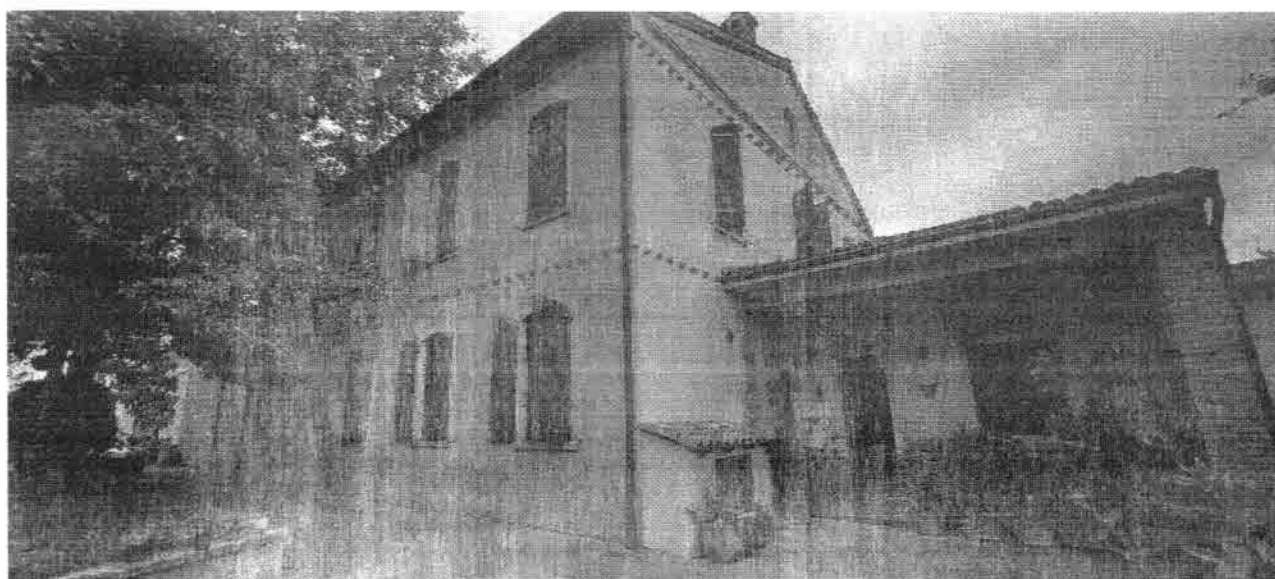


REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 210/2022

promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Casalmaggiore, 12/9 settembre 2023

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi

SOMMARIO

1. Premessa, quesito del giudice ed operazioni preliminari	pag.	3
2. Descrizione dei beni immobili e suddivisione in lotti	pag.	5
3. Individuazione catastale	pag.	6
4. Quota e regime di proprietà	pag.	6
5. Stato di possesso degli immobili	pag.	6
6. Situazione e regolarità edilizio-urbanistica	pag.	7
7. Confini	pag.	7
8. Attestato di Prestazione Energetica	pag.	8
9. Precedenti proprietari e relativi atti	pag.	8
10. Vincoli, oneri e formalità pregiudizievoli	pag.	8
11. Situazione condominiale e servitù	pag.	9
12. Presenza di rifiuti	pag.	10
13. Valutazione economica	pag.	10
14. Descrizione sommaria	pag.	12
ALLEGATI	pag.	13

1. PREMessa, QUESITO DEL GIUDICE ED OPERAZIONI PRELIMINARI

Con proprio decreto del 28 aprile 2023, l'Ill.mo sig. Giudice (GOT) Avv. Lucia Valla, nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 210/2022, nominava esperto il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cremona, al n. 753, disponendo che il giuramento di rito avvenisse *"mediante sottoscrizione digitale ... da depositare telematicamente entro il termine di 10 giorni dal ricevimento del presente provvedimento"*.

Nel medesimo decreto il Giudice disponeva 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 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;*
- *provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali:*
 1. *a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
 2. *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
 3. *in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art. 2923, terzo comma, c.c.;*
 4. *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - i. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - ii. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
 5. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
 6. *a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
 7. *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*

8. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;
 9. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;
- 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;
 - alleggi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;
 - depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;
 - provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. c.p.c.;
 - riferisca immediatamente al giudice circa 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.

Inoltre il Giudice fissava udienza il 6 ottobre 2023 alle ore 9.30 per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. che non siano intervenuti e nominava contestualmente custode l'istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG).

Il sottoscritto Geom. Giordano Ghezzi, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento telematico in data 3 maggio 2023, procedeva con l'acquisizione degli atti del procedimento e l'analisi degli stessi.

Esaminati gli atti ed i documenti del procedimento, il sottoscritto C.T.U. ha esperito ispezione catastale presso l'Ufficio del Territorio di Cremona, ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gabbioneta Binanuova (CR) tutta la documentazione riguardante l'immobile oggetto di esecuzione.

L'accesso all'immobile oggetto di esecuzione, come concordato con l'IVG, è avvenuto in data 20/09/2023, attraverso il debitore esecutato, [REDACTED] il quale è rimasto presente per tutta la durata delle operazioni; tale sopralluogo si è reso necessario per verificarne la

consistenza, lo stato manutentivo, la vetustà, la disposizione interna e la corrispondenza con gli elaborati rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale e la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cremona, scattando numerose fotografie a miglior individuazione dello stesso. Successivamente il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dell'immobile, dandone conto con la presente relazione di cui si allegano atto di provenienza, estratto di mappa, visura catastale aggiornata, elaborato planimetrico, estratto di P.G.T., concessioni edilizie e documentazione fotografica.

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Gabbioneta Binanuova è un piccolo Comune di 861 abitanti della provincia di Cremona, nato nel 1928 dalla fusione di due centri posti entrambi sulla riva destra del fiume Oglio che, in questo punto, separa la provincia cremonese da quella bresciana.

L'immobile oggetto di stima riguarda un appartamento ubicato in Via Giuseppe Garibaldi n. 64, posto al primo piano in fabbricato ad uso abitativo disposto su due livelli fuori terra (terra e primo), in cui al piano terra insiste una unità abitativa di altre ragioni: si accede allo stesso dalla pubblica Via Garibaldi attraverso cancelli pedonale e carroia e da questi, attraverso l'area comune, si accede al corridoio ed al vano scala di altre ragioni, indi alla scala per la salita al piano.

L'appartamento di cui sopra è totalmente al rustico ed è composto da sei locali abitativi oltre ad un corridoio di disimpegno, un vano scala ed una terrazza agibile. La struttura verticale si presenta in muratura di mattoni pieni e malta di calce idraulica con controparti interne in laterizio dello spessore di cm. 8, mentre i solai orizzontali sono in legno a vista costituiti da travetti e perline parallele.

Alle aperture finestrate sono state installate esternamente anioni in legno verniciati tinta noce. La terrazza, accessibile dal vano scala è protetta perimetralmente oltre che dal muro di fabbrica da parapetto in muratura intonacato con malta di calce idraulica al civile. L'impermeabilizzazione sul solaio è stata realizzata con catrame liquido. Come detto l'appartamento è al rustico senza impianti, elettrico e di riscaldamento, senza infissi, intonaci, pavimenti, ecc.

Si accede all'appartamento per mezzo di corridoio al piano terra di proprietà altre ragioni, attraverso scala con gradini in beola.

L'immobile di cui alla presente risulta azionato secondo il Piano di Governo del Territorio, vigente strumento urbanistico comunale, all'interno della Zona B1 "ambito residenziale di vecchio impianto" (cfr. allegato 5).

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1° settembre 1967 (come indicato dall'atto di provenienza) e lo stesso è stato oggetto di interventi manutentivi nel corso degli anni successivi, come si vedrà nel paragrafo dedicato.

La superficie lorda commerciale complessiva dell'unità immobiliare di cui trattasi viene quindi

calcolata applicando alle superficie lorde degli ambienti un coefficiente in funzione della destinazione d'uso, il tutto come riportato nella successiva tabella:

TABELLA SUPERFICI LORDE E CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE				
Destinazione d'uso	Piano	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie lorda commerciale
Appartamento	Primo	182,49 m ²	1,00	182,49 m ²
Terrazza	Primo	25,16 m ²	0,25	6,29 m ²
Totale				188,78 m ²
Totale arrotondato				189,00 m²

In considerazione di quanto sopra, trattandosi di un appartamento completato da modesto accessorio (terrazza), si tratterà l'immobile oggetto di procedura in un unico lotto.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Lo stato dei luoghi trova corrispondenza con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato in data 01/03/2011 con prot. CR0065408.

L'immobile oggetto della presente procedura risulta catastalmente censito presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale - Territorio, come segue:

COMUNE DI CREMONA - CATASTO FABBRICATI										
N.	Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
1	12	12	3	0	F/3					Via Garibaldi, 1 Piano 1

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

- [REDACTED]
proprietà per 1/1.

4. QUOTA E REGIME DI PROPRIETA'

Il bene immobile oggetto del presente procedimento risulta in piena proprietà a [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] e registrato a Cremona in data [REDACTED] al n. Reg. Ger. [REDACTED] (cfr. allegato 3).

5. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile, alla data di esecuzione del sopralluogo, risultava libero, sfitto ed in custodia all'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cremona.

6. SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

L'esperto, visionato i luoghi ed acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso l'archivio comunale, ha constatato che l'immobile di cui alla presente procedura risulta urbanisticamente classificato, nel Vigente Piano di Governo del Territorio, in Zona omogenea B1 "ambito residenziale di vecchio impianto" e ricompreso interamente in fascia di rispetto stradale (cfr. allegato 5).

La costruzione di tale immobile risulta essere anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato interessato dai seguenti provvedimenti edilizi:

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 81 del 01/08/1994, avente per oggetto "Manutenzione straordinaria art. 32 lettera B legge 457/1978";
- 2) Concessione Edilizia con Contributo n. 409 del 10/06/1996, prot. n. 807, avente per oggetto "Ristrutturazione cambio d'uso, da porcilaia a locali abitativi e deposito attrezzi per attività edile";
- 3) Concessione Edilizia con Contributo n. 498 del 31/07/1999, prot. n. 1389, avente per oggetto "Variante riduttiva concessione edilizia n. 409 del 10/06/1996".

Non è stato riscontrato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Il riscontro della documentazione sopraccitata con lo stato di fatto dell'immobile ha fatto emergere alcune difformità rispetto all'ultimo progetto presentato (C.E. 4098/99), così sintetizzate:

- diversa distribuzione degli spazi interni a seguito del diverso posizionamento di pareti divisorie in laterizio non portante;
- finestrate con diversa sagoma, in quanto realizzate con chiusura soprastante (ciellino) ad arco anziché lineare;
- minore altezza locali (cm 315/325 in luogo di cm 345, presumibilmente dovuta al diverso posizionamento del solaio in legno a delimitazione col sottotetto).

Queste difformità sono da considerarsi sanabili ai sensi dell'art. articolo 37 del DPR 380/01 e la regolarizzazione di quanto sopra potrà avvenire con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria al Comune di Gabbioneta Binanuova, la quale prevede € 516,00 di obolazione minima, oltre ad € 120,00 di diritti di segreteria, in aggiunta alle spese tecniche di redazione della pratica edilizia, per un totale lordo complessivo stimato in € 2.000,00.

7. CONFINI

L'abitazione (NGEU foglio 38 mappale 85/504) confina con:

- a nord: mappale 13;
- ad est: vuoto su mappale 802;
- a sud: vuoto su mappale 11 (area comune);
- a ovest: vuoto su mappale 11 (area comune).

8. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è sprovvista di attestato di prestazione energetica e non è necessario dotarsi dello stesso in quanto, come disposto dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamato anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015, trattasi di immobile privo di abitabilità o agibilità ed "al rustico", cioè privo delle finiture e degli impianti tecnologici.

Tale stato dovrà essere espressamente dichiarato nell'atto notarile o nel decreto di trasferimento.

9. PRECEDENTI PROPRIETARI E RELATIVI ATTI

Anteriormente al ventennio la piena proprietà dell'unità immobiliare in Gabbioneta Binanuova, Via Garibaldi n. 64, censita catastalmente al Foglio 12, Particella 12, Subalterno 2, graffata con la Particella 554, Subalterno 2, figura in proprietà di [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] per atto di compravendita ricevuto dal Notaio [REDACTED] RG.

Si precisa che l'immobile censito al Foglio 12, Particella 12, Subalterno 3 -oggetto della presente relazione- è stato generato dalla soppressione per demolizione dell'immobile censito al Foglio 12, Particella 12, Subalterno 2, graffata con la Particella 554, Subalterno 2, giusta variazione catastale del 01/03/2011 (cfr. allegato 3).

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 16 gennaio 2023 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 26 settembre 2023 senza rilevare ulteriori atti.

10. VINCOLI, ONERI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio preso in esame, l'immobile di cui alla presente procedura è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca Volontaria [REDACTED]
in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta [REDACTED]
derivante dal mutuo fondiario a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED]
piena proprietà dell'immobile in oggetto.

- b) [REDACTED]
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona Rep. n. [REDACTED] de [REDACTED]

A favore [REDACTED]

[REDACTED] per la
piena proprietà censito al foglio 12, particella 12, sub.2, graffata alla particella 554,
subalterno 2.

- c) Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona, Rep. n. [REDACTED]

[REDACTED]
particella di cui al foglio 12, numero 12, subalterno 2, graffata alla particella 554,
subalterno 2.

- d) Pignoramento Immobiliare [REDACTED]
Unep - Tribunale di Cremona con sede a Cremona, Rep. n. [REDACTED]

[REDACTED]
particella di cui al foglio 12, numero 12, subalterno 2, graffata alla particella 554,
subalterno 2.

- e) Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]

[REDACTED]
particella di cui al foglio 12, numero 12, subalterno 2, graffata alla particella 554,
subalterno 2.

- f) Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
Unep Tribunale di Cremona con sede a Cremona, Rep. n. [REDACTED]

[REDACTED]
particella di cui al foglio 12, numero 12, subalterno 2, graffata alla particella 554,
subalterno 2.

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile in atti, redatto in data 16 gennaio 2023 dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia. Le risultanze sono state verificate dall'esperto alla data del 26 settembre 2023 senza rilevare ulteriori atti.

11. SITUAZIONE CONDOMINIALE E SERVITU'

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è contenuta in un corpo di fabbrica formato da due immobiliari non costituite in condominio; non vi sono spese condominiali arretrate. È presente un'area comune (Foglio 12, Mappale 11) e l'unità gode/soffre delle seguenti servitù (come da atto di provenienza):

Passiva a favore dei beni di cui al Foglio 12, Mappali 10/1-12/1-554/1 (soppressa, ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 12, Particella 10, Subalterno 501; Foglio 12, Particella 10, Subalterno 502; Foglio 12, Particella 12, Subalterno 501) e 10/2-574 (soppressa, ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 12, Particella 10, Subalterno 505; Foglio 12 Particella 801) di passaggio dal passo carraio in ovest di Via Garibaldi per l'accesso al vano scala e quindi all'alloggio al primo piano e alla cantina.

Attiva di passaggio attraverso il vano scala di ragion ██████████ per accedere all'alloggio al primo piano.

12. PRESENZA DI RIFIUTI

Alla data di esecuzione del rilievo erano presenti nei locali alcuni residui di lavorazioni edili, piccole attrezzature e residui di mobilia da destinare a rifiuto, per i quali, nell'ipotesi di smaltimento (discesa al piano, carico, trasporto a rifiuto ed oneri di smaltimento), si dovrà considerare un costo complessivo approssimativo e forfettario di circa € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

13. VALUTAZIONE ECONOMICA

Per la valutazione economica del bene immobile di cui alla presente si è proceduto mediante l'individuazione del livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato.

"Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato quindi cercato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue, senza però riscontrare nessuna presenza di compravendite di unità immobiliari aventi le caratteristiche richieste e pertanto comparabili da poter utilizzare.

Si è ritenuto quindi opportuno utilizzare altri parametri di riferimento per la valorizzazione del bene in esame, quali ad esempio l'OMI (Osservatorio Valori del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia Entrate) ed un sito specializzato nelle compravendite, www.immobiliare.it, (cfr. allegati 6).

A) OMI

La forbice di valori per le abitazioni di tipo economico spazia da € 400 a € 600 per mq di superficie commerciale, pertanto, in considerazione delle condizioni generali del bene, si ritiene

opportuno utilizzare un valore medio di € 500,00/mq.

B) IMMOBILIARE.IT

Sono presenti 8 annunci di immobili residenziali messi in vendita nel Comune di Gabbioneta Binanuova, il cui valore medio calcolato è pari a 278,40 €/mq.

Calcolo del prezzo medio

"Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B
Origine	OMI	www.immobiliare.it
pMED (€/mq)	500,00	278,40

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 389,20$$

Arrotondabile ad € 390,00

Sintesi valutativa

Considerato che l'unità immobiliare con destinazione abitativa è di rustico e che pertanto il valore di mercato sarà pari al 50% del valore determinato, lo stesso risulta quindi:

Valore di mercato: mq 189,00 x €/mq 390,00 x 50% = € 36.855,00

Tale valore verrà deprezzato dei seguenti oneri, che resteranno pertanto a carico dell'aggiudicatario:

- sgombero e smaltimento rifiuti: € 250,00
- costi professionali e spese per sanatoria edilizia: € 2.000,00

Il valore di mercato netto sarà quindi: € 36.855,00 - € 2.250,00 = € 34.605,00.

Correzione del valore in funzione del regime di vendita forzata

In considerazione del regime forzato della futura vendita è opportuno adeguare il valore di mercato di cui al precedente punto andando a detrarre i maggiori costi ed oneri connessi con una vendita all'asta; tale previsione può realizzarsi applicando una detrazione forfettaria di € 3.605,00, pari al 10% circa del valore di mercato.

Il valore di realizzo risulta quindi di € 31.000,00 (euro trentunomila/00).

Tutto quanto sopra relazionato dovevasi ad assolvimento dell'incarico affidato.

14. DESCRIZIONE SOMMARIA

Immobile a destinazione abitativa completamente al rustico posto al primo piano in fabbricato ad uso abitativo disposto su due livelli fuori terra (terra e primo), in cui al piano terra insiste una unità abitativa di altre ragioni, composto da sei camere, corridoio e terrazza.

Confini: a nord mappale 10, ad est vuoto su mappale 802, a sud vuoto su mappale 11 (area comune), ad ovest: vuoto su mappale 11 (area comune).

Identificativi catastali: Foglio 12, Mappale 12, Subalterno 3, Via Garibaldi n. 64, Piano: 1, Categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione).

Valore stimato in regime di vendita forzata: € 31.000,00 (euro trentunomila/00).

Casalmaggiore, li 27 settembre 2023

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi

Allegati:

1. Schema grafico esplicativo e rilievo dei luoghi (n.1 pagina)
2. Documentazione fotografica (n. 20 pagine)
 - a. Planimetria con punti di presa fotografica
 - b. Immagini interne ed esterne
 - c. Vista aerea
3. Atto di provenienza e note di trascrizione (n.27 pagine)
 - a. Atto di compravendita Notaio [REDACTED]
 - b. Ipoteca Volontaria n. [REDACTED]
 - c. Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
 - d. Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
 - e. Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
 - f. Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
 - g. Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]
4. Documentazione catastale (n.5 pagine).
 - a. Estratto di mappa
 - b. Visure catastali
 - c. Planimetria catastale (Elaborato planimetrico)
5. Documentazione edilizia-urbanistica (102 pagine):
 - a. Cartiglio, estratto e legenda del Piano di Governo del Territorio
 - b. Titoli edilizi abilitativi:
 - i. Autorizzazione Edilizia n. 81 del 01/08/1994
 - ii. Concessione Edilizia con Contributo n. 409 del 10/06/1996
 - iii. Concessione Edilizia con Contributo n. 498 del 31/07/1999
6. Campione statistico immobili (5 pagine)
7. Documentazione anagrafica esecutato
 - a. Certificato di residenza
 - b. Certificato di Stato di famiglia storico

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 210/2022



NOTE A CHIARIMENTO DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Casalmaggiore, li 14 marzo 2024.

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi

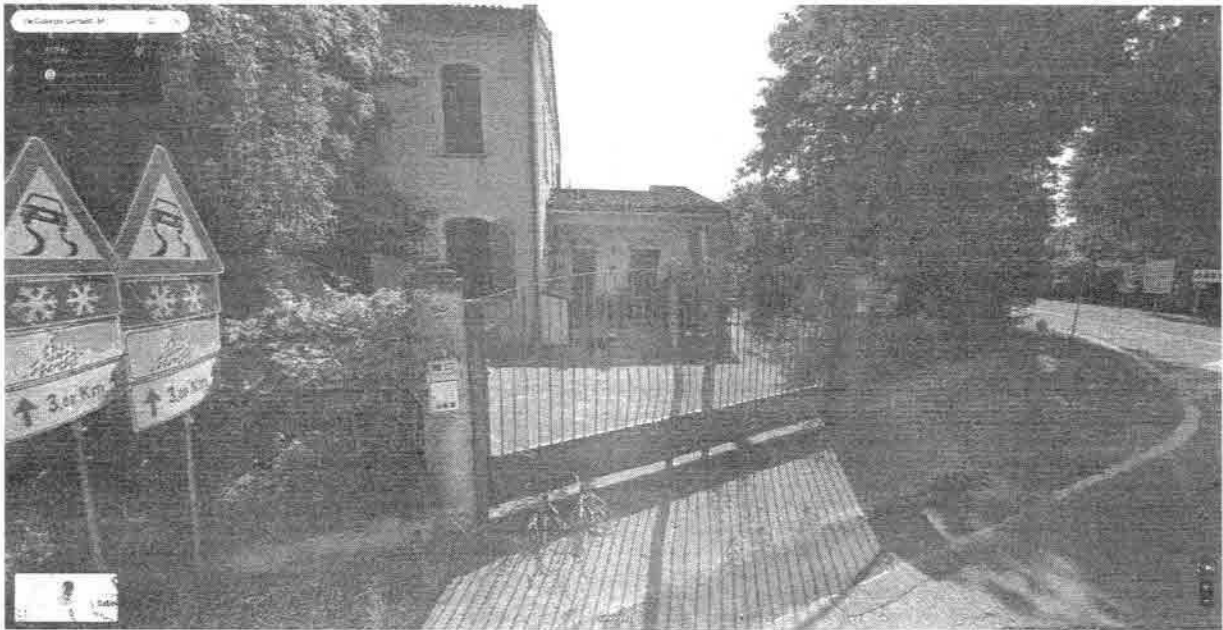


In riferimento alla procedura esecutiva in intestazione, in particolare all'udienza del 01/03/2024, nella quale si chiedono al sottoscritto "brevi note a chiarimento in merito a quanto evidenziato dal Delegato nella citata relazione del 07/12/2023", con la presente si risponde a quanto richiesto.

Il corretto indirizzo dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è: **Via Giuseppe Garibaldi n. 64**, così come attestato dal certificato [REDACTED] [REDACTED] dai titoli edilizi già allegati alla perizia.

Il civico "1" indicato nella documentazione catastale è presente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e non è mai stato variato in occasione degli aggiornamenti catastali successivi, in ultimo la variazione del 01/03/2011 presentata dall'allora CTU relativamente ad altra esecuzione immobiliare sulla stessa unità (vedi RG [REDACTED], nella quale, all'interno dei capitoli "Ubicazione" e "Consistenza e dimensioni" è indicato altresì l'indirizzo corretto (Via Giuseppe Garibaldi, 64).

Il civico "64" è riscontrabile anche attraverso fotografia esterna dei luoghi (fonte: Google Street View).



Si precisa infine che l'identificativo catastale dell'unità immobiliare oggetto di procedura, NCEU foglio 12, mappale 12, subalterno 3, è corretto e corrispondente agli atti (estratto di mappa, visura catastale ed elaborato planimetrico).

Si rileva altresì errore materiale di trascrizione al capitolo 7 (confini), il quale è da intendersi così sostituito:



7. CONFINI

L'unità immobiliare (NCEU foglio 12, mappale 12, subalterno 3) confina con:

- a nord: mappale 10;
- ad est: vuoto su mappale 802;
- a sud: vuoto su mappale 11 (area comune);
- a ovest: vuoto su mappale 11 (area comune).

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Casalmaggiore, li 14 marzo 2024.

L'ESPERTO
Geom. Giordano Ghezzi