia che per l'appartamento, sulla visura catastale, è indicata Via Roma C.M. così come per il box. Il tutto deriva molto probabilmente dal fatto che al momento dell'accatastamento non era ancora stato attribuito il civico, arrivato successivamente. Essendo chiara l'identificazione Catastale del bene (fg. 9 particella 152 e relativo subalterno 546 e 523), non si ritiene necessario provvedere alla rettifica.

Nella vendita, come risulta dall'atto notarile di acquisto (Atto 13.02.2006 Rep. 83.960 – Racc. 13.434 notaio Gianì Tommaso), è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile. In particolare "le aree scoperte che costituiscono passaggi e cortile comune, con la sola esclusione dei posti auto e due autorimesse che verranno venduti unitamente



a singole porzioni immobiliari ho venduti singolarmente, costituiscono beni comuni all'intero complesso come pure, costituiscono beni comuni muri portanti, tetti e quant'altro previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile.”

Per l'uso ed il godimento delle parti comune e per la suddivisione delle spese per la loro manutenzione è stata predisposta la relativa Tabella Millesimale allegata al Regolamento di Condominio.

**Confini:**

**Appartamento (P.2°)**, in senso orario: a nord su mapp. 857; ad est dapprima map. 152/501 indi appartamento map. 152/547; a sud appartamento map. 152/547 e vuoto su parti comuni; ad ovest appartamento mapp. 152/545.

**Autorimessa (P.T.)**, in senso orario: a nord map. 152/530 e map. 152/531; ad est map. 152/522; a sud cortile comune, map. 152/501; ad ovest map. 152/524.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.b) - Descrizione del bene;**

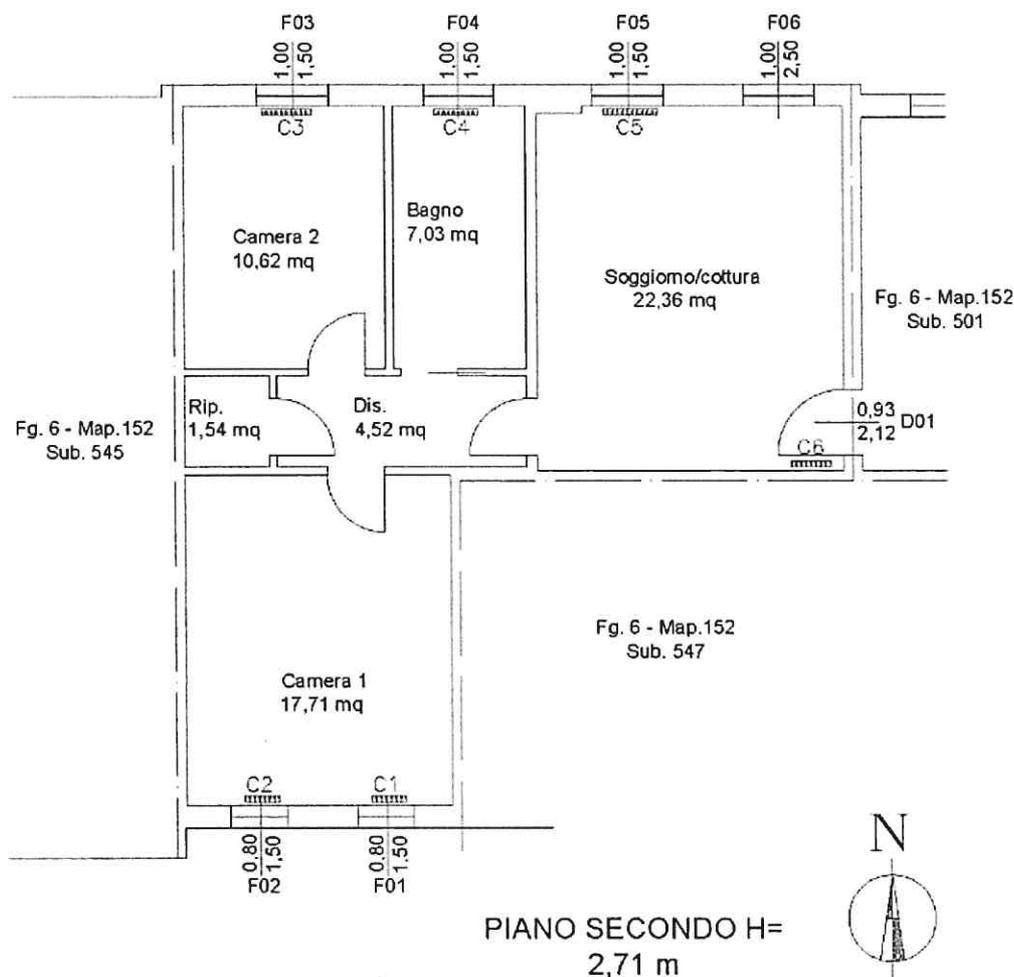
**Premessa:**

I beni Immobili in oggetto appartengono al Condominio denominato “il Borgo” dotato di regolamento e gestione economica delle spese. Amministratore protempore il Dott. Arch. Mario Verardi.

1) **Appartamento:** (FG. 9, map. 152/546), unità immobiliare residenziale posta al piano secondo di un edificio di 3 piani fuori terra, senza ascensore. L'edificio è composto da ventidue unità abitative, 24 box e 4 posti auto coperti. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, ripostiglio e disimpegno, con superfici utili così ripartite: soggiorno/cottura 22,36 mq circa, due camere per complessivi 28,33 mq circa, bagno 7,03 mq circa, ripostiglio 1,54 mq circa e disimpegno 4,52 mq circa. Il tutto corrisponde ad una superficie lorda di circa 74,87 mq, oltre a quota a parte delle superfici comuni. Nell'atto notarile d'acquisto (Atto 13.02.2006 Rep. 83.960 – Racc. 13.434 notaio Gianì Tommaso) è indicata, erroneamente, anche la presenza di un balcone. L'appartamento presenta: pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in ceramica nella zona giorno, nel bagno e nel ripostiglio mentre nelle due camere e nel disimpegno i pavimenti sono in parquet. Le porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con doppio vetro e porta d'ingresso del tipo blindato.



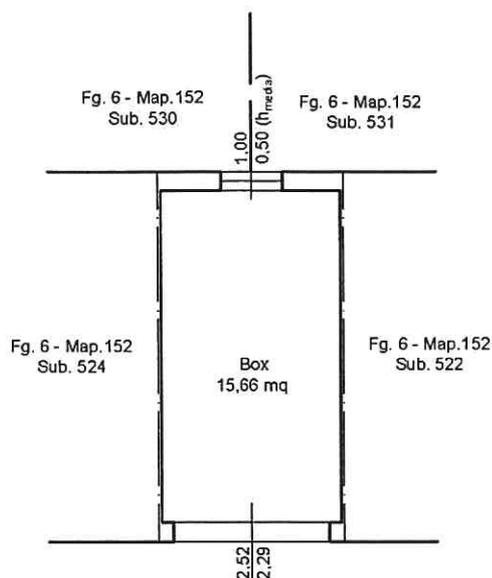
Lo stato di conservazione dell'appartamento è medio, con eccezione per quanto indicato a seguire. Nella zona giorno in corrispondenza della canna fumaria sono presenti muffe e macchie dovute a infiltrazioni d'acqua. Nel bagno e nelle camere da letto si sono notate negli angoli zone con muffe. Infine, nella camera adiacente al bagno c'è una porzione di parquet rovinata con segni di acqua evaporata. Di tutto questo se ne è tenuto conto nella determinazione del valore.



2) **Box auto:** (FG. 6 map. 152/523), posto al piano Terra dell'edificio, di forma regolare, consistenza utile 15,66 mq circa. L'autorimessa presenta pavimentazione in ceramica, pareti divisorie tinteggiate e sezionale di colore marrone.

Lo stato di conservazione del box è medio. Vi è la presenza di una crepa sull'intonaco del pilastro del box in oggetto e di quello adiacente. Nel box sono presenti diverse stampanti, pezzi di ricambio, toner ed altri oggetti vari.





PIANO TERRA  
H= 2,38 m



A quanto sopra descritto compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 C.C., così come descritti nell'atto notarile di compravendita "Per l'uso di godimento delle parti comuni e per la suddivisione delle spese per la loro manutenzione è stata predisposta la relativa tabella millesimale allegata al regolamento di condominio di cui infra nella quale si trovano suddivisi in millesimi afferenti ciascuna unità immobiliare". Per quanto riguarda l'appartamento ed il box risultano 36,224 millesimi di proprietà, come si evince dalla tabella millesimale richiamata nell'atto notarile di provenienza e ricevuta dall'amministratore condominiale Dott. Arch. Mario Verardi. Le unità immobiliari in oggetto hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili: Fig. 9 map. 152 sub. 501 (locale contatori, cortile, giardino, portici, androni e scale comuni). Le spese di gestione e manutenzione, pulizia del vano scala, del tetto del fabbricato e delle fognature comuni ai vari condomini, sono a carico dell'appartamento e del box in oggetto in ragione di 36,224 millesimi come risulta da tabella ricevuta da amministratore condominiale. [All\_005]

[All\_002\_ Planimetria Generale]

#### EPOCA - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE - STATO MANUTENTIVO:



Si tratta di un edificio di tre piani fuori terra con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio poroton (sp. Parete 32 cm), copertura a falda, pavimentazione esterna in autobloccanti e in serizzo per l'atrio e la scala comune. Come risulta dalla documentazione raccolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Ripalta Cremasca è stata presentata una Variante al Piano di recupero comparto n. 2 Ripalta Nuova con Permesso di Costruire n. 34/2003 del 06/05/2003. Successivamente è stata presentata una variante, DIA n.58/2005 in data 03.08.2005 prot. 4617. L'intero edificio e quindi anche l'U.I. in oggetto, risulta abitabile e agibile a far data dal 14/08/2010 rilasciata dal Comune di Ripalta Cremasca con prot. n° 4804.

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto termico autonomo con generatore di calore convenzionale per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria, posizionato in cucina, marca Junkers, sottosistema di emissione costituito da radiatori in ghisa e un termostato ambiente posto nel soggiorno. L'appartamento è dotato anche di climatizzazione estiva con macchina esterna installata sulla parte sud (lato interno vs cortile comune) e split posizionato nel disimpegno (marca Daikin). Il box auto ha accesso comune alle altre U.I.U. con accesso carrale posto sulla strada di "Nuova lottizzazione", così denominata nell'atto di compravendita.

#### **CONTESTO URBANISTICO e URBANO**

Il fabbricato si trova in una zona abbastanza centrale del Comune di Ripalta Cremasca. Dista 300 metri dal palazzo del Comune e dalle scuole elementari e medie, a 200 m dalla palestra comunale e a 50 m dalla posta e farmacia. Si trova a circa 4 km da Crema, cittadina di circa 35.000 abitanti, dove si trovano tutti i poli scolastici delle superiori, l'Ospedale Maggiore e molti altri servizi.

#### **Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.c) lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

I beni oggetto della presente sono in proprietà dell'Esecutato per l'intera quota. L'esecutato, allo stato, risiede a Crema, come da dichiarazione dell'Anagrafe. A seguito della richiesta effettuata a giugno 2024, viste le risultanze dell'Anagrafe Tributaria, l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Cremona, con la risposta ha attestato "che il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta".

[All\_003\_ Domanda e Attestazione Ag. Entrate Locazione]

[All\_004\_ Certificati Anagrafici]



**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

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

Non risultano formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sui beni in oggetto, oltre quanto riportato dal Regolamento di Condominio. Si allegano il Regolamento di Condominio e la tabella millesimale ricevuti.

[All\_005\_ Regolamento Condominio con tabella millesimi]

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.e)** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come da Ispezioni Ipotecarie del 12/11/2024, effettuate per Soggetti e Unità Immobiliari Pignorate, che confermano la Relazione Notarile del 13/11/2023, con l'aggiunta della, "Sentenza di apertura liquidazione giudiziale, derivante da atto Giudiziario del 23/10/2023, Rep. 96/2023", sono presenti le seguenti formalità:

[All\_006\_ Ispezioni Ipotecarie-soggetto e u.i.u.]

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

1. **Ipoteca volontaria n. 790 del 17/02/2006** favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: presso la sede dell'Agenzia di Lodi) e contro: [REDACTED] per € 260.000,00 di cui € 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Gianì Tommaso, Notaio in Crema, in data 13/02/2006 rep. 83961/13435.

[All\_007\_ Ipoteca volontaria - Iscrizione 17.02.2006, RP. 790]

2. **Ipoteca della riscossione n. 1366 del 10/05/2019** favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede di via Fabio Filzi 40/F Cremona) e contro: [REDACTED] per € 250.035,20 di cui € 125.017,60 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma, in data 09/05/2019 rep. 1258/3519.

[All\_008\_ Ipoteca della riscossione - Iscrizione 10.05.2019, RP. 1366]

3. **Verbale di pignoramento immobili**, derivante da atto Giudiziario del 18/09/2023, Rep. 2231, **Trascritto** all'Agenzia del Territorio di Lodi in data **26/10/2023** ai numeri Registro Particolare 11766 Registro Generale 17515 a favore di PRISMA SPV S.R.L. (C.F.: 05028250263) con seda a

Pag. 14 di 22



Roma (Richiedente: EUROPA es S.R.L. PER PRISMA SPV S.R.L. – Lungotevere Flaminio, 18 - ROMA)  
contro [REDACTED]

[All\_009\_Verbale pignoramento - Trascrizione 26.10.2023 R.P. 11766]

4. **Sentenza di apertura liquidazione giudiziale**, derivante da atto Giudiziario del 23/10/2023, Rep. 96/2023, **Trascritto** all'Agenzia del Territorio di Lodi in data **22/01/2024** ai numeri Registro Particolare 660 Registro Generale 970 a favore di "Massa dei creditori della G.M. di Gariboldi Maurizio" contro [REDACTED]

[All\_010\_Sentenza di apertura liquidazione giudiziale - Trascrizione 22.01.2024 R.P. 660]

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.f)** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Dall'analisi della documentazione edilizia, effettuata presso il Comune di Ripalta Cremasca, è risultata la seguente cronistoria edilizia:

**Procedimenti Autorizzativi**

- **Permesso di Costruire n. 34/2003 del 06/05/2003** prot.n.2070 (**Variante al Piano di recupero Ripalta Nuova comparto N. 2**), con delibera di C.C. del Comune di Ripalta Cremasca n. 44 del 29/09/2003. Richiedente: "Il Borgo Snc di Merico Giuseppe e Palmiro" C.F. 01279880197.
- **DIA prot. 4617** presentata il 03/08/2005.
- **Certificato di Abitabilità / Agibilità** rilasciata dal Comune di Ripalta Cremasca in data 14/08/2010 al protocollo n. 4804, su domanda presentata in data 10/12/2005 da "Il Borgo Snc di Merico Giuseppe e Palmiro" C.F. 01279880197, via Partigiani n. 11 a Ripalta Cremasca.

Esaminata la suddetta documentazione, confrontata con le planimetrie catastali ed eseguito il sopralluogo, non si sono riscontrate difformità ad eccezione di lievi differenze di misure tutte riconducibili alle normali tolleranze di cui al testo unico dell'edilizia D.p.r. 380/2206 s.m.i.

[All\_011\_ Documentazione Edilizia di provenienza]

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.g)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto



istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non sono presenti opere abusive e non vi è la necessità di richieste di sanatoria. Tra il progetto approvato e la variante c'è la trasformazione di una porta finestra a finestra regolarmente rappresentata e quotata sulle planimetrie dello stato attuale e modificato. Esiste però un mero errore di rappresentazione grafica sul prospetto dello stato modificato e comparativo, anch'esso riconducibile al testo unico dell'edilizia D.p.r. 380/2206 s.m.i. che potrà essere precisato secondo le norme vigenti al primo intervento di manutenzione straordinaria presentato all'ufficio tecnico comunale senza bisogno di sanatoria, in quanto rientrante in semplice errore di rappresentazione grafica.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.h)** 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;

Da verifica ventennale, effettuata tramite la banca dati della Regione Lombardia, dalla documentazione storica catastale e dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico.

(fonte: *Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Ripalta Cremasca istruttoria chiusa, senza demanio civico*).

I beni oggetto del presente pignoramento sono in piena proprietà esclusiva degli esecutati, e sono così pervenuti:

**CRONISTORIA OLTRE IL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

*Copertura del ventennio dal 23/12/2002*

**Cronistoria Proprietà:**

- 1. Il Borgo di Merico Giuseppe e Palmiro S.n.c.** (C.F.: 01279880197) con sede in Ripalta Cremasca (CR) via Partigiani n.11, in forza dell'atto di acquisto con atto a rogito Dott. Gianì Tommaso del 23/12/2002 rep. 77085/11620. Trascritto a Lodi il 24.12.2002 al n. 13433. Diritto di: 1/1 di piena proprietà.



[All\_012\_ Atto 23.12.2002 Rep. 77085 – Racc. 11620] notaio Gianì Tommaso

2. [REDACTED] in forza dell'atto di acquisto con atto a rogito Dott. Gianì Tommaso del 13/02/2006 rep. 83960 / 13434. Trascritto a Lodi 17/02/2006 al n. 1899. Diritto di: 1/1 di piena proprietà.

[All\_013\_ Atto 13.02.2006 Rep. 83960 – Racc. 13434] notaio Gianì Tommaso

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

1.i) 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.

Come già descritto, le unità immobiliari in oggetto appartengono ad un fabbricato costituito in Condominio; quindi, la ripartizione delle spese è effettuata secondo la tabella millesimale già descritta. Come da informazioni ricevute dall'amministratore condominiale *non vi sono spese straordinarie deliberate in corso.*

Il debito nei confronti del condominio del Sig. Gariboldi Maurizio, per le unità immobiliari in oggetto, è costituito dalle seguenti somme:

- Per esercizi precedenti al 2023 le spese non saldate ordinarie di gestione ammontano ad euro 1.207,39
- Per l'esercizio 2023 le spese ordinarie di gestione ammontano ad euro 418,03;
- Per l'esercizio 2024 la previsione per spese ordinarie di gestione ammonta ad euro 433,31

Vengono inseriti come detrazione sul valore degli immobili gli importi risalenti agli esercizi 2023 e 2024, corrispondenti alla somma per il biennio delle spese ordinarie di gestione, per un totale di € 851,34 in quanto la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti al Condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto.

**RIEPILOGO SPESE ORDINARIE E STRAORDINARIE NON PAGATE  
per il biennio precedente la data della Stima**

Esercizio 2023 del Condominio - consuntivo	<b>418,03 €</b>
Esercizio 2024 del Condominio - preventivo	<b>433,31 €</b>
Sub. Tot.	<b>851,34 €</b>



Considerati eventuali imprevisti per il conguaglio si arrotonda ad € 1.000,00

[All\_014\_ Estratti Contabilità Condominiale]

**Articolo 568, co. 2 cpc**

2.a) determinazione del **valore di mercato** l'esperto procede 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 praticata per l'assenza della garanzia 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

Per la determinazione del presunto **Valore in Libero Mercato** dei beni componenti l'intero compendio si è applicato il Metodo del Confronto (MCA - Market Comparison Approach), deprezzato dei costi anzidetti (spese condominiali arretrate) e di una svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato, per un totale di circa il 15,13% del Valore in Libero Mercato.

L'Analisi del mercato per la rilevazione di compravendite recenti, di immobili appartenenti allo stesso segmento ed agibili, ha consentito l'individuazione di 4 compravendite, tra il 2021 e il 2023, nelle immediate vicinanze e tra queste, ne sono state assunte tre. Nello specifico:

- 1°) Atto Dott. Roberto Antonioli, Notaio in Cremona (CR), del 04/03/2021, rep. 63.723 rac. 20.645– avente ad oggetto la compravendita della piena ed intera proprietà dei beni, in Via Roma n. 6, e precisamente appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, un bagno ed un ripostiglio. Completa la proprietà un box al piano terra. Le unità immobiliari sono censite nel catasto fabbricati del detto Comune di Ripalta Cremasca. Per l'abitazione, classe energetica "E". Anno di costruzione prima del 1 settembre 1967. Vendita intera proprietà al Prezzo di 70.000,00 €.
- 2°) Atto Dott. Roberto Antonioli, Notaio in Cremona (CR), 09/11/2021, rep. 64.287 rac. 21.123 - avente ad oggetto la compravendita della piena proprietà dei beni, in Via Roma n. 13/C, e precisamente appartamento al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto ed un bagno. Completa la proprietà un box al piano interrato. L'unità immobiliare è censita nel catasto fabbricati del detto Comune di Ripalta Cremasca.



Per l'abitazione, classe energetica "F"; anno di costruzione 1991. Vendita intera proprietà al Prezzo di 70.000,00 €.

3°) Atto Dott. Avv. Alberto Scali, Notaio in Crema, del 23/12/2021, rep. 1666 rac. 1077 – avente ad oggetto la compravendita della piena proprietà dei beni, in Via Roma n. 13/C, e precisamente appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, antibagno, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà un box al piano interrato. Le unità immobiliari sono censite nel catasto fabbricati del detto Comune di Ripalta Cremasca. Per l'abitazione, classe energetica "E"; anno di costruzione 1991. Vendita intera proprietà al Prezzo di 130.000,00 €.

[All\_015\_ Rapporto di Valutazione]

Dall'analisi suddetta e dalle specifiche di calcolo allegate, si schematizza

---

### **LOTTO UNICO**

al FG. 9, map. 152 sub. 546 e map. 152 sub. 523

### **VALORE in LIBERO MERCATO**

**86.600,00 €.**

1.041,99 €/mq. (*sup. commerciale 83,11 mq.*)

---

### **LOTTO UNICO**

al FG. 9, map. 152, sub. 546 e map. 152 sub. 523

### **VENDITA FORZATA**

**73.500,00 €.**

**884,37 €/mq.**



### GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':

Tenuto conto della consistenza dei beni in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare, per immobili simili nelle vicinanze, si ritiene Discreto il giudizio sulla vendibilità del compendio.

**3)** - 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.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

**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

Caso non ricorrente.

**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

Viene fornito il valore dell'intero bene che verrà venduto interamente.

**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

La formazione di più lotti non è necessaria, trattandosi di una singola unità immobiliare con pertinenze, che complessivamente hanno una consistenza nella media del fabbisogno abitativo di un singolo nucleo familiare e non sussistono altre motivazioni che possano suggerire l'utilità di un frazionamento.

**7)** - a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente

L'immobile risultava privo di APE, pertanto si è provveduto alla sua redazione. L'APE con codice identificativo 1908100006924 - registrato il 12/11/2024 è valido fino a 12/11/2034, riporta la Classe energetica "F" ed un Fabbisogno: EP gl, nren 250,42 KWh/m<sup>2</sup>anno.

[All\_016\_ Attestato di Prestazione Energetica]

**8)** - a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì



gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Dall'analisi dei documenti agli atti della procedura, di quelli recuperati per le verifiche e dei dati catastali, è risultata la **rispondenza degli identificativi catastali** tra quanto indicato nell'atto di pignoramento con i dati catastali di provenienza.

Ai fini del Decreto di Trasferimento valgono tutti gli identificativi catastali di provenienza:

Identificazione Catastali validi ai fini del Decreto di Trasferimento							
N.	Fg.	Mapp.	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	9	152	546	A/2	3	4,0 vani	278,89 €
	Via Roma n. 26 - Piano 2 (nella visura catastale è indicato come indirizzo Via Roma C.M.)						
2	9	152	523	C/6	3	16 m <sup>2</sup>	17,35 €
	Via Roma n. 26 - Piano T (nella visura catastale è indicato come indirizzo Via Roma C.M.)						

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;

Nell'appartamento è installata una cucina completa di piano cottura, forno e frigorifero e vi sono un armadio nel ripostiglio ed una cassetiera nella camera. Nel box sono presenti rifiuti quali stampanti, toner, pezzi di ricambio ed altri oggetti che necessitano di smaltimento. L'IVG ha richiesto un preventivo di spesa per quantificarne il costo. Tale costo ammonta a € 2.279,00 + iva ed è stato inserito come detrazione nel calcolo del valore del bene in oggetto.

[All\_017\_Preventivo per smaltimento rifiuti]

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; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione

[All\_018\_Fascicolo fotografico]

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

Il sottoscritto, a conclusione del lavoro svolto in risposta al quesito posto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Offanengo, Li 22/11/2024

  
Arch. Giuseppe Cabini

