

Crema, 24 Gennaio 2025

Ill.mo

**Dott. GIORGIO TROTTA**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare - N. 68/2023**

Tribunale Ordinario di Cremona

CREMONA

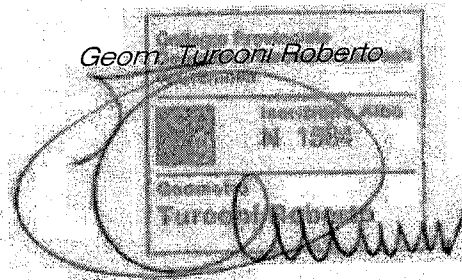
Oggetto: INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE  
Tribunale di Cremona - Processo di Esecuzione Immobiliare N. 68/2023  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro  
**COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Con riferimento alla Procedura di Esecuzione Immobiliare in oggetto, visto quanto richiesto dal Giudice dell'esecuzione con nota del 16/01/2025, con la presente sono a precisare quanto segue:

- L'area avente natura pertinenziale al compendio pignorato (Fg. 2 Mapp. 238 – Cat. F/1 – Catasto Fabbricati) coincide con l'area medesima identificata al Catasto Terreni (Fg. Mapp. 238 – Ente Urbano);

Resto a disposizione per qualsiasi chiarimento in ordine alla presente richiesta.

Distinti saluti.

Geom. Turconi Roberto  




Studio Tecnico Geometra Turconi Roberto ♦ Via Diaz n. 95 ♦ 26013 Crema (CR) ♦ Tel/Fax 0373/257406  
[geometraturconi@gmail.com](mailto:geometraturconi@gmail.com) ♦ [roberto.turconi@geopec.it](mailto:roberto.turconi@geopec.it) ♦

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2023

promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

rappresentata da:

*Avv. Nicola Stefanini*

contro:



E.I. n. 68/2023

## SCHEMA SINTETICA

<b>Diritto</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Proprietà per la quota di 1/1
<b>Beni</b> (pg. 6-10) - CAP. 3.1.a	Abitazione di circa 160 mq lordi, oltre a cantine, terrazzo e giardino.
<b>Ubicazione</b> (pg. 7) - CAP. 3.1.a	Spino D'Adda, Via Verdi 13
<b>Titolarità</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Proprietà per la quota 1/1
<b>Lotti</b> (pg. 22) - CAP. 3.5	No
<b>Dati Catastali</b> <b>Pignoramento</b> (pg. 23-25) - CAP. 3.7	Fg. 2 Mapp. 141 Sub. 501 – Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile Fg. 2 Mapp. 141 Sub. 502 – Cat. C/6 – Box
<b>Dati Catastali Attuali</b> (pg. 25) - CAP. 3.7	Fg. 2 Mapp. 141 Sub. 503 – Cat. A/2 – Abitazione di tipo civile
<b>Irregolarità/abusi</b> (pg. 17-19) - CAP. 3.1.e	Sono state riscontrate irregolarità e abusi
<b>Valore di mercato</b> (pg. 19-21) - CAP. 3.2	Lotto 1 - € 203.900,00
<b>Occupazione</b> (pg. 11) - CAP. 3.1.b	Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal nucleo familiare.
<b>Vincoli</b> (pg. 14) - CAP. 3.1.c	Si riporta che l'area dove ricadono i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare non è gravata dai vincoli urbanistici
<b>Oneri</b> (pg. 14) - CAP. 3.1.c	Non sono stati riscontrati oneri gravanti sul bene
<b>Note</b> (pg. 26) - CAP. 3.7	Area urbana non volturata



---

---

## RELAZIONE PERITALE

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 68/2023

---

Cap. 1

QUESITO

---

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti:

*Prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;*

*successivamente:*

- *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 tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
  - *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.);*
  - *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:*
    - *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
    - *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;*
  - *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;*

- *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
- *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;*
- *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;*
- *alleghi 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;*
- *alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*
- *depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*
- *provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.;*
- *riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti;*



## Cap. 2

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'ill.mo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Cremona, Dott. Fiori Simona, ha nominato in data 22/11/2023 il sottoscritto Geometra Turconi Roberto, con studio in comune di Crema in Via Diaz 95, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1584, esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto al n. 68/2023.

Il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, iscritto nell'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Cremona al n° 1584, in data 7 Dicembre 2023, prestava il giuramento telematico di rito accettando l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro la data della prossima udienza fissata dal G.I. per il 3 Maggio 2024 e procedendo allo svolgimento delle operazioni e indagini peritali, necessarie all'adempimento dell'incarico.

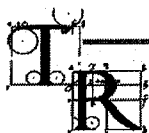
Successivamente, a causa di difficoltà ad accedere all'immobile e al riscontro dei numerosi abusi, si è proceduto a richiedere Proroga di Consegna dell'Elaborato Peritale, la quale veniva concessa e contestualmente veniva differita l'udienza al 5 Luglio 2024. *(Allegato 11)*.

Ho proceduto pertanto con le seguenti operazioni peritali e precisamente:

verificata la documentazione agli atti, ho inviato una e-mail PEC agli esecutati ed ai procuratori dei creditori procedenti comunicando l'inizio delle operazioni peritali *(Allegato 1)*.

In seguito ho provveduto:

- ad effettuare le verifiche catastali presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- ad effettuare le indagini presso gli Uffici del Comune di Spino D'Adda al fine di ottenere tutte le informazioni necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni;
- ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Crema al fine di verificare se gli immobili siano occupati o vi siano altri usi o locazioni in atto;



- Nella data dell' 11 Marzo 2024 ad effettuare il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, effettuando un'accurata ispezione dei luoghi durante la quale ho rilevato i dati metrici necessari, gli elementi caratterizzanti dell'immobile, producendo una documentazione fotografica di dettaglio;
- ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili situati nello stesso Comune aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della stima.

A seguito delle verifiche sopra indicate e dei relativi dati acquisiti, ho potuto redigere la seguente relazione di stima.

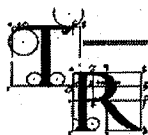
Cap. 3 provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali

La formale comunicazione di inizio delle operazioni peritali è stata inviata in data 11 Dicembre 2023, a mezzo raccomandata A/R [redacted] tale comunicazione veniva altresì inviata nella medesima data tramite e-mail PEC all'Avv. Nicola Stefanini, per conto del creditore procedente (Allegato 1).

Cap. 3.1 a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.

Cap. 3.1.a identificazione e descrizione del bene

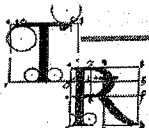
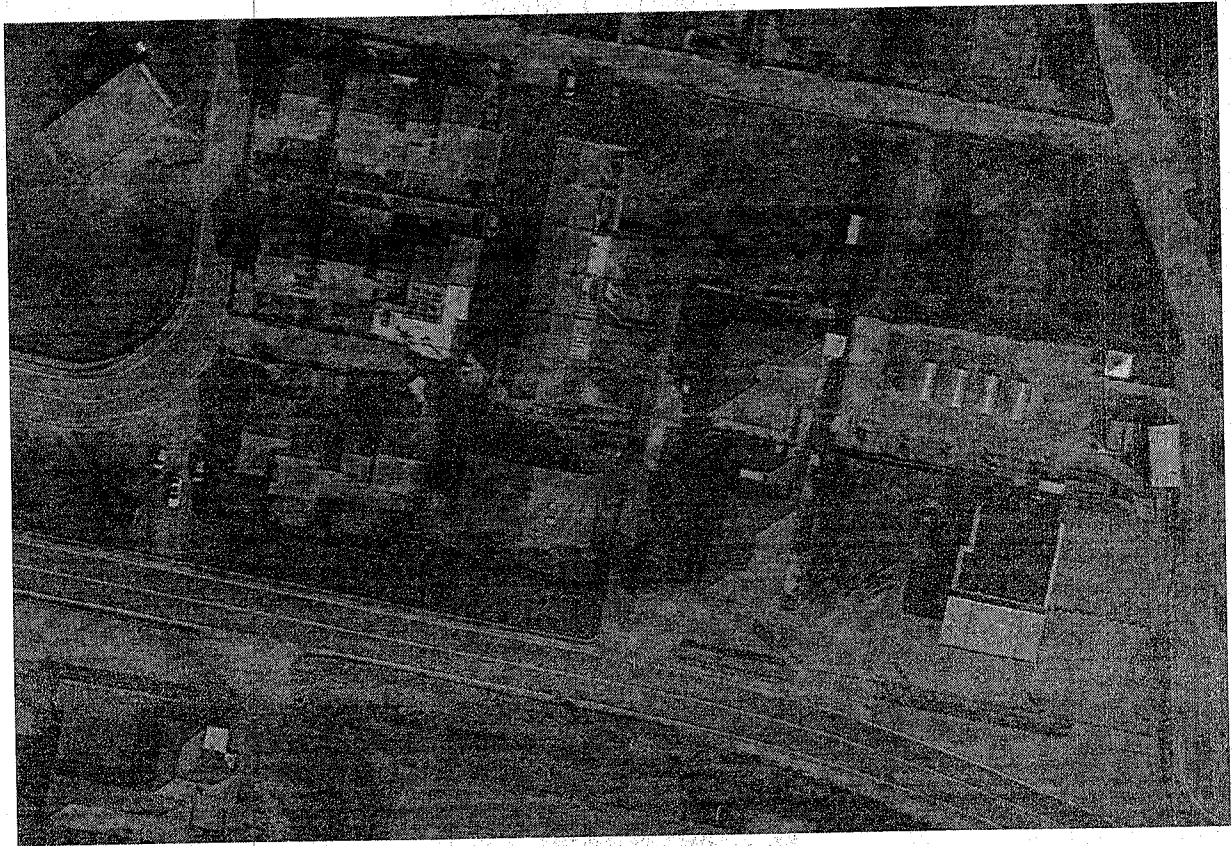
L'immobile oggetto della presente relazione di stima è ubicato in area residenziale del Comune di Spino D'Adda ed individuato all'interno dei tessuti urbani consolidati; la zona di interesse è caratterizzata da interventi edilizi aventi carattere prevalentemente residenziale/commerciale.



Studio Tecnico Geometra Turconi Roberto ♦ Via Diaz n. 95 ♦ 26013 Crema (CR) ♦ Tel/Fax 0372/257406  
 geometraturconi@gmail.com ♦ roberto.turconi@geopec.it



IDENTIFICAZIONE DEI BENI



Gli immobili oggetto della presente relazione di stima fanno parte di una piccola "lottizzazione residenziale" ubicata nel Comune di Spino d'Adda posta in zona ovest rispetto al centro del comune stesso; la zona di interesse è caratterizzata da interventi edilizi residenziali in un contesto avente prevalentemente destinazione produttiva e commerciale. Il territorio del Comune di Spino d'Adda è localizzato a nord-ovest della provincia di Cremona. L'abitato del Comune di Spino d'Adda è situato a 18 km dalla città di Crema, a 35 km da Milano e a 12 km dalla città di Lodi.

La popolazione residente è di 6.896 abitanti (al giugno 2023) e il territorio comunale si estende su una superficie di 20,02 kmq., ad una altitudine media di mt. 84 s.l.m..

Dal punto di vista amministrativo il territorio comunale confina con il Comune di Rivolta d'Adda, Pandino, Dovera, Merlino, Zelo Buon Persico e Boffalora d'Adda.

Il territorio del Comune di Spino d'Adda si presenta pianeggiante ed è prevalentemente utilizzato per le attività agricole; la città è attraversata dal fiume Adda e parte del territorio è facente parte del "Parco dell'Adda Sud".

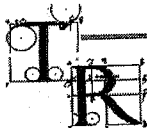
Dal punto di vista infrastrutturale, il Comune di Spino d'Adda è attraversato dalla SP 415 "Paullese" (Milano-Cremona), dalla SP 1 (Rivolta d'Adda-Boffalora d'Adda) e dalla SP 91 (Pandino-Bisnate); sono presenti diversi servizi terziari per la comunità (piazzola ecologica, ufficio postale, scuola di infanzia, scuola primaria e secondaria ecc).

Il complesso si sviluppa su tre piani fuori terra, le strutture interne ed esterne sono miste in cemento armato e laterizio, così come i solai hanno composizione tradizionale in latero-cemento; la copertura è di tipo a falde con struttura portante in latero-cemento e manto di copertura in tegole di cemento.

Le facciate, intonacate e tinteggiate, hanno interposto brecce per aperture di finestre o porte-finestre in legno con doppio vetro, davanzali in pietra ed oscuranti costituiti da tapparelle in pvc.

L'abitazione, è composta a piano terra, da: locali accessori, bagno e vano scala; a piano primo da: soggiorno, cucina, una camera, disimpegno e bagno; a piano secondo da: due camere, bagno, disimpegno e terrazzo.

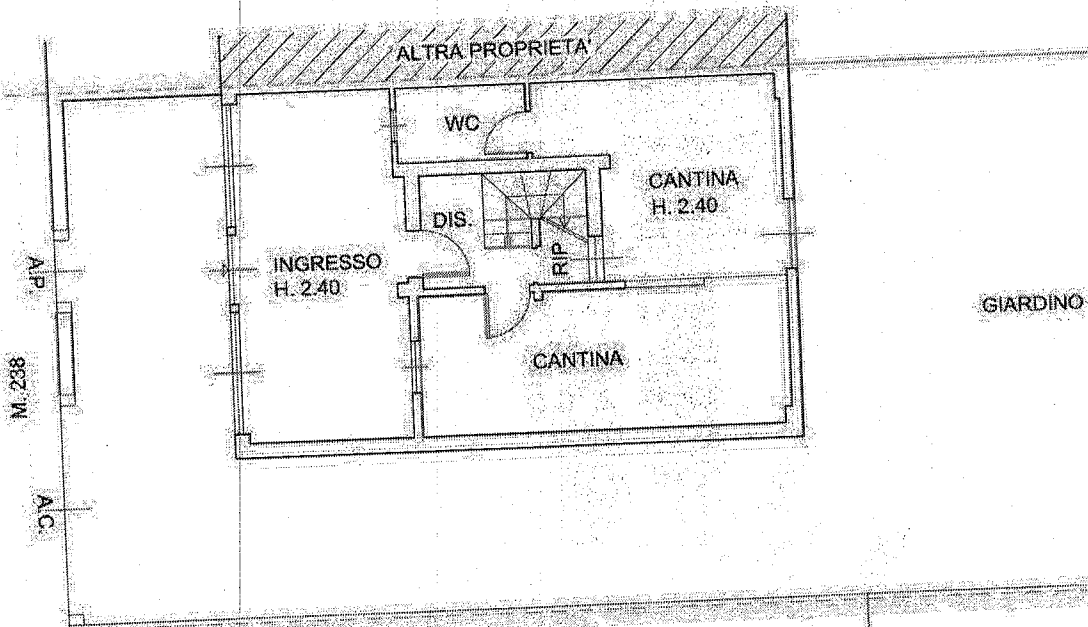
Completa la consistenza dell'immobile un cortile privato.



Nel complesso i fabbricati risultano essere in un mediocre stato di conservazione e necessiterebbero di diversi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. lo stato dei luoghi viene evidenziato nell'allegato fotografico (*Allegato 7*) e nella scheda sintetica (*Allegato 8*)

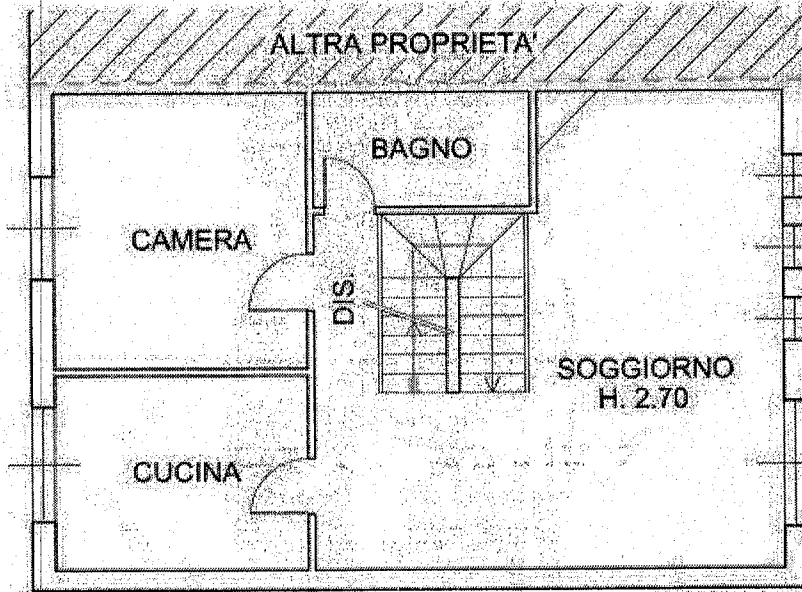
Dall'analisi dei documenti concessori depositati presso gli uffici comunali del Comune di Spino D'Adda è emerso che lo stato dei luoghi risulta non conforme a quanto autorizzato.

I costi relativi alla regolizzazione delle difformità edilizie sopra descritte sono stati quantificati ed esposti nel capitolo 3.1.E e decurtati dalla valutazione finale.

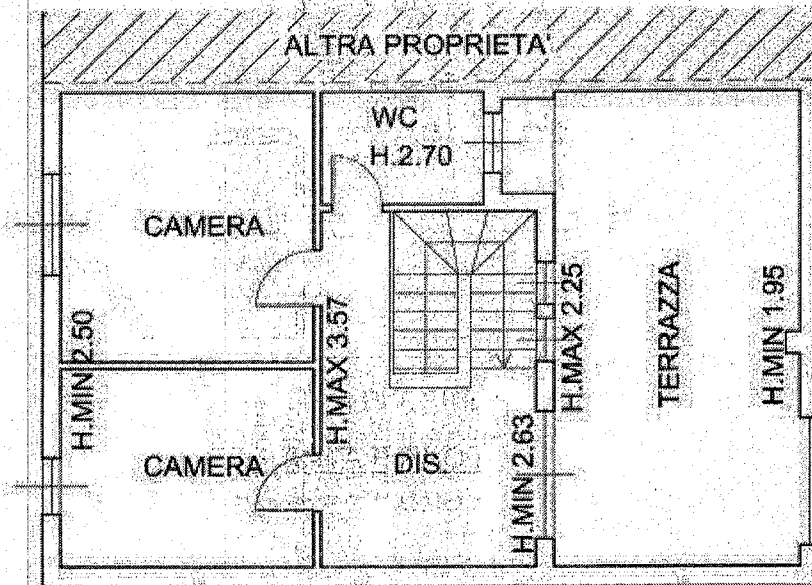
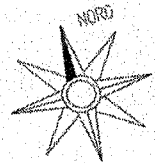


PIANTA PIANO TERRA

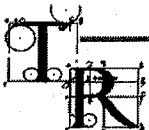
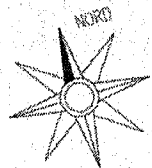




PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Cap. 3.1.b

verificare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Stato di possesso:

Gli immobili risultano essere in diritto di proprietà del \_\_\_\_\_ a quota di 1/1 a seguito di scrittura privata di vendita a rogito Notaio De Vivo Ciro di Paullo (MI) repertorio 7715 raccolta 4676 del 18/01/2008, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 24/01/2008 Reg. Part. 997.Reg. Gen. 1786 (Allegato 5).

Stato di locazione:

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente in data 21/02/2024 (prot. N. 11745/2024), l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Crema, con propria certificazione del 27/02/2024 Prot N. 13376, ha attestato "che il contribuente in oggetto non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta" (Allegato 4).

Stato dei luoghi:

Durante il sopralluogo dell'11 Marzo 2024 si è riscontrato che gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dal nucleo familiare.



verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

#### FORMALITA'

Si è provveduto ad effettuare l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, reperendo in data 14/05/2024 le Ispezioni Ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi, e verificando la certificazione notarile prodotta in data 25/05/2023 dal Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia e, allegata al fascicolo consegnatomi in fase di giuramento, cui di seguito si elencano i vari trasferimenti di diritti *(Allegato 6)*:

#### Stralcio Certificazione Notarile Dott. Francesco Casarini:

(.....)

Sugli immobili stessi a carico di \_\_\_\_\_ suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe.

#### GRAVANO

a tutto il 22-05-2023 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 24-01-2008 al n. 1787 del registro generale e al n. 360 del registro particolare, di Euro 447.000,00, Notaio De Vivo Ciro del 18-01-2008. rep. 7716/4677, a favore

\_\_\_\_\_ fonte di un capitale di Euro 223.500,00, durata 30 anni, € \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ lare della piena proprietà.

**Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.**

\_\_\_\_\_ legge domicilio ipotecario in \_\_\_\_\_



Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 17-05-2023 al n. 8137 del registro generale e al n. 5532 del registro particolare, Tribunale di Cremona – Unep di Cremona del 13-04-2023, rep. 1028, a favore

\_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà.

**Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.**

#### PROVENIENZA

Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti \_\_\_\_\_ per la piena proprietà, c. \_\_\_\_\_ titolare della piena quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita, Notaio De Vivo Ciro, del \_\_\_\_\_ ep. \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi \_\_\_\_\_ registro generale e al n. \_\_\_\_\_ del registro particolare.

Tali immobili erano pervenuti a \_\_\_\_\_ per la piena quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ piena proprietà in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_ titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_

titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita Notaio Franco Rosario d \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ registro generale e al n. \_\_\_\_\_ registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a \_\_\_\_\_ per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, F \_\_\_\_\_ titolare della quota di ½ di piena proprietà, \_\_\_\_\_ titolare della

titolare della quota di ½ di piena proprietà bene personale, per scrittura privata di compravendita autentica nelle firme dal Notaio Biotti Fausto del \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il \_\_\_\_\_ registro generale e al r. \_\_\_\_\_ registro particolare.



Quanto in oggetto era pervenuto a [redacted]  
 [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà  
 [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, c  
 [redacted] titolare della quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di  
 comunione legale, [redacted] titolare della  
 quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita  
 Notaio Barbaglio Giovani del [redacted] n. [redacted] trascritto presso l'Ufficio del Territorio  
 di Lodi il [redacted] [redacted] registro generale e [redacted] nel registro particolare.

(.....)

## VINCOLI OD ONERI

A seguito della consultazione della documentazione già agli atti della presente Esecuzione Immobiliare, da una attenta lettura dell'atto notarile (Allegato 5), dalla verifica dei documenti catastali (Allegato 2) si sono riscontrati i seguenti vincoli od oneri gravanti sul bene:

Stralcio da Atto di Compravendita:

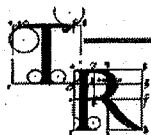
(.....)

La vendita comprende la quota indivisa in ragione di  $\frac{1}{2}$  dell'area che costituisce pertinenza dell'immobile in oggetto, distinta nel Catasto dei Terreni al fol. 2 – p.lla 238, di circa cinquantanove (59) metri quadrati, destinata a strada di accesso all'immobile in contratto ed alla proprietà di cui alla p.lla 237 in lato sud.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'accesso si ha in lato ovest, dalla strada privata insistente sulle p.lle 143, 136 e 238, che si inserisce sulla Via Verdi, in uso comune fra i proprietari beneficiari dell'accesso alle p.lle 144, 137, 138, 139, 140, 141 e 237 del fol. 2

(.....)

Ho inoltre provveduto ad appurare che gli immobili non ricadono in ambito di esercizio condominiale, e pertanto non vi sono vincoli od oneri attribuibili a tale natura.



la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio:

A seguito della richiesta di accesso agli atti protocollata con n. 1208 in data 06/02/2024 al comune di Spino D'Adda, l'ufficio tecnico comunale mi ha fornito copia delle sotto descritte pratica edilizia (Allegato 3):

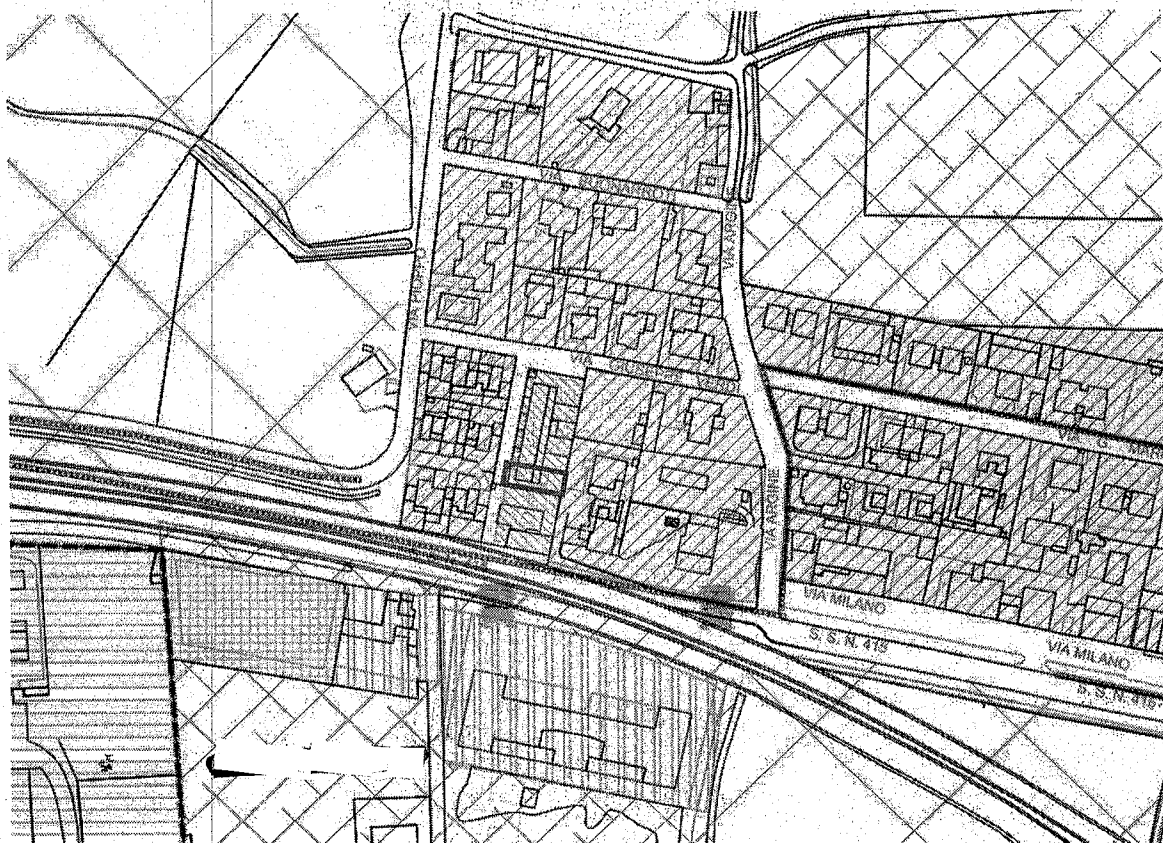
- Concessione edilizia prot. n. 4656, registro costruzioni n. 35/84 del 26/09/1984, ad oggetto "costruzione di n°6 case a schiera - civile abitazione"
- Concessione edilizia prot. n. 239, registro costruzioni n. 7/87 del 22/05/1987, ad oggetto "Varianti in corso d'opera alla pratica 35/84" rilasciata
- Certificato di Agibilità prot. n. 19119 R/I del 23/12/2004

Non si è reso necessario procedere all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati hanno natura diversa dai terreni.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico:

In seguito alla verifica messa in atto presso gli Uffici del Comune di Spino D'Adda, verificato il Piano di Governo del Territorio vigente, l'area interessata dalla presente relazione di stima ha una destinazione urbanistica conforme ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale comunale, ed in particolare:

ESTRATTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E CONSERVAZIONE**

	Ambito A1 = Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.)		Ambito D = Ambito delle attività produttive e commerciali
	Ambito A2 = Nuclei di Antica Formazione Rurale (della cascine storiche)		Verde Privata
	Ambito B1 = Ambito residenziale di completamento di vecchio impianto		Ambito F = Servizi ed impianti tecnologici
	Ambito B2a = Ambito residenziale di completamento di recente impianto - estensivo		Ambito E1 = Ambito agricolo strategico provinciale
	Ambito B2b = Ambito residenziale di completamento di recente impianto - intensivo		Ambito E2 = Ambito agricolo locale - Zona di salvaguardia
	Ambito BD = Nuclei produttivi in area residenziale		Ambito E3 = Ambito agricolo provinciale ricadente nel Parco Adda Sud (L.R.22/84)
	Ambito C-D = Piani attuativi in corso di validità		



in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

Esaminata la documentazione reperita, si può dichiarare che lo stato dei luoghi presenta diverse difformità di differenti tipologie, ed in particolare:

**Di possibile sanatoria:**

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Realizzazione a piano terra di locali accessori e bagno mediante il tamponamento del portico e il diverso utilizzo del box;

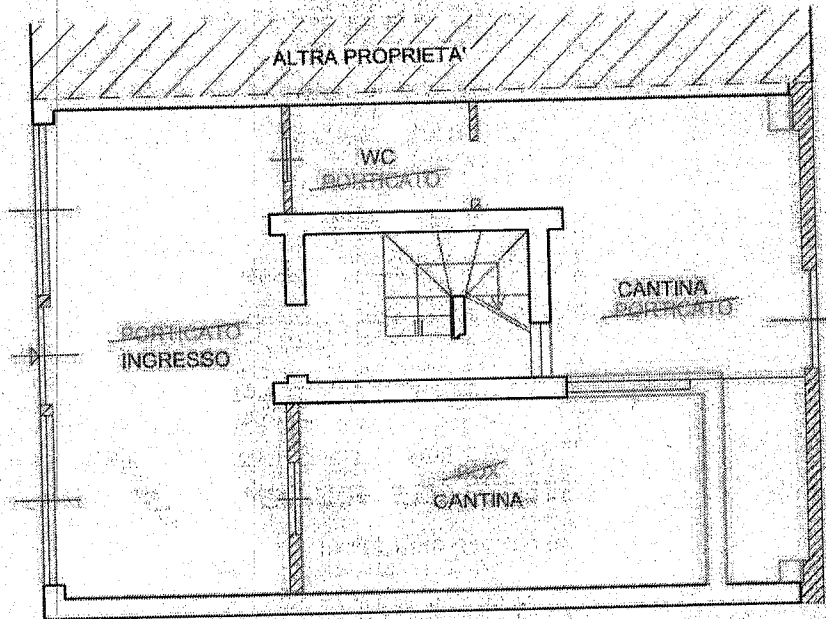
**Non di possibile sanatoria:**

- Rimozione della struttura lignea ed infissi a formazione di locale a piano secondo per ripristino della terrazza;

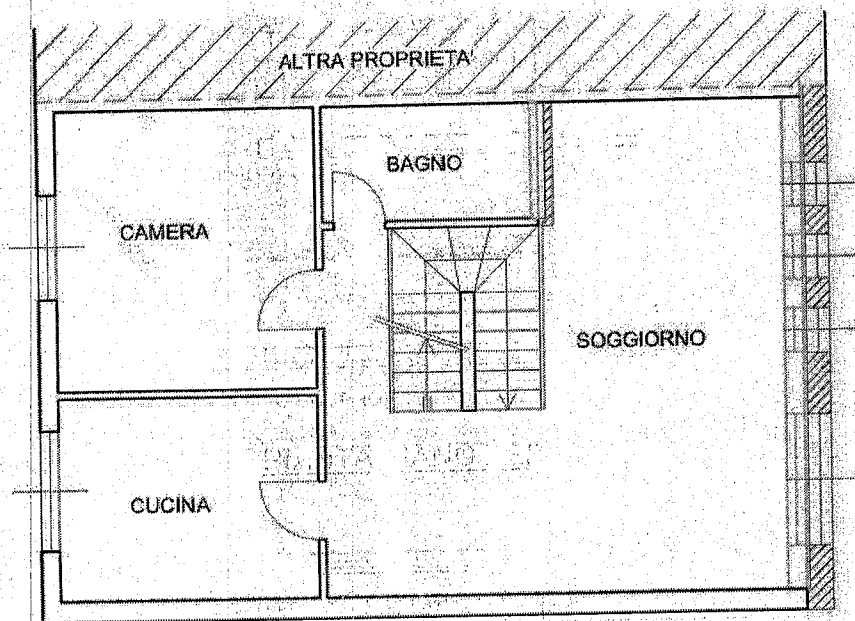
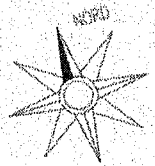
**Si è inoltre appurato che l'intera abitazione risulta avere una lunghezza maggiore a quanto concessionato, tale lunghezza rientra nelle tolleranze costruttive in riferimento al D.L. 69/2024 (4%) in modifica all'art. 34bis del D.P.R. 380/01 (2%) e pertanto è passibile di sanatoria edilizia.**

Vista l'entità delle opere abusive, esaminati i regolamenti e piani locali e le varie legislazioni vigenti si può asserire che le stesse risultano in parte sanabili ed in parte da ripristinare.  
**I costi per la sanatoria si possono stimare in € 6.000**

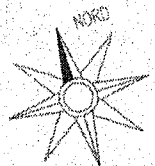


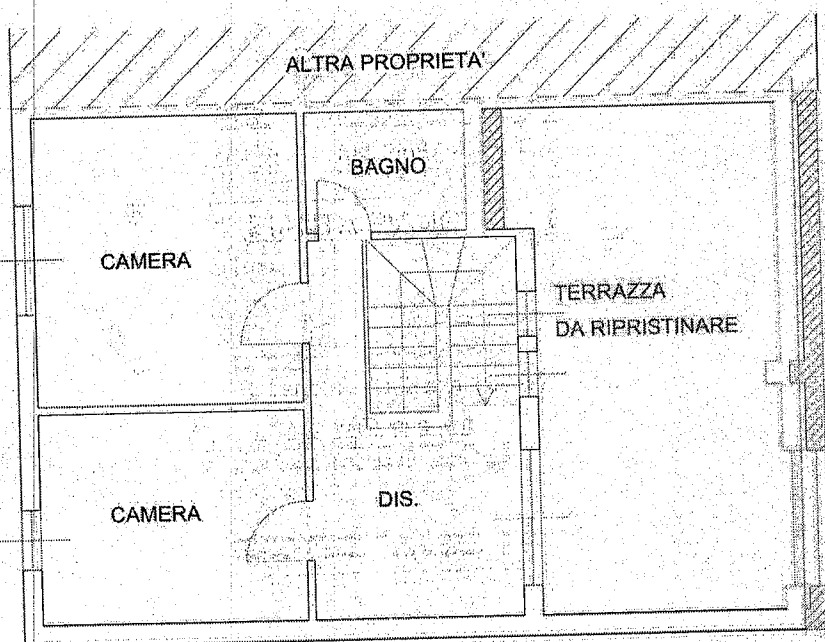


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





**PIANTA PIANO SECONDO**



Cap. 3.2 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...)

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili e la rispondenza dei dati catastali, preso atto che il mercato immobiliare nel Comune di Spino D'Adda e nelle zone limitrofe è attualmente in una fase di significativa regressione e di stallo a causa della delicata situazione sanitaria e finanziaria globale, la valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricadono e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo base al quale gli immobili potranno essere venduti, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima in riferimento al mercato immobiliare della zona a mezzo di "stima sintetica" per immobili della stessa tipologia e condizione.

Considerato altresì che, in relazione ai dati catastali e della loro consistenza, agli strumenti urbanistici, all'ubicazione ed alle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili,



Studio Tecnico Geometra Turconi Roberto ♦ Via Diaz n. 95 ♦ 26013 Crema (CR) ♦ Tel/Fax 0373/257406  
 geometraturconi@gmail.com ♦ roberto.turconi@geopec.it ♦

dell'epoca di costruzione, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, nonché assunte le opportune informazioni nella specifica zona in cui è ubicato l'immobile in ordine a recenti compravendite, ove si sono rilevate compravendite per immobili di simile tipologia, valutato lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene attendibile attribuire un valore unitario a metro quadro pari a **1.000 €/mq**.

Vengono inoltre prese in considerazione le quotazioni della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate - Territorio (1<sup>a</sup> semestre 2023) - Comune di Spino D'Adda - i cui dati, sono riassunti nella tabella di seguito riportata:

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** CREMONA

**Comune:** SPINO D'ADDA

**Fascia/zona:** Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

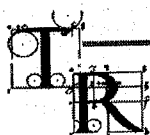
**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/R)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/R)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2150	L			
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	3,2	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	1000	L	2,5	3,7	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,2	3,1	L
Posti auto coperti	NORMALE	400	600	L	1,3	1,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	250	400	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1650	L	3,1	4,5	L



### Calcolo della superficie commerciale (al lordo delle murature)

#### Abitazione

Destinazione	Superficie mq.	Coeff.	Sup. comm.
Abitazione	159,00	1,00	159,00
Giardino	164,37	0,10	16,44
Cantine	44,31	0,60	26,59
Terrazza	26,17	0,30	7,85
<b>Totale</b>			<b>Mq. 209,88</b>

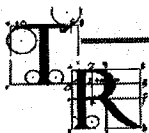
Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore attuale dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, valutato nel suo intero complesso, è quantificabile per arrotondamento in:

Stima	Sup. comm.	€/mq.	Valutazione
Abitazione	209,88	1.000,00	209.880,00
<b>Totale (per arrotondamento)</b>			<b>209.880,00 €</b>

#### Edificio complessivo

Stima	Valutazione
Abitazione	209.880,00
Deduzione per opere per ripristini vari	2.000,00
Deduzione per regolarizzazione pratica comunale (Sanatoria)	4.000,00
<b>Totale</b>	<b>203.880,00 €</b>

**€ 203.900,00 (Euro duecentotremilanovcento/00)**



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:

- Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore:

Stante le quote di possesso dell'esecutato [redacted] Proprietà per la quota di 1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

- 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

Stante le quote di possesso dell'esecutato [redacted] Proprietà per la quota di 1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Stante le quote di possesso dell'esecutato [redacted] Proprietà per la quota di 1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1) non si pone la necessità della separazione in natura della quota spettante al debitore.

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

Stante le quote di possesso dell'esecutato [redacted] Proprietà per la quota di 1/1), appreso che la stessa quota complessivamente rappresenta l'intero immobile (1/1), tenuto conto delle caratteristiche del bene, non si ritiene possibile procedere alla formazione di più lotti per la vendita.



---



---

**Cap. 3.6 a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente**


---

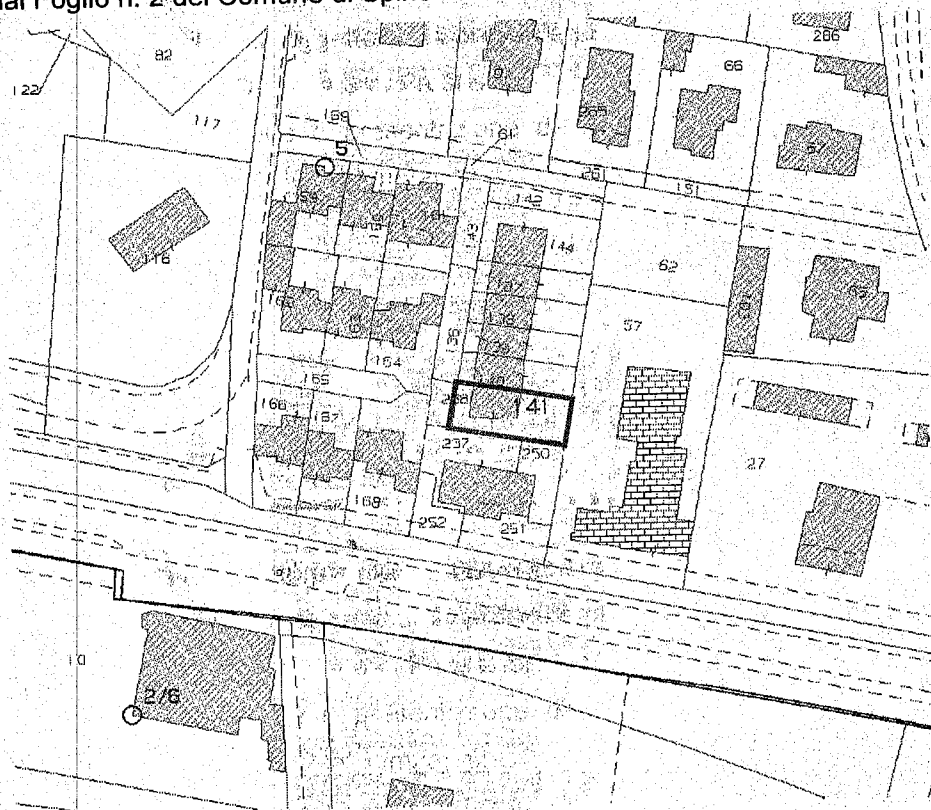
A seguito della verifica effettuata presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (Lombardia), ove si è riscontrato che il bene oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare risulta essere sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si è provveduto in data 27/05/2024 alla redazione e presentazione dell'attestato (APE n. 1910200006424) (Allegato 10) - Classe E - 235.40 kWh/m2anno

---

**Cap. 3.7** a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione

---

Estratto dal Foglio n. 2 del Comune di Spino D'Adda



## DATI CATASTALI DA ATTI DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultavano come di seguito censite al momento dell'atto di pignoramento:

**Catasto Terreni - Mappale 141:**

Fg. 2 Mappale 141

Categoria: Ente Urbano

Consistenza: 243 mq

**Abitazione:**

Fg. 2 Mappale 141 sub. 501

Categoria: A/2

Classe: 4<sup>^</sup>

Consistenza: 7 vani

Rendita: € 704,96

Indirizzo: Via Verdi n. 13 piano: T-1-2;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord altra proprietà di cui al mappale 140;
- A est altra proprietà di cui al mappale 57;
- A sud altre proprietà di cui ai mappali 250 e 237;
- A ovest ente urbano di cui al mappale 238;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Primo):

- A nord altra proprietà di cui al mappale 140;
- A est vuoto su cortile di pertinenza;
- A sud vuoto su cortile di pertinenza;
- A ovest vuoto su cortile di pertinenza;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Secondo):

- A nord altra proprietà di cui al mappale 140;
- A est vuoto su cortile di pertinenza;
- A sud vuoto su cortile di pertinenza;
- A ovest vuoto su cortile di pertinenza;



**Box:**

Fg. 2 Mappale 141 sub. 502

Categoria: C/6

Classe: 5<sup>^</sup>

Consistenza: 14 mq

Rendita: € 23,86

Indirizzo: Via Verdi n. 13 piano: T;

Coerenze da Nord in senso orario (Piano Terra):

- A nord abitazione di pertinenza di cui al mappale 141;
- A est abitazione di pertinenza di cui al mappale 141;
- A sud cortile abitazione di pertinenza di cui al mappale 141;
- A ovest abitazione di pertinenza di cui al mappale 141;

A seguito della verifica della documentazione ex art. 567 c.p.c. si è riscontrata la non conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato nelle schede catastali agli atti (Allegato 2), pertanto si è provveduto in data 22/05/2024 prot. CR0066036 in atti dal 23/05/2024 al deposito della variazione catastale (Allegato 2);

Di seguito vengono riportati i nuovi dati identificativi dell'immobile:

**Abitazione:**

Fg. 2 Mappale 141 sub. 503

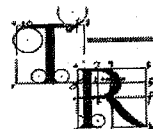
Categoria: A/2

Classe: 4<sup>^</sup>

Consistenza: 9 vani

Rendita: € 906,38

Indirizzo: Via Verdi n. 13 - piano: T-1-2;



Si specifica che durante la lettura dell'atto notarile ed analizzando la documentazione catastale è emerso che nonostante i vari passaggi di proprietà non si è mai proceduto alla all'aggiornamento dell'intestazione della quota di  $\frac{1}{2}$  del mappale 238 (F/1 - area urbana), ad oggi ancora intestato al Sig.ra [REDACTED]

**Si ritiene congruo che nel trasferimento dell'immobile venga inserita anche detta proprietà come di seguito catastalmente censita:**

**Area Urbana (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ):**

Fg. 2 Mappale 238

Categoria: F/1

Consistenza: 59 mq

Indirizzo: Via Verdi n. 13

Cap. 3.8 a verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare gli eventuali costi per lo smaltimento

Durante il sopralluogo del 11 Marzo 2024 nell'immobile oggetto di esecuzione non sono stati rilevati rifiuti di tipo speciali o pericolosi.

Cap. 4 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

Si rimanda ai seguenti allegati della presente relazione:

- Documentazione fotografica (*Allegato 1*)
- Planimetrie dei beni (*Allegato 2*)
- Visure catastali (*Allegato 2*)
- Documentazione comunale (*Allegato 3*)
- Copia degli atti di provenienza (*Allegato 5*)



Cap. 5 alleggi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico

Vengono altresì allegati le visure catastali (Allegato 2), il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico (Allegato 9);

Cap. 6 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

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, viene depositata, così come previsto dai nuovi ordinamenti, in formato digitale tramite procedura informatica; copia cartacea della relazione viene altresì depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Cremona ad uso del Giudice.

Cap. 7 provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.

La relazione di stima, completa dei relativi allegati, è stata inviata all' esecutato a mezzo raccomandata A/R ed al creditore procedente mediante e-mail PEC (Allegato 12).

Cap. 8 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

E' stato possibile effettuare tutte le operazioni peritali previste, nonché la presa visione dei luoghi, senza richiedere alcuna autorizzazione al Giudice e senza procedere alla sospensione delle operazioni peritali, tuttavia è stata richiesta una proroga, depositata in data 18/03/2024, a causa delle difficoltà riscontrate nell'accesso dell'immobile ed a seguito delle numerose difformità urbanistico-edilizie riscontrate.



Cap. 9 formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti

Il termine di deposito e di invio della perizia alle parti della presente relazione di stima, così come previsto nel "Decreto di Nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c." prorogata al 05/06/2024 per il deposito della perizia di stima e conseguentemente differito al 05/07/2024 ad ore 10,00 è stato rispettato (*Allegato 11*).

Cap. 11

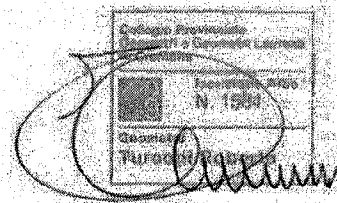
## OSSERVAZIONI FINALI

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Turconi Roberto, con la redazione della presente relazione di stima, composta da n. 28 (*ventotto*) pagine, oltre la copertina e dei relativi allegati, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, Maggio 2024

Il Perito

Geom. Roberto Turconi



## ALLEGATI

- ALLEGATO 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti
- ALLEGATO 2 - Documentazione catastale
- ALLEGATO 3 - Documentazione comunale
- ALLEGATO 4 - Stato di possesso degli immobili
- ALLEGATO 5 - Atto di proprietà
- ALLEGATO 6 - Ispezione ipotecaria e certificazione notarile
- ALLEGATO 7 - Documentazione fotografica
- ALLEGATO 8 - Scheda sintetica
- ALLEGATO 9 - Certificato di residenza e stato di famiglia storico
- ALLEGATO 10 - Attestato di Prestazione Energetica
- ALLEGATO 11 - Istanza di proroga consegna elaborato peritale
- ALLEGATO 12 - Attestato di invio perizia delle parti

