

TRIBUNALE DI CREMONA

[REDACTED]

promossa
dal

[REDACTED]

Contro

IL DEBITORE

[REDACTED]

--- O ---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione *Dott. Claudia Calubini* - nominava Consulente Tecnico d'ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, il sottoscritto *Geom. Andrea Bonardi*, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n.1811 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n.525, domiciliato in via S.Ambrogio 14 bis a Malagnino (CR), convocandolo a comparire all'udienza del 19 settembre 2014 per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico.

Il G.E. affidava al C.T.U. i quesiti seguenti:

1. 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, a svolgere le attività previste dall'art. 173 bis disp. att. cpc, ed in particolare:

- descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- *determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, 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;*
- *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
- *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;*
- *predisporre certificazione energetica, se assente;*
- *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;*
- *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;*
- *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 cc;*
- *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della*

zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;

- indicare altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:

i. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

ii. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

iii. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

iv. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

v. eventuali cause in corso;

2. allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, 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; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

3. depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto informatico;

4. invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

5. 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;

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

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento in data 19.09.2014 e aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali richiedendo on-line all'Agenzia del Territorio di Cremona, copia della documentazione catastale utile all'identificazione dell'immobile oggetto della presente esecuzione, e cioè scheda planimetrica, visura ed estratto di mappa aggiornati.

In data 24.09.2014, il sottoscritto inviava, a mezzo mail certificata, all'Ufficio Tecnico del Comune di San Daniele Po (CR), una richiesta di accesso ai documenti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti al fabbricato pignorato (ALLEGATO 2 — mail di Richiesta di visione e/o rilascio copia di atti e documenti del 24.09.2014).

In data 06.10.2014, previa comunicazione alle parti (ALLEGATO 3 — copia della comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata a mezzo di Raccomandata con Avviso di ricevimento al Sig. ██████████ e a mezzo mail certificata al legale della banca Carige S.p.A.), si recava in via Ponchielli n.10 a San Daniele Po, per eseguire il sopralluogo. Sul posto era presente il proprietario, il quale ha permesso al CTU di eseguire il rilievo del fabbricato.

Le operazioni ebbero per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con la raccolta di dati metrici e documenti fotografici.

In data 04.11.2014, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Daniele Po per accertare la conformità edilizia degli immobili, e richiedere copia delle varie autorizzazioni edilizie.

In data 10.11.2014 eseguiva un'ispezione ipotecaria on-line al fine di verificare eventuali altre iscrizioni o trascrizioni inerenti al soggetto coinvolto nel pignoramento.

Esperiti gli accertamenti, eseguiti i rilievi e le indagini, raccolti gli elementi necessari, il sottoscritto espone di seguito i risultati delle operazioni:

a.) DESCRIZIONE IMMOBILI



Vista aerea dell'immobile oggetto di pignoramento sito in via Ponchielli 10 a San Daniele Po (CR).

Le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione sono ubicate in Via Ponchielli n.10 a San Daniele Po (CR), un Comune Cremonese che dista circa 16 Km dal Capoluogo di Provincia Cremona e circa 23 Km da Casalmaggiore. Il paese risulta servito da una buona viabilità rappresentata dalla vicinanza con le strade Provinciali S.P. n. 85 (che attraversa il centro abitato) e la S.P. n. 33.

Il fabbricato, è posto a metà circa della via Ponchielli. La zona, prettamente residenziale, risulta comodamente accessibile ed è dotata di buoni servizi primari quali farmacia, scuola, uffici, istituto di credito, bar e servizi pubblici. L'immobile dista circa 1 km dal centro storico cittadino, comodamente raggiungibile a piedi o in bicicletta.

Nello specifico trattasi di un immobile adibito a civile abitazione realizzato nell'anno 1973. Il fabbricato si sviluppa su di un unico piano fuori terra e comprende, oltre al fabbricato principale a destinazione abitativa, un corpo accessorio, adibito a cantina, lavanderia, legnaia ed autorimessa. (fotografie 1-2-3-13)

Gli immobili sono dotati di un'area esterna, in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino, comunicante a mezzo di un accesso carraio e pedonale con la via Ponchielli.

I confini in un sol corpo degli immobili sono:

a nord-est: F.11 mapp.227;

ad sud-est: via Ponchielli (mapp.296);

a sud-ovest: via Ponchielli (mapp.296);

a nord-ovest: F.11 mapp.345 e 386;

Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

La casa di civile abitazione, è costituita da: veranda, tinello, cucina, locale stireria, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto e bagno; (fotografie 4-5-6-7-8-9-10-11-12)

Il fabbricato accessorio, distaccato dall'abitazione, posto in lato nord-ovest, è composto da: legnaia, cantina, lavanderia e dall'autorimessa. (fotografie 13-14-15-16-17-18)

Ai locali ad uso abitativo si accede dalla veranda posta in lato sud-ovest, mentre al fabbricato accessorio si accede direttamente dall'area esterna. (fotografie 4-13).

L'area esterna, risulta in parte pavimentata ed in parte destinata a verde. (fotografie 13-18-19-20-21)

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e cemento armato, le tramezzature sono in tavolati di forati di laterizio intonacati al civile e tinteggiati. Le strutture portanti orizzontali sono costituite in parte da solai in latero-cemento. Esternamente l'immobile è intonacato al civile e tinteggiato a tempera.

Il tetto con struttura portante in latero-cemento, ha il manto di copertura in tegole e lattonerie in lamiera preverniciata.

L'abitazione internamente presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, mentre le pareti del bagno, della cucina e del tinello sono rivestite, fino ad un'altezza di circa due metri, con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono di legno tamburato ad un battente in parte con specchiature ed in parte senza, i serramenti sono in legno con vetri semplici, e risultano protetti da tapparelle avvolgibili color "terra battuta". Il bagno è completo di sanitari in porcellana bianca: lavabo con colonna, bidet, vaso a sedere e vasca.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi (privi però di certificazioni di conformità): elettrico idraulico e idrico con acqua potabile, citofonico, televisivo, telefonico e fognario. L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in

alluminio, e da caldaia murale funzionante a gas metano, di marca Immergas, ubicata nel locale lavanderia esterno.

Il locale autorimessa – legnaia – cantina e lavanderia, sviluppato su di un unico piano fuori terra, ha struttura portante in muratura in prismi di cemento.

Esternamente il corpo accessorio, risulta intonacato al civile e tinteggiato, il tetto con struttura portante in travi in c.a prefabbricate e tavelloni, ha il manto di copertura in lastre di fibrocemento. I vari locali presentano una pavimentazione in battuto di cemento. Internamente le pareti risultano solo in parte intonacate al civile e tinteggiate. Le porte esterne di accesso sono di metallo. I locali accessori sono dotati di impianti tecnologici autonomi autonomi (privi però di certificazioni di conformità): elettrico e idrico.

Nell'area prospiciente il locale legnaia è presente un portico con struttura in legno e sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare ad uso abitativo, lo scrivente ritiene, a seguito del sopralluogo eseguito, che la stessa risulti in uno stato di conservazione sufficiente anche se necessita di un intervento di manutenzione straordinaria globale volto all'isolamento termico delle strutture verticali ed orizzontali, vista la presenza di estese macchie di umidità sulle pareti interne dei locali oltre che al rifacimento dell'impiantistica.

Per quanto riguarda invece lo stato di conservazione del locale accessorio, si ritiene che lo stesso sia classificabile tra lo scarso e l'insufficiente. Sarebbe sicuramente necessario eseguire un intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero corpo accessorio che preveda inoltre il rifacimento del manto di copertura.

b.) VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione si è basato sul procedimento di tipo diretto o comparativo. I parametri utilizzati per la valutazione sono stati desunti dalle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare. Il valore di mercato normale secondo le quotazioni attuali corrisponde ad € 790,00 al mq per l'unità adibita a civile abitazione e € 580,00 al mq per l'unità adibita ad autorimessa.

Ai fini della valutazione, il calcolo si è basato sull'ipotesi di valori di mercato riferiti ad immobili della medesima tipologia di quello oggetto di esecuzione immobiliare. Tenuto conto delle particolarità, sia positive che negative, dell'immobile (**ubicazione**

dell'immobile, vetustà dell'edificio, dimensioni dell'abitazione, stato di conservazione dell'immobile, inesistenza di un contratto di locazione, costi per la redazione di una pratica di sanatoria – vedi paragrafo "f" -) e d'ogni altro fattore capace di influenzare la stima, preso atto della realtà di mercato locale, della crisi economica che investe il mercato immobiliare italiano ed eseguiti i necessari conteggi di valutazione del caso, lo scrivente perito giudica ed attribuisce all'abitazione comprensiva di autorimessa, un valore di:

	Sup. (mq)		(coeff. eq.)		(coeff. vetus.)		(coeff. stato di cons.)		(coeff. locaz.)		(Sup.eq.)	€/mq	Valore	
a) sup. comm.	153,00	x	1,00	x	0,72	x	0,95	x	1	x	104,65	x	€ 790	€ 82 675,08
b) loc. accessori ind.:	52,00	x	0,25	x	0,72	x	0,9	x	1	x	8,42	x	€ 790	€ 6 654,96
c) portici:	20,00	x	0,30	x	0,82	x	0,9	x	1	x	4,40	x	€ 790	€ 3 476,79
d) area esterna:	239,00	x	0,10	x							23,90	x	€ 790	€ 18 881,00
	311,00	x	0,02	x							6,22	x	€ 790	€ 4 913,80
e) autorimessa	14,00	x	1,00	x	0,72	x	0,9	x	1	x	9,07	x	€ 580	€ 5 261,76
Spese di sanatoria difformità edilizie - paragrafo "e" -													-€ 2 379,09	
													€ 119 484,30	
Valore attuale degli immobili arrotondabile a													€ 119 500,00	

Pertanto il valore che si ritiene attribuire al compendio pignorato risulta pari ad € 119.500,00 (diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00).

c.) VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Come si evince dagli atti di pignoramento e dalla relazione notarile, confermata dalle risultanze catastali, al Sig. ██████████ è stata pignorata l'intera piena proprietà dell'immobile de quo.

I beni immobili siti in San Daniele Po di cui al **FG.11 mapp. 214 – 236/2 e mapp.236/1**, risultano di proprietà per 1/1 ██████████ e pertanto si calcola il valore complessivo del bene.

d.) FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI PER LA VENDITA

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua attuale consistenza allo

scrivente perito non sembra opportuna né tanto meno giustificata, la suddivisione e vendita in più lotti.

e.) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si allega alla presente relazione, certificazione energetica prot. n.19089-000002/09 del 18.03.2009 relativa all'unità abitativa di cui al FG.11 mapp. 214 – 236/2 a firma del Per.Ind. Orio Belicchi in qualità di certificatore energetico iscritto all'Albo dei Certificatori energetici di Regione Lombardia al n° 1249.

Con riferimento all'autorimessa di cui al F.11 mapp.236/1, si fa presente, che l'unità immobiliare non necessita di APE (Attestato di Prestazione energetica) in quanto non risulta dotata di impianto di riscaldamento. (ALLEGATO 4 – ACE prot.n.19089-000002/09 del 18.03.2009)

f.) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile ricade in zona **“Ambito residenziale esistente e di completamento”** (art.81 NTA) del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di San Daniele Po (CR). (ALLEGATO 5 – estratto P.G.T. - estratto N.T.A.).

Le unità immobiliari di cui al FG.11 mapp. 214 – 236/2 e mapp.236/1, edificate nell'anno 1973, sono state oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- *Licenza di costruzione n. 170/72 del 25.05.1972*; (ALLEGATO 6 – Frontespizio Licenza di costruzione n. 170/72 ed elaborato grafico)

- *Certificato di Abitabilità n. 68 del 12.09.1974*; (ALLEGATO 7 – Frontespizio Certificato di Abitabilità del 12.09.74)

- *Domanda di Sanatoria per abusi edilizi del 22.09.1986*; (ALLEGATO 8 – Frontespizio domanda di Sanatoria per abusi edilizi del 22.09.1986)

- *Concessione edilizia n.03/90 rilasciata in data 24.02.1990, intestata al Sig. ██████████ ██████████, relativa alla copertura di una parte della corte da destinare a portico*; (ALLEGATO 9 – Frontespizio Concessione edilizia n.03/90 ed elaborato grafico)

- *Variante alla Concessione edilizia n.03/90, rilasciata in data 05.05.1992 – prot.1148, intestata al Sig. ██████████ ██████████*; (ALLEGATO 10 – Frontespizio Variante Concessione edilizia n.03/90 ed elaborato grafico)

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di San Daniele Po non risultano altre pratiche edilizie (licenze, concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni ovvero alla irrogazione di sanzioni) relative all'immobile in oggetto.

In fase di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta alcune lievi difformità rispetto alla pratica edilizia ed alla scheda catastale, redatta dal Geom. Pierdino ████████ presentata presso l'Agenzia del territorio di Cremona in data 02.02.1974.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- Il balcone così indicato nelle tavole di progetto del 1972 e nella scheda catastale dell'abitazione, in realtà è una veranda! Da rilevare che dall'accesso eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Daniele è stata rilevata la presenza di una Domanda di Sanatoria per abusi edilizi del 22.09.1986 alla quale non ha fatto però seguito un provvedimento autorizzativo dal parte del Comune.
- Nel corridoio interno di collegamento è presente una porta, non rappresentata nella scheda catastale;
- Il portico di cui alla Concessione edilizia n.03/90 presenta delle dimensioni in pianta diverse da quelle indicate negli elaborati di progetto. Inoltre non è rappresentato sulla mappa catastale e nemmeno sulla scheda catastale;
- La distributività interna, le dimensioni interne e la posizione delle aperture dei locali accessori esterni risulta leggermente difforme da quanto autorizzato nella Licenza edilizia del 1972, ma risulta conforme rispetto alla scheda catastale.

Le opere eseguite in assenza di pratiche edilizie debitamente autorizzate o realizzate in modo lievemente difforme, a seguito del colloquio intercorso con il Tecnico Comunale di San Daniele Po, risultano comunque sanabili mediante la predisposizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art.37 del D.P.R. n. 380/2001, pari a 516,00 €, oltre 51,65 € di diritti di segreteria, per un totale complessivo pari 567,65 €. A tale importo vanno sommati 150,00 € per diritti catastali relativi al tipo mappale di modesta entità relativo all'inserimento in mappa del portico e alla denuncia di variazione catastale dell'abitazione da presentare presso l'Agenzia del Territorio di Cremona. Infine debbono aggiungersi 1.661,44 € (iva vigente ed oneri di Legge inclusi) per spese tecniche per la redazione di pratica edilizia in sanatoria e redazione di pratiche catastali

i.) BREVE SCHEDE SINTETICA DEI BENI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo, con relativa autorimessa, sita in via Ponchielli n.10 a San Daniele Po (CR). Il fabbricato si sviluppa su di un unico piano fuori terra e comprende, oltre al fabbricato principale a destinazione abitativa, oltre al fabbricato principale a destinazione abitativa, un corpo accessorio, adibito a cantina, lavanderia, legnaia ed autorimessa. Gli immobili sono dotati di un'area esterna, comunicante a mezzo di un accesso carraio e pedonale con la via Ponchielli. Le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione sono ubicate in Via Ponchielli n.10 a San Daniele Po (CR), un Comune Cremonese che dista circa 16 Km dal Capoluogo di Provincia Cremona e circa 23 Km da Casalmaggiore. Il paese risulta servito da una buona viabilità rappresentata dalla vicinanza con le strade Provinciali S.P. n. 85 (che attraversa il centro abitato) e la S.P. n. 33. La casa di civile abitazione, è costituita da: veranda, tinello, cucina, locale stireria, soggiorno, corridoio, quattro camere da letto e bagno. Il fabbricato accessorio, distaccato dall'abitazione, posto in lato nord-ovest, è composto da: legnaia, cantina, lavanderia e dall'autorimessa.

I confini in un sol corpo degli immobili sono: a nord-est: F.11 mapp.227, ad sud-est: via Ponchielli (mapp.296), a sud-ovest: via Ponchielli (mapp.296) e a nord-ovest: F.11 mapp.345 e 386. Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

L'immobile ricade in zona "Ambito residenziale esistente e di completamento" (art.81 NTA) del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di San Daniele Po (CR). Il fabbricato, edificato nell'anno 1973 come fabbricato ad uso abitazione, risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 170/72 del 25.05.1972;
- Certificato di Abitabilità n. 68 del 12.09.1974;
- Domanda di Sanatoria per abusi edilizi del 22.09.1986;
- Concessione edilizia n.03/90 rilasciata in data 24.02.1990;
- Variante alla Concessione edilizia n.03/90, rilasciata in data 05.05.1992;

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di San Daniele Po non risultano altre pratiche edilizie (licenze, concessioni, permessi di costruire o autorizzazioni ovvero alla irrogazione di sanzioni) relative all'immobile in oggetto. In fase di sopralluogo lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta alcune

difformità rispetto alla pratica edilizia ed alla scheda catastale

Le opere eseguite in assenza di pratiche edilizie debitamente autorizzate o realizzate in modo lievemente difforme, a seguito del colloquio intercorso con il Tecnico Comunale di San Daniele Po, risultano comunque sanabili mediante la predisposizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con l'applicazione della sanzione minima prevista dall'art.37 del D.P.R. n. 380/2001.

Gli immobili risultano censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di San Daniele Po, ai seguenti dati identificativi:

- *Foglio 11 Mappale 214 – Mappale 236 sub.2 Piazza Fratelli Leoni num. CM p. T cat. A/2 cl. 2 vani 8,5, R.C. € 377,53.*
- *Foglio 11 Mappale 236 sub.1 Piazza Fratelli Leoni num. CM p. T cat. C/6 cl. 2 cons. 12 mq, R.C. € 18,59.*

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] – *Proprietà per 1000/1000;*

Il tutto così come risulta già identificato nell'atto di pignoramento del 02.08.2012.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dallo stesso proprietario. Si ritiene che il compendio immobiliare non sia comodamente divisibile in natura. Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua attuale consistenza allo scrivente perito non sembra opportuna né tanto meno giustificata, la suddivisione e vendita in più lotti.

Si allega alla presente relazione, certificazione energetica prot.n.19089-000002/09 del 18.03.2009 relativa all'unità abitativa di cui al FG.11 mapp. 214 – 236/2 a firma del Per.Ind. Orio Belicchi.

Con riferimento all'autorimessa di cui al F.11 mapp.236/1, si fa presente, che l'unità immobiliare non necessita di APE (Attestato di Prestazione energetica) in quanto non risulta dotata di impianto di riscaldamento.

Il valore che si ritiene attribuire al compendio pignorato risulta pari ad 119.500,00 (diconsi euro centodiciannovemilacinquecento/00).

j.) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI

Così come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Dott. ██████████ in data 11.12.2012, per quanto attiene ai fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, al ventennio appartenevano, ██████████ in forza di acquisto anteriore al ventennio. (ALLEGATO 11 – Copia atto di compravendita stipulato 05.07.1972 nn.ri 14714/7662 rep. Notaio ██████████)

k.) VINCOLI ED ONERI, ANCHE CONDOMINIALI

Oltre alle formalità pregiudizievoli indicate nel Certificato notarile redatto Dott. Marco Gianluppi (allegato al fascicolo della presente procedura) e a seguito dell'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto CTU, non sono emersi ulteriori particolari vincoli e/o oneri riguardanti l'immobile. Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile in oggetto:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/01/2011 - Registro Particolare 6 Registro Generale 32 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 1189 del 14/07/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in SAN DANIELE PO (CR);
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2012 - Registro Particolare 5048 Registro Generale 7059 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 1970 del 02/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in SAN DANIELE PO (CR);

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO

Il Sottoscritto C.T.U. dichiara di aver provveduto ad inviare copia della presente consulenza ai debitori, al legale del creditore procedente a mezzo e-mail certificata e/o raccomandata con ricevuta di ritorno.

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.

ALLEGATI:

1. Relazione Fotografica;
2. Mail di Richiesta di visione e/o rilascio copia di atti e documenti del 24.09.2014;
3. Copia della comunicazione di inizio delle operazioni peritali inviata alle parti;
4. ACE prot. n.19089-000002/09 del 18.03.2009;
5. Estratto del P.G.T. e N.T.A.;
6. Frontespizio Licenza di costruzione n. 170/72 ed elaborato grafico;
7. Frontespizio Certificato di Abitabilità del 12.09.1974;
8. Frontespizio domanda di Sanatoria per abusi edilizi del 22.09.1986;
9. Frontespizio Concessione edilizia n.03/90 ed elaborato grafico;
10. Frontespizio variante Concessione edilizia n.03_90 ed elaborato grafico;
11. Copia atto di compravendita stipulato 05.07.1972 nn.ri 14714/7662 rep. Notaio G.Gambaro;
12. Visure catastali, Schede catastali e Estratto di mappa catastale;
13. Ricevute consegna copie della perizia, completa dei relativi allegati, alle parti;

Malagnino (CR), 11/12/2014

IL PERITO

Geom. Andrea Bonardi

