

# TRIBUNALE DI CREMONA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2024 R.G.E.

[REDACTED]

CONTRO

Sig. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

G.O.P. AVV. CLAUDIA CALUBINI

## RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO STIMATORE *(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)*



**DOTT. ARCH. CAMILLO CUGINI**

VIA PORZI N. 24 – CREMA (CR)



**TRIBUNALE DI CREMONA**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2024 R.G.E.**

Promosso da:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avv. Paolo Criscione del Foro di Novara (NO)

contro:

Sig. [REDACTED]

Rappresentato dall'Avv. Stefano Previtali del Foro di Milano (MI)

La presente relazione si suddivide nei seguenti Capitoli:

1)	PREMESSE.....	Pag.	03
2)	QUESITI.....	Pag.	04
3)	OPERAZIONI PERITALI.....	Pag.	07
4)	OGGETTO DELL'ESECUZIONE.....	Pag.	09
5)	RISPOSTE AI QUESITI.....	Pag.	11
6)	ELENCO ALLEGATI.....	Pag.	32



## 1) PREMESSE

La presente costituisce Relazione di Stima descrittiva ed estimativa dell'Ausiliario del G.E. Dott. Arch. Camillo Cugini, C.F. CGNCLL67P25D142W, con Studio in Crema, Via Porzi n. 24, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cremona al n. 441 ed incaricato in data 03/05/2024, il tutto con riferimento all'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 15/03/2024 promosso dall' [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato dall'Avv. Paolo Criscione di Novara (NO), contro il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Stefano Previtali di Milano (MI), per la sua quota di piena, dell'Immobile costituente appartamento d'abitazione e n. 2 box auto siti in Rivolta d'Adda (CR) – Via 2 Giugno n° 20, all'interno dello Stabile Condominiale denominato "Condominio Aedes I", censito catastalmente come segue :

- ❖ Appartamento d'abitazione al 1° piano, allibrato catastalmente al Foglio 13 Mapp. 515 sub. 501;
- ❖ Autorimessa al piano seminterrato, allibrata catastalmente al Foglio 13 Mapp. 515 sub. 16;
- ❖ Autorimessa al piano seminterrato, allibrata catastalmente al Foglio 13 Mapp. 515 sub. 17;

Successivamente Istanza di Vendita dei Beni Immobili pignorati è stata formalizzata, sempre dall' [REDACTED] in data 24/04/2024.



## 2) QUESITI

Il Quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione nel momento del conferimento dell'Incarico è così articolato :

II

Dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- bis ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso);

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.;
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 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;*

- 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;*
- 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 la 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;*

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

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

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;*

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



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

*contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.*

11



### **3) OPERAZIONI PERITALI**

#### Giuramento:

L'Incarico di Esperto Estimatore è stato conferito con Decreto del Giudice per l'Esecuzione del 03/05/2024.

Il Giuramento dell'Incarico ricevuto è avvenuto con modalità completamente telematica, in virtù dei disposti della Normativa Vigente (art. 569 c.p.c. e art. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.) e alla luce delle "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari – linee guida" emanate dal Consiglio Superiore della Magistratura il 11/10/2017 con inoltro dell'Atto di Giuramento in data 14/05/2024.

#### Operazioni Tecniche, ricerche ed ispezioni effettuate :

- In data 07/05/2024, Consultazione della banca dati catastale, al fine di ottenere l'Estratto Mappa Catastale;
- In data 14/05/2024, Giuramento telematico;
- In data 14/05/2024, richiesta delle Schede Catastali dei Beni esegutati e dell'Estratto Mappa da parte del Custode Giudiziario I.V.G. di Crema;
- In data 16/05/2024, consultazione della Banca Dati Catastale, al fine di ottenere la visura catastale delle u.i.u. esegutate;
- In data 16/05/2024, consultazione della Banca Dati Catastale, al fine di ottenere le Schede Catastali delle u.i.u. esegutate;
- In data 17/05/2024, trasmissione delle Schede Catastali dei Beni esegutati e dell'Estratto Mappa al Custode Giudiziario I.V.G. di Crema;
- In data 23/05/2024, sopralluogo alle unità immobiliari esegutate unitamente al Custode Giudiziario I.V.G. di Crema;
- In data 27/06/2024, recupero della Certificazione Energetica dell'Immobile (sub. n. 501) codice identificativo n. 1908400007817 generata in data 22/06/2017 e valevole fino al 22/06/2027;
- In data 28/06/2024 e 29/06/2024, sopralluoghi e rilievo approfondito delle unità immobiliari esegutate;
- In data 26/07/2024, richiesta al Notaio Elisabetta Rotta Gentile di Rivolta d'Adda (CR), rogante dell'Atto di Compravendita a favore dell'Esecutato con il quale è stato acquistato parte dell'appartamento (ex sub. 6) e l'autorimessa sub. 16;



- In data 26/07/2024, richiesta al Notaio Nicola Caputo di Milano (MI), rogante dell'Atto di Compravendita a favore dell'Esecutato con il quale è stato acquistato Parte dell'appartamento (ex sub. 5) e l'autorimessa sub. 17;
- In data 26/07/2024, richiesta all'Amministratore del Condominio di informazioni varie (spese condominiali, insoluti, ecc.....) riguardanti i Beni oggetto della Procedura Esecutiva e successiva risposta da parte dell'Amministrazione in data 29/07/2024;
- In data 26/09/2024, richiesta di Accesso agli Atti effettuata al Comune di Rivolta d'Adda per l'esame degli Atti Urbanistico – Edilizi;
- In data 27/09/2024, Ispezione telematica della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo relativamente alle unità stimate, al fine di ricercare l'Atto di Compravendita stipulato in data 13/10/2000 dal Notaio Nicola Caputo (ex sub. 5 e sub. 17);
- In data 14/10/2024, ottenimento dell'Atto di Compravendita stipulato in data 15/03/2008 dal Notaio Elisabetta Rotta Gentile;
- In data 22/10/2024, evasione dell'Accesso agli Atti del Comune di Rivolta d'Adda, con visione degli Atti Urbanistico – Edilizi presso l'ufficio tecnico comunale;
- In data 24/10/2024, trasmissione, da parte dell'ufficio tecnico comunale di Rivolta d'Adda, di copia degli Atti Urbanistico – Edilizi richiesti con Accesso agli Atti;
- In data 08/11/2024, Ispezione telematica della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo relativamente alle unità stimate, al fine di verificare ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti dal 25/04/2024 ad oggi;
- In data 22/11/2024 e 25/11/2024, Ispezioni telematiche Varie della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, al fine di ricavare dati per il Modello MCA;
- In data 04/12/2024, conclusione delle Operazioni Peritali.



#### 4) OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Dall'Atto del Pignoramento Immobiliare si deduce che gli identificativi catastali dei Beni alla base del Pignoramento risultano correttamente indicati e corrispondono ad un appartamento al 1° piano, molto ampio poiché frutto della fusione di n. 2 appartamenti (ex sub. 5 e sub. 6), con n. 2 locali cantina al piano seminterrato e n. 2 box pertinenziali al piano seminterrato nella medesima Palazzina residenziale denominata "Condominio Aedes I" (da qualche anno denominato "Condominio 2 Giugno 20") realizzata a metà degli anni '70, sita in Rivolta d'Adda (CR) – Via 2 Giugno n° 20.

La posizione nel contesto del Comune di Rivolta d'Adda è buona, essendo a circa 600 ml (linea d'aria) dalla Piazza centrale di Rivolta d'Adda (Piazza Vittorio Emanuele II) ed a circa 500 ml (linea d'aria) dall'Ospedale Santa Marta.



L'insediamento originario è costituito da n. 5 Palazzine uguali tra loro, di 9 appartamenti ciascuna, con area cortilizia comune.

Il Fabbricato denota i segni e l'impostazione dell'epoca. Al contrario l'appartamento è stato completamente ristrutturato con un Intervento importante e fortemente innovativo.

Va precisato che l'appartamento è abitato dalla famiglia del Sig. [REDAZIONE] in virtù di Atto Preliminare di Acquisto del 20/01/2021 e registrato all'Agenzia



*RELAZIONE DI STIMA*  
*(art. 173 bis disp. att. c.p.c.)*

---

delle Entrate di Crema (CR) il 09/02/2021, non opponibile alla Procedura (Allegato n. 12)

Di seguito il Fabbricato, come si presenta dalla Via 2 Giugno (lato Ovest) e come si presenta dalla strada provinciale “S.P. 90” Rivolta d’Adda – Cassano d’Adda (lato Est)

APPARTAMENTO  
ESECUTATO



*Vista da Via 2 Giugno (lato Ovest)*

*Vista da S.P. 90*  
*(lato Est)*



## 5) RISPOSTE AI QUESITI

Per punti di seguito il sottoscritto C.T.U. risponde ai quesiti dell’Incarico :

“

Dispone che l’esperto,  
prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex  
art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;  
individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di  
acquisto, con indicazione dei sui estremi (data, notaio, data e numero di  
registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei  
certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali  
se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni  
per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell’elaborazione della relazione redatta in conformità ai  
modelli predisposti da Giudice dell’esecuzione come previsto dall’art. 173- bis  
ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il  
modello attualmente in uso;

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.;
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.);

“

La documentazione presente nel Fascicolo di Esecuzione appare completa ed esauriva. Sono state svolte tutte le operazioni in carico all’Esperto Estimatore come descritto nel precedente Capitolo 3.

Si tratta di un appartamento di taglio elevato con finiture e condizioni ottime, in una Palazzina di finiture economiche/medie.



L'appartamento risulta articolato in :

- Doppio accesso;
- Zona Ingresso di 3,80 mq
- Ampio salone – living con: zona soggiorno, zona pranzo, cucina con isola centrale (nato dalla fusione di 3 locali), della superficie complessiva di circa 60 mq;
- 1° reparto notte con :
  - Disimpegno di 4 mq circa;
  - Camera matrimoniale di 14 mq circa;
  - Bagno di 5 mq circa;
  - Ripostiglio di 2 mq circa.
- 2° reparto notte con :
  - Disimpegno di 4 mq circa;
  - 2° Camera doppia di 14 mq circa;
  - 3° Camera doppia di 14 mq circa;
  - Bagno di 5 mq circa;
  - Ripostiglio di 2 mq circa.

oltre a 2 ampi balconi, l'uno in lato Est e l'altro in lato Ovest.

Altezza interna pari a 3,00 ml, ad eccezione di una zona controsoffittata (zona cucina) con altezza pari a 2,75 ml.

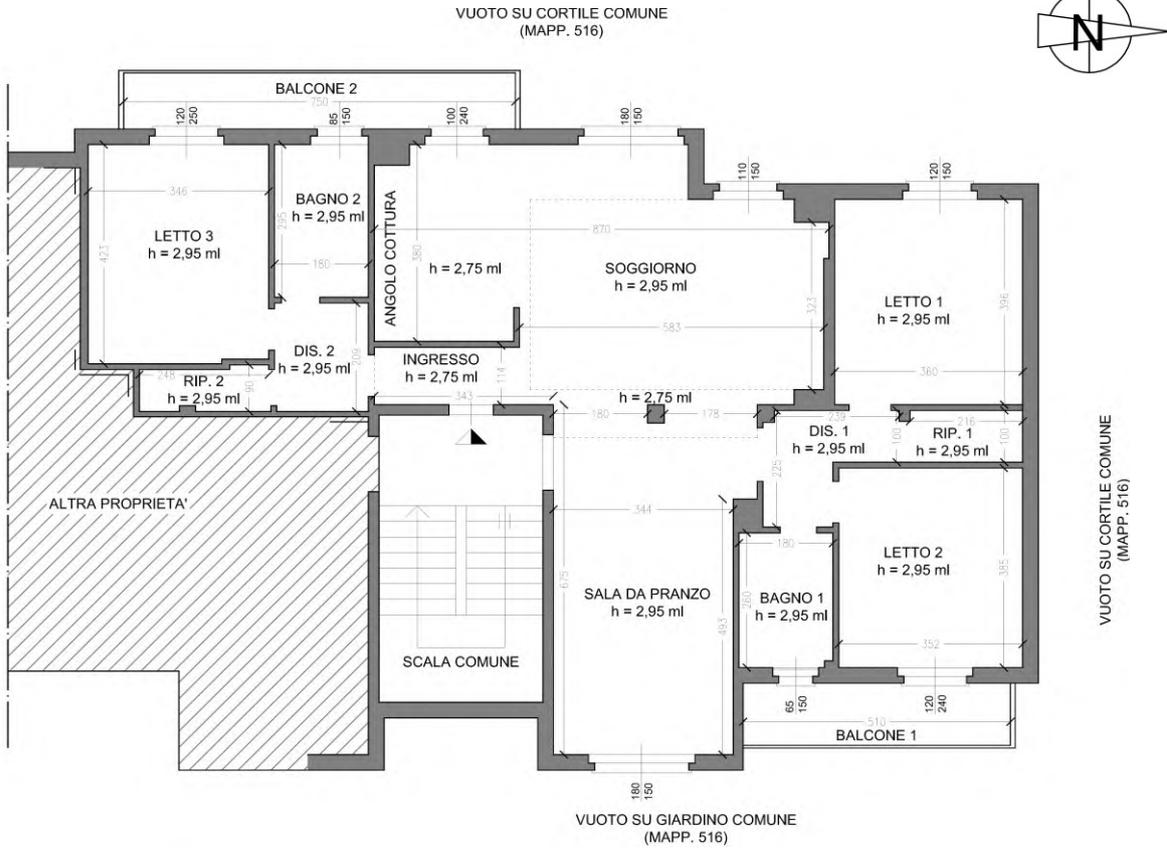
Completa la proprietà :

- Il box autorimessa (sub. 16) a piano seminterrato, di superficie 18 mq circa (lunghezza max ml 5,04).
- Il box autorimessa (sub. 17) a piano seminterrato confinante con il precedente, di superficie 15 mq (lunghezza max ml 5,39).
- N. 2 cantine al piano seminterrato, accessibili dal corridoio comune, ciascuna della superficie di 4 mq circa.

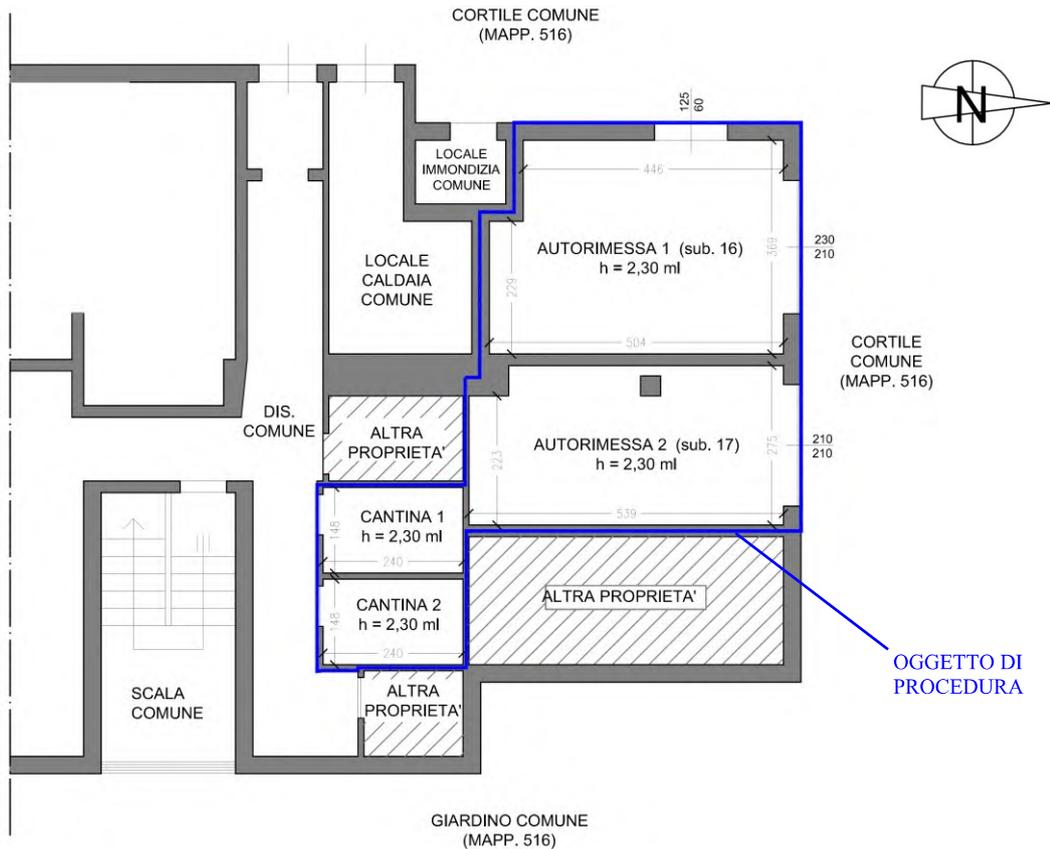
Di seguito i rilievi delle unità oggetto di Esecuzione :



Rilievo Appartamento al 1° piano sub. 501 (ex sub. 5 e sub. 6)



Rilievo Autorimesse (sub. 16 e sub. 17) e Cantine al piano seminterrato



Come già puntualizzato, la posizione del contesto condominiale è comoda rispetto all'abitato di Rivolta d'Adda (CR), essendo la Via 2 Giugno vicina al centro storico di Rivolta d'Adda con tutti i suoi servizi (sportelli bancari – ufficio postale – municipio – n. 2 farmacie – scuole varie fino alla Primaria di 2° grado), ma molto vicino anche all'Ospedale Santa Marta.

Inoltre la posizione è molto comoda per chi, pendolare, deve ogni giorno spostarsi verso le città grandi vicine (Milano o Bergamo), perché la Via 2 Giugno sfocia sulla S.P. 90.

Il Complesso condominiale, datato circa 50 anni, si presenta decoroso, ma necessitante di alcune opere manutentive. Gli spazi condominiali sono grandi con aree verdi e grande area cortilizia.

Globalmente vi è il piano seminterrato (autorimesse/box e cantine) e n. 3 piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo).

L'appartamento dispone di doppio affaccio: la zona giorno gode di una eccezionale luminosità e di affacci opposti, sia ad Est che ad Ovest. La zona notte più piccola affaccia ad Ovest, l'altra zona notte sia ad Est che ad Ovest.

L'appartamento risulta molto ben ristrutturato, con impianti a norma di legge, un livello di finiture medio alto ed immediatamente abitabile.

Analizzando **l'Appartamento (sub. 501)**, dato dalla fusione degli ex sub. 5 e 6, descriviamo le caratteristiche :

Finiture, pavimenti e rivestimenti :

- Per il grande soggiorno-sala da pranzo, pavimentazione in parquet;
- Zona Angolo Cottura, pavimentazione in piastrelle di ceramica di grossa pezzatura;
- Per i locali delle due zone notti (camere, disimpegno e ripostigli), pavimentazione in parquet;
- Per i due bagni delle zone notti, pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione dei due balconi in ceramica;
- Per tutti i locali, zoccolini in legno;
- Pareti intonacate e tinteggiate.



Aspetti impiantistici :

Impianti sottotraccia ed a quanto risulta regolare impianto elettrico.

Impianto elettrico distribuito razionalmente in ogni locale.

Impianto idro-termosanitario ed impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria unico, con generatore autonomo a gas collocato nel ripostiglio 1.

L'impianto di riscaldamento è articolato da sistema distributivo e radiatori nei vari locali (complessivamente 10 radiatori ad acqua calda).

Inoltre vi è un sistema di raffrescamento/pompa di calore con n. 2 macchine esterne collocate sui balconi ed un sistema di diffusione elegantemente distribuito da griglie d'aerazione ricavate in un apposito controsoffitto.

Ulteriori Annotazioni :

- N. 2 Portoncini di ingresso blindati con "spioncino";
- Oscuranti tipo tapparelle ad avvolgibile.

Confini Appartamento :

- A Nord: vuoto su cortile condominiale;
- Ad Est: vuoto su giardino condominiale;
- A Sud: vano scala condominiale ed appartamento altra proprietà.;
- Ad Ovest: vuoto su cortile condominiale;
- Sopra: altri appartamenti;
- Sotto: altri appartamenti.

Analizzando sia **l'Autorimessa sub. 16 che l'autorimessa sub. 17**, descriviamo le caratteristiche :

Finiture, pavimenti, rivestimenti ed aspetti impiantistici :

- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Saracinesca di accesso in metallo;
- Piccolo impianto elettrico di illuminazione;
- Soffitto in latero-cemento;
- Pareti tinteggiate.

Confini Autorimessa sub. 16 :

- A Nord : accesso da cortile condominiale;
- Ad Est: autorimessa sub. 17, della stessa proprietà;



- A Sud: locale caldaia comune e locale immondizia comune;
- Ad Ovest: cortile condominiale;
- Sopra: abitazione di altra proprietà.

Confini Autorimessa sub. 17 :

- A Nord : accesso da cortile condominiale;
- Ad Est: autorimessa di altra proprietà;
- A Sud: cantine, tra le quali in parte quella della stessa proprietà;
- Ad Ovest: altra autorimessa sub. 16, della stessa proprietà;
- Sopra: abitazione di altra proprietà.

Analizzando i **due piccoli locali Cantina** del piano seminterrato, descriviamo le caratteristiche :

Finiture, pavimenti, rivestimenti ed aspetti impiantistici :

- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Porta di accesso in metallo;
- Piccolo impianto elettrico di illuminazione;
- Soffitto in latero-cemento;
- Pareti intonacate.

Confini delle due Cantine, in blocco unico in quanto confinanti, sono :

- A Nord : autorimessa di altra proprietà ed in parte autorimessa sub. 17 della stessa proprietà;
- Ad Est: corridoio condominiale comune ed altra unità immobiliare;
- A Sud: accesso da corridoio condominiale comune;
- Ad Ovest: cantina di altra proprietà;
- Sopra: abitazione di altra proprietà.

E' interessante soppesare che le n. 2 autorimesse e le n. 2 cantine esegutate, in quanto confinanti tutte e quattro tra loro, potrebbero essere tutte collegate così da realizzare un grande spazio pertinenziale ed autorimessa di circa 45,00 mq.

Gli Immobili sopra elencati sono di proprietà esclusiva e personale del Sig. XXXXXXXXXX avendo lo stesso unito, fondendole tra loro le n. 2 unità abitative acquistate a mezzo di:



- L'ex sub. 5 (appartamento) e sub. 17 (autorimessa), con Atto di Compravendita in data 13/10/2000 giusto Atto Notaio Caputo Dott. Nicola Rep. n. 126005/16923 (Allegato n. 10).
- L'ex sub. 6 (appartamento) e sub. 16 (autorimessa), con Atto di Compravendita in data 15/03/2008 giusto Atto Notaio Rotta Gentile Dott.ssa Elisabetta Rep. n. 24408/4240 (Allegato n. 11).

Oggi entrambe le ex unità sub. 5 e sub. 6 sono ricomprese nel sub. 501.

Dalla lettura degli Atti di Acquisto, risulta che tutti i Beni acquisiti sono posseduti dall'Esecutato a titolo personale.

### CRONISTORIA NEL VENTENNIO DEI TITOLI DI PROVENIENZA

La ricostruzione della proprietà nel Ventennio è stata desunta sulla scorta dell'Accesso agli Atti di Conservatoria ed analizzando anche la Relazione Notarile a firma Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), del 24/04/2024, presente nel Fascicolo Giudiziario. Risulta essere :

#### Prima del Ventennio :

- ❖ L'Appartamento ex sub. 5, oggi parte del sub. 501, e l'autorimessa sub. 17, di proprietà delle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/2 di piena proprietà ciascuna, per Acquisto fattone in data 05/03/1976 Atto Notaio Dott. Di Stefano Rep. n° 41399.
- ❖ L'Appartamento ex sub. 6, oggi parte del sub. 501, e l'autorimessa sub. 16, di proprietà delle Sig.re [REDACTED] [REDACTED] per la quota 1/2 di piena proprietà ciascuna, per Acquisto fattone in data 05/03/1976 Atto Notaio Dott. Di Stefano Rep. n° 41399.

#### Nel Ventennio :

- ❖ L'Appartamento ex sub. 5, oggi parte del sub. 501, e l'autorimessa sub. 17, di proprietà dell'Esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] per acquisto fattone con Atto di Compravendita a rogito Notaio Nicola Dott. Caputo del 13/10/2000 rep. n. 126005/16923



- dalle Sig.re [REDACTED] per la quota 1/2 di piena proprietà ciascuna.
- ❖ L'Appartamento ex sub. 6, oggi parte del sub. 501, e l'autorimessa sub. 16, di proprietà del Sig. [REDACTED] per acquisto fattone con Atto di Compravendita a rogito Notaio Nicola Dott. Caputo del 13/10/2000 rep. n. 126006 dalle [REDACTED] per la quota 1/2 di piena proprietà ciascuna.
  - ❖ L'Appartamento ex sub. 6, oggi parte del sub. 501, e l'autorimessa sub. 16, di proprietà dell'Esecutato [REDACTED] per acquisto fattone con Atto di Compravendita a rogito Notaio Elisabetta Dott.ssa Rotta Gentile del 15/03/2008 rep. n. 24408 dal [REDACTED] per la quota intera di piena proprietà.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sempre sulla scorta della Relazione Notarile a firma Dott. Niccolò Tiecco del 24/04/2024 e dell'analisi degli Atti della Conservatoria, nel Ventennio preso in esame, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli :

"

**PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 CPP N. 53319/36308 DEL 13/12/2012:** *favore: ERARIO DELLO STATO, sede Roma CF 93000410162; contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Novara CF 94006660032 rep. n. 2428 del 05/12/2012. Esaminato il titolo, si è accertato che il provvedimento di sequestro era stato reso nell'ambito del proc. pen. n. 2428/2012 RG GIP Novara. Si precisa che con sentenza del Tribunale di Novara n. 337/13 R.G. del 15 ottobre 2013 depositata in data 11 novembre 2013 (resa nello stesso procedimento, n. 2428/2012 R.G. GIP Novara) è stata ordinata la confisca della sola autovettura [REDACTED] e ordinata la restituzione di quant'altro in sequestro agli aventi diritto, disposizione confermata dalla sentenza n. 3361 del 2 luglio 2014 della Corte d'Appello di Torino Sezione I penale (R.G. n. 2456/14), sentenza avverso la quale è stato proposto ricorso*



dichiarato inammissibile dalla Corte di Cassazione (R.G. n. 44682/2014).

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 12946/2074 DEL 03/04/2015:** favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per Euro 200.000,00 di cui euro 178.795,55 di capitale; Pubblico Ufficiale: Corte Dei Conti di Torino CF 80218670588; Richiedente: Niccolò Cigliano Rep. 63/14 del 14/05/2014.

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 31581/4272 DEL 06/06/2023:** favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per Euro 160.000,00 di cui euro 160.000,00 di capitale; Autorità Emittente: La Corte d'Appello di Torino CF 80082530017; Richiedente Avv. Massimiliano Ferrari Rep. 5438 del 08/04/2015.

**IPOTECA GIUDIZIALE N. 31582/4273 DEL 06/06/2023:** favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] contro: [REDACTED]  
[REDACTED] per Euro 160.000,00 di cui euro 160.000,00 di capitale; Autorità Emittente: Corte Dei Conti di Torino CF 80218670588; Richiedente Avv. Massimiliano Ferrari Rep. 1/16 del 12/01/2016.

**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N.19484/14237 DEL 15/04/2024:** favore: [REDACTED]  
[REDACTED] contro: [REDACTED]  
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cremona CF 80007940192; Richiedente Avv. Paolo Criscione, Rep. 852 del 18.03.2024. “

Successivamente alla data del 24/04/2024 (data di fine Ventennio preso in esame dal Dott. Niccolò Tiecco per la ricerca delle formalità pregiudizievoli gravanti) non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli, come da verifiche condotte dal sottoscritto Esperto, ausiliario del Giudice.



## **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

### Cenni Storici Comune di Rivolta d'Adda

Il toponimo Rivolta d'Adda ha la sua origine dalla composizione delle parole Riva e Alta (Ripa – alta) alle quali venne aggiunto, probabilmente agli inizi del 1800, il nome del fiume che scorre a destra dell'abitato.

Nei documenti e sulle carte del Medioevo il borgo è indicato con il termine "Ripalta Sicca " perché potesse essere distinto da quei luoghi che, nella zona, avevano una simile denominazione.

Nel periodo che precedette la centuriazione romana il territorio risultava impervio e di difficile transito, sia per la presenza di boschi e di paludi, sia per l'assenza di vie di comunicazione tra i diversi villaggi.

Il borgo viene man mano ad edificarsi su una riva alta (oggi i metri sul livello del mare sono 102) del fiume secondo la struttura del "castrum" a pianta circolare con circonvallazioni esterne ed interne, una piazza centrale, un asse est-ovest (decumano ) e un altro da nord a sud (cardo).

Rudimentali imbarcazioni solcavano l'Adda e, in alcuni punti, i primi abitanti di Rivolta avevano altresì individuato dei guadi che utilizzavano quando il livello delle acque lo consentiva. Proprio in prossimità di uno di questi passaggi, nel 1975, tornò alla luce, durante i lavori di ristrutturazione di un vecchio cascinale, un vaso a trottola dipinto a fasce contenente 115 dramme galliche, testimonianza della presenza nella zona dei Celti e prova che la moneta aveva sostituito, almeno in parte, il baratto nei commerci tra i villaggi.

Il primo documento scritto nel quale compare il nome di Rivolta porta la data del 21 settembre 1090. Si tratta di una donazione fatta da Benedetto, Giovanni e Pietro, zio e nipoti, di Montanaso di un lotto di terra di quattro pertiche che si trova nel posto che vien detto Valle di Manfredo "a favore della Chiesa dei Santi Ambrogio e Benedetto, che è edificata nel luogo e nel fondo di Rivolta".

Nello stesso periodo i Rivoltani costruivano la basilica di Santa Maria e San Sigismondo, donata con tutti i suoi possessi a papa Urbano II° che probabilmente passò da queste parti negli anni 1095-96 durante un suo viaggio in Francia.



Oggi il Comune di Rivolta d'Adda

Rivolta d'Adda è un Comune lombardo, in provincia di Cremona, con più di 8.000 abitanti, ai confini con la provincia di Milano, la provincia di Bergamo e la provincia di Lodi, di estensione pari a 29,92 Km<sup>2</sup>. Inoltre fa parte della Regione Agraria n. 1 - Pianura Cremasca e del Parco dell'Adda Sud.

Monumenti e luoghi d'interesse presenti nel Comune :

a) Architetture religiose :

- La basilica di Santa Maria Assunta e San Sigismondo, dell'XI secolo;
- la chiesa delle Suore Adoratrici;
- la chiesa di Santa Maria Immacolata, del XV secolo;
- la chiesa di Sant'Alberto, del XVIII secolo;
- la chiesa di Cristo Re presso la Casa Famiglia p. Francesco Spinelli, detta anche Ricovero di Cappuccini;
- la chiesa della Vergine Maria al Cornianello;
- l'oratorio del Paladino;

b) Architetture civili :

- Il museo dei fossili, nel Parco della Preistoria;
- La pace di Rivolta d'Adda;
- Il palazzo Celesia, del XVI secolo;
- Il ponte vecchio;

c) Aree naturali :

- Il Parco dell'Adda Sud;
- Il Parco della Preistoria, parco naturale a tema situato nella periferia del comune, all'interno del parco Adda.

Rivolta d'Adda, inoltre, dispone di tutti i servizi necessari :

- Municipio;
- Ufficio postale;
- Sportelli bancari;
- N. 2 Farmacie;
- Alcuni negozi di vario genere;
- N. 3 supermercati (MD, Carrefour Market, U2)
- Bar/Ristoranti/Pizzerie;



- Studi medici, anche specialistici;
- Centro sportivo;
- Ospedale “Santa Marta”;
- N. 4 Scuole :
  - N. 1 Scuola dell’Infanzia
  - N. 1 Scuola Primaria
  - N. 1 Scuola Secondaria di I° Grado
  - N. 1 Istituto Comprensivo Statale “Eugenio Calvi”

La campagna all’intorno è caratterizzata da apprezzabili valori ambientali, tra cui il fiume Adda.

Tante attività imprenditoriali.

Vicina è anche l’Autostrada BreBeMi, con un casello collocato a circa 5 Km dal centro del paese (uscita Treviglio).

Da qui, o per mezzo della S.S. Rivoltana e della S.S. Cassanese, Milano capoluogo dista non più di 20 – 30 minuti.

Analizzando i valori OMI (banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate), per il Comune di Rivolta d’Adda (CR), suddiviso in Zona B1 “Centrale/Intero Territorio Urbano” e Zona R1 “Extraurbana/Cascine e Zona Agricola”, per i Beni qui periziati si ricavano i seguenti valori di mercato :

Zona B1 “Centrale/Intero Territorio Urbano” – Destinazione Residenziale :

- Abitazioni Civili (Stato Conservativo Ottimo) :  
da un min. di 1.600,00 €/mq ad un max di 2.200,00 €/mq
- Abitazioni Civili (Stato Conservativo Normale) :  
da un min. di 1.200,00 €/mq ad un max di 1.550,00 €/mq
- Abitazioni di Tipo Economico (Stato Conservativo Normale) :  
da un min. di 650,00 €/mq ad un max di 1.000,00 €/mq
- Box (Stato Conservativo Normale) :  
da un min. di 600,00 €/mq ad un max di 950,00 €/mq



EPOCA DI COSTRUZIONE, URBANISTICA E RISCONTRI

Come risulta dall'esame degli Atti di Fabbrica recuperati presso l'ufficio tecnico del Comune di Rivolta d'Adda, lo Stabile fu edificato in forza di **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 113 rilasciato in data 13/02/1973 Pratica Edilizia n. 1463** unitamente al Progetto di Lottizzazione dell'Area (Allegato n. 6/a).

Successivamente fu rilasciato **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 4335 del 09/12/1974** costituente Variante al Progetto di Costruzione del Fabbricato (Allegato n. 6/b).

Ulteriore Variante è costituita da **Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 5293 del 30/12/1975 Pratica Edilizia n. 1961**, rilasciato sempre dal Comune di Rivolta d'Adda (Allegato n. 6/c).

Il Fabbricato fu completato, tant'è che risulta agli Atti il **Certificato di Collaudo** a firma dell'Ing. Ida Gentile in data 01/08/1975.

Contestualmente all'acquisto delle 2 unità (i due appartamenti ex sub. 5 ed ex sub. 6) il sig. ████████ nell'Anno 2007 perfeziona la **Pratica Edilizia n. 247/2007** costituita da **Denuncia di Inizio Attività** presentata al Comune di Rivolta d'Adda (CR) **con prot. n. 0019581 del 22/12/2007** e riguardante la fusione di n. 2 unità immobiliari con opere interne e la totale ristrutturazione (Allegato n. 6/e).  
Risulta che i lavori siano stati eseguiti, i due appartamenti fusi in un unico grande appartamento completamente ristrutturato (l'attuale sub. 501).

Non risulta formalizzata nuova Istanza di Agibilità.

Dall'esame dei vari Titoli Edilizi, può esprimersi il seguente Giudizio inerente lo Stato Legittimo dell'Immobile di cui all'art. 9-bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

- Vi è sostanziale conformità urbanistica, salvo lievi differenze rientrabili nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis. "Tolleranze Costruttive" del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. per piccole variazioni dimensionali.
- Analogo discorso vale per i locali Cantine ed Autorimesse: lievissime differenze che possono essere ricomprese nelle "tolleranze di legge".

Ora verrà eseguito un confronto anche su base catastale.



## RISCONTRI CATASTALI

Il sottoscritto Perito Estimatore ha valutato attentamente la documentazione catastale, sia dell'intero Stabile che dei singoli Beni esegutati, analizzando di seguito i vari aspetti :

### Sotto l'aspetto delle proprietà qui esegutate

- La corrispondenza tra i dati catastali e la scheda catastale e quelli urbanistici e dello stato di fatto dell'appartamento, salvo lievissime differenze;
- La corrispondenza tra i dati catastali e la scheda catastale e quelli urbanistici e dello stato di fatto dell'autorimessa sub. 16;
- La corrispondenza tra i dati catastali e la scheda catastale e quelli urbanistici e dello stato di fatto dell'autorimessa sub. 17.

Risulta unicamente una piccola discrasia inerente la scheda dell'Autorimessa sub. 17 per mancata rappresentazione del pilastro interno al garage.

A conclusione dell'esame, si ricava un giudizio di conformità e corrispondenza, e non vi è necessità di variazione catastale alcuna.

In allegato schede catastali unità esegutate (Allegati n. 4)

Anche dal punto di vista del Catasto Energetico, la situazione è regolare con Certificazione tutt'ora valida (Allegato n. 8).

## RISCONTRI CONDOMINIALI

### Sotto l'aspetto Condominiale

Le unità (appartamento e n. 2 autorimesse) come sopra specificato, sono parte del "Condominio Aedes 1" (da qualche anno denominato "Condominio 2 Giugno 20"). Alle unità corrispondono i seguenti millesimi di proprietà, non espressamente indicati nell'Atto di proprietà in capo agli esegutati:

- Millesimi: 212,85/1000

Risulterebbe inoltre :

- Le parti comuni del Fabbricato sono: copertura, scala, giardino e contatore acqua.
- Parti comuni in comune con il Fabbricato civico 18: cancello carraio e cortile.



- Che non sono deliberate spese straordinarie;
- Che vi è un Regolamento di Condominio (di tipo contrattuale legato all’Atto “pilota” del 05/03/1976 a rogito Notaio Mario Di Stefano);
- Che l’acqua è agganciata ad un unico contatore condominiale;
- Che le spese annue ordinarie ammontano a circa 1.800,00 €;
- Che non vi sono particolari dotazioni condominiali;
- Che esiste un insoluto a capo della proprietà esecutata [REDACTED] per € 1.593,34 e di € 381,11 in capo alla Gestione (al 29/07/2024), così per un totale di € 1.974,45

Come da comunicazione dell’amministratore del Condominio Amministrazioni Serena del 29/07/2024 (Allegato n. 13).

Può rilevarsi un contesto condominiale tranquillo, senza particolari dotazioni, ma più che dignitoso nel suo insieme.

#### CONSISTENZA DEI BENI

Al fine della determinazione del Valore dei Beni, si è innanzitutto eseguito un Rilievo Geometrico approfondito degli Immobili esecutati (Allegati n. 5).

Tale operazione ha condotto al risultato di seguito precisato :

#### Appartamento sub. 501 (ex sub. 5 + ex sub. 6)

Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Commerciale
APPARTAMENTO	Piano 1°	147,84 mq	1,00	147,84 mq
BALCONE n. 1	Piano 1°	6,50 mq	0,30	1,95 mq
BALCONE n. 2	Piano 1°	8,68 mq	0,30	2,60 mq
CANTINA n. 1	Piano Seminterrato	4,03 mq	0,20	0,81 mq
CANTINA n. 2	Piano Seminterrato	4,03 mq	0,20	0,81 mq
<b>Totale Sup. Commerciale</b>				<b>154,01 mq</b>



**Autorimessa (sub. 16)**

<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
AUTORIMESSA	Piano Seminterrato	21,60 mq	1,00	21,60 mq
<b>Totale Sup. Commerciale</b>				<b>21,60 mq</b>

**Autorimessa (sub. 17)**

<b>Destinazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Commerciale</b>
AUTORIMESSA	Piano Seminterrato	16,80 mq	1,00	16,80 mq
<b>Totale Sup. Commerciale</b>				<b>16,80 mq</b>



“ .....

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 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;
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;
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 la 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;

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



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

*provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;*

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

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

*contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.* ”

Come specificato nelle pagine precedenti, i Beni appartengono al [REDACTED] [REDACTED] e come risulta da Certificazioni allegate (Allegato n. 9), lo stesso non risulta residente nell'unità qui eseguita, ma risulta residente a [REDACTED] [REDACTED]

L'Immobile, inteso come appartamento – cantine e box, è utilizzato dalla famiglia del Sig. [REDACTED] in virtù di un Atto Preliminare di Compravendita sottoscritto in data 20/01/2021 (Allegato n. 12) e quindi non opponibile alla Procedura. La famiglia convivente nell'appartamento risulta così costituita :

- Lo stesso Sig. [REDACTED]
- La moglie, sig.ra [REDACTED]
- Il figlio, [REDACTED]
- Il figlio, [REDACTED]
- La mamma, Sig.ra [REDACTED]

Come da Certificato di Residenza qui allegato (Allegato n. 14).

I Beni risultano in ottimo ordine ed in ottimo stato manutentivo, non si valuta pertanto nessuna spesa inerente pulizia o rimozioni di rifiuti. Non si evidenziano elementi che potrebbero fare valutare la necessità di interventi manutentivi condominiali, ne delibere in tal senso.



Entriamo ora nella parte conclusiva della Perizia di Stima con la determinazione del prezzo di vendita.

### COMMERCIALIZZABILITA'

Sulla scorta delle analisi condotte nell'Allegato n. 7 "*Applicazione del Metodo MCA (Market Comparison Approach)*", si sono ricondotti valori unitari a mq per gli Immobili in oggetto, pari a **1.200,00 €/mq per l'appartamento** (in quanto trattasi di 1° piano) e **11.500,00 € "A Corpo"** per ciascuna autorimessa (essendo di ampia dimensione).

Tale Stima rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento che permette di determinare il Valore degli immobili attraverso il confronto tra i Beni oggetto di stima ed altri beni simili con caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il Market Comparison Approach – M.C.A. 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 metodo si basa sull'assunto elementare che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima di cui sopra, si è effettuata una ricerca di mercato per la rilevazione dei dati immobiliari riferiti ad immobili di confronto appartenenti al medesimo segmento di mercato ed in zona.

Non vi è l'esigenza di determinare quote di valore, essendo la proprietà interamente pignorata, e neppure si pone la problematica di valutare la divisione in Lotti, che non risulterebbe conveniente nel caso. Infatti il grande appartamento è probabile che sarà abitato da una famiglia numerosa che ha a disposizione più di un automezzo, non è quindi vantaggioso optare per la suddivisione in 2 Lotti :

- Appartamento + 1° Autorimessa + n. 2 Cantine (Lotto 1)
- 2° Autorimessa (Lotto 2)

ma bensì propendere per un Lotto Unico.

Con riferimento alla consistenza dettagliata a pag. 25 e 26, si ricava una estensione commerciale di **154,01 mq totali + n. 2 autorimesse**.



Valore di Mercato Appartamento: mq 154,01 x 1.200,00 €/mq = € 184.812,00.

Valore di Mercato n. 2 Autorimesse: A Corpo = € 11.500,00 x n. 2 = € 23.000,00

Per un totale **Valore Commerciale** di **€ 207.812,00**

**Valore di Vendita forzata**

Decurtazioni da considerarsi per:

- Annualità per assegnazione definitiva prevedibile in anni due con conseguente mancata manutenzione nel periodo (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, ecc.);
- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nell'Esecuzione Immobiliare;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Mancanza garanzia venditore

Si stima un abbattimento del **10%** del Valore Teorico di Mercato, quindi il Valore diviene **€ 187.030,80.**

Alla somma così determinata, va detratto l'insoluto condominiale di € 1.974,45 di cui a pag. 25, **ne discende un Valore da porre a base d'Asta è pari a € 185.056,35 da arrotondare a € 185.000,00**

Giudizio di Vendibilità: Ottimo

Forma di pubblicità: Ordinario e trattandosi di un Bene di riscontro di mercato locale sicuro.

Ai Beni corrispondono :

- la scheda catastale del 03/02/2009 (Allegato n. 4/a) relativa all'appartamento sub. 501, che il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto valida e di non modificare per sostanziale corrispondenza (Foglio 13 Particella 515 sub. 501, Cat. A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 557,77);



- la scheda catastale del 27/01/1976 (Allegato n. 4/b), relativa all'autorimessa sub. 16, che il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto valida e di non modificare per sostanziale corrispondenza (Foglio 13 Particella 515 sub. 16, Cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 18,44);
- la scheda catastale del 27/01/1976 (Allegato n. 4/c), relativa all'autorimessa sub. 17, che il sottoscritto Esperto Estimatore ha ritenuto valida e di non modificare per sostanziale corrispondenza (Foglio 13 Particella 515 sub. 17, Cat. C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 13,01);
- l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) relativa all'appartamento sub. 501, ricavata da interpellato della banca dati portale CENED di ARIA di Regione Lombardia – Servizio Visura APE, Codice Identificativo 1908400007817 del 22/06/2017, generata dal Geom. Alberto Aiolfi e rilevante un un EP gl, nrenH pari a 165,53 kWh/m<sup>2</sup>anno – Classe Energetica “E” (Allegato n. 8).



## 6) ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. 1 – Estratto Mappa Catastale
- Allegato n. 2 – Documentazione fotografica
- Allegato n. 3 – Visura Catastale Immobili Esecutati
- Allegato n. 4 – Schede Catastali Immobili Esecutati :
  - All. 4/a – Appartamento sub. 501
  - All. 4/b – Autorimessa sub. 16
  - All. 4/c – Autorimessa sub. 17
- Allegato n. 5 – Rilievo Geometrico Immobili Esecutati :
  - All. 5/a – Appartamento 1° piano
  - All. 5/b – Autorimesse + Cantine piano seminterrato
- Allegato n. 6 – Copia Pratiche Edilizie :
  - All. 6/a “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 113 del 13/02/1973 Pratica Edilizia n. 1463”
  - All. 6/b “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 4335 del 09/12/1974 (Variante al Nulla Osta n. 113 del 13/02/1973)”
  - All. 6/c “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 5293 del 30/12/1975 Pratica Edilizia n. 1961 (Variante al Nulla Osta del 09/12/1974)”
  - All. 6/d “Denuncia di Inizio Attività prot. n. 0019581 del 22/12/2007”
- Allegato n. 7 – Applicazione del Metodo MCA (Market Comparison Approach)
- Allegato n. 8 – Attestato di Prestazione Energetica (sub. 501) recuperata dalla banca dati del Catasto Energetico
- Allegato n. 9 – Certificato Anagrafico Storico di Residenza e Stato di Famiglia dell’Esecutato
- Allegato n. 10 –Atto di Compravendita Notaio Caputo Dott. Nicola Rep. n. 126005/16923 del 13/10/2000 (appartamento ex sub. 5 + box sub. 17)
- Allegato n. 11 –Atto di Compravendita Notaio Rotta Gentile Dott.ssa Elisabetta Rep. n. 24408/4240 del 15/03/2008 (appartamento ex sub. 6 + box sub. 16)
- Allegato n. 12 –Contratto Preliminare di Compravendita del 20/01/2021
- Allegato n. 13 – Nota Amministratore per posizione dell’Esecutato



- Allegato n. 14 –Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia della famiglia occupante l'appartamento.
- Allegato n. 15 –Attestazione di avvenuto invio copia della Perizia alle Parti

Crema (CR), li 04/12/2024

*L'Esperto Stimatore*

*Dott. Arch. Camillo Cugini*

