

**archi2due**

Guido Chiari Architetto Romano Ruggeri Architetto

Architettura  
Urbanistica  
Strutturistica  
Arredo  
Design

Consulenza

**REPUBBLICA ITALIANA****TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 139/2023 R.G.E.**

PROMOSSA DA: INTRUM ITALY S.p.A.

GIUDICE: GOP avv. CLAUDIA CALUBINI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura es. imm. n° 139/2023 R.G.E., promossa da:

**INTRUM ITALY S.p.A.**

Contro



**Diritto:** piena proprietà (1000/1000)

**Bene:** Casa di tipo economico su tre livelli in tipologia a cortina

**Ubicazione:** Pessina Cremonese (CR) – via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n° 47

**Stato:** scarso

**Lotti:** unico

**Dati Catastali attuali:** Catasto Fabbricati del Comune di Pessina Cremonese (CR): **abitazione di tipo economico** (A/3) al Foglio 4 – mapp. 38;

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna

**Irregolarità/abusi:** nessuno

**Valore di stima:** €. 27.632,50 – prezzo a base d’asta €. 23.500,00

**Vendibilità:** sufficiente

**Motivo:** dimensioni ridotte

**Pubblicità:** inserzione su siti dedicati quali “immobiliare.it”

**Occupazione:** libero

**Titolo di occupazione:** nessuno

**Oneri:** nessuno

**Varie:** nessuna

**APE:** SI – classe energetica “F”

ALLEGATI:

- 1) Documentazione fotografica e ortofoto;
- 2) Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
- 3)
- 4)
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Estratto di PGT e legenda;
- 8) Attestato di Prestazione Energetica;
- 9) Attestato Ufficio Tecnico Comunale;
- 10)

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 139/2023 R.G.E.****VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO ESTIMATORE NOMINATO EX ART. 568 c.p.c.**

In data 11 Novembre 2023, l'ill.ma sig.ra Giudice (GOP) avv. Claudia Calubini, nel procedimento esecutivo immobiliare di cui sopra, nominava consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto arch. Romano Alessandro Ruggeri, disponendo che il giuramento di rito avvenisse con procedura "telematica" da depositare entro il 21.11.2023, il quale dichiara:

- di non versare in alcuna situazione di incompatibilità in relazione all'incarico affidatogli;  
nonché:

- di accettare l'incarico di seguito affidatogli.

Ai sensi dell'art. 161 disp. Att. c.p.c. l'esperto presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

**OPERAZIONI PERITALI**

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, a favore della INTRUM ITALY S.p.A., contro il [REDACTED], è l'unità immobiliare ad uso residenziale sita in Pessina Cremonese (CR), in via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n° 47 ed identificata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pessina Cremonese (CR) al Foglio 4 – mapp. 38

**QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

➤ Il diritto reale esistente sui beni in oggetto consiste nella piena proprietà a favore di:

[REDACTED] proprietario per 1/1;

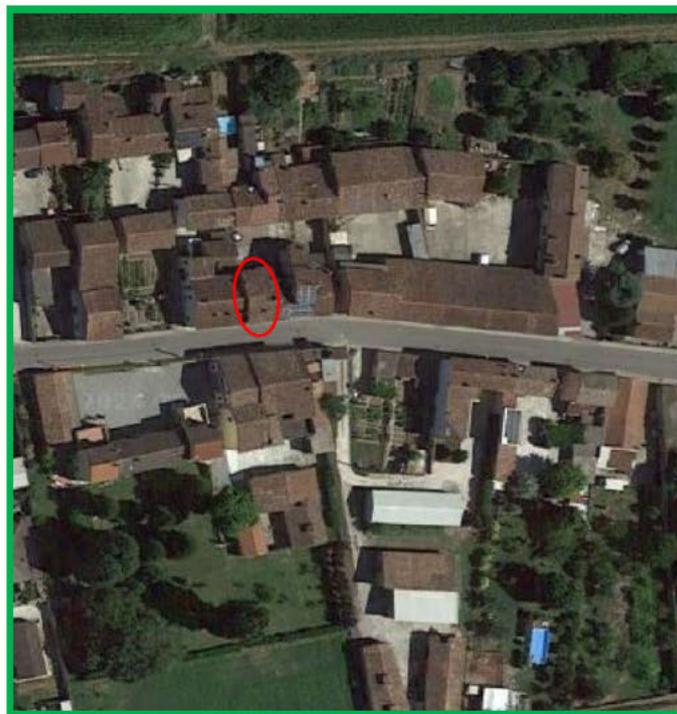
Il bene oggetto del presente pignoramento risulta identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Pessina Cremonese (CR) al Foglio 4 – mapp. 38 (abitazione di tipo economico).

**N.B.: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: R.G. n° 8796 – R.P. n° 6233, presentata il 09/10/2023 al n° 15**

- Per una migliore individuazione del bene si propone di seguito confronto tra estratto di mappa catastale ed immagine ortofotografica



Estratto Mappa - Comune di Pessina Cremonese (CR) - Fig. 4 - Mapp. 38



Ortofoto da Google Maps

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

➤ **TIPOLOGIA DELLA COSTRUZIONE:**

Unità immobiliare a destinazione residenziale disposta su tre livelli in tipologia a cortina sita in via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n° 47. Altezza netta appartamento = P.T. 2,60 m; P.1° 2,57; Altezza media soffitta = 1,95 m.

➤ **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile oggetto di perizia è catastalmente costituito da una unità immobiliare ad uso residenziale disposta su tre livelli (terra, primo e soffitta) nei quali trovano ubicazione: al piano terra ingresso/soggiorno, la cucina con piccolo ripostiglio sottoscala ed il locale igienico; al primo piano due camere da letto; al secondo piano ampia soffitta.

➤ **STATO DELL'IMMOBILE:**

L'unità immobiliare risulta da tempo in abbandono ed in stato di manutenzione molto precario. In particolare, la struttura lignea del solaio inclinato di copertura presenta alcuni elementi a rischio collasso.

Strutturalmente l'edificio è costituito da murature perimetrali in mattoni pieni, solai orizzontali in travi e travetti in legno e tavelle piene in cotto; solai inclinati di copertura con struttura lignea (travi e travetti), tavelloni in laterizio forato e manto in coppi; la scala interna di collegamento tra piano terra e primo è in muratura mentre quella di collegamento tra piano primo e soffitta è in legno; i pavimenti sono prevalentemente in tavelle piene in cotto; il locale igienico è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica monocottura; i serramenti esterni sono in legno, al piano terra con vetri semplici e inferriata e al primo piano con vetrocamera e antoni in legno; le porte interne sono in legno così come il portoncino d'ingresso a due ante.

Non esiste impianto di riscaldamento; è presente boiler a gas per l'acqua calda sanitaria posto nel locale igienico; l'impianto elettrico è con cavi tipo piattina e frutti esterni e quindi fuori norma;

➤ **CONSISTENZA DELLA PROPRIETA':**

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICI LORDE (mq)	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)
Alloggio	T	51,69	1,00	51,69
Alloggio	1	47,08	1,00	47,08
Soffitta	2	47,04	0,25	11,76
<b>TOTALE</b>		<b>145,81</b>		<b>110,53</b>

➤ **ESPOSIZIONE:**

L'alloggio è libero sui lati Nord (su cortile interno di altre ragioni) e Sud (fronte strada).

➤ **AZZONAMENTO NEL VIGENTE P.G.T.:**

L'edificio, nella classificazione territoriale del P.G.T., rientra nell'ambito della perimetrazione del centro abitato in Area B – sottoarea B1 – Aree di recupero urbanistico.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo ed adeguamento igienico. Ogni altra iniziativa è soggetta a Piano di Recupero (Legge 5.8.1978 n° 457).

➤ **CONTESTO URBANO:**

L'edificio ricade nel nucleo già edificato, non ricompreso nell'area A, a destinazione prevalentemente residenziale. E' ubicato su una delle vie principali che collega facilmente alla SP28. Nel centro sono presenti, oltre al Municipio, la scuola dell'infanzia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, il dispensario farmaceutico e pubblici esercizi. Per altri servizi i centri più facilmente raggiungibili sono Cicognolo e Ostiano.

➤ **CONFINI**

Nord: prima e dopo salto rientrante, ragioni di cui al mapp. 37

Est: dapprima con area di ragioni mapp. 37 poi, per salto sporgente, fabbricato di ragioni mapp. 39

Sud: la via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani

Ovest: fabbricati di ragioni mapp. 31 e 30

➤ **ACCESSI:**

Accesso pedonale da via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n°47

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE completa:**

Unità immobiliare ad uso residenziale censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pessina Cremonese al Fg. 4 – mapp. 38; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 5,5 vani; Sup. 123 mq.; Sup. totale escluse aree scoperte 123 mq.; R.C. 312,46 €.

**Intestazione:** [REDACTED]

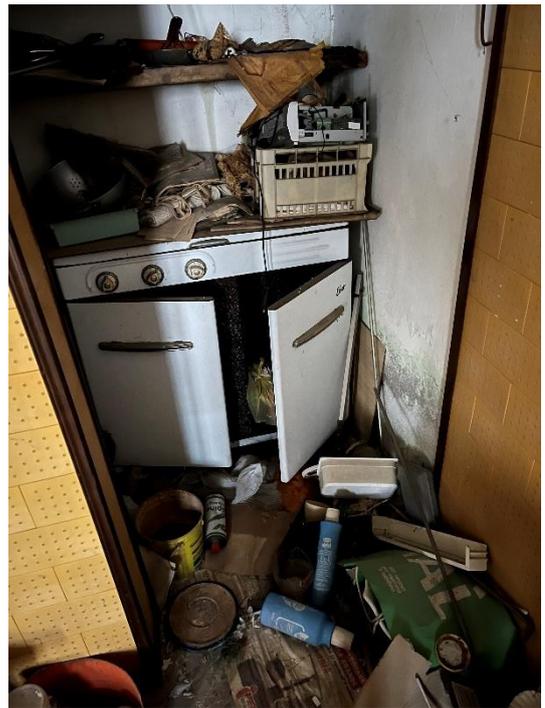
proprietario per 1/1;

➤ **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento fisso. E' stato comunque redatto Attestato di Prestazione Energetica prot. n° 190700000824. L'immobile risulta in Classe Energetica "F".

➤ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

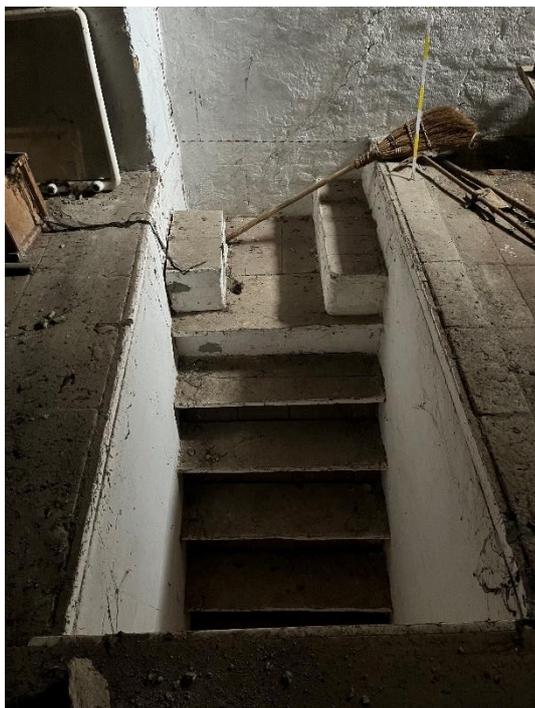














**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Pessina Cremonese (CR) il bene risulta così censito:  
 Fig. 4 – mapp. 38; Cat. A/3; Cl. 2; Cons. 5,5 vani; Sup. 123 mq.; Sup. totale escluse aree scoperte 123 mq.;  
 R.C. 312,46 €.

**Intestazione:**

- [REDACTED] proprietario per 1/1;

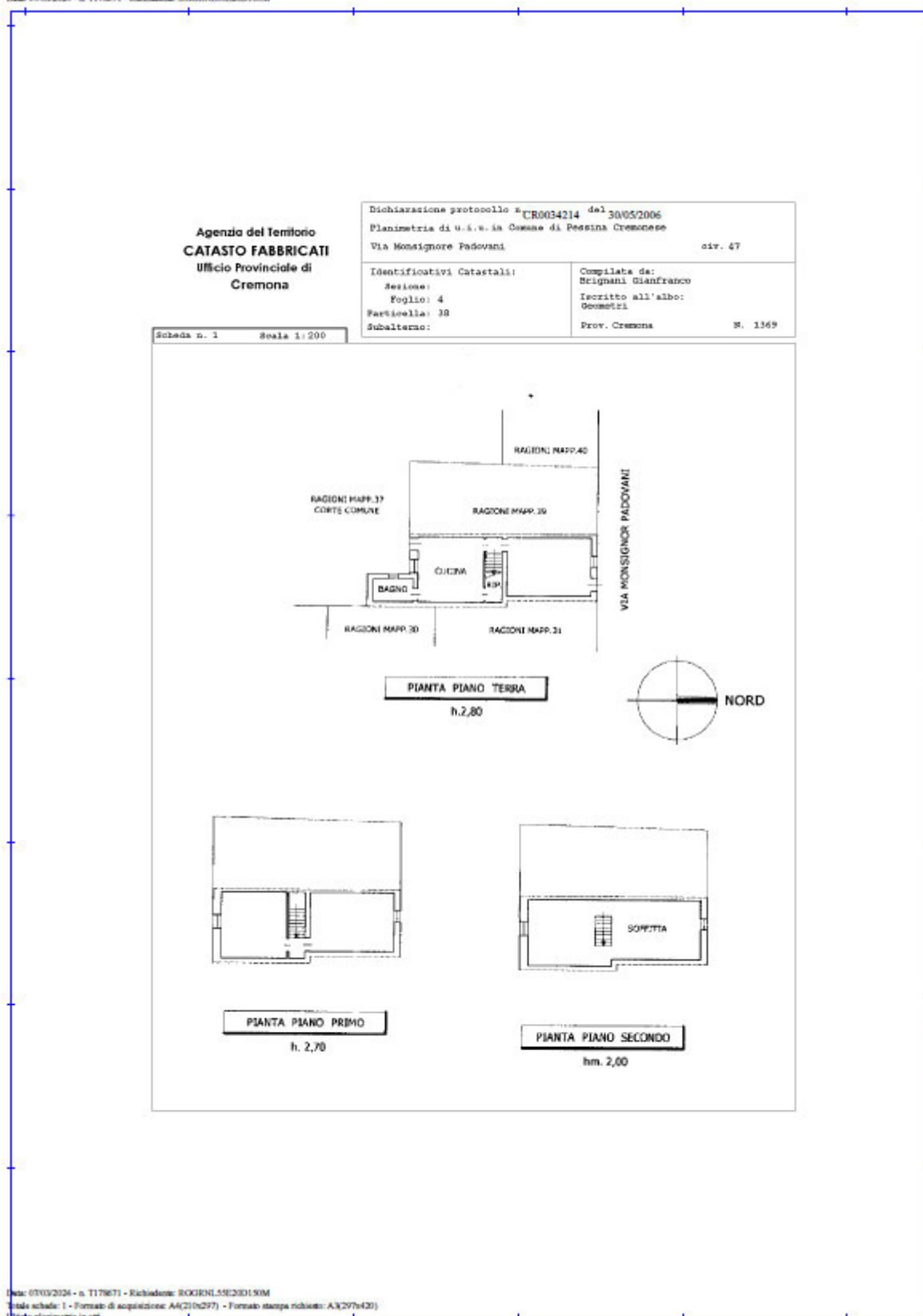
Esatta rispondenza formale: i dati catastali identificativi del bene risultano conformi a quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento: **R.G. n° 8796 – R.P. n° 6233, presentata il 09/10/2023 al n° 15**

[REDACTED]

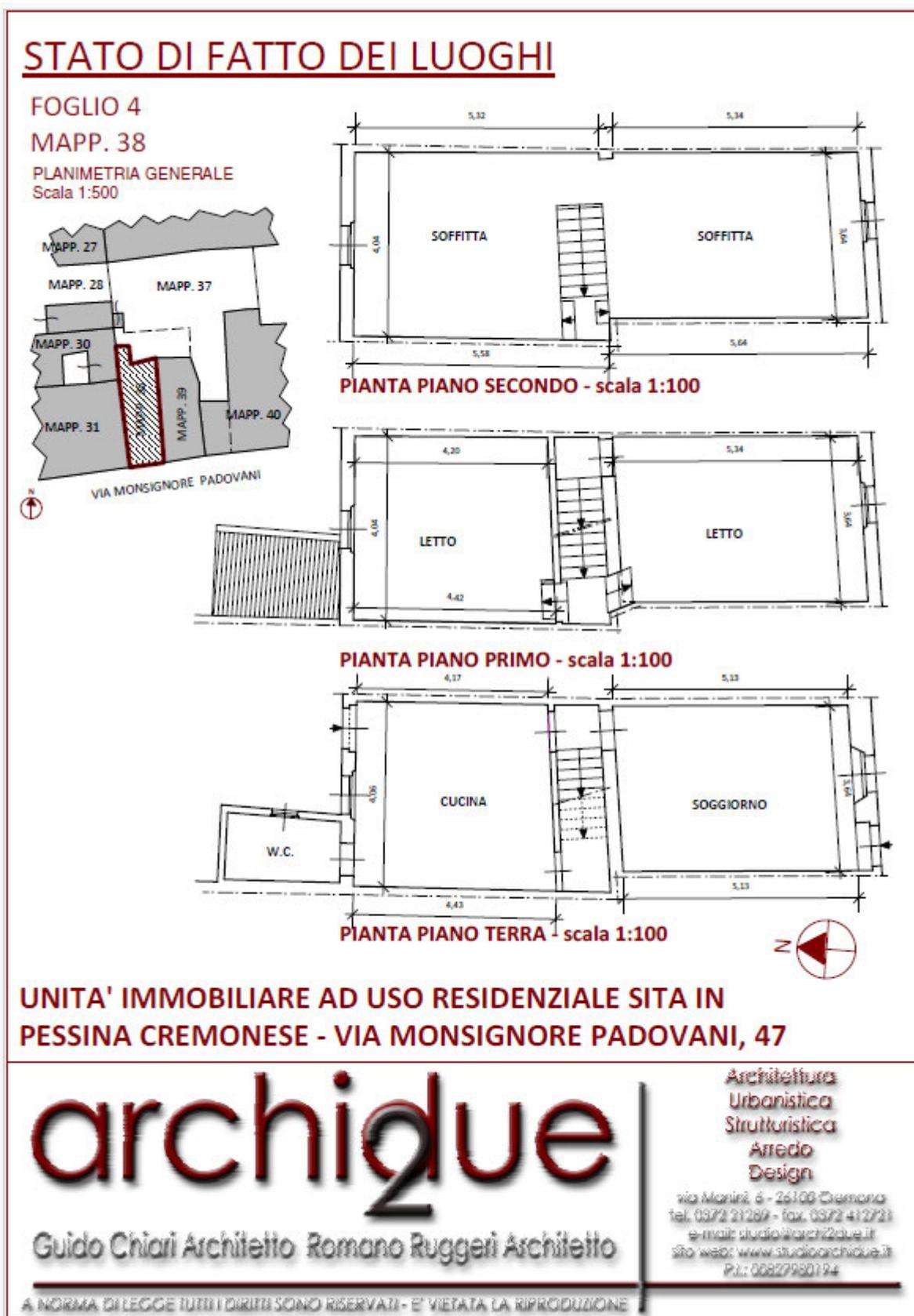
- A meno di qualche piccola incongruenza di carattere prettamente grafico, la situazione reale dei luoghi è conforme alla situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente:

## Planimetria catastale unità immobiliare:

Data: 07/03/2024 - n. T179671 - Richiedente: ROGERINI.SSE200150M



Restituzione grafica dello stato di fatto dei luoghi



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **unità immobiliare residenziale in tipologia a cortina** ubicata in Pessina Cremonese (CR) in via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani n° 47 disposta su tre livelli (terra, primo e soffitta) nei quali trovano ubicazione: al piano terra ingresso/soggiorno, la cucina con piccolo ripostiglio sottoscala ed il locale igienico; al primo piano due camere da letto; al secondo piano ampia soffitta.



CONFINI: a Nord, prima e dopo salto rientrante, ragioni di cui al mapp. 37; a Est, dapprima con area di ragioni mapp. 37 poi, per salto sporgente, fabbricato di ragioni mapp. 39; a Sud, la via Monsignore Giuseppe Antonio Padovani; a Ovest, fabbricati di ragioni mapp. 31 e 30.

L'immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pessina Cremonese al foglio 4, mapp. 38**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale si è potuta constatare l'inesistenza di provvedimenti edilizi riguardanti l'immobile, tuttavia, considerata l'età dello stesso, sicuramente antecedente al 01/09/1967, e la rispondenza delle planimetrie catastali allo stato di fatto dei luoghi, l'immobile stesso può considerarsi legittimo.

**PREZZO BASE euro 23.500,00 €.**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il diritto reale dell'esecutato esistente sul bene in oggetto consiste nella piena proprietà derivante da:

- atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Langella Antonio da Salo' (BS), in data 31/01/2008 rep. n. 7075/567 1 e trascritto il 08/02/2008 ai n.ri 1503/904 da potere di [REDACTED]
- al sig. [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà, pervenne in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Esposito Paola da Manerbio (BS), in data 18/04/2006 rep. n. 31697/8138 e trascritto il 04/05/2006 ai n.ri 4735/2753 da potere [REDACTED] per quota 1/4 piena proprietà, [REDACTED] per quota 3/4 piena proprietà
- alle sigg.re [REDACTED] ciascuna per quota 1/4 Piena Proprietà, pervenne in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione emesso dall'Ufficio Del Registro di Cremona (CR), in data 11/01/2006 rep. n. 36/1342 e trascritto il 25/03/2006 ai n.ri 3127/1775 in morte di [REDACTED]



- **TRASCRIZIONE NN 8796/6233 del 09/20/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale Di Cremona con sede in Cremona (CR) in data 12/09/2023 rep.n. 2336 a favore di INTRUM ITALY S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 10311000961 contro

**SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

- A seguito di verifica si conferma che non esistono oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

- A seguito di verifica si conferma che non esistono vincoli o oneri cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

- A seguito di verifica si conferma che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

- A seguito di verifica si conferma che sui beni pignorati non esistono pesi ed oneri di altro tipo.

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

- Si conferma quanto esposto al precedente punto 8 e pertanto che:
- non vi sono debiti residui accertati in corso;
  - non vi sono procedimenti in corso per il bene pignorato.

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

**Criteri di stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione**

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione del bene oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, dei valori correnti di mercato (nella zona NON sono stati individuati immobili oggetto di recenti compravendite), considerato che sono stati individuati tre immobili consimili, proposti in compravendita e facenti parte del medesimo segmento di mercato, si è giunti alla determinazione del valore di mercato come segue:

Osservazione del mercato immobiliare e scelta comparabili.

PREMESSA

Esempio 1) - In comoda posizione facilmente raggiungibile sulla strada provinciale SP10, al confine tra i comuni di Torre de' Picenardi e Pessina Cremonese vendesi abitazione sviluppata su due piani con soffitta

non abitabile, comprende al piano terra una cucina, una sala da pranzo e una sala, ampia lavanderia e bagno con doccia. Al primo piano tre camere da letto con ampia camera collegata (utilizzabile come cabina armadio), bagno con vasca e ampio ripostiglio. La proprietà dispone di una zona verde privata tramite la quale si accede ad un piccolo terreno precedentemente adibito alla funzione di orto, di un ripostiglio esterno, di un garage e una cantina. La parte interna della cascina è in comune ad altre due abitazioni e percorrendola si può giungere a un fabbricato con garage, officina ed esteso portico e ampia superficie esterna.  
In vendita a 60.000,00 €. – sup. 240 mq. – 250 €. /mq.

Esempio 2) - Situata nel centro di Pessina Cremonese, si propone in vendita casa indipendente accessoriata di garage, fienile, capannone ed orto. La casa, ideale per chi ama gli spazi ampi, è composta al piano terra da ingresso in ampio salone, cucina abitabile, locale sgombero e lavanderia, mentre il secondo piano prevede due camere da letto, una camera/studio, bagno e altre tre camere; all'ultimo piano è sito un ampio solaio eventualmente riadattabile a loft. Completano la proprietà box auto, fienile, portico e due sgomberi, un ampio capannone e orto di 250mq. Parzialmente ristrutturata nel corso degli anni.  
In vendita a 79.000,00 €. – sup. 360 mq. – 220 €. /mq.

Esempio 3) – A Villarocca di Pessina Cremonese, nella campagna cremonese, fabbricato da adibire ad abitazione, con porticato e giardino, il tutto di esclusiva proprietà e in totale riservatezza. Necessita di ristrutturazione. Rustico  
In vendita a 19.000,00 €. – sup. 200 mq. – 95 €. /mq

Considerato che gli immobili trovati si presentano in condizioni non propriamente simili rispetto a quello periziato, non avendo trovato ulteriori comparabili e constatando che i valori OMI emessi dall’Agenzia delle Entrate delle abitazioni di tipo economico, in stato normale, sono compresi tra un minimo di €. 400,00 ed un massimo di €. 600,00, che non esistono quotazioni Fimaa per il paese di Pessina Cremonese ma che a Vescovato i valori degli immobili da ristrutturare vanno da un minimo di €. 300,00 ad un massimo di €. 400,00 si ritiene equo valutare l’immobile in questione, adottando un valore pari a **250,00 €/mq**

### Quotazioni Fimaa

#### CIRCONDARIO DI CREMONA (compravendita)

ZONA	Da ristrutturare		1970-1984		1985-2000		2001-2015		2016-2023		AUTORIMESSE (valori espressi a corpo)		NEGOZI	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
BONEMERSE	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
BOSCO EX PARMIGIANO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
CASANOVA DEL MORBASCO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
CASTELVERDE	300	400	400	600	600	800	900	1.00	1300	2000	8000	13000	350	1500
COSTA SANT'ABRAMO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
DOSIMO	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
GADESCO PIEVE DELMONA	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
MALAGNINO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
PERSICHELLO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
POZZAGLIO / CORTE DE' FRATI	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
SAN MARINO	300	400	400	500	550	750	850	1.00	1300	2000	7000	12000	400	1200
SESTO CREMONESE	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
SOSPIRO	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400
VESCOVATO	300	400	400	500	500	600	700	900	1200	2000	7000	12000	400	1400

valori espressi in euro/mq

## Quotazione banca dati Agenzia delle Entrate

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CREMONA

Comune: PESSINA CREMONESE

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	250	350	L	1	1,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	200	250	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	650	900	L	2,3	3,3	L

## Quotazioni Borsino Immobiliare

### PESSINA CREMONESE

VIA MONSIGNORE PADOVANI, 47, 26030 PESSINA CREMONESE CR, ITALIA  
Zona INTERO TERRITORIO URBANO

### DATI IMMOBILE

Abitazioni in stabili economici di **100 Mq Commerciali**

Condizioni immobile	Completamente da ristrutturare		
Piano	Intero stabile fino a 3 piani		
Attico	No		
Ascensore	-		
Mq coperti	98		
Mq balconi	0	Mq terrazzo	0
Mq giardino	0	Cantina	-
Soffitta	SI	Box auto	-
Posto auto coperto	-	Posto auto scoperto	-

### VALUTAZIONE STATISTICA RISULTANTE

<b>Euro</b> <b>26.168,00</b> Valore minimo	<b>Euro</b> <b>32.710,00</b> Valore medio	<b>Euro</b> <b>39.252,00</b> Valore massimo
--	---	---



## Allegati:

- 1) Documentazione fotografica e ortofoto;
- 2) Restituzione grafica stato di fatto dei luoghi;
- 3) [REDACTED];
- 4) [REDACTED];
- 5) Estratto di mappa;
- 6) Planimetria catastale;
- 7) Estratto di PGT e legenda;
- 8) Attestato di Prestazione Energetica;
- 9) Attestato Ufficio [REDACTED]  
[REDACTED]

Cremona, li 10/06/2024

L'esperto estimatore

Arch. Romano Alessandro Ruggeri

