

Geometra LUIGI MARIGLIANO

Sede Legale: Via Belgiardino n. 18 - 26100 Cremona (CR), cell. 329/3561537

c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q – p.iva.: 00032428880

e.mail: geometra.marigliano@gmail.com

Tribunale di Cremona

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 20 / 2021 R.G.E.



Cremona (CR)

**PERIZIA
TECNICO – ESTIMATIVA**



TRIBUNALE DI CREMONA



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

BENI IMMOBILI UBICATI in COMUNE di Cremona (CR)

LARGO Paolo Sarpi N. 8

1. Premessa.

In data 26 marzo 2023 venivo nominato esperto estimatore dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Corini Nunzia; Il sottoscritto **geometra Luigi Marigliano**, nato a Cremona (CR), il 14/04/1985, c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q, valutatore immobiliare accreditato ai sensi della Norma UNI 11558:2014 presso Ente Inarcheck SpA – Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0399-2022, con studio in Cremona (CR) via Mantova n. 137A, residente in Malagnino (CR), via Ronchetto n. 8, iscritto all'Albo dei geometri di Cremona al n. 1988, tecnico già nominato, nella sua qualità di esperto per la valutazione di beni immobili pignorati **nella procedura n° 20 / 2021**

R.G.E. promossa da:



avverso le ragioni del Sig.



prestava giuramento telematico in data 05/04/2023, dichiarando di accettare l'incarico.

- Dopo aver visionato gli atti della procedura esecutiva;
- Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Dopo aver concordato con il custode I.V.G. di Cremona l'inizio delle operazioni peritali fissate il giorno 27/05/2024 (precedenti accessi negati da parte del conduttore);
- Dopo aver visionato gli immobili in data 27/05/2024, ed aver eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni; Il consulente procede alla stesura della perizia di stima richiesta.



2. Descrizione degli immobili.

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n° 1 unità immobiliare a destinazione residenziale**: trattasi nello specifico di n. 1 alloggio inserito in contesto condominiale multipiano, servito da ascensore, e composto da unità immobiliari a destinazione residenziale-commerciale-direzionale oltre ad alcune autorimesse e magazzini, sviluppato su sei livelli fuori terra (T-1°-2°-3°-4°-5°) ed un livello interrato (S1), posto sulla pubblica via Largo Paolo Sarpi (angolo Via Antica Porta Tintoria), cui si accede attraverso ingresso pedonale al civico n. 8.

L'immobile più avanti descritto presenta una tipologia costruttiva alquanto usuale in considerazione della destinazione specificata al capoverso precedente.

Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area centrale di Cremona (CR), in una zona promiscua residenziale/commerciale/direzionale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.

Il tutto localizzato in Comune di Cremona (CR), Largo Paolo Sarpi n. 8.

Realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai orizzontali interpiano in laterizio e cemento collaboranti, presenta facciate esterne in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con rivestimento in mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare posta al piano terzo, si sviluppa su un unico livello ed è così suddivisa: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, due balconi. Completa la proprietà un locale ad uso cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione in marmo (zona giorno oltre a disimpegno e wc) e/o parquet (zona notte, camere da letto) e rivestimento in piastrelle ceramiche (cucina e wc), serramenti interni in legno di foggia tradizionale ed esterni in legno e/o metallo con vetro singolo provvisti di tapparelle, l'impiantistica (vetusta) sia elettrica che termo-idraulica risulta sotto traccia. Lo scrivente precisa che l'unità immobiliare è servita da impianto centralizzato di riscaldamento,



mentre risulta di tipo autonomo sia l'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, mediante boiler alimentato a gas metano, sia l'impianto di condizionamento, munito di una macchina esterna ed uno split interno.

Nel complesso lo stato di manutenzione del cespite è da ritenersi di discreta qualità

sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avvallato dall'epoca di costruzione del complesso edilizio (anno 1965) nel quale è inserito il bene immobile oggetto di valutazione nonché dall'attuale stato di manutenzione e d'uso.

Visto quanto sopra, non si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo strutturale; Si riscontra invece, la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo stante la presenza di manifeste tracce di infiltrazioni provenienti dalla colonna di scarico condominiale.

3. Coerenze catastali.

Il bene immobile oggetto della presente relazione peritale è così censito nel Catasto Urbano del Comune di **Cremona (CR)**, in n° 1 unità immobiliare:

- ***foglio 80, particella 157, subalterno 29, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 104 mq, rendita € 610,71, Largo Paolo Sarpi n. 8, Piano 3-S1.***

L'intestazione è così registrata:

[REDACTED]
proprietà per 1/1.

Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate, corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare (la variazione catastale presentata dallo scrivente con procedura Docfa, non ha mutato la categoria/classe dell'unità immobiliare e nemmeno la sua consistenza in vani – pertanto la rendita catastale è invariata).

Si precisa che in sede di sopralluogo NON è stata verificata la conformità di quanto rappresentato nella scheda catastale. La planimetria catastale del cespite pignorato, a seguito di presentazione di pratica di variazione catastale Docfa con protocollo n.



CR0079549 in data 04/07/2024 (causale di presentazione: Esatta Rappresentazione Grafica – dovuta a imperfezioni grafiche pregresse), risulta ad oggi, CONFORME con lo stato dei luoghi.

4. Titoli di provenienza.

- ❖ Anteriormente al ventennio il mappale sopra citato era di proprietà del Sig. [REDACTED] nato ad Ostiano il 29/06/1923.
- ❖ In forza di acquisto di legato in morte del Sig. [REDACTED], nato ad Ostiano il 29/06/1923 (testamento olografico pubblicato con atto in data 04/10/213 n. 426/243 di Rep. Notaio Rossella D'Ambrosio) trascritto a Cremona in data 08/10/2013 ai nn. 7095/4945, l'immobile sopra descritto passava in proprietà al predetto [REDACTED]

5. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio.

a) Domanda giudiziale

Trascritta a Cremona in data 13/03/2014 ai nn. 1731/1241 a favore della [REDACTED]

(gravante unicamente l'immobile di cui al mapp. 157/29 del foglio 80)

b) Verbale di pignoramento

Trascritto a Cremona in data 14/06/2019 ai nn. 5080/3382 a favore del Condominio Sarpi Lotto IV con sede in Cremona – C.F. 80006770194

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1433 del 03/11/2022 (Restrizione di beni)

c) Verbale di pignoramento

Trascritto a Cremona in data 05/03/2021 ai nn. 2034/1492 a favore del Condominio Sarpi Lotto IV con sede in Cremona – C.F. 80006770194

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1434 del 03/11/2022 (Restrizione di beni)

6. Confini.

- ❖ **Part. 157 sub. 29 – alloggio (P. 3°):** da nord in senso orario: il vuoto sul cortile comune, il vano scala comune e rag. altra u.i., il vuoto su Largo Paolo Sarpi, rag. altra u.i.
- ❖ **Part. 157 sub. 29 – cantina (P. S1):** da nord in senso orario: il corridoio comune, rag. altra u.i., il terrapieno su Largo Paolo Sarpi, rag. altra u.i.



7. Servitù.

Attiva :

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

Passiva:

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

8. Classificazione energetica

Il sottoscritto ha redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE), riportante codice identificativo n. 1903600147724 del 10/07/2024 valido sino al 10/07/2034, Cl. En. "E", Ep gl, nren 185,64 Kwh/mqa.

9. Determinazioni urbanistiche.

All'istanza presentata in forma cartacea al Comune di Cremona (CR) in data 13/04/2023, attraverso la quale veniva richiesta la documentazione inerente la regolarità urbanistica del cespite immobiliare in perizia (Concessioni, Autorizzazioni, ecc, e grafici di progetto), si precisa che l'ufficio tecnico in data 01/06/2023 ha fornito copia in formato pdf della documentazione autorizzativa rinvenuta presso gli archivi comunali. Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. Si precisa che l'immobile risulta edificato sulla scorta dei provvedimenti edilizi sotto elencati.

- **Licenza di Costruzione n. 47/A in data 18 marzo 1961;**
- **Licenza di Costruzione n. 487/C in data 14 ottobre 1964;**
- **Licenza di Abitabilità prot. n. 14967 in data 11 agosto 1965;**
- **Licenza d'Uso della Costruzione prot. n. 8124 in data 6 settembre 1965.**

In riferimento alla documentazione autorizzativa sopra indicata si segnala quanto segue:

Il compendio, allo stato dei luoghi, NON risulta conforme rispetto a quanto depositato agli atti (differente sagoma perimetrale, distribuzione locali, posizione e dimensione aperture esterne).

Stante quanto sopra dichiarato, sono previsti costi di sanatoria pari ad € 5.000,00 comprensivi di spese tecniche per redazione pratica di sanatoria oltre a diritti di segreteria e sanzione.



Il complesso edilizio identificato al fg. 80 part. 157 ricade in “Tessuto Urbano Consolidato - CEV. 1 – Nuclei d’Antica Formazione: centro storico” (art. 18 Disposizioni attuative).

Sull’immobile non gravano vincoli storico/artistici, non è parte di convenzioni edilizie in essere e non è oggetto di contratti incidenti sull’attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile.

10. Consistenza.

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata misurata al lordo delle murature esterne (SEL – Superficie esterna lorda). Le superfici sono state desunte dal rilievo elaborato con programma AutoCAD, in funzione dei dati metrici rilevati in loco e l’ausilio della scheda catastale.

1) Part. 157 sub. 29:

Sup. abitazione = 98,40 mq x 1 (indice mercantile) = 98,40 mq

Sup. balconi = (5,29 + 4,41) mq x 0,30 (indice mercantile) = 2,91 mq

Sup. cantina = 7,75 mq x 0,25 (indice mercantile) = 1,94 mq

TOTALE SUP. COMM. = (98,40 + 2,91 + 1,94) mq = 103,25 mq arrotondato in 103 mq

11. Valore immobile.

Come metodo di Valutazione si è utilizzato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA, Market Comparison Approach), prendendo in esame annunci commerciali (asking price) di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato. La fonte degli annunci commerciali è il sito internet “immobiliare.it” (vedasi in allegato copia degli annunci commerciali utilizzati).

VEDASI IN ALLEGATO TABELLA DI CALCOLO MCA:

N.B.: Trattandosi di indagine effettuata su annunci commerciali al lordo del margine di trattativa commerciale si sconta una percentuale del 10% sul valore finale.

❖ Part. 157 sub. 29:

VM da tabella MCA: 116.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazione per regolarizzazione urbanistica/edilizia: 5.000,00 €

Valore di Mercato (VM) = (116.000 € - 10%) - 5.000,00 € = **99.400,00 €**



VALORE DI MERCATO

INTERO CESPITE – TOTALE € 99.400,00. (euro novantanovemilaquattrocento/00).

Si può attribuire un **giudizio di vendibilità buono**, considerando soprattutto l'appetibilità della localizzazione del bene posto nella vicinanza dei primari servizi ed il buono stato di conservazione dell'intero contesto condominiale.

Vista la fase attuale del mercato immobiliare in regime di recessione nonché la tipologia della vendita mediante asta giudiziaria (immobile venduto nello stato in cui si trova senza alcuna garanzia), il sottoscritto esperto ritiene si possa tuttavia considerare altrettanto congruo un valore realizzabile con ribasso del 10% circa rispetto al valore di mercato.

VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO

pari a **€ 90.000,00.** (euro novantamila/00).

Si suggeriscono forme di vendibilità ordinarie ovvero pubblicità sui mezzi d'informazione (quotidiani locali), via internet (immobiliare.it, casa.it) o posa di cartellonistica in loco.

12. Precisazioni finali.

- **Ritiene maggiormente conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto,** trattandosi di singola unità ad uso residenziale con annessa cantina.
- L'immobile oggetto d'esecuzione è tuttora **abitato dai conduttori Sig.ri** [REDACTED] **con regolare contratto di locazione serie 3T – n. 4647 – registrato telematicamente in data 27/10/2017 con decorrenza 01/12/2017 al 30/11/2021 prorogato fino al 30/11/2025 (canone annuo pattuito pari ad € 3.600,00). Dati forniti per PEC dall'Agenzia delle Entrate in data 23/05/2023.**
- **Verifica congruità canone di locazione:** L'art. 41-ter del Dpr 600/73, modificato dall'art. 1 della Legge n. 311/2014, prevedendo che l'Agenzia delle Entrate non può effettuare accertamenti sui redditi di fabbricati derivanti da locazione quando sono "dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile". Rendita catastale del cespite rivalutata del 5% = 641,25 €,



Moltiplicatore catastale 120, Valore catastale dell'immobile = 76.949,46 €, 10% del Valore catastale = 7.694,95 (tale valore risulta nettamente superiore al canone annuo pattuito pari a 3.600,00 €). Lo scrivente tecnico incaricato ritiene NON congruo il canone di locazione indicato a contratto.

- Sull'immobile oggetto d'esecuzione **gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato**, a sensi dall'articolo 1117 del Codice Civile. Si allega la risposta fornita in data 28/06/2024 a seguito di richiesta formulata dallo scrivente all'Amm.re Fappani Federica: Le spese maturate per l'anno in corso e l'anno precedente sono le seguenti:

Anno di Gestione 2022/2023 (dal 01.10.2022 al 30.09.2023) a rendiconto consuntivo:

Spese generali euro 415,04

Spese esercizio euro 344,42

Spese riscaldamento in millesimi (mill. 19,26) euro 293,55

Consumi riscaldamento euro 1.137,83

Spese individuali euro 168,67 (letture consumi riscaldamento, riparto spese proprietario ed inquilino, raccolta rifiuti e lavaggio cassonetti, sistemazione antenna TV e necrologi)

Totale spese gestione 2022/2023 euro 2.359,51

Anno di Gestione 2023/2024 (dal 01.10.2023 al 30.09.2024) a bilancio preventivo:

Spese generali euro 578,93

Spese esercizio euro 504,26

Spese ascensore euro 414,69

Spese riscaldamento in millesimi (mill. 19,26) euro 274,22

Consumi riscaldamento euro 1.100,00

Spese individuali euro 195,03 (letture consumi riscaldamento, riparto spese proprietario ed inquilino, raccolta rifiuti e lavaggio cassonetti)

Totale spese preventive gestione 2023/2024 euro 3.067,13

Nell'anno di gestione corrente 2023/2024 sono stati deliberati **lavori straordinari per sistemazione gronda** (lavori già iniziati) la cui **quota preventiva** a carico dell'appartamento proprietà Sig Medici è pari ad **euro 1.600,22**.

Totale spese condominiali = (2.359,51+3.067,13+1.600,22) € = 7.026,86 €

- **Non vi sono cause o vertenze in corso** (ovviamente esclusa la presente E.I.) che gravano sull'immobile in oggetto.



13. Allegati.

- 1) *Scheda sintetica del lotto.*
- 2) *Copia del titolo di provenienza.*
- 3) *Tabella di calcolo MCA.*
- 4) *Documentazione fotografica.*
- 5) *Estratto di mappa catastale.*
- 6) *Estratto di consultazione catastale storica per immobile.*
- 7) *Estratto di consultazione ipotecaria.*
- 8) *Planimetria catastale dell'unità immobiliare.*
- 9) *Attestato di prestazione energetica (APE).*
- 10) *Documentazione urbanistica rilasciata.*

In fede.

Cremona (CR), 10 luglio 2024.

Geom. Luigi Marigliano

