

PDF Eraser Free



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations



TRIBUNALE DI CREMONA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 91-2023 R.G.E.

CREDITORE:

INTERVENUTO:

ESECUTATO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.T. Avv. LUCIA VALLA

ESPERTO: GEOMETRA TEDOLDI GIACOMO

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI CREMONA

DATA UDIENZA: 08 NOVEMBRE 2024

PERIZIA DI STIMA



SCHEDA SINTETICA.....	4
LOTTO UNICO	4
PREMESSE.....	6
QUESITO.....	6
SOGGETTI ESECUTATI – BENI PIGNORATI - CREDITORI.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE	8
1/1 BENE E UBICAZIONE	8
1/2 CONFINI CATASTALI.....	9
1/3 DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	9
1/4 VARIAZIONI STORICHE	11
2 ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
2/1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
2/2 ELEMENTI NECESSARI PER TRASFERIMENTO	11
3 DESCRIZIONE	12
3/1 DESCRIZIONE GENERALE	12
3/2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE	14
3/3 NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI.....	15
3/4 CONSISTENZA IMMOBILE	15
4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE	16
4/1 DIRITTO.....	16
4/2 TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI	16
4/3 LOCAZIONE (ANCHE ART. 2923 CO III C.C.)	16
4/4 CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (ANCHE ART. 2923 CO III C.C.)	16
5 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI.....	17
7 - REGOLARITA' CATASTALE.....	18
8/1 AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE	18
8/2 DATI URBANISTICI	18
8/3 ABITABILITA' ED AGIBILITA'	19
9/1 DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI.....	20
9/2 COSTI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	22
10 – GRAVAMI, VINCOLI ED ONERI.....	23
10/1 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)	23
10/2 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	23
11 - VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	23
11/1 ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	23
11/2 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
12 - VALORE E VENDIBILITA'	24
12/1 METODO DI VALUTAZIONE	24
12/2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	24
12/3 DIRITTI DI TERZI, QUOTE INDIVISE, COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI	25
12/4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA.....	25
12/5 (EVENTUALE) OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	26
12/6 SCHEDA DI VALUTAZIONE.....	27
13 - PRESTAZIONE ENERGETICA	31



14 - PRESENZA DI RIFIUTI.....	31
15 - DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	32
16 - LIMITI ED ASSUNZIONI.....	33
17 – OSSERVAZIONI VARIE	34
18 - ALLEGATI.....	34



PDF Eraser Free SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE GENERALE -		LOTTO UNICO	
Comune	PIADENA-DRIZZONA	Ubicazione	VIA ROMA, n. 5
			
			
Contesto:	Palazzina di 6 piani fuori terra con piano accessori interrato e fabbricato accessorio esterno uso box ed accessori comuni, presenza di parcheggio privato sul fronte fabbricato e cortile retro zona box		
Tipologia:	Appartamento al P. Primo con cantina al P. Interrato e box al P. Terra		
N° Locali:	4 locali con bagno, disimpegno, ingresso e cucina		
DOTAZIONI- IMPIANTI- FINITURE			
Stato Conservativo	SCARSO da ristrutturare	Arredamento	NO
Riscaldamento	Centralizzato con contabilizzatori elettronici		
Raffrescamento	NO	Antifurto	NO
Pavimenti	Marmettoni finitura palladiana di marmo		
Serramenti	Legno verniciato con vetro semplice e tapparelle		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI			



Dati Catastali	Foglio 4 - Particella 188 - Sub 4 – cat A/2 – cl 2 - vani 6, Sup. catastale mq 92,00, Sup. catastale escluse aree scoperta mq 91,00 – R=€ 325,37; Foglio 4 - Particella 191 - Sub 4 – cat C/6 – cl 2 – mq 11,00, Sup. catastale mq 11,00 – R=€ 9,66;		
Dati Catastali Attuali Aggiornati	Foglio 4 - Particella 188 - Sub 4 – cat A/2 – cl 2 - vani 6, Sup. catastale mq 92,00, Sup. catastale escluse aree scoperta mq 91,00 – R=€ 325,37; Foglio 4 - Particella 191 - Sub 4 – cat C/6 – cl 2 – mq 11,00, Sup. catastale mq 11,00 – R=€ 9,66;		
Confini appartamento	NORD: Foglio 4 particella 188 subalterno 3 (app. 7), prop. di terzi; EST: Foglio 4 particella 291 cortile comune; SUD: Foglio 4 particella 291 cortile comune; OVEST: Foglio 4 particella 188 vuoto su fabbricato;		
Confini cantina	NORD: Foglio 4 particella 188 subalterno 21 (cantina 18), prop. di terzi; EST: Foglio 4 particella 188 subalterno 19 corridoio comune; SUD: Foglio 4 particella 188 subalterno 10 (cantina 15), prop. di terzi; OVEST: Foglio 4 particella 291 terrapieno;		
Confini box	NORD: vuoto su cortile comune Foglio 4 particella 291; EST: Foglio 4 particella 191 subalterno 5 (magazzini 43) prop. di terzi; SUD: Foglio 4 particella 291 cortile comune; OVEST: Foglio 4 particella 191 subalterno 3 (box 45) proprietà di terzi.		
CERTIFICAZIONI			
Conformità catastale	NO	Conformità urbanistica	NO
Abitabilità/agibilità	SI	Certificazione impianti	NO
Irregolarità /Abusi	<i>Diversa distribuzione interna appartamento, mancanza di un balcone autorizzato fabbricato accessorio in corpo staccato ad uso box non autorizzato (Sanatoria intero condominio)</i>		
VENDITA			
Superficie commerciale	Mq 101,82	Valore di mercato	€ 41.000,00
Occupazione/Locazione	Dal Proprietario Esecutato	Vendibilità	Bassa
Motivo	<i>Unità immobiliare media inserita in contesto residenziale alla periferia del centro abitato e con problemi di opere condominiali abusive; Diverse unità simili sul mercato immobiliare presenti nel comune di Piadena Drizzona</i>		
ONERI CONDOMINIALI			
Spese medie annue			€ 2.234,66
Spese arretrate ultimi 2 esercizi e straordinarie deliberate ed eseguite			€ 10.931,14



QUESITO

Il Giudice dell'Esecuzione,

Vista l'istanza di vendita depositata nella procedura di cui in epigrafe;

Preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.;

Visto l'art. 569 c.p.c.;

Visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.;

=====OMISSIS=====

Dispone che l'esperto nominato _____,

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;

Successivamente, nell'elaborazione della relazione come previsto dall'art. 173 bis, ultimo comma, disp. att. c.p.c.:

Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

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

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

Provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. 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.

=====OMISSIS=====



- **Soggetto Esecutato:** [REDACTED]
- **Beni Pignorati:** Appartamento al Foglio 4 Particella 188 sub. 4, cat. A/2, Piano 1 – S1, vani 6
Box al Foglio 4 Particella 191 sub. 4, cat. C/6, Piano T, mq 11,00
- **Creditore iscritto:**
- **Creditori intervenuti:** *NESSUNO*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-) In data 25 Febbraio 2024 il Giudice dell'Esecuzione G.O.T. Avv. LUCIA VALLA, nominava il Sottoscritto Geometra Tedoldi Giacomo, residente in Dovera via Oldrini n° 21, con studio in Casaletto Ceredano in via Montenero n. 5, C.F. TDLGCM65A07B889B, p. IVA 01589900198, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cremona al n° 1402, iscritto all'Albo C.T.U. al n. 42, in possesso di Certificazione R.E.V. (Recognised European Valuer) n. REV-IT /CNGeGL / 2021/47, quale esperto estimatore degli immobili pignorati.
-) Il sottoscritto prestava giuramento di rito al fine dell'accettazione dell'incarico in data 28/02/2024;
-) Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, ed in data 03/10/2024, a seguito di comunicazione da parte dell'IVG di Cremona dell'avvenuta liberazione e presa in carico del fabbricato oggetto di valutazione in data 13/09/2024 e previo accordo con il Custode Giudiziario, effettuava il rilievo e le misurazioni necessarie allo svolgimento delle operazioni peritali;
-) In data 16/10/2024 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'AGE Agenzia delle Entrate di Cremona per verificare la presenza di contratti di affitto o locazione insistenti sul fabbricato;
-) In data 29/02/2024 inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Amministrazione comunale di PIADENA DRIZZONA Ufficio Edilizia Privata per verificare e richiedere copie delle pratiche edilizie che hanno dato origine al fabbricato oggetto di valutazione ed in data 14/03/2024 riceveva copia della documentazione agli atti presente presso l'archivio comunale;
-) Esperiva in via telematica, in data 28/02/2024, la visura degli atti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estraeva visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate presso lo stesso ufficio;
-) In data 28/02/2024 ed in data 29/02/2024, esperiva in via telematica l'accesso all'Ufficio provinciale di Cremona Servizio di Pubblicità Immobiliare ed estraeva elenco sintetico delle formalità a nome di [REDACTED] e copia delle trascrizioni esistenti sempre a nome di [REDACTED] per la ricostruzione dell'ultimo ventennio della proprietà;
-) In data 28/02/2024, estraeva copia Atto di provenienza compravendita immobile in capo al sig. [REDACTED] direttamente dal portale telematico;
-) In data 23/05/2024 inoltrava istanza di sospensione dei termini per impossibilità di accesso all'immobile ed otteneva rinvio del deposito della perizia alla data del 30/09/2024;
-) il termine del 30/09/2024 non è stato rispettato a causa della disponibilità di accesso all'immobile eseguito il 03/10/2024 causa di avvenuta liberazione e presa in carico dell'immobile in data 13/09/2024 da parte del Custode Giudiziario.



Unità immobiliare appartamento (appartamento 8) al piano primo, in solo corpo, sono così materializzati:

- NORD: Foglio 4 particella 188 subalterno 3 (appartamento 7), proprietà di terzi;
- EST: Foglio 4 particella 291 cortile comune;
- SUD: Foglio 4 particella 291 cortile comune;
- OVEST: Foglio 4 particella 188 vuoto su fabbricato;

Cantina (cantina 8) annessa all'appartamento e posta al piano interrato, in solo corpo, sono così materializzati:

- NORD: Foglio 4 particella 188 subalterno 21 (cantina 18), proprietà di terzi;
- EST: Foglio 4 particella 188 subalterno 19 corridoio comune;
- SUD: Foglio 4 particella 188 subalterno 10 (cantina 15), proprietà di terzi;
- OVEST: Foglio 4 particella 291 terrapieno;

Box (box 44) in corpo staccato al piano terra, in solo corpo, sono così materializzati:

- NORD: vuoto su cortile comune Foglio 4 particella 291;
- EST: Foglio 4 particella 191 subalterno 5 (magazzini 43) proprietà di terzi;
- SUD: Foglio 4 particella 291 cortile comune;
- OVEST: Foglio 4 particella 191 subalterno 3 (box 45) proprietà di terzi.

1/3 DATI CATASTALI BENI PIGNORATI

La porzione pignorata risulta così identificata catastalmente in Comune di PIADENA DRIZZONA:

Abitazione al piano primo con cantina al piano S1:

Foglio 4 particella 188 subalterno 4, Via Roma n. 5, piano S1 - 1, categoria A/2, classe 2, vani 6, Superficie catastale mq 92,00, Superficie catastale escluse le aree scoperte mq 91,00, Rendita Catastale Euro 325,37;

Box:

Foglio 4 particella 191 subalterno 4, Via Gioacchino Rossini n. 19, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 11,00, Superficie catastale mq 11,00, Rendita Catastale Euro 9,66;

VISURA CATASTALE



Data: 28/02/2024 Ora: 9.00.58 pag: 1 Segue

Visura n.: T24052/2024

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PIADENA DRIZZONA (M418) provincia CREMONA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di PIADENA DRIZZONA (Codice M418A) Sezione PIADENA Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		4	188	4			A/2	2	6,0 vani	Totale: 92 m ² Totale escluse aree scoperte: 91 m ²	Euro 325,37	VIA ROMA n. 5 Piano S1 - 1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2022 Pratica n. CR0061626 in atti dal 05/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61626.1/2022)	
2		4	191	4			C/6	2	11m ²	Totale: 11 m ²	Euro 9,66	VIA ROSSINI GIOACCHINO n. 9 Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2022 Pratica n. CR0061695 in atti dal 05/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61695.1/2022)	

Totale: vani 6 m² 11 Rendita: Euro 335,03

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprietà in regime di comunione dei beni con

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N. 26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G.S. in atti dal 08/08/2019 in atti dal 08/08/2019 Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 5/2019)



Data: 28/02/2024 Ora: 9.00.58 pag: 2 Fine

Visura n.: T24052/2024

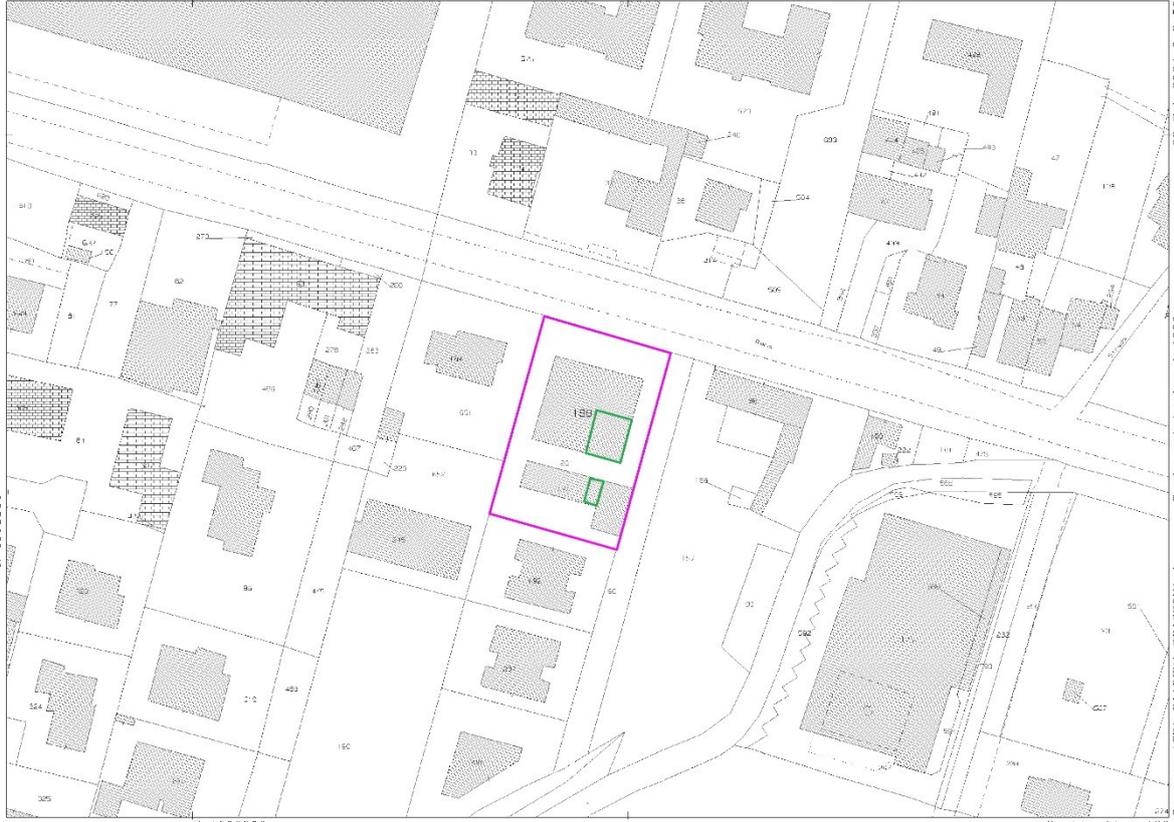
Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 28/02/2024

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90



Comune: (CR) PIADRA DRIZZONA/A Scala originale: 1:1000 20-feb-2024 9:3:58
Pag.10: 4 Dimensione cornice: 357,300 x 189,000 mc:protocollo_pratica:125685/2024

N=11096330

2-1606600

1 Particella 188



La porzione pignorata, fabbricato residenziale, deriva da:

-) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2022 Pratica n. CR0061626 in atti dal 05/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61626.1/2022);
-) VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 5/2019);
-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
-) Impianto meccanografico del 30/06/1987

La porzione pignorata, fabbricato USO BOX, deriva da:

-) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2022 Pratica n. CR0061626 in atti dal 05/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 61626.1/2022);
-) VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 5/2019);
-) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
-) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
-) Impianto meccanografico del 30/06/1987;

La porzione pignorata, area su cui sorge il fabbricato residenziale e box area part. 291 deriva da:

-) VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 5/2019);
-) Impianto meccanografico del 21/02/1977;

La porzione pignorata, area su cui sorge il fabbricato residenziale part. 188 deriva da:

-) VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 5/2019);
-) Impianto meccanografico del 21/02/1977;

La porzione pignorata, area su cui sorge il fabbricato uso box part. 191 deriva da:

-) VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 08/08/2019 LEGGE REGIONALE N.26 DEL 28.12.2018 proveniente dal comune di Piadena G536; trasferito al comune di Piadena Drizzona sezione Piadena M418A. (n. 5/2019);
-) Impianto meccanografico del 21/02/1977;

Dalla data del 01/01/2019 non ha subito modifiche o variazioni che hanno interessato la denuncia catastale.

La situazione catastale attuale rispecchia quanto trasferito con l'atto di provenienza in capo ai Sigg.

████████████████████

Quanto sopra esposto è meglio descritto nella visura catastale storica allegata.

2 ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2/1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non ci sono osservazioni in merito ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento che risultano conformi alla situazione catastale esistente e conformi con i dati riportati nell'atto di provenienza del bene in capo agli esecutati.

2/2 ELEMENTI NECESSARI PER TRASFERIMENTO

Unità immobiliare libera e non occupata;

Assenza di contratti di locazione opponibili;

Presenza di opere edilizia difformi e da sanare ai sensi del DPR 380/2001 per la parte privata;

Presenza di opere difformi condominiali da sanare ai sensi del DPR 380/2001 di concerto con tutto il condominio.



3/1 DESCRIZIONE GENERALE

Dal sopralluogo è risultato quanto segue:



L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, è appartamento posto al piano primo di edificio condominiale di 6 piani fuori terra ed un piano interrato destinato a box e cantine, con fabbricato accessorio in corpo staccato destinato a box e posto su due piani, uno interrato ed uno fuori terra.

Annesso ai fabbricati vi è area cortilizia di pertinenza ad uso di cortile al piano interrato ed al piano terra nella zona retro box, ad uso di parcheggio privato e viale di accesso pedonale per la porzione posta in fronte al fabbricato ed in fregio alla via Roma e parte a cortile con destinazione di strada per la porzione posta in lato Ovest del fabbricato ed attualmente denominata via G. Rossini.

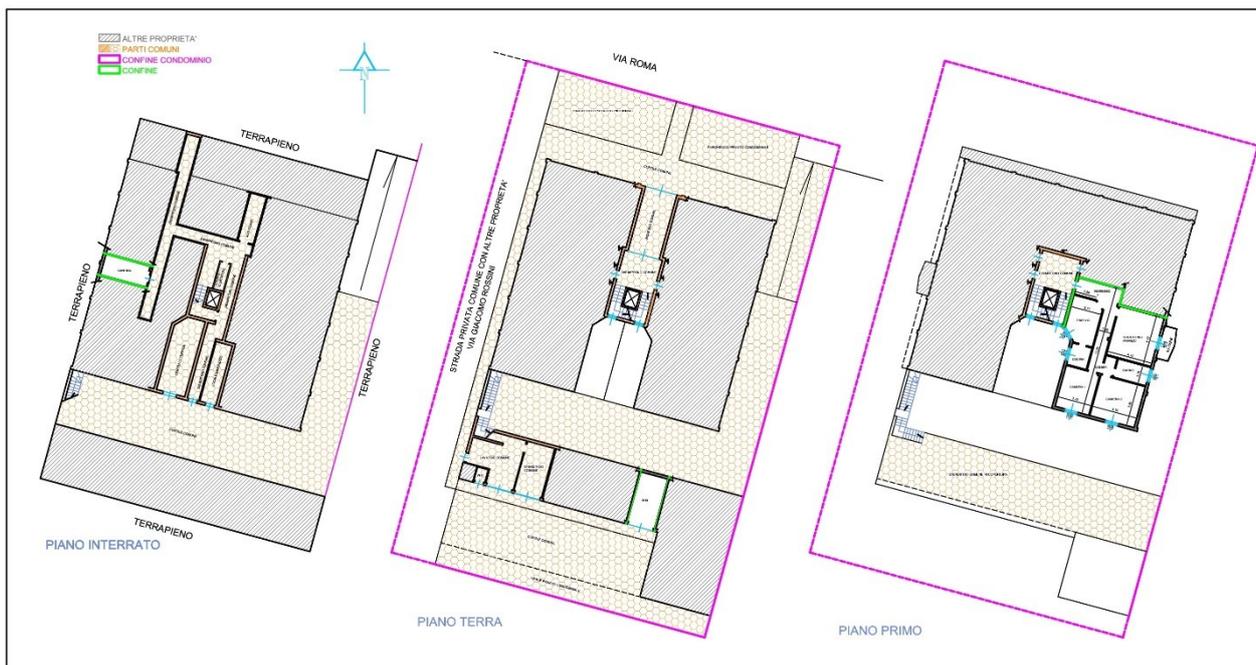
Annesso all'appartamento si trova un locale ad uso di cantina posto al piano interrato ed un locale uso box posto nel fabbricato accessorio in corpo staccato al piano terra.

Competono all'unità immobiliare le quote millesimali dei beni e parti comuni dell'edificio.

L'accesso pedonale principale all'unità immobiliare avviene dalla Via Roma con accesso diretto dall'area cortilizia esclusiva in androne di ingresso del condominio a cui è collegato l'ingresso principale con il

vano scala ed il vano ascensore.

L'accesso carrabile al box avviene dalla via G. Rossini ed in attraversamento su area cortilizia condominiale.



L'unità, appartamento al piano primo, è composta da:

Locale ingresso dal vano scala comune, ingresso con collegamento diretto con locale soggiorno pranzo e locale tinello.

Annesso al tinello si trova locale cucina o cucinotto.

Dall'ingresso si passa al disimpegno notte che collega il bagno e le due camere esistenti per l'unità immobiliare.

Il locale soggiorno pranzo dispone di un balcone esclusivo verso area cortile condominiale comune.

Annessa all'appartamento si trova un locale uso cantina posto al piano interrato, locale collegato tramite disimpegno comune a tutte le unità.

Detto locale è privo di aperture verso l'esterno.



Il locale uso box è posto in fabbricato accessorio esterno in corpo staccato ed è posto al piano terra di detto fabbricato con accesso diretto da area cortilizia comune. Il fabbricato condominiale, oltre all'ingresso pedonale comune ed al vano scala ed ascensore comune ed interno al fabbricato, dispone al piano interrato di vani comuni destinati a centrale termica, locale deposito immondizie, un vano ad uso di autoclave per la distribuzione dell'acqua potabile ed un vano destinato ai contatore per l'energia elettrica.

Nel fabbricato accessorio esterno in corpo staccato, e collegato con scala presente nel cortile e dal

piano interrato del fabbricato principale, si trovano dei vani destinati a lavatoio comune e stenditoio comune con annessi due servizi igienici al piano terra e stenditoio comune in copertura dei box al



piano primo accessibile da scala esterna diretta sia dal cortile del piano interrato sia dalla strada laterale.

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti finiture interne per l'appartamento, cantina e box esterno:



Intonaco al civile per pareti e soffitti, con elevati strati di tinteggiatura per interni che si sono susseguiti dagli anni sessanta ad oggi;

Pavimenti costituito da marmettoni con finitura alla palladiana per tutti i locali ad esclusione del bagno che è in ceramica;

Rivestimento in ceramica per le pareti del bagno e della cucina con altezza di mt 1,50 circa;

Serramenti esterni in legno verniciato e dotati di vetro semplice, con tapparelle esterne in PVC e cassonetto in legno verniciato;

Serramenti interni in legno verniciato e specchiatura a vetro;

Gli impianti sono di tipo sottotraccia:

Impianto elettrico con frutti e placche della Bticino serie Domino (anni 1960) e mai assoggettati ad interventi di sostituzione;

Impianto di riscaldamento, di tipo centralizzato con centrale termica al piano interrato, composto da radiatori in piastra di acciaio verniciato e dotati di valvola termostatica e contabilizzatore elettronico;

L'impianto igienico sanitario dispone di bollitore a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e posto nel locale cucina.

Il locale cantina del piano interrato ha pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate e dispone di porta di ingresso dal disimpegno in ferro verniciato.

Il locale dispone di elettricità con una luce a parete ed una presa elettrica.





Il locale Box esterno ha pavimentazione in cemento, pareti intonacate e tinteggiate e dispone di porta di ingresso dal cortile in ferro verniciato.

Le finiture interne delle parti comuni sono:

Ingresso condominiale con pavimentazione in marmo botticino levigato e lucidato, rivestimento pareti in lastre di marmo rosso Francia lucidato e rifinito con bisellatura perimetrale, il soffitto ha decorazione con cornice a rilievo e rosone centrale.

I serramenti dell'ingresso sono in metallo e vetro.

La pavimentazione del vano scala e del vano scala è sempre in marmo botticino e pareti perimetrali tinteggiate con parte bassa alta circa mt 1 con verniciatura lavabile.

I serramenti del vano scala sono in ferro verniciato con vetro stampato semplice fissato con stucco per vetri e parti apribili a vasistas.

La scala che dal piano terra porta al piano interrato ha finitura in cemento verniciato ed è priva di

rivestimento.

La pavimentazione del disimpegno cantine è in cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate,

Tutti i serramenti delle parti comuni sono in ferro verniciato, parte con vetro e parte con lamiera di chiusura saldata.

Il cortile al piano interrato ed il cortile di accesso ai box al piano terra è parzialmente pavimentato in asfalto ma in stato di dissesto.

Il locale lavatoio comune ed il locale annesso ad uso stenditoio hanno pareti intonacate e parzialmente tinteggiate, con pavimentazione in cemento di tipo liscio.

I serramenti sono in ferro e vetro con apertura a vasistas e la porta di ingresso è in ferro verniciato e specchiatura in vetro parte alta.

L'impianto elettrico è di tipo esterno in tubi di plastica e scatole di plastica, mentre l'impianto idrico è sottotraccia.

La copertura del fabbricato accessorio in corpo staccato è ad uso di stenditoio, con pavimentazione in guaina bitumata saldata a fiamma e recinzione perimetrale in paletti di ferro e rete metallica plastificata al contorno.

Esternamente il fabbricato è ultimato con intonaco al civile tinteggiato sulle pareti interne del condominio e per le pareti del fabbricato accessorio in corpo staccato.

Le altre facciate, quelle visibili dalla strada, hanno finitura a grandi riquadri delimitati da travi e pilastri intonacati e tinteggiati e sfondati delle pareti con rivestimento in paramano e con contorni finestra in lastre di marmo.

Il fabbricato è di vecchia costruzione, periodo compreso tra il 01/08/1963, data rilascio NULLA OSTA per la costruzione fabbricato condominiale ed il 23/09/1964 data di rilascio del certificato di abitabilità.

Sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del complesso residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Nulla osta in data 01/08/1963 pratica edilizia n. 81/1963;
- 2) Licenza d'Uso di fabbricato n. prot. 25569 – Div. 4 della Prefettura di Cremona in data 17/09/1964;
- 3) Certificato di abitabilità in data 23/09/1964 per la pratica n. 81/1963.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è provvista di certificato di abitabilità ed è sprovvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

3/2 STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE IMMOBILE

Il fabbricato, in generale, si trova in normali condizioni di manutenzione generale per la parte esterna.

La manutenzione interna è in scarse condizioni con grado di pulizia scadente.





L'unità immobiliare in oggetto si presenta in cattivo stato di manutenzione interna, con pareti e soffitti con tinteggiatura che sfoglia e si stacca, caloriferi arrugginiti sulla superficie ed impianti non conformi.

Anche i serramenti esterni sono in pessime condizioni di manutenzione.

Il locale cantina ha al suo interno alcune masserizie da rimuovere ma in generale è in buone condizioni, anche il box è nelle stesse condizioni ma le masserizie riempiono il locale.

Per gli esterni, le facciate del fabbricato accessorio in corpo staccato presentano porzioni di intonaco che stacca per la presenza di umidità di risalita e per le infiltrazioni dalla copertura.

I locali lavatoio e stenditoio, sono pessimi per manutenzione con intonaco interno



staccato e mancante e manutenzione mai eseguita.

Per gli impianti presenti nell'appartamento, gli stessi risalgono alla data di costruzione del fabbricato e non hanno subito interventi di manutenzione.



L'impianto elettrico ha subito solo delle manomissioni per l'inserimento di nuovi punti presa ed interruttore, comunque opere eseguite da personale non qualificato e nel contempo è stato manomesso anche l'impianto presente in cantina e nel box.

L'impianto idrico sanitario per la parte relativa al bollitore per la produzione di acqua calda, lo stesso non ha subito interventi di manutenzione per gli ultimi 16 anni ed ora è in pessime condizioni ed anche



pericoloso dal punto di vista delle fuoriuscite di fumi dallo scarico verso i locali.

L'impianto di riscaldamento è da rivedere completamente per la sostituzione dei corpi scaldanti che allo stato attuale sono completamente arrugginiti.

3/3 NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

In generale l'unità immobiliare necessita di intervento di messa a norma degli impianti in generale, comunque opere che possono essere spostate ed eseguite durante i lavori di recupero e manutenzione straordinaria generale dell'unità immobiliare.

3/4 CONSISTENZA IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da:



Locale ingresso dal vano scala comune, ingresso con collegamento diretto con locale soggiorno pranzo e locale tinello.

Annesso al tinello si trova locale cucina o cucinotto.

Dall'ingresso si passa al disimpegno notte che collega il bagno e le due camere esistenti per l'unità immobiliare.

Il locale soggiorno pranzo dispone di un balcone esclusivo verso area cortile condominiale comune.

Annessa all'appartamento si trova un locale uso cantina posto al piano interrato, locale collegato tramite disimpegno comune a tutte le unità.

Detto locale è privo di aperture verso l'esterno.

Il locale uso box è posto in fabbricato accessorio esterno in corpo staccato ed è posto al piano terra di detto fabbricato con accesso diretto da area cortilizia comune.

La superficie in pianta dei locali, così come rilevati, è:

SUPERFICIE APPARTAMENTO PIANO PRIMO LORDA MQ 91,80;

SUPERFICIE BALCONE ESCLUSIVO MQ 3,40;

SUPERFICIE CANTINA PIANO INTERRATO LORDA MQ 9,20;

SUPERFICIE BOX ESTERNO LORDA ME 13,40.

4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE

4/1 DIRITTO

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare n° 91/2023 è in piena proprietà di [REDACTED] ed attualmente l'unità immobiliare è vuota e da considerare LIBERA e nella disponibilità dei Proprietari Esecutati.

4/2 TITOLARITA' IN BASE AI PUBBLICI REGISTRI

L'immobile è in piena proprietà di [REDACTED] e pervenne agli stessi per acquisto avvenuto con atto, a rogito notaio ROBERTO ANTONIOLI Notaio in CREMONA in data 17/10/2008, atto n° 53111 di repertorio e n° 12165 di raccolta, registrato a Cremona il 20/10/2008 al n. 5483 serie 1T e trascritto a Cremona in data 21/10/2008 ai n° 9949/6135, allegato alla presente.

4/3 LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**, alla data del sopralluogo è risultata vuota e priva di arredamenti e nella disponibilità dell'IVG di Cremona, custode giudiziario.

4/4 CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE (anche art. 2923 co III C.C.)

L'unità immobiliare sopra descritta risulta **LIBERA E NON CONCESSA IN LOCAZIONE**.



PDF EMESSO DA **6 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI REGIUDIZIEVOLI**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, alla data del 2/10/2024 è stata interessata dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni in ordine cronologico:

- 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/2008 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 9949**
Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Repertorio 53111/12165 del 17/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA(CR) SOGGETTO ACQUIRENTE registrato a Cremona il 20/10/2008 al n. 5483 serie 1T;
 - 2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2008 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 9950**
Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Repertorio 53112/12166 del 17/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PIADENA(CR) SOGGETTO DEBITORE registrato a Cremona il 20/10/2008 al n. 5484 serie 1T;
 - 3. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Particolare 4132 Registro Generale 5911**
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 196 del 29/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PIADENA DRIZZONA(CR);
-
- 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2008 - Registro Particolare 6135 Registro Generale 9949**
Pubblico ufficiale ANTONIOLI AREERTO Repertorio 53111/12165 del 17/10/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA(CR) SOGGETTI VENDITORI registrato a Cremona il 20/10/2008 al n. 5483 serie 1T;
 - 2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/04/1965 - Registro Particolare 1234 Registro Generale 1921**
Pubblico ufficiale LUCIO PENTANGELO Notaio in Canneto sull'Oglio Repertorio 1809/65 del 23/03/1965 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA (CR) SOGGETTI ACQUIRENTI;
 - 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/1970 - Registro Particolare 2633 Registro Generale 4089**
Pubblico ufficiale IPPOLITO GRASSELLI Notaio in Piadena Repertorio 14048/2999 del 08/06/1970 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA (CR) SOGGETTI ACQUIRENTI;
IMPRESA DI COSTRUZIONI EDILI SOCEP
 - 1. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/1965 - Registro Particolare 1234 Registro Generale 1921**
Pubblico ufficiale LUCIO PENTANGELO Notaio in Canneto sull'Oglio Repertorio 1809/65 del 23/03/1965 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA (CR) SOGGETTO VENDITORE;
 - 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1970 - Registro Particolare 2633 Registro Generale 4089**
Pubblico ufficiale IPPOLITO GRASSELLI Notaio in Piadena Repertorio 14048/2999 del 08/06/1970 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA (CR) SOGGETTO VENDITORE;
 - 3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/07/1963 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 4328**
Pubblico ufficiale IPPOLITO GRASSELLI Notaio in Piadena, del 10/07/1963 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIADENA (CR) SOGGETTO ACQUIRENTE AREA

Precedentemente l'area su cui sorge il fabbricato edificato dalla "Impresa di costruzioni edili SOCEP" era di proprietà dei Sigg. GRIFFINI ANGIOLINO E CARLO per la nuda proprietà e TABAGLIO LIDA per l'usufrutto uxorio è reperito alcun documento.

6 - ELENCO DELLE FORMALITA' E DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATE

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2008 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 9950**
Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Repertorio 53112/12166 del 17/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PIADENA(CR) SOGGETTO DEBITORE registrato a Cremona il 20/10/2008 al n. 5484 serie 1T;
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Particolare 4132 Registro Generale 5911**
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 196 del 29/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PIADENA DRIZZONA(CR);
- 3.**



PDF Eraser Free ~~7~~ REGolarITA' CATASTALE

La situazione catastale riportata negli atti, compreso l'atto di trasferimento della proprietà del 20/10/2008, è regolare con la situazione ante vendita, mentre allo stato attuale la planimetria catastale esistente **NON E' CONFORME** alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata appartamento al piano primo e cantina al piano interrato per leggera differenza della disposizione interna dei tavolati.

Detta difformità è regolarizzabile con presentazione di aggiornamento catastale DOCFA, ma solo dopo l'eventuale sanatoria delle difformità urbanistiche rilevate.

8 - REGolarITA' URBANISTICA

8/1 AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato è di vecchia costruzione, periodo compreso tra il 01/08/1963, data rilascio NULLA OSTA per la costruzione fabbricato condominiale ed il 23/09/1964 data di rilascio del certificato di abitabilità.

Sono presenti pratiche edilizie per la costruzione del complesso residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto.

Le pratiche edilizie reperite presso l'Amministrazione comunale sono di seguito elencate:

- 1) Nulla osta in data 01/08/1963 pratica edilizia n. 81/1963;
- 2) Licenza d'Uso di fabbricato n. prot. 25569 – Div. 4 della Prefettura di Cremona in data 17/09/1964;
- 3) Certificato di abitabilità in data 23/09/1964 per la pratica n. 81/1963.

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è provvista di certificato di abitabilità ed è sprovvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Non risultano per l'immobile altre pratiche e/o pratiche di condono edilizio.

8/2 DATI URBANISTICI

La porzione pignorata, considerando l'intero edificio e l'area su cui insiste, risulta così identificata nel vigente strumento urbanistico PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di PIADENA DRIZZONA:

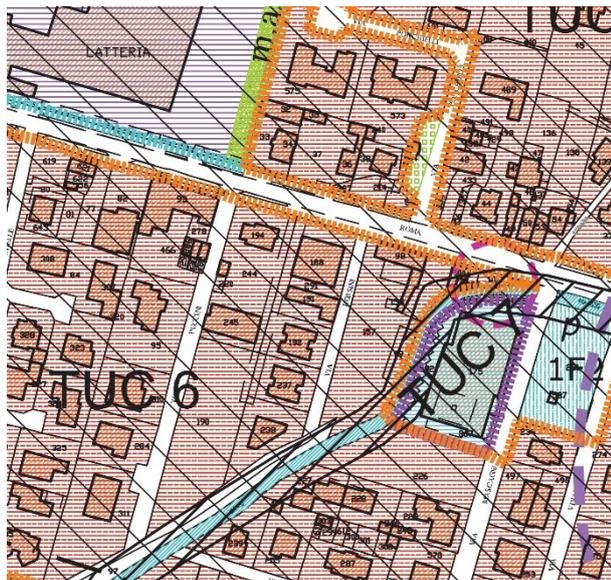
Precedente solo Comune di Piadena:

- 1) PGT Vigente approvato con delibera C.C. n° 13 in data 08/04/2014, Pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n° 37 del 10/09/2014;
- 2) PGT Variante 2019, approvata con delibera C.C. n° 08 in data 30/07/2019, Pubblicato sul B.U.R.L. serie inserzioni e concorsi n° 16 del 15/04/2020.

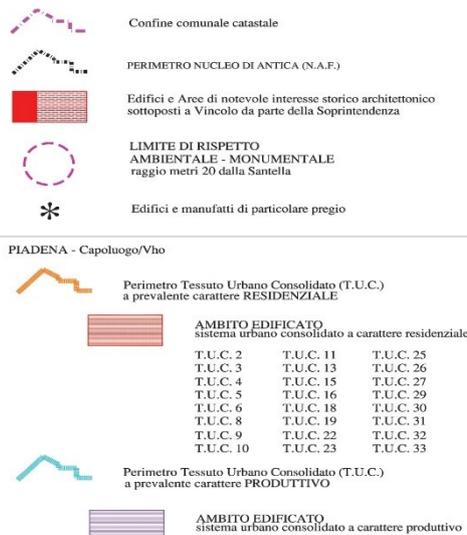
Adottato comune di Piadena Drizzona

- 3) PGT adottato con delibera C.C. n° 2 in data 29/01/2024;

STRALCIO PGT VARIANTE 2019



LEGENDA





1:5000	1:2000	
		Confine comunale catastale
		Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) - IN CONTESTO URBANO Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
		Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) - IN CONTESTO EXTRA-URBANO Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
		Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) - IN CONTESTO AGRICOLO Zona di RECUPERO ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/78
		Edifici e Aree di notevole interesse storico ed architettonico sottoposti a Vincolo da parte della Soprintendenza
		Limite di rispetto ambientale e monumentale raggio metri 20 dalla Santella
		Edifici e manufatti di particolare pregio
		Perimetro Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) a prevalente destinazione RESIDENZIALE

8/3 ABITABILITA' ED AGIBILITA'

L'unità immobiliare in oggetto, nelle condizioni in cui si trova è **PROVVISTA** di certificato di abitabilità ed è **SPROVVISTA** delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 Gennaio 2008 n. 37 (Ex L. 46/90).

Certificato di abitabilità in data 23/09/1964 per la pratica n. 81/1963.

(Da considerare che l'abitabilità/agibilità dell'immobile è in vigore dal 1934, introdotta con il regio decreto 1265/1934 con il rilascio della licenza d'uso da parte del Podestà.

Nel corso del tempo, il processo di attestazione dell'agibilità ha seguito diverse evoluzioni, rispecchiando i cambiamenti normativi e le esigenze nel settore edilizio.

Prima del 30 giugno 2003, ci si basava sul testo unico in materia sanitaria, il regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, che ha introdotto l'autorizzazione di abitabilità con una finalità principalmente sanitaria e non edilizia.

Successivamente, la normativa è stata modificata attraverso diverse leggi:

La legge Ponte (L. 765/1967) ha introdotto la distinzione tra agibilità e abitabilità, in cui la prima indicava gli immobili non residenziali e la seconda gli immobili adibiti a scopo abitativo;

La legge 46/1990 si concentrava sulla conformità degli impianti, condizionando il rilascio del certificato di agibilità al deposito delle dichiarazioni di conformità degli impianti o al collaudo degli stessi;

Il D.P.R. 425/1994 ha introdotto l'obbligo, per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni significative, di allegare ulteriore documentazione alla domanda di abitabilità.

*Successivamente, con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), non si è più mantenuta alcuna distinzione tra agibilità e abitabilità e si sono uniti i concetti nel **certificato di agibilità**.*

Il rilascio dell'agibilità avveniva entro 30 giorni dalla presentazione della domanda all'ufficio comunale, dopo un esame della documentazione e un eventuale controllo dell'immobile. In caso di mancato rilascio entro i termini senza richiesta da parte del comune, la certificazione era considerata implicitamente concessa con il principio del silenzio assenso, entro 30 giorni se era presente il parere dell'azienda sanitaria locale e entro 60 giorni in caso di autodichiarazione.

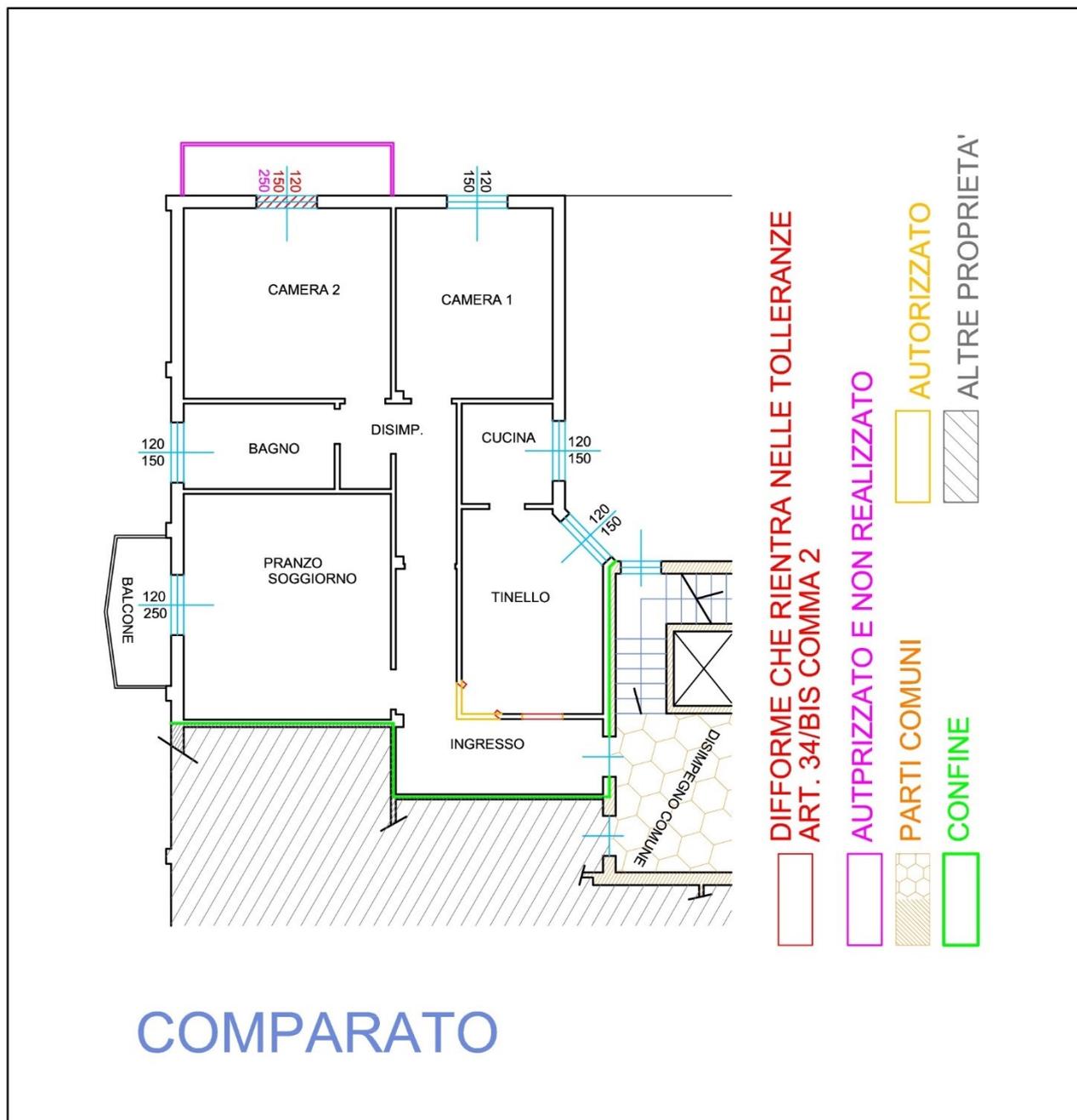
*Con il D.Lgs. 222/2016 (decreto SCIA 2), non è più il comune a rilasciare l'agibilità, infatti la pratica è stata semplificata grazie all'introduzione della segnalazione certificata di agibilità, un **autocertificazione** inviata al comune dall'intestatario della pratica tramite lo sportello telematico SUAPE, entro 15 giorni dalla conclusione dei lavori.)*



PDF Eraser Free OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

9/1 DESCRIZIONE ABUSI RILEVATI

Dal sopralluogo è stata rilevata la presenza di opere difformi rispetto a quanto autorizzato con le varie pratiche reperite presso l'amministrazione comunale.



Le difformità rilevate nell'appartamento del piano primo, riguardano la diversa distribuzione interna dei locali, con la modifica della posizione della porta di accesso al locale tinello dall'ingresso e lo smusso dell'angolo dello stesso locale.

Inoltre risulta che per la camera due sia stata modificata l'apertura esterna trasformandola da porta finestra a finestra e non risulta edificato il balcone autorizzato per detto locale.

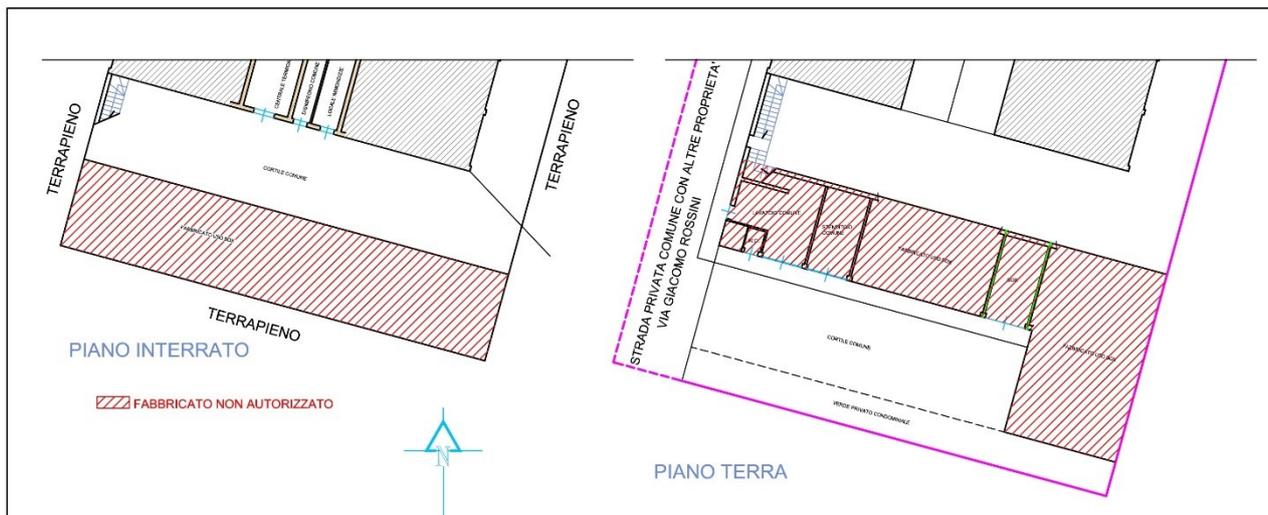
Per dette modifiche risulta applicabile per la definizione del rispetto dei requisiti urbanistici l'Art. 34/bis comma 2, solo ed esclusivamente per quanto concerne le modifiche interne.

Non rientrano nelle tolleranze costruttive le modifiche di facciata per la mancata realizzazione del balcone della camera e per la modifica dell'apertura esterna annessa al locale.

Per tali opere risulta necessario predisporre pratica di sanatoria.



Problema diverso per quanto concerne il fabbricato accessorio in corpo staccato e presente in lato Sud del complesso.



Per detto fabbricato non compare nessuna pratica di autorizzazione e/o nulla osta per la sua costruzione, avvenuta nel periodo compreso tra il 01/08/1963, data rilascio NULLA OSTA per la costruzione fabbricato condominiale ed il 23/09/1964 data di rilascio del certificato di abitabilità.

Si ha traccia della sua presenza solo nella relazione redatta dall'ufficiale sanitario che ha effettuato il sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità dell'immobile.

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Si dichiara che la costruzione...
 di cui alla presente domanda è stata eseguita in conformità del progetto presentato all'atto della richiesta del permesso di costruzione ed osservando le prescrizioni contenute in detto permesso N. ...
 del ...
 Si trasmette all'Ufficiale Sanitario per gli ulteriori accertamenti e relativo nulla-osta.

Li ... 19 ...
 IL DIRETTORE DELL'UFFICIO TECNICO

VERBALE SUL SOPRALUOGO ESEGUITO DALL'UFFICIALE SANITARIO

1) I muri sono convenientemente pannelloggiati?	<i>si</i>
2) La costruzione presenta difetti di ari e di luce?	<i>no</i>
3) Come avviene lo smaltimento delle acque immondizie?	<i>Lo smaltimento delle acque immondizie avviene in un pozzo di scolo in cemento, provvisto di griglia a 10 centimetri, in fondo al quale si trovano le tubature conduttrici.</i>
4) Come avviene lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti?	<i>Lo smaltimento delle materie escrementizie ed altri rifiuti avviene in un bidone appeso, fornito di lucide apposite, guarnite apposite, nel tempo in un bidone comune.</i>
5) Lo smaltimento di che ai numeri 3 e 4 avviene in maniera da non inquinare il sottosuolo?	<i>si, come detto al N.3</i>
6) La costruzione è munita di LATRINE? ACQUA?	<i>si</i> <i>si</i> <i>La costruzione è munita di latrine e acqua. Sono ragionate e collegate e costruite in modo da non dare fastidio agli inquilini.</i>

Indicare se le latrine e gli annessi a gli altri servizi igienici sono stati costruiti in conformità del regolamento comunale di igiene e sanità applicato al regolamento di igiene e sanità applicato.

segue VERBALE SUL SOPRALUOGO FATTO DALL'UFFICIALE SANITARIO

7) La costruzione è munita di acqua potabile?	<i>si. L'acqua viene portata e distribuita alle abitazioni, dall'acquedotto comunale.</i>
8) Indicare come sono convogliate le acque piovanti?	<i>Le acque piovanti scendono in canali in cemento, muniti di griglia, e sono convogliate nelle fogne in comune con gli altri fabbricati del quartiere.</i>

N.B. In tutto il condominio viene esistente una lavanderia per servire tutti gli inquilini. Tale lavanderia verrà posta in un locale in cui sono previsti 20 garage in comune per le 20 famiglie. La lavanderia sarà in un appartamento in un piano di abitabilità per la consegna di materiali agli inquilini.

LOCALI E SERVIZI RIPARTITI PER PIANO

PIANI	LOCALI				
	N.	Uso al quale devono essere destinati	Latrine N.	Bagni N.	Lavatoi N.
Sottosuolo	20	garage, deposito + locali cantina e per auto-ciclisti	-	-	-
Piano terreno	6	Negozio	2	1	8
Primo piano	18		4	4	4
Secondo piano	15		4	4	4
Terzo piano	14		4	4	4
Quarto piano	16		4	4	4
Quinto piano	16		4	4	4

L'integrazione annotata con N.B. a margine, parla della lavanderia per servire tutti gli inquilini e riporta che tale costruzione verrà posta in locale ove sono costruiti 20 garage che servono per le 20 famiglie.

Quanto sopra, il fabbricato accessorio non è stato autorizzato e non risulta applicabile l'art. 34-TER comma 4 del DPR 380-2001 che cita:

Art. 34-ter. (L) Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

In quanto non è parziale difformità.

Nel caso applicabile l'art. 38 del DPR 380-2001 con il pagamento di una sanzione pari al costo del contributo di costruzione senza maggiorazioni in quanto trattasi di box autorimesse autorizzabili a titolo gratuito.

9/2 COSTI NECESSARI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Le difformità così come rilevate risultano sanabili nel loro complesso a cui aggiungere una eventuale asseverazione ai sensi dell'articolo 34/bis comma 3 del DPR 380-2001.

Per la sanatoria è necessaria la presentazione di due pratiche ben distinte;

- 1) Una pratica edilizia, nel caso un Permesso di Costruire in sanatoria, che ricomprenda tutto il fabbricato accessorio in corpo staccato al fine di regolarizzare l'intero fabbricato edificato e che ricomprende tutte le proprietà private ed anche le proprietà comune al condominio, ai sensi dell'art 36 del DPR 380-2001.
- 2) La seconda pratica dovrà riguardare la sanatoria specifica dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e potrà, nel caso vi fossero anche altre difformità alle parti comuni, trattare solo ed esclusivamente la parte privata in oggetto e nel nostro caso la mancata realizzazione del balcone e la modifica dell'apertura in facciata, ai sensi dell'art 34/ter del DPR 380-2001 e con l'inserimento delle opere che possono dichiararsi nelle tolleranze costruttive dell'art 34/bis del DPR 380-2001, il tutto con la presentazione di una SCIA ed il pagamento di una somma a titolo di oblazione ai sensi dell'art 36/bis comma 5 lettera b) del DPR 380-2001.

Da analisi effettuata, i costi sono contabilizzati come segue:

- 1) Nel caso, essendo l'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio e/o calcolato secondo le disposizioni di legge (art. 37 comma 4, capo II del D.P.R. 06/06/2001 n. 380).

In questo caso, considerando l'insieme di tutte le opere abusive rilevate si computa € 516,00 la sanzione amministrativa applicabile per la sanatoria.

Ai costi sopra esposti bisogna aggiungere i costi tecnici per l'espletamento delle pratiche amministrative-urbanistiche per la sanatoria degli abusi edilizi e le pratiche catastali per l'aggiornamento della situazione catastale esistente depositata all'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia del Territorio.

I costi tecnici ammontano a:

-) Pratica amministrativa-urbanistica € 1.500,00 oltre gli oneri di legge;
-) Pratica catastale € 900,00 per la redazione di dichiarazione Docfa e la redazione di una scheda catastale ed un elaborato planimetrico di raffigurazione delle parti comuni, oltre gli oneri di legge;
-) Diritti di segreteria del Comune di Piacenza-Drizzona per S.C.I.A. edilizia in sanatoria € 176,00;
-) Diritti catastali per presentazione pratica Docfa € 100,00;

Il tutto per un totale, comprensivo di oneri di legge, pari ad **€ 3.866,40.**

- 2) In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata

In questo caso, considerando l'insieme di tutte le opere abusive rilevate si computa € 11.421,60 la sanzione amministrativa applicabile per la sanatoria (calcolata mediante l'utilizzo delle tabelle ministeriali per il conteggio degli oneri concessori).

Ai costi sopra esposti bisogna aggiungere i costi tecnici per l'espletamento delle pratiche amministrative-urbanistiche per la sanatoria degli abusi edilizi e le pratiche catastali per l'aggiornamento della situazione catastale esistente depositata all'Ufficio Territoriale di Cremona dell'Agenzia del Territorio per la riconfigurazione degli enti comuni del fabbricato.

I costi tecnici ammontano a:

-) Pratica amministrativa-urbanistica € 3.250,00 oltre gli oneri di legge;



7) Pratica catastale € 900,00 per la redazione di dichiarazione Docfa e la redazione di un elaborato planimetrico di raffigurazione delle parti comuni, oltre gli oneri di legge;

-) Diritti di segreteria del Comune di Piacenza-Drizzona per P. di C. in sanatoria € 228,00;

Il tutto per un totale, comprensivo di oneri di legge, pari ad € 16.965,75.

Detto costo deve suddiviso tra la parte che compete a tutte le unità immobiliari presenti nel condominio per la lavanderia e lo stenditoio comune e la parte che compete solo ed esclusivamente ai proprietari dei box e magazzini presenti nel fabbricato accessorio in corpo staccato e ripartito tra gli aventi diritto sulla scorta della quota millesimale di competenza relativa alla proprietà immobiliare.

All'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva competono:

1) € 83,34 per la quota lavanderia e stenditoio;

2) € 730,23 per la quota relativa al box;

Il tutto per un totale, comprensivo di oneri di legge, pari ad **€ 813,57.**

(i costi di sanatoria sopra esposti non verranno detratti dal valore dell'immobile.)

ASSUNZIONI

Le condizioni di sanabilità e la quantificazione degli importi delle oblazioni di cui sopra potranno di fatto variare in fase di presentazione del provvedimento edilizio in sanatoria per:

- incremento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e smi;

- aggiornamenti del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e art. 48 LR 12/2005;

- possibili variazioni delle disposizioni urbanistiche dettate dall'adozione di futuri nuovi strumenti urbanistici: es. inserimento nuovi vincoli/limitazioni, variazione alla definizione dei parametri ed elementi stereometrici per il calcolo della SLP e volumetrie, variazione alle potenzialità edificatorie, asservimento di posti auto con atto di vincolo e/o monetizzazione degli stessi, etc.

10 – GRAVAMI, VINCOLI ED ONERI

10/1 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 C.C.)

Sull'immobile in oggetto grava ipoteca volontaria, **ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2008 - Registro Particolare 2130 Registro Generale 9950** Pubblico ufficiale ANTONIOLI ROBERTO Repertorio 53112/12166 del 17/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PIADENA(CR) SOGGETTO DEBITORE registrato a Cremona il 20/10/2008 al n. 5484 serie 1T, concessione a garanzia di mutuo ipotecario di € 97.578,00 (€NOVANTASETTEMILAMILACINQUE CENTOSETTANTOTTO/00), ipoteca per un valore complessivo di € 195.156,00 (€ CENTONOVANTACINQUEMILACENTOCINQUANTASEI/00).

Non insistono altre ipoteche.

La trascrizione pregiudizievole sull'immobile, **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2023 - Registro Particolare 4132 Registro Generale 5911** Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 196 del 29/04/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in PIADENA DRIZZONA(CR) è unica e non vi sono altre trascrizioni in essere alla data del 22/10/2024.

Sia le iscrizioni, sia le trascrizioni pregiudizievoli citate in elenco, saranno cancellate nel contesto della procedura e non graveranno a carico dell'acquirente.

10/2 VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO

Sui beni oggetto di pignoramento, oltre a quelli già citati in precedenza, non insistono altri vincoli.

11 - VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

11/1 ONERI CONDOMINIALI ED ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è inserita in complesso immobiliare condominiale, "CONDOMINIO PLATINA" corrente in Piacenza Drizzona via Roma n. 5, e da documentazione ricevuta dall'Amministratore del Condominio, GEOMETRA CANTONI GIORGIO, risultano i seguenti dati relativi alle quote millesimali ed alle spese condominiali non pagate:

Gli arretrati degli ultimi due esercizi approvati ammontano al € 6.304,83 (di cui € 2.994,91 a consuntivo esercizio 2021/2022 ed € 3.309,92 a preventivo esercizio 2022/2023);

Sono state deliberate spese straordinarie già eseguite: la quota spettante all'u.i.u. risulta pari a € 4.045,61 (di cui € 125,83 per la messa a norma dell'impianto elettrico del vano scala, € 199,05 per ripristino e nuovo



allacciamento, rete fognaria condominiale, € 1.442,77 per intervento finalizzato alla termoregolazione e contabilizzazione del calore, € 2.277,96 per riqualificazione impianto di produzione calore); Sono state eseguite con carattere d'urgenza opere straordinarie per la messa a norma dell'impianto elettrico delle singole autorimesse dislocate in corpo separato con allacciamento delle stesse alle rispettive u.i.u. di riferimento; la quota spettante all'u.i.u. risulta pari a € 580,70;

L'importo totale delle spese condominiali non pagate negli ultimi due esercizi finanziari e delle spese straordinarie deliberate, eseguite e non ancora saldate, ammonta ad € 10.931,14

(La cifra sopra esposta non verrà detratta dal valore dell'immobile).

11/2 FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Le spese medie annue di gestione dell'unità immobiliare ammontano a € 2.234,66;

Le spese, come sopra richiamate, sono comprensive del riscaldamento medio calcolato degli ultimi esercizi e sono determinate in forza delle letture dei contabilizzatori presenti su ogni corpo scaldante presente nell'appartamento.

Le utilità comuni sono quelle elencate all'art. 5 del regolamento contrattuale di condominio, meglio evidenziate nella planimetria di rilievo allegata;

Dagli atti di provenienza in capo ai danti causa dell'odierno proprietario eseguito e come riportato anche nel regolamento di condominio iniziale ed allegato al primo atto, competono all'unità immobiliare in oggetto, le seguenti quote millesimali del Condominio "CONDOMINIO PLATINA" corrente in Piadena Drizzona via Roma n. 5, dove è ubicato il bene:

MILLESIMI GESTIONE 39,00/1000 Per appartamento piano primo e cantina al piano interrato;

MILLESIMI ASCENSORE 19,92/1000 Per appartamento piano primo e cantina al piano interrato;

MILLESIMI BOX ESTERNO 2,40/1000;

PER LA QUOTA RISCALDAMENTO SI FA RIFERIMENTO AI CONTABILIZZATORI.

Non vi sono procedimenti in corso oltre al presente, in quanto il "CONDOMINIO PLATINA" corrente in Piadena Drizzona via Roma n. 5 non si è insinuato nella presente procedura esecutiva.

12 - VALORE E VENDIBILITA'

12/1 METODO DI VALUTAZIONE

Per l'immobile in oggetto si è ricercato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di CREMONA (competente per territorio) la presenza di beni comparabili per tipologia e per caratteristiche su un periodo compreso tra il 24/10/2022 ed il 24/10/2024 ricavando dalla ricerca la presenza di unità immobiliari comparabili come tipologia catastale e non tipologica, ma riconducibili alla stessa tipologia e ricavando da tale ricerca i dati necessari alla comparazione del valore con il metodo del MARKET COMPARISON APPROACH (MCA). Dalla ricerca sono stati trovati tre immobili comparabili ed oggetto di Atti di Compravendita e più precisamente:

Per la tipologia Residenziale normale economico

-) il comparabile n. 1 con atto in data 13/03/2023 e trascritto a Cremona il 23/03/2023;

-) Il comparabile n. 2 con atto in data 26/06/2023 e trascritto a Cremona il 13/07/2023;

-) Il comparabile n. 3 con atto in data 29/04/2024 e trascritto a Cremona il 27/05/2024.

I tre atti trattano la vendita di unità immobiliari ricomprese nello stesso comune e nello stesso foglio di mappa catastale in cui si trova il bene oggetto di stima.

Con i dati rilevati si è provveduto alla redazione di calcolo di confronto mediante scheda di comparazione e valutazione (allegata) per ricavare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto e stabilire al contempo il suo valore al metro quadrato di superficie commerciale ricavato mediante l'applicazione degli indici mercantili più diffusi sul mercato immobiliare.

12/2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto sopra descritto;

Valutata l'ubicazione dell'immobile in zona PERIFERICA del centro urbano di PIADENA DRIZZONA, zona inserita in contesto residenziale di recente impianto ed a poca distanza dal centro storico dove si trovano tutti i servizi quali banche, negozi e pubblici esercizi e tutti i servizi necessari;

La presenza di area a parcheggio comunale esterna ed a diretto contatto con il complesso residenziale;

La zona di ubicazione è ben servita di parcheggi pubblici;



La presenza di servizi commerciali nelle immediate vicinanze del complesso residenziale;
La presenza di ampi spazi a verde e di impianto sportivo comunale sempre nelle immediate vicinanze del complesso residenziale;
Confrontato gli immobili in oggetto con immobili comparabili per tipologia e caratteristica generale, immobili recentemente compravenduti sul territorio del comune di PIADENA DRIZZONA e di cui si è reperito i titoli di trasferimento trascritti;
Considerato che i due immobili comparabili corrispondono per caratteristiche costruttive e dimensionali, nonché tipologiche al bene oggetto di stima, essendo gli stessi immobili in complesso residenziale gemello del complesso in cui è inserito il bene oggetto di stima e realizzati nello stesso periodo temporale;
Considerando l'attuale condizione del mercato immobiliare, Valuta l'immobile pignorato, quale più probabile valore di mercato, in **€ 41.000,00 (euro QUARANTUNOMILA/00)**

Per un valore medio al mq di superficie commerciale di **€ 402,67 (€ QUATTROCENTODUE/67)**.
Sono presenti per l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ed anche per il fabbricato condominiale con esplicito riguardo al fabbricato accessorio in corpo staccato e destinato a box autorimesse, magazzino, lavatoio comune e stenditoio comune, opere difformi che necessitano di regolarizzazione urbanistica i cui costi ammontano ad **€ 4.679.97**.

E' stato anche verificato che sussistono spese condominiali non pagate per gli ultimi due anni di gestione per **€ 10.931,14**, spese relative a normale amministrazione, riscaldamento e straordinarie deliberate ed eseguite.

12/3 DIRITTI DI TERZI, QUOTE INDIVISE, COMUNIONE LEGALE TRA CONIUGI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, sono in proprietà indivisa tra i sigg. **[REDACTED]** per acquisto in data 17/10/2008.

Essendo entrambi i coniugi **[REDACTED]** debitori per assunzione di contratto di mutuo, la valutazione è stata eseguita per l'intero bene.
Nel caso in esame il bene andrà venduto per intero.

12/4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI (VENDITA FORZATA)

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di mercato sopra determinato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa dettata dalla esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzosa), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- 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 diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene/immobile;
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- Possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- Possibilità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- La mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.



Considerate le condizioni sopra esposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato assoggettato ad un ribasso medio del 10% (*).

(*). Secondo le risultanze dell'analisi di mercato la percentuale di ribasso può variare nel Range compreso tra il 10% ed il 20%.

Quanto sopra esposto, si propone quale **prezzo base d'asta** del cespite

Descrizione	Valore Stima	riduzione %	Totale
RESIDENZIALE	€ 41.000,00	10%	€ 36.900,00

VALORE BASE D'ASTA

€ 37.000,00

Valore che rende comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

12/5 (EVENTUALE) OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Premesso che:

-) Dalla disanima della pratica in oggetto e verificata l'estensione dei beni oggetto di esecuzione;
-) La consistenza dei beni e la loro disposizione logistica;
-) I diritti ed i pesi insistenti sui beni;
-) I beni di cui trattasi sono appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato e locale box esterno in fabbricato accessorio in corpo staccato;
-) I beni hanno possibilità di accesso indipendente tra loro e tramite area cortilizia comune;
-) La condizione del mercato immobiliare e la stagnazione dello stesso mercato su cui possono essere proposti in vendita i beni in oggetto;
-) La destinazione di utilizzo dei beni in oggetto;
-) L'impossibilità di ricavare più lotti da ogni singola unità immobiliare a causa della disposizione logistica dei locali e la loro connessione unica;

Quanto sopra premesso, rilevato e considerato, è possibile concludere che i beni **NON POSSONO** essere frazionati e venduti per lotti, ma mantenuti nel loro insieme unico L'unità immobiliare sopra descritta e valutata, data la sua composizione e disposizione logistica e la sua dimensione, NON PUÒ ESSERE FRAZIONATA E VENDUTA PER LOTTI, ma mantenuta nel suo intero.

GIUDIZIO:

L'unità immobiliare non consente la divisione in lotti.



INDICI CORRETTIVI DEL VALORE

VALORE (0/1/X)	STATO LOCATIVO	COEFFICIENTI	AUMENTI RIDUZIONI
X	LIBERO	0%	0,00%
-	LOCATO	-20%	0,00%
-	LOCATO STAGIONALMENTE PER BREVI PERIODI	-5%	0,00%
X	STATO DI CONSERVAZIONE UNITA' IMMOBILIARE	COEFF. DI MERITO	
-	DA RISTRUTTURARE	-10%	-10,00%
-	BUONO STATO	0%	0,00%
-	RISTRUTTURATO	5%	0,00%
-	FINEMENTE RISTRUTTURATO	10%	0,00%
-	NUOVA COSTRUZIONE	10%	0,00%
-	LUMINOSITA'	COEFF. DI MERITO	
-	MOLTO LUMINOSO	10%	0,00%
X	LUMINOSO	5%	5,00%
-	MEDIAMENTE LUMINOSO	0%	0,00%
-	POCO LUMINOSO	-5%	0,00%
-	ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO	
-	ESTERNA PANORAMICA	10%	0,00%
-	ESTERNA	5%	0,00%
X	MISTA	0%	0,00%
-	INTERNA	-5%	0,00%
-	COMPLETAMENTE INTERNA	-10%	0,00%
-	POSIZIONE CONTESTO	COEFF. DI MERITO	
-	CENTRO STORICO	10%	0,00%
-	CENTRO	5%	0,00%
X	PRIMA PERIFERIA	0%	0,00%
-	FRAZIONI	-15%	0,00%
-	ZONA INDUSTRIALE/AGRICOLA	-20%	0,00%
-	EDIFICIO ESTERNO E/O CONDOMINIALE		
-	OTTIMO STATO		
-		1 - 20 ANNI	10%
-		20 - 40 ANNI	5%
-		OLTRE 40 ANNI	0%
-	NORMALE		
-		1 - 20 ANNI	0%
-		20 - 40 ANNI	-1%
X		OLTRE 40 ANNI	-2%
-	SCADENTE		
-		1 - 20 ANNI	-5%
-		20 - 40 ANNI	-10%
-		OLTRE 40 ANNI	-15%
-	RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO	
-	AUTONOMO	5%	0,00%
-	CENTRALIZZATO	0%	0,00%
X	CENTRALIZZATO CON CONTABILIZZATORE	2%	2,00%
-	ASSENTE	-5%	0,00%
-	CLASSE ENERGETICA	COEFF. DI MERITO	
-	A3	6,50%	0,00%
-	A2	3,00%	0,00%
-	A1	0,00%	0,00%
-	B	-3,00%	0,00%
-	C	-6,75%	0,00%
-	D	-11,75%	0,00%
-	E	-18,25%	0,00%
X	F	-27,00%	-27,00%
-	G	-37,00%	0,00%
TOTALE AUMENTI/RIDUZIONI			-32,00%

RILEVAMENTO DATI IMMOBILI COMPARABILI COMPARABILE N° 1

PROVINCIA DI
COMUNE DI
TIPOLOGIA:

CREMONA	
PIADENA DRIZZONA	
X	APPARTAMENTO
	VILLA
	IMMOBILE COMMERCIALE
	IMMOBILE ARTIGIANALE
	IMMOBILE AGRICOLO
	VECCHIO FABBRICATO
	TERRENO EDIFICABILE
	TERRENO AGRICOLO
	ALTRO

DATI METRICI E CARATTERISTICHE

SUPERFICIE PRINCIPALE	MQ	84,40
BALCONI	MQ	4,30
PORTICI	MQ	0,00
ACCESSORI INTERNI	BOX	MQ 0,00
	CANTINE E SIMILI	MQ 54,00
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX	MQ 13,70
	SOTTOTETTI E RUSTICI	MQ 0,00
AREA ESTERNA	MQ	0,00
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	N°	1
LIVELLO DI PIANO	N°	5
POSIZIONE CONTESTO	CENTRO STORICO	-
	CENTRO	-
	PRIMA PERIFERIA	X 3
	FRAZIONI	-
	ZONA INDUSTRIALE/AGRICOLA	-
STATO MANUTENZIONE	SCARSO	X 1
	NORMALE	-
	MEDIO	-
	OTTIMO	-
CLASSE ENERGETICA	A3	-
	A2	-
	A1	-
	B	-
	C	-
	D	-
	E	-
	F	X 2
	G	-
DATA ATTO DI VENDITA m/aaaa	3 2023	
MESI TRASCORSI DALLA DATA ULTIMO ATTO DI VENDITA	N°	19
PREZZO DI VENDITA		€ 40.000,00
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE aaaa		1963
differenza da data odierna		61



COMPARABILE N° 2

PROVINCIA DI
COMUNE DI
TIPOLOGIA:

		CREMONA
		PIADENA DRIZZONA
X		APPARTAMENTO
		VILLA
		IMMOBILE COMMERCIALE
		IMMOBILE ARTIGIANALE
		IMMOBILE AGRICOLO
		VECCHIO FABBRICATO
		TERRENO EDIFICABILE
		TERRENO AGRICOLO
		ALTRO

DATI METRICI E CARATTERISTICHE

SUPERFICIE PRINCIPALE		MQ	57,10	
BALCONI		MQ	5,20	
PORTICI		MQ	0,00	
ACCESSORI INTERNI	BOX	MQ	19,00	
	CANTINE E SIMILI	MQ	6,10	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX	MQ	0,00	
	SOTTOTETTI E RUSTICI	MQ	0,00	
AREA ESTERNA		MQ	0,00	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI		N°	1	
LIVELLO DI PIANO		N°	0	
POSIZIONE CONTESTO		CENTRO STORICO	-	-
		CENTRO	-	-
		PRIMA PERIFERIA	X	3
		FRAZIONI	-	-
		ZONA INDUSTRIALE/AGRICOLA	-	-
STATO MANUTENZIONE		SCARSO	X	1
		NORMALE	-	-
		MEDIO	-	-
		OTTIMO	-	-
CLASSE ENERGETICA		A3	-	-
		A2	-	-
		A1	-	-
		B	-	-
		C	-	-
		D	X	4
		E	-	-
		F	-	-
		G	-	-
DATA ATTO DI VENDITA m/aaaa		6	2023	
MESI TRASCORSI DALLA DATA ULTIMO ATTO DI VENDITA		N°	16	
PREZZO DI VENDITA		€	40.000,00	
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE aaaa			2003	
differenza da data odierna			21	

COMPARABILE N° 3

PROVINCIA DI
COMUNE DI
TIPOLOGIA:

		CREMONA
		PIADENA DRIZZONA
X		APPARTAMENTO
		VILLA
		IMMOBILE COMMERCIALE
		IMMOBILE ARTIGIANALE
		IMMOBILE AGRICOLO
		VECCHIO FABBRICATO
		TERRENO EDIFICABILE
		TERRENO AGRICOLO
		ALTRO

DATI METRICI E CARATTERISTICHE

SUPERFICIE PRINCIPALE		MQ	65,30	
BALCONI		MQ	10,00	
PORTICI		MQ	0,00	
ACCESSORI INTERNI	BOX	MQ	30,00	
	CANTINE E SIMILI	MQ	13,60	
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX	MQ	0,00	
	SOTTOTETTI E RUSTICI	MQ	0,00	
AREA ESTERNA		MQ	0,00	
BAGNI E SERVIZI IGIENICI		N°	1	
LIVELLO DI PIANO		N°	2	
POSIZIONE CONTESTO		CENTRO STORICO	-	-
		CENTRO	-	-
		PRIMA PERIFERIA	X	3
		FRAZIONI	-	-
		ZONA INDUSTRIALE/AGRICOLA	-	-
STATO MANUTENZIONE		SCARSO	-	-
		NORMALE	X	2
		MEDIO	-	-
		OTTIMO	-	-
CLASSE ENERGETICA		A3	-	-
		A2	-	-
		A1	-	-
		B	-	-
		C	-	-
		D	-	-
		E	-	-
		F	-	-
		G	X	1
DATA ATTO DI VENDITA m/aaaa		4	2024	
MESI TRASCORSI DALLA DATA ULTIMO ATTO DI VENDITA		N°	6	
PREZZO DI VENDITA		€	68.000,00	
ANNO DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE TOTALE aaaa			1991	
differenza da data odierna			33	



CARATTERISTICA	COMPRAVENDITE		
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
PREZZO TOTALE	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 68.000,00
DATA	-€ 633,33	-€ 533,33	-€ 340,00
SUPERFICIE PRINCIPALE	€ 2.791,40	€ 13.089,40	€ 9.996,23
BALCONI	-€ 101,85	-€ 203,70	-€ 746,89
PORTICI	€ -	€ -	€ -
ACCESSORI INTERNI	BOX € -	-€ 4.300,26	-€ 6.789,89
	CANTINE E SIMILI	€ 292,34	-€ 414,94
ACCESSORI ESTERNI E SOTTOTETTO	BOX -€ 56,58	€ 2.527,35	€ 2.527,35
	SOTTOTETTI E RUSTICI	€ -	€ -
AREA	€ -	€ -	€ -
BAGNI E SERVIZI IGIENICI	€ -	€ -	€ -
LIVELLO DI PIANO	-€ 800,00	€ 200,00	-€ 340,00
POSIZIONE CONTESTO	€ -	€ -	€ -
CLASSE ENERGETICA	€ 10.800,00	€ 4.700,00	€ 25.160,00
STATO MANUTENZIONE	€ -	€ -	-€ 20.000,00
VALORE CORRETTO	€ 47.774,81	€ 55.771,80	€ 77.051,86

CALCOLO DEL VALORE ATTESO DEL SUBJET

VALORE CALCOLATO		€ 60.199,49
VALORE DI MERCATO ARROTONDATO		€ 60.000,00
	calcolato	arrotondato
VALORE MEDIO A MQ FABBRICATO	€ 589,28	€ 589,00
VALORE MEDIO A MQ AREA	€ 58,93	€ 59,00

VALORE STIMATO IMMOBILE (Valore calcolato MCA*Indice correttivo calcolato)

VALORE CALCOLATO MCA	€ 60.000,00
INDICE CORRETTIVO CALCOLATO	-32,00%
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE	€ 41.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IMMOBILE A MQ	€ 402,67

13 - PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'unità immobiliare Lotto Unico è in fase di redazione l'Attestato di Prestazione Energetica che verrà depositato successivamente al deposito della presente perizia.

14 - PRESENZA DI RIFIUTI

Per l'unità immobiliare oggetto di valutazione SI è rilevata la presenza di rifiuti abbandonati e accatastati all'interno del locale destinato a box autorimessa ed ubicato in fabbricato accessorio in corpo staccato. I rifiuti consistono in rimanenze di arredo e materassi provenienti dal rilascio dell'abitazione del piano primo. Si tratta di rifiuto indifferenziato ingombrante assimilabile ai rifiuti urbani che possono essere conferiti nelle apposite piazzole consortili di raccolta presenti sul territorio del Comune di Piadena Drizzona. Il costo relativo allo smaltimento è configurabile e calcolabile in riferimento al costo di manodopera per il carico e costo di trasporto con autocarro presso la piazzola e calcolabile a corpo in **€ 500,00**.

(I costi non vanno detratti dal valore)



PDF Eraser 15 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di CREMONA in data 25/02/2024;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1402;

In possesso della CERTIFICAZIONE REV riconosciuta da TEGoVA con decorrenza 01 Dicembre 2016 e validità rinnovata sino al 30/11/2026, certificato n. REV-IT / CNGeGL / 2021/47

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), degli Standard Europei di Valutazione 2020, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ✓ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ✓ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ✓ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ✓ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ✓ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ✓ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ✓ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ✓ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ✓ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ✓ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ✓ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ✓ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ✓ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



PDF Eraser Free16 - LIMITI ED ASSUNZIONI

In riferimento ai dati riportati

Lo scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni ed il valore di mercato con assunzioni, alias vendita forzata.

La valutazione è riferita alla data del sopralluogo e si intende sempre a corpo e non a misura.

Si ricorda che la vendita del bene verrà effettuata a corpo e non a misura.

Si precisa che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza delle aree esterne, né l'identificazione dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento del fabbricato nella mappa e le distanze tra edifici, poiché trattasi di specifiche attività non richieste dal quesito.

Non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazione/schema degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi; la determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito agli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente dal quesito e verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi invasivi.

Si precisa che tutti i beni "mobili" presenti all'interno della proprietà, quali per esempio arredi, oggettistica, scaffalature, mobilio, etc., non sono oggetto della presente valutazione.

L'eventuale onere di pulizia, di riordino e ripristino dello stato di fatto dei luoghi sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario.

Si puntualizza infine che non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito.

Durante l'attività non sono state eseguite analisi chimiche e/o geologiche dei terreni.

Per le motivazioni sopra espresse il professionista non garantisce il rispetto dello stato di fatto dei luoghi agli effetti delle disposizioni dettate dal D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

Sarà onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Cremona ed estratta presso dagli archivi dell'agenzia.

La due diligence edilizia, che è circoscritta alle unità immobiliari in questione, è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune e dagli Enti di riferimento; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito, il tutto quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, che andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene.

Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione messa a disposizione errata o incompleta o non aggiornata.

Durante l'attività non sono stati eseguiti particolari rilievi metrici, topografici, indagini strumentali, indagini in relazione all'idoneità statico-sismica dei beni, indagini riguardo l'isolamento acustico, idoneità e rispondenza degli impianti, o relative alla prevenzione incendi, o alla presenza di amianto, verifiche in genere e controlli.

Le planimetrie allegate sono un elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina per la relazione ed in scala 1:100 ma su base ricostruita su elaborati forniti dalle amministrazioni le cui dimensioni veritiere sono da verificare.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

Ai fini della valutazione si è considerato che indicazioni e documenti forniti dal Committente e/o dagli Enti interrogati, siano accurati e corretti in quanto i medesimi sono stati analizzati esclusivamente nei limiti dell'attività di valutazione.



PDF Eraser Free17 – OSSERVAZIONI VARIE

Condizioni limitative

Si precisa che il presente rapporto di valutazione, se pubblicato, anche ai soli fini pubblicitari ed anche solo parzialmente (per es. senza allegati), dovrà tassativamente essere “depurato” da tutti i dati sensibili riferiti alle generalità dei soggetti debitori, di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimi, di eventuali soggetti terzi, di tutto quanto non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di alienazione coattiva.

Tale onere competerà al soggetto che intenderà procedere alla divulgazione del presente documento.

Lo scrivente valutatore si ritiene quindi esonerato da ogni forma di azione legale per il mancato rispetto delle norme sulla privacy.

Giudizio sulla commerciabilità/vendibilità dell'immobile l'esperto incaricato evidenzia, in termini generici, una situazione di recessione del ciclo immobiliare, che limita l'immediata commerciabilità degli immobili, sia nel breve sia nel medio periodo.

I tempi di alienazione degli immobili soggetti a procedure giudiziarie, esecutive e concorsuali sono generalmente rilevanti, dettati dall'attuale crisi del settore immobiliare, dall'elevato stock di fabbricati invenduti, nonché dal numero degli esperimenti (o bandi di vendita) necessari alla loro assegnazione.

Si sottolinea infine che, normalmente, in questo preciso periodo storico, nelle vendite forzose, il valore di aggiudicazione in fase d'asta è spesso inferiore rispetto al valore in libero mercato, penalizzando quindi, in fase di riparto spese, la massa dei creditori.

18 - ALLEGATI

1. FOTO INTERNI APPARTAMENTO
2. FOTO INTERNI CANTINA E BOX
3. FOTO INTERNI PARTI COMUNI
4. FOTO ESTERNI
5. VISURE CATASTALI AGGIORNATE
6. ESTRATTO MAPPA CATASTALE
7. SCHEDE CATASTALI
8. VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
9. ATTO DI PROVENIENZA
10. TAVOLA 1 STATO RILEVATO
11. TAVOLA 2 STATO RILEVATO
12. TAVOLA 3 STATO RILEVATO
13. TAVOLA 4 OPERE DIFFORMI E COMPARATIVA
14. TAVOLA 5 OPERE DIFFORMI E COMPARATIVA
15. COPIA CONCESSIONI EDILIZIE
16. COPIA CERTIFICATO DI ABITABILITA'
17. DATI CONDOMINIO PLATINA
18. CERTIFICATO AGENZIA DELLE ENTRATE
19. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI

Casaleto Ceredano 25/10/2024

L'Esperto

