

Geom. Beluffi Riccardo

Via Borroni n°4 - CREMONA Cel 3477892596 Mail- riccardobeluffi@gmail.com

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare N. 42/2024 R.G.E.

promossa da

**HOIST ITALIA S.R.L.
Via Gino Nais n°16 Roma**

contro

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

LOTTO 1	Abitazione, locali accessori, area esterna ed autorimessa Siti in Bordolano Vicolo Chiuso n°12
---------	---

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987

Firmato Da: BELUFFI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 9156d23230cdf5fd68bb42a19ff3134



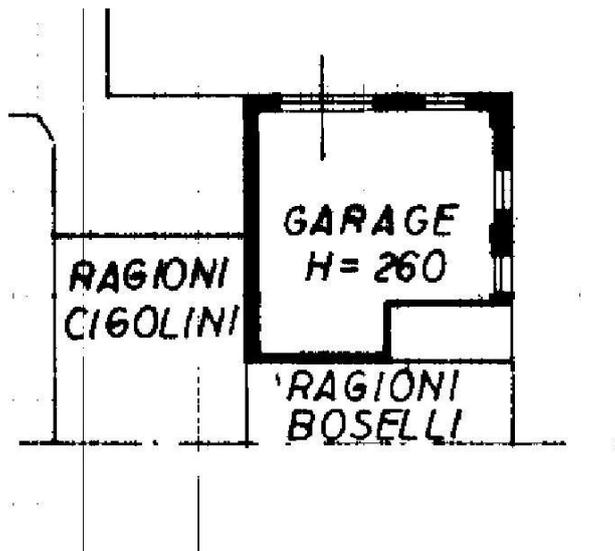
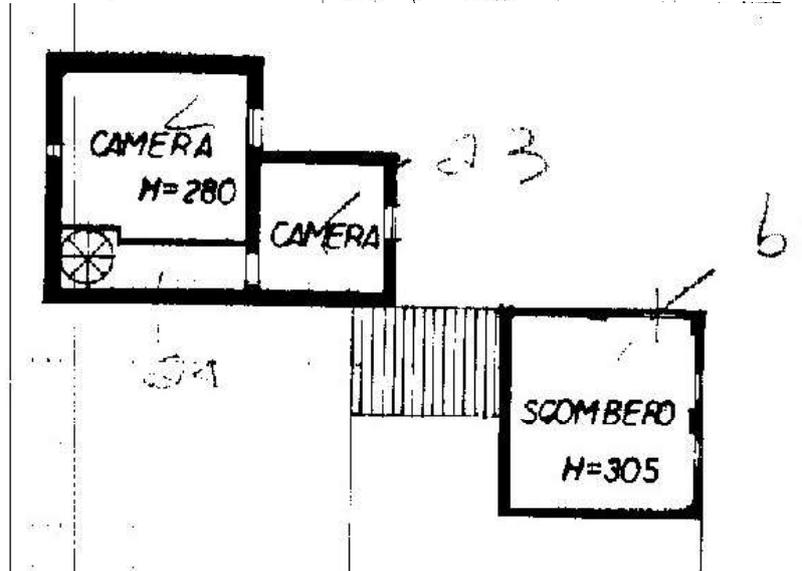
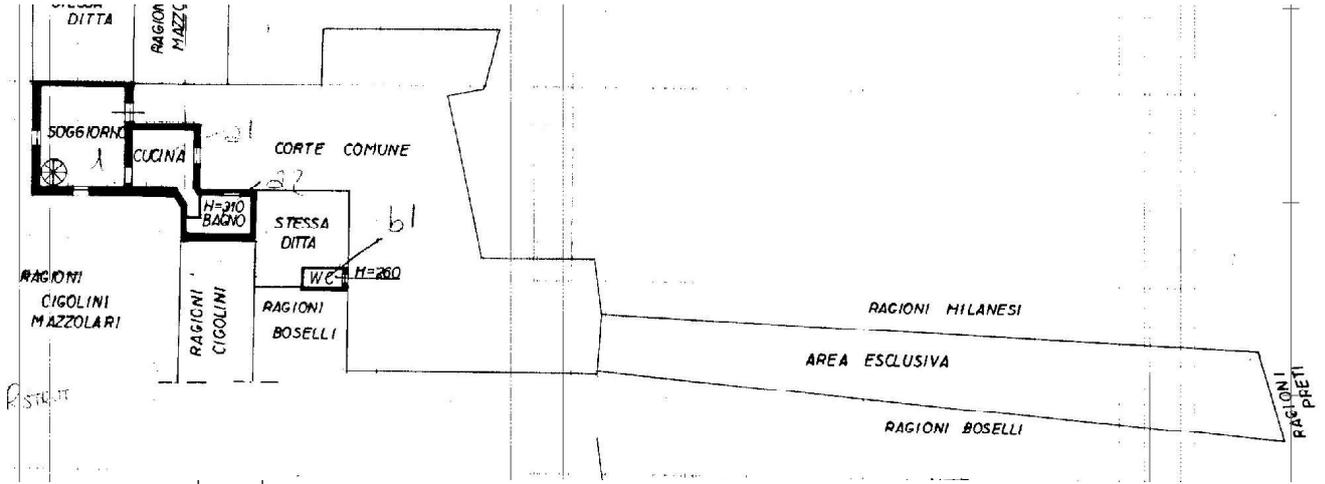
SCHEDA SINTETICA LOTTO 1

DIRITTO	<i>Piena proprietà</i>
BENE	<i>Abitazione, locali accessori, area esterna ed autorimessa</i>
UBICAZIONE	<i>Vicolo Chiuso n°12 Bordolano</i>
CONTESTO	<i>Centro storico della città</i>
STATO	<i>Discreto stato di conservazione</i>
CONF. CATASTO	<i>SI (Aggiornato dal CTU)</i>
CONF. URBANISTICA	<i>NO (vedasi paragrafo specifico)</i>
AGIBILITA'	<i>Non presente</i>
APE	<i>N°1900700001524 CLASSE G 421.72 KWH/mqa</i>
SUPERFICIE COMMERCIALE	<i>Mq 112,26</i>
VALORE TOTALE	€ 43.168,40
OCCUPAZIONE/ LOCAZIONE	<i>Occupata dalla proprietà</i>

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



PLANIMETRIE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 02/09/2024

Il Giudice dell'Esecuzione Avv. NUNZIA CORINI del Tribunale di Cremona, convocando il sottoscritto Geom. BELUFFI RICCARDO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1987 con Studio Tecnico a Cremona in Via A. Borroni n°4 in qualità di esperto, all'udienza del giorno 02/09/2024 gli formulava il seguente quesito:

data della valutazione: Ottobre 2024

QUESITO ESPERTO ESTIMATORE

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568 comma 2 cpc e 173 bis disp.att. cpc;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e verificare nell'ordine:
a) se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
b) se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- 4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- 5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- 6. a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se mancante;*
- 7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. In ogni caso di irregolarità catastali, provvedere alla loro regolarizzazione.*

- Alleghi alla relazione di stima un 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 certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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

- provveda alle comunicazioni ex art. 173 bis comma 3 disp.att.cpc;

- 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.

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

INTESTAZIONE E DIRITTI REALI

BENE ED UBICAZIONE

La UIU in oggetto è costituita da un' abitazione disposta su due piani fuori terra con annessa autorimessa, locale accessorio ed area esterna, il tutto sito nel comune di Bordolano in Vicolo Chiuso n°12 con accesso da cortile comune. I locali adibiti ad abitazione sono così disposti: al piano terra, soggiorno, cucina, bagno; al piano primo due camere da letto; completa l'unità un'autorimessa con un piccolo wc ed al piano primo un locale sgombero accessibile con scala a pioli; attraversando il cortile comune si accede ad una piccola area verde.

IMMAGINE SATELLITARE



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



DESCRIZIONE

La UIU oggetto di perizia è un abitazione situata nel centro storico del paese di Bordolano, disposta su due piani fuori terra, con annessa autorimessa, locale accessorio ed area a verde, a cui si accede da Vicolo Chiuso e da un cortile comune ad altre unità abitative.

La tipologia costruttiva utilizzata è struttura in muratura di mattoni con solai e tetto in laterocemento, edificata nei primi anni 50.

I locali si presentano in discreto stato di conservazione, seppur necessitino di opere di manutenzione. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, gli impianti, elettrico e di riscaldamento, sono del tipo tradizionale sottotraccia risalenti all'epoca costruttiva. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri ed ante esterne sempre in alluminio, la scala per accedere al piano primo è in ferro del tipo a "chiocciola".

L'adiacente locale accessorio adibito ad autorimessa al piano terra e locale sgombero al piano primo presenta le medesime tipologie costruttive ad eccezione della copertura che è in travetti di legno con soprastanti onduline (**presumibilmente contenenti amianto**), le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica. Si precisa che l'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna a pioli. Attraversando una porzione di cortile comune si accede ad un'area esterna adibita a verde, si precisa che da una prima verifica visiva la recinzione non coincide con il reale confine di proprietà, è necessario effettuare verifiche di rilevazione.

CLASSE ENERGETICA

Dall'attestato di prestazione energetica redatto si evince una classe energetica G con valore pari a 241,21 KwH/mq.anno

NECESSITA' DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'abitazione necessita di interventi di manutenzione straordinaria, quali, rifacimento degli impianti elettrico, di riscaldamento ed igienico sanitario, ripasso copertura ed eventuale asportazione amianto se presente, intonacatura e tinteggiatura pareti.

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI PIGNORAMENTO

Abitazione

Foglio 4 mapp. 312/1-315/5-405/1 Categoria A/4 – Classe 3 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 115 mq – Rendita € 167,33 – Vicolo Chiuso n°4.

Autorimessa

Foglio 4 mapp. 315 sub.6 Categoria C/6 – Classe 2 – Cons. 18 mq – Rendita € 33,47 – Vicolo Chiuso n°4 Piano T.

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



DATI CATASTALI AGGIORNATI DALL'ESPERTO VALUTATORE

Abitazione

Foglio 4 mapp. 312/501-313/501-314/502-405/501-315/501 Categoria A/4 – Classe 3 – Cons. 4 vani – Sup. Cat. 115 mq – Rendita € 167,33 – Vicolo Chiuso n°12.

Autorimessa

Foglio 4 mapp. 315 sub.6 Categoria C/6 – Classe 2 – Cons. 18 mq – Rendita € 33,47 – Vicolo Chiuso n°4 Piano T.

GIUDIZIO DI REGOLARITA'/ DOCFA

Dalla ricerca e verifica catastale svolta, si sono riscontrate difformità nell'identificazione dei mappali su cui insiste l'immobile, con l'aggiornamento catastale (svolto dal CTU) si sono inseriti i mappali 313 e 314, la planimetria rimane invariata.

Si segnala inoltre che l'intestazione catastale non è aggiornata in quanto l'immobile risulta ancora intestato al Sig. |

CONFINI

Confini in un sol corpo fabbricati

Nord: prima con rag. Map. 305/p poi per salto rientrante con rag. Map. 316 cortile comune

Est: con rag. Map. 316 cortile comune

Sud: prima con rag. Map. 315/p poi con rag. Map. 314/p, poi con rag. Map. 313/p, poi con rag. Map. 299

Ovest: prima con rag. Map. 314/p, poi con rag. Map. 313/p, poi con rag. Map. 299

Confini area esterna

Nord: con rag. Map. 319

Est: con rag. Map. 326

Sud: prima con rag. Map. 407, poi con rag. Map. 320, poi con rag. Map. 406

Ovest: con rag. Map. 316 cortile comune

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI

A seguito di ricerca effettuata presso il Comune di Bordolano si sono trovati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 28/88 del 16/08/1988
- Concessione edilizia n. 4/89 del 04/05/1989
- Concessione edilizia n. 14/89 del 19/07/1989
- Preparare n. 04/2003

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



ABUSI

Visionati i titoli edilizi presenti e confrontati con quanto rilevato si segnalano i seguenti abusi edilizi:

- Nella concessione edilizia di variante n°4.89 è presente una lettera di sopralluogo prot. N°185 del 21/12/1989, in cui il tecnico comunale ed il vigile hanno segnalato che sono state eseguite opere contemplale nella domanda di C.E. n°4/89 mai rilasciata in quanto non sono mai stati pagati gli oneri dovuti; inoltre sono stati eseguiti lavori non autorizzati in facciata, di una porzione di fabbricato e la pavimentazione del cortile; si segnala inoltre che sono stati utilizzati materiali non tradizionali, serramenti in alluminio di colore rosso.

Pertanto non essendoci ulteriori documenti che attestano il pagamento degli oneri dovuti, si ritiene detta concessione edilizia decaduta e le sue opere abusive.

SANABILITA' E COSTI

Per stabilire la sanatoria ed i relativi costi l'acquirente dovrà, tramite un proprio tecnico, concordare l'istruttoria con il tecnico comunale.

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE

Criteria di Stima e attribuzione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione

Verificato lo stato di fatto, le caratteristiche tipologiche sopra descritte, e constatandone le caratteristiche ambientali, i servizi primari e secondari presenti nella zona, nonché la vetustà degli immobili, tenuto conto della posizione e dell'ubicazione dei beni in oggetto di stima, della situazione attuale di mercato immobiliare, delle servitù attive e passive, constatando che i valori OMI emessi dall'Agenzia delle Entrate delle abitazioni di tipo economico in stato conservativo "normale" sono compresi tra un minimo ed un massimo di € 400,00 ed € 600,00, che i valori del borsino immobiliare per le Abitazioni di 2^a fascia sono compresi tra un minimo di € 401,00 ed un massimo di € 577,00 si ritiene equo valutare, l'immobile questione, adottando un valore pari a **340,00 €/mq.**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CREMONA

Comune: BORDOLANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	700	L	2,2	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	405	600	L	1,9	2,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	260	370	L	1,1	1,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	185	260	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	950	L	2,8	3,8	L

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Superfici

Le superfici degli edifici sono da intendersi lorde, ovvero comprensive dei muri interni e della porzione di competenza dei muri perimetrali;

Destinazione	Superficie lorda	Parametro	Sup. commerciale
Abitazione	Mq 90,44	100%	Mq 90,44
Loc. accessori	Mq 26,08	30%	Mq 7,82
Area	Mq 140	10%	Mq 14,00
TOTALE			Mq 112,26

Valutazione

Abitazione, loc. accessori, aree esterne	Mq 112,26 X € 340	€ 38.168,40
Autorimessa	A corpo	€ 5.000
	TOTALE	€ 43.168,40

Pertanto, tenuto conto dei criteri sopra descritti e di ogni altro fattore positivo o negativo capace di caratterizzare la stima, preso atto della realtà del mercato corrente ed esperiti gli opportuni conteggi, il sottoscritto giudica ed attribuisce agli immobili oggetto di pignoramento il valore globale pari ad **€ 43.168,40** (euro quarantatremilacentosessantotto/40).

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



GIUDIZIO VENDIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il giudizio di vendibilità è da definirsi complessivamente "DIFFICOLTOSO" in quanto:

i fattori positivi risultano essere:

- abitazione con area esterna;

I fattori negativi sono:

- Particolare situazione del mercato immobiliare attuale;

- posizione rispetto ai grandi centri abitati

FORME DI PUBBLICITA'

- Inserzione pubblicitaria sui giornali quotidiani locali
- Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati "casa.it" – "immobiliare.it"

STATO DI POSSESSO

(debitore - locazione – comodato - assegnazione al coniuge – altro)

La UIU oggetto della presente perizia, all'atto del sopralluogo è risultata occupata dagli esecutati

ATTI DI PROVENIENZA

(rilevati dalla Relazione Notarile allegata all'Atto di Pignoramento)

Come si evince dalla relazione notarile nel ventennio preso in esame, alla data del 20/03/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- Agli esecutati la quota pari a ½ ciascuno di pieno proprietà degli immobili oggetto di pignoramento era pervenuta per successione in morte di

C.F. _____ e deceduto il _____ NON TRASCITTA

N.B. risulta trascritta in data 03/11/2023 ai nn. 9716/6889 accettazione tacita dell'esedità in morte di _____ da parte degli eredi

Sig.ri _____ nascente da atto Tribunale di Cremona del 20/10/2023

- A _____ l'intera proprietà degli immobili Bordolano Foglio 4 Peticella 312 subalterno 1 graffate Foglio 4 particella 315 sub. 5 Foglio 4 particella 405 subalterno 1, Bordolano Foglio 4 Particella 315 subalterno 6 è pervenuta per atto di compravendita del 23/03/2007 numero di repertorio 6437/1498 Notaio Laura Genio sede Casalbuttano Ed Uniti (CR) trascritto il 26/03/2007 nn. 3673/1882 da potere di _____

- A _____ l'intera proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Bordolano foglio 4 particella 312 subalterno 1 graffate foglio 4 particella 315 subalterno 315 subalterno 5 foglio 4 particella 405 subalterno 1, Bordolano foglio 4 particella 315 subalterno 6 è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2001 numero di repertorio 14168 notaio ESPOSITO PAOLA sede Verolanuova (BS) trascritto il 19/03/2001 nn. 2718/1631 da potere di _____

C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987



VINCOLI E ONERI

usufrutto, uso, abitazione--servitù: -convenzioni edilizie:-vincoli storico-artistici:--contratti incidenti sull'attitudine edificatoria--
altri vincoli o oneri--rapporti con eventuali ipoteche – spese condominiali ordinarie – cause in corso

Nulla da segnalare

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI Successive alla certificazione notarile

(elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli - elenco delle formalità che saranno cancellate)

Dalla ricerca effettuata non risultano altre ipoteche o trascrizioni.

LOTTI

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

A giudizio dello scrivente, in virtù della ubicazione e della tipologia della U.I.U, si ritiene sia conveniente la vendita del compendio immobiliare in unico lotto.

OSSERVAZIONI FINALI

(informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti)

Nessun'altra osservazione

Tanto il Sottoscritto doveva relazionare in assolvimento all'incarico ricevuto.

Si allega:

ALLEGATO A – Documentazione fotografica

ALLEGATO B – Documentazione catastale

ALLEGATO C – Pratiche Edilizie

ALLEGATO D – Attestato di prestazione energetica

ALLEGATO E – ispezione ipotecaria

ALLEGATO F – certificato di residenza e stato di famiglia storico

ALLEGATO G – Atto di provenienza

Cremona li 25/10/2024



C.F. BLFRCR84C11D150X - P.I. 01385560196
Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1987

