

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1

Giudice istruttore **G.O.P. Avv.**

promossa

dal

CREDITORE PROCEDENTE

Contro

IL DEBITORE

--- 0 ---

RELAZIONE DI STIMA

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

ABITAZIONE, LOCALI ACCESSORI, AUTORIMESSA ED AREE CORTILIZIE

Via Corte Guazzona n°5, San Giovanni in Croce (CR)



INDICE
SCHEDA RIEPILOGATIVA
QUESITO
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

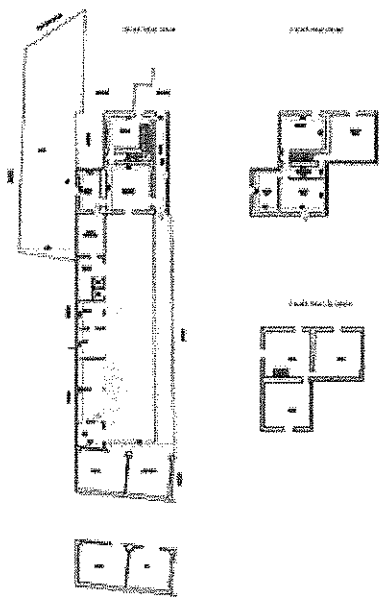
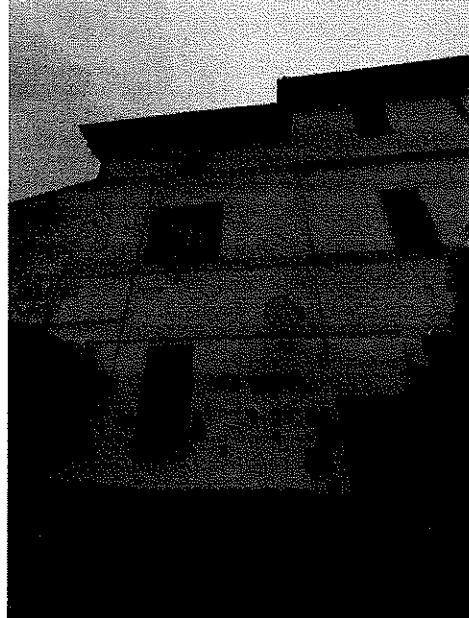
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE ... (Pag. 8)
Diritto Bene ed Ubicazione Descrizione Necessità di interventi manutentivi urgenti Certificazione Energetica
STORIA CATASTALE ... (Pag. 11)
Dati Catastali attuali Variazioni Storiche Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento Giudizio di regolarità/docfa Confini
REGOLARITA' URBANISTICA ... (Pag. 16)
Titoli Urbanistici Abitabilità e agibilità Abusi Sanabilità e costi Presenza di rifiuti
VALORE E VENDIBILITA' ... (Pag. 18)
Metodo di valutazione Valore libero mercato Confronto con trasferimenti pregressi Giudizio di vendibilità Forme di pubblicità
STATO DI POSSESSO ... (Pag. 19)
VINCOLI E ONERI ... (Pag. 20)
TRASCRIPTIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ... (Pag. 21)
LOTTE ... (Pag. 21)
COMODA DIVISIBILITA' ... (Pag. 21)
OSSERVAZIONI FINALI ... (Pag. 22)
ALLEGATI ... (Pag. 22)



ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune	San Giovanni in Croce	Ubicazione	Via Corte Guazzona n°5
---------------	-----------------------	-------------------	------------------------

	
---	---

Tipologia	Edificio unifamiliare	N Locali	6 (senza accessori)	Piano	Terra – 1° - sottotetto
Camere da letto	3	Bagni	1	Balcone	no
Portico	si	Giardino	si	Cantina	si
Box	si	Ripostiglio	si	Ascensore	no

DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Si – singole stufe	Raffrescamento	no	Antifurto	no
Videocitofono	no	Tv/Satellitare	si	Fotovoltaico	no
Pavimenti	Cotto, ceramica, legno	Rivestimenti	ceramica	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	si	Arredamento	In sede di sopralluogo era abitata dal locatario e arredata	Stato Conservativo	Discreto abitazione Scarso aree esterne

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

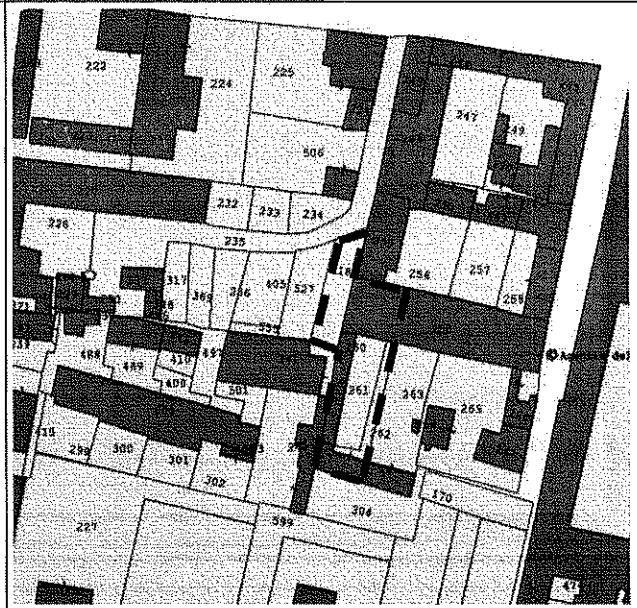
Dati catastali pignoramento	<ul style="list-style-type: none"> ● FG. 7 part. 259, sub.9 (A/3) graffato a part. 260 sub.3, 261, 262, 318; ● FG. 7 part. 260 sub.4 (C/6);
Dati catastali attuali	<ul style="list-style-type: none"> ● FG. 7 part. 259, sub.502 (A/3) e part. 318 sub.501, part. 260 sub.501, part. 261 sub.501, part. 262 sub.501; ● FG. 7 part. 262 sub.502 (C/2); ● FG. 7 part. 260 sub.503 e part. 262 sub.504 (C/2); ● FG. 7 part. 260 sub.502 (C/2); ● FG. 7 part. 262 sub.503 (C/6);



Nord	Al P.T. via Corte Guazzona e ragioni di cui ai mappali 255, 256, 259/p. Al P.1. e P.2. vuoto su mapp. 255, 256 e ragioni di cui al mappale 259/p.	Sud	Al P.T. ragioni di cui ai mappali 241, 304. Al P.1. e P.2. vuoto su mapp. 260/501, 261/501, 262/501, 304.
Est	Al P.T. ragioni di cui ai mappali 259/p e 263. Al P.1. e P.2. ragioni di cui al mappale 259/p.	Ovest	Al P.T. ragioni di cui ai mappali 259/p, 527, 241, 242. Al P.1. e P.2. ragioni di cui al mappale 259/p e vuoto su mapp. 318/501.

CERTIFICAZIONI			
Conformità Catastale	Si	Conformità Urbanistica	No (fino alla demolizione dei fabbricati accessori)
Abilitabilità/Agibilità	No	Certificazioni Impianti	No

CLASSE ENERGETICA **F**



INQUADRAMENTO CATASTALE



INQUADRAMENTO AEREO: Vista d'insieme del lotto e del fabbricato, contornati in rosso.

Irregolarità ed Abusi	Si segnala che non sono state trovate pratiche edilizie inerenti alla costruzione di tutti i fabbricati accessori.
-----------------------	---



VENDITA			
Superficie Commerciale	327,50 mq	Valore di Mercato	€ 207.200
Occupazione/Locazione	Si, locata	Vendibilità	Discreta
Motivazione	Dimensioni, tipologia, presenza di aree esterne, ampi spazi, ocali accessori non concessionati, ubicazione in zona residenziale nel centro abitato di San Giovanni in Croce dotato di servizi primari.		
Valore in vendita forzata	€ 168.300		

PERIZIA DI STIMA

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

QUESITO

Il giudice dell'esecuzione, vista l'istanza di vendita depositata nella procedura di cui in epigrafe, preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.567, comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c., visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente:

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. 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 fra 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 assente;

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;

8. 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;

allegghi 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;

allegghi 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 circa 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'illustrissimo G.O.P. Giudice dell'Esecuzione Avv. *[nome]* nominava in data 14.01.2024 (nomina pervenuta a mezzo pec in data 15.01.2024) la sottoscritta Arch. Viviana E. Pettenazzi, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cremona al n.907, con studio in via Ferrante Aporti 21 a Cremona quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare n. *[numero]*.

Dopo aver prestato giuramento, in data 22.01.2024, e aver preso visione degli atti della procedura verificando la completezza della documentazione, la sottoscritta iniziava le operazioni peritali richiedendo on-line all'Agenzia del Territorio di Cremona, copia della documentazione catastale utile all'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, e cioè schede planimetriche, visure per soggetto ed estratto di mappa aggiornati.

In data 17.02.2024, si comunicava alle parti tramite raccomandata, e all'IVG e avvocato tramite pec (in data 19.02.2024), la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **01.03.2024** presso il fabbricato sito in San Giovanni in Croce.

In data 30.01.2024, la sottoscritta inviava al comune di San Giovanni in Croce la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi per il fabbricato oggetto di esecuzione.

In data 01.03.2024, in accordo con l'IVG, ed in presenza del figlio della proprietaria e dell'affittuario, ci si recava in via Corte Guazzona n.5 a San Giovanni in Croce (CR), per eseguire il sopralluogo. Le operazioni ebbero per oggetto una completa ricognizione dei luoghi con la raccolta di dati mediante un rilievo di tipo geometrico, un'ampia documentazione fotografica, ed un raffronto dettagliato con la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

Nella stessa data ci si recava presso il comune di San Giovanni in Croce per l'accesso agli atti.

In data 20.03.2024 si chiedeva copia dell'atto notarile al notaio Massimo Galli, il quale li inviava il giorno 21.03.2024.

Durante lo svolgimento della perizia, la scrivente tecnico, ha constatato un'incongruenza tra l'atto di pignoramento immobiliare e la certificazione notarile, come meglio spiegato al paragrafo "Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento". Di questo argomento si è parlato con il giudice in data 29.04.2024 e successivamente si inviava comunicazione scritta in data 06.05.2024, il quale



rispondeva in data 20.05.2024 disponendo la comparizione dell'esperto e delle parti in data 21.06.2024, sospendendo nel frattempo le operazioni di stima.

Il 19.06.2024 il giudice comunicava lo spostamento dell'udienza al 15.07.2024.

In data 15.07.2024 il giudice, a seguito dell'incontro con la sottoscritta Ctu ed in presenza dell'Avv. _____ disponeva l'aggiornamento della certificazione notarile e comunicava il nuovo termine per il deposito della perizia in data 31.10.2024.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

L'unità immobiliare sita in via Corte Guazzona n. 5 a San Giovanni in Croce (CR), identificata al:

- foglio 7 mappale 259 sub.502 (A/3) graffiato al mapp. 318/501, 260/501, 261/501, 262/501;
- foglio 7 mappale 262 sub.502 (C/2);
- foglio 7 mappale 260 sub.503 graffiato al mapp. 262 sub.504 (C/2);
- foglio 7 mappale 260 sub.502 (C/2);
- foglio 7 mappale 262 sub.503 (C/6);

risulta di proprietà per la quota di 1/1 con diritto di abitazione della sig. _____ (C.F.:

_____ nat. _____ il _____

Bene e ubicazione:

Trattasi di un'unità immobiliare, ad uso abitativo con locali accessori e autorimessa, sita in via Corte Guazzona n. 5 a San Giovanni in Croce. Il fabbricato è ubicato in una zona prevalentemente residenziale, contraddistinta da case di 2/3 piani con tessitura prevalentemente regolare e talvolta con giardini/cortili interni, risulta comodamente accessibile ed è situata nel centro abitato di San Giovanni in Croce, dotato dei servizi primari.

L'immobile è raggiungibile in auto, in bicicletta o con i mezzi pubblici. All'abitazione si accede direttamente dall'ingresso principale su via Corte Guazzona n.5 (accesso carrabile e pedonale) o dall'ingresso secondario pedonale su via Filanda n.2.

Descrizione:

Nello specifico trattasi di un edificio di tipo unifamiliare, caratterizzato da ampi spazi, interni ed esterni, costituito da tre piani fuori terra, confinante a nord con un cortile interno (non di proprietà),



a ovest e a sud con l'area di proprietà e ad est con altra unità immobiliare. Il nucleo più "antico" dell'immobile si ritiene possa essere stato costruito a metà del 1800, a cui si sono susseguiti diversi rimaneggiamenti ed aggiunte, databili intorno al 1979/1980 ma non sono state reperite altre informazioni in merito.

L'abitazione è costituita da:

- al P.T. cucina, soggiorno, salotto, un ripostiglio, il vano scala che conduce al piano superiore; adiacente a quest'ultimo e diviso da un muro senza accesso diretto dalla casa, vi è un corridoio di collegamento tra i due cortili interni (di cui uno non di proprietà) che permette il solo passaggio per accedere all'ingresso di via Filanda n.2; A questo corridoio di passaggio si accede direttamente dal cortile interno di proprietà.
- al P.1. tre camere, un bagno, un disimpegno;
- al P.2. tre locali adibiti a soffitta;
- all'esterno è presente una tettoia a copertura dell'attuale ingresso, 8 locali accessori con funzione di ripostiglio/cantina (di cui 2 al piano primo), l'autorimessa e il cortile/giardino.

Al lotto si accede principalmente dall'ingresso pedonale e carrabile esclusivo su via Corte Guazzona n. 5. Esiste anche un ingresso secondario, di tipo pedonale, posto su via Filanda n.12, da cui non è stato possibile accedere perché al momento del sopralluogo non erano disponibili le chiavi.

All'abitazione si accede tramite l'ingresso posto in cucina.

L'edificio ha le caratteristiche tipiche delle case economiche di metà '800, con all'esterno linee semplici e priva di particolari decorazioni, con classici richiami alla tradizione costruttiva locale.

Il fabbricato principale ha struttura portante in muratura con mattoni pieni, le tramezzature sono in laterizio intonacate al civile e tinteggiate.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai presumibilmente in latero-cemento, con la presenza di volte a crociera nella porzione più antica della casa (corrispondente al soggiorno e ad una camera al piano primo).

Esternamente l'immobile risulta intonacato al civile e tinteggiato di colore bianco, ma con evidenti segni di deterioramento. Nella parte bassa per i primi 50 cm circa è presente un rivestimento di intonaco grezzo.

Il tetto ha 3 falde nella parte alta e 1 falda nella parte più bassa, con il manto di copertura in tegole di colore classico, struttura in legno e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le finestre caratterizzano i fronti in maniera regolare.



L'abitazione internamente presenta pavimentazioni in ceramica, legno e cotto. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco o panna. Le pareti della camera a P.T. sono rivestite in legno a tutta altezza, così come il vano scala. Le pareti del bagno sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di circa 200 cm. Anche la cucina presenta un rivestimento su tutti i lati in ceramica fino ad un'altezza di circa 200 cm.

Il bagno è completo di sanitari in porcellana bianca: lavabo, bidet, vaso a sedere, vasca e doccia. Le porte interne sono in legno o in legno e vetro di diversa tipologia, alcune bianche e alcune marroni.

I serramenti sono in legno, alcuni dotati di doppi vetri. Esternamente sono presenti tapparelle o imposte in legno a seconda delle stanze. Al P.T. sono presenti inferriate e zanzariere, nella camera sul retro è presente anche una veneziana.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, impianto televisivo con antenna parabolica, idraulico e idrico con acqua potabile, impianto fognario.

Il riscaldamento degli ambienti avviene mediante stufe a legna posizionate in varie stanze.

Alla soffitta si accede tramite una scala interna in legno ed è costituita da un pavimento in tavelle di cotto e muratura in mattoni pieni.

L'autorimessa è posta sul lato sud della proprietà in un corpo a sé stante, con portone metallico a due battenti. L'accesso avviene tramite il cortile, pavimentato in calcestruzzo ormai ammalorato e bisognoso di manutenzione straordinaria per il rifacimento del manto carrabile. La struttura è in mattoni pieni non intonacati e la copertura è costituita da orditura in legno e manto in coppi. Soprastante e adiacente l'autorimessa sono presenti tre locali accessori con funzione di legnaia / ripostiglio / cantina.

I locali accessori con funzione di cantina/ripostiglio sono costituiti da corpi di fabbrica in muratura, copertura con struttura in legno e tetto in onduline,(da verificare se vi sia la presenza di amianto) canali di gronda e pluviali. Le porte sono in legno, oppure costituiti da semplici cancelli rudimentali.

(Allegato I – TAV.1-2-3 elaborato grafico stato dei luoghi)

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Il fabbricato principale nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione discreta, pur non essendo bisognoso di interventi urgenti, necessita di una pulizia approfondita della soffitta e ripresa dell'intonaco esterno e dell'intonaco del corridoio di passaggio tra i due cortili, che presenta segni evidenti di umidità di risalita; si necessita anche della sostituzione/manutenzione delle imposte.



I fabbricati accessori invece si trovano in uno stato fatiscente, in modo particolare si segnala un cedimento della copertura nel fabbricato a sud (autorimessa e locali soprastanti).

Si segnala la necessità di una verifica globale delle coperture ed eventuale rifacimento e l'amianto se presente andrà correttamente smaltito. Le aree esterne andranno risistemate/ripavimentate.

Certificazione Energetica:

Si allega alla presente relazione, l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1909000007216 del 30.12.2016 relativo all'unità abitativa di cui al FG. 7 Mapp. 259 sub. 9 a firma dell'ing. Ivan Ongari in qualità di certificatore energetico accreditato all'elenco di Regione Lombardia con n. 1421, valido fino al 30.12.2026.

Classe energetica F.

(Allegato E – Attestato di Prestazione Energetica)

STORIA CATASTALE ABITAZIONE e LOCALI ACCESSORI

Dati catastali pignoramento:

Il pignoramento è stato fatto sui vecchi dati catastali (attualmente variati):

Abitazione e locali accessori

Foglio 7 mapp. 259/9 – 260/3 – 261 – 262 - 318 Categoria A/3 – Classe 3 – Cons. 10 vani – Sup.

Cat. 258 mq – Rendita € 377,01 – Via Filanda n°12 Piano T-1.

Autorimessa

Foglio 7 mapp. 260 sub.4 Categoria C/6 – Classe 4 – Cons. 25 mq – Rendita € 61,97 – Via Filanda n°12 Piano T.

Dati catastali attuali:

Così come risulta dalla visura catastale allegata, attualmente gli immobili corrispondono precisamente ai seguenti dati identificativi:

- Foglio 7 mapp. 259 sub.502 e mapp. 318/501, 260/501, 261/501, 262/501, via Corte Guazzona n.5, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, vani 10,0, superficie catastale Totale



- 286 m², rendita Euro 377,01;
- Foglio 7 mapp. 262 sub.502, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 27 m², superficie catastale 33 m², rendita Euro 33,47;
- Foglio 7 mapp. 260 sub.503 graffato al mapp. 262 sub.504, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 27 m², superficie catastale 33 m², rendita Euro 33,47;
- Foglio 7 mapp. 260 sub.502, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 m², superficie catastale 38 m², rendita Euro 38,42;
- Foglio 7 mapp. 262 sub.503, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 25 m², superficie catastale 25 m², rendita Euro 61,97;

(Allegato B – estratto di mappa + visura per soggetto + planimetrie)

Intestazione:

proprietà e diritto di abitazione per la quota di **1/1** della _____ i (C.F.: _____)
() nat:

Variazioni storiche:

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che l'unità immobiliare di cui alle schede catastali allegate ha subito variazioni catastali:

u.i.u. mapp.259/502, mapp.260/501, mapp.261/501, mapp.262/501, mapp.318/501,

- *VARIAZIONE DEL 17/07/1987 in atti dal 26/10/1995 AMPL-DIV-VSI (n.446.1/1987);*
- *VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;*
- *VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;*
- *VARIAZIONE del 10/12/2019 Pratica n. CR0061107 in atti dal 11/12/2019 DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20721.1/2019);*

u.i.u. mapp.260/503, mapp.262/504,

- *VARIAZIONE DEL 17/07/1987 in atti dal 26/10/1995 AMPL-DIV-VSI (n.446.1/1987);*
- *VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;*
- *VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;*
- *VARIAZIONE del 10/12/2019 Pratica n. CR0061107 in atti dal 11/12/2019 DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20721.1/2019);*

u.i.u. mapp.262/502



- *VARIAZIONE DEL 17/07/1987 in atti dal 26/10/1995 AMPL-DIV-VSI (n.446.1/1987);*
- *VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;*
- *VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;*
- *VARIAZIONE del 10/12/2019 Pratica n. CR0061107 in atti dal 11/12/2019 DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20721.1/2019);*

u.i.u. mapp.260/502

- *VARIAZIONE DEL 17/07/1987 in atti dal 26/10/1995 AMPL-DIV-VSI (n.446.1/1987);*
- *VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;*
- *VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;*
- *VARIAZIONE del 10/12/2019 Pratica n. CR0061107 in atti dal 11/12/2019 DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20721.1/2019);*

u.i.u. mapp.262/503

- *VARIAZIONE DEL 17/07/1987 in atti dal 26/10/1995 AMPL-DIV-VSI (n.446.1/1987);*
- *VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/1992;*
- *VARIAZIONE DEL 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;*
- *VARIAZIONE del 10/12/2019 Pratica n. CR0061107 in atti dal 11/12/2019 DIVISIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 20721.1/2019);*

(Allegato C – visure storiche)

Oltre a quanto sopra elencato, le altre variazioni avvenute rispetto alla situazione attuale riguardano la **titolarità dei beni** così come di seguito descritto.

L'immobile in oggetto risulta di proprietà per la quota di 1/1 dell _____ (C.F.: _____) nat _____ il _____, cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- *DONAZIONE 2/6 di proprietà a favore di _____, con atto del 02/08/2013 del Notaio Galli Massimo sede Cremona, Repertorio n. 24286/9586, nota presentata con Modello Unico n.4057.1/2013 Reparto PI di Cremona in atti dal 05/08/2013.*

A margine della descritta formalità si rileva **annotamento di inefficacia parziale**, emesso dal Tribunale di Cremona il 13 ottobre 2017, Reper-torio 1898/2016, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di CREMONA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 dicembre 2017 ai NN.10551/1966 di formalità.



- **SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE DI** () del () – UR sede Casalmaggiore registrato in data 12/05/2000, voltura n.2197.1/2000 pratica n.20246 in atti dal 13/07/2000.
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ** rogato dal Notaio Galli Massimo il 02 agosto 2013, Repertorio 24286/9586, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di CREMONA - Terri-torio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 agosto 2013 ai NN.5840/4058 di formalità in favore dei signori () nat () il () () nat () il () () e contro il signor () nat () il () ()

(Allegato F - copia atto di acquisto anno 1977)

(Allegato G - copia atto di donazione anno 2013)

(Allegato H - copia ordinanza ex art. 702 bis cpc)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati catastali derivanti dalle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona coincidono con quelli riportati nella *certificazione notarile*, ad esclusione del mappale 262 sub.502, mentre nell’atto di pignoramento notificato il 30/10/2023, sono riportati i dati catastali antecedenti al dicembre 2019. Per avere una corrispondenza tra i dati catastali del pignoramento e quelli attuali è stato necessario confrontare le planimetrie catastali storiche con quelle attuali. Dal confronto emerge che l’intera proprietà è soggetta a pignoramento, ma nella certificazione notarile non veniva citato l’immobile attualmente accatastato al foglio 7 mapp. 262 sub.502 (C/2).

PIGNORAMENTO										
casa di civile abitazione, rustici di servizio, autorimessa, cortile										
vecchi dati					nuovi dati					
comparazione	mapp. 259	sub. 9	casa		mapp. 259		casa			
	mapp. 260	sub. 3	tettoia + pollaio + triangolo + deposito		mapp. 260		tettoia			
	foglio 7	mapp. 261	giardino	A3	via Filanda n°12	mapp. 261	giardino	A3	via Corte Guazzona n°5 Piano T-1-2	
		mapp. 262	cortile L + cantina + legnaia + rip			mapp. 262	cortile L			
		mapp. 318	cortile ingresso carroia			mapp. 318	cortile ingresso carroia			
	foglio 7	mapp. 262	cortile L + cantina + legnaia + rip			mapp. 262	sub. 502	cantina + legnaia + rip	C2	via Corte Guazzona n°5 Piano T-1
	foglio 7	mapp. 260	sub. 3	tettoia + pollaio + triangolo + deposito			mapp. 260	pollaio	C2	via Corte Guazzona n°5 Piano T
						mapp. 262	triangolo pollaio	C2	via Corte Guazzona n°5 Piano T	
						mapp. 260	deposito	C2	via Corte Guazzona n°5 Piano T	
foglio 7	mapp. 260	sub. 4	garage	C6	via Filanda n°12	mapp. 262	garage	C6	via Corte Guazzona n°5 Piano T	
presenti nella certificazione notarile										



Questa incongruenza è stata segnalata al giudice ed è stata prodotta quindi una nuova certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco, dalla quale si evince che il pignoramento è esteso a tutto il lotto.

Si segnala che nel pignoramento, i beni oggetto di perizia, risultano essere **pignorati per la quota complessiva dei 2/6 di proprietà** della Sig.ra .

Si segnala inoltre che, rispetto ai dati reperiti, l'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Corte Guazzona n. 5. anziché da Via Filanda n. 12.

Giudizio di regolarità/Docfa:

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'abitazione, i locali accessori e l'autorimessa, così come realizzati, non presentano incongruenze rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali, depositate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cremona – Comune di San Giovanni in Croce (presentata il 11.12.2019 prot. CR0061107).

Si segnala che la planimetria catastale dell'attuale foglio 7 mapp. 262 sub.503 (C/6), corrisponde ancora alla vecchia scheda con i riferimenti al foglio 7 mapp. 260 sub.4 (C/6), è stato aggiornato quindi solo il Tipo Mappale e non anche quest'ultima planimetria.

Confini:

I confini in un sol corpo sono:

a Nord al P.T. via Corte Guazzona e ragioni di cui ai mappali 255, 256, 259/p. Al P.1. e P.2. vuoto su mapp. 255, 256 e ragioni di cui al mappale 259/p.;

a Est al P.T. ragioni di cui ai mappali 259/p e 263. Al P.1. e P.2. ragioni di cui al mappale 259/p.;

a Sud al P.T. ragioni di cui ai mappali 241, 304. Al P.1. e P.2. vuoto su mapp. 260/501, 261/501, 262/501, 304;

a Ovest al P.T. ragioni di cui ai mappali 259/p, 527, 241, 242. Al P.1. e P.2. ragioni di cui al mappale 259/p e vuoto su mapp. 318/501.



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

L'immobile, edificato presumibilmente a metà del 1800 è stato oggetto negli anni di alcuni interventi e modificazioni.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di San Giovanni in Croce è emersa la seguente pratica edilizia riguardante l'abitazione e l'autorimessa:

- **C.E. n° 457 del 20/08/1979 prot. 1869** rilasciata dal Comune di San Giovanni in Croce a Ceresini Pietro;

(Allegato D - copia C.E. n°457 del 20/08/1979 prot.1869).

Sull'atto notarile del dr. Massimo Galli del 02/08/2013 repertorio n.24286 raccolta n.9586, non vi è menzionata nessuna pratica edilizia.

Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di San Giovanni in Croce, **non sono emersi documenti riguardanti l'agibilità/abitabilità** dell'immobile oggetto di esecuzione.

Abusi:

La **C.E. n° 457 del 20/08/1979 prot. 1869** riguarda la creazione di un bagno al P.1 e di un garage esterno. Le due planimetrie allegate rappresentano solamente i due locali oggetto di lavori, pertanto non è possibile stabilire la reale conformità dell'abitazione. Non sono presenti i locali accessori che vengono pertanto indicati come opere abusive.

(Allegato I - TAV.1-2-3 elaborato grafico stato dei luoghi).

A seguito del colloquio con il tecnico Comunale, sarà necessario quindi demolire le opere non concessionate.

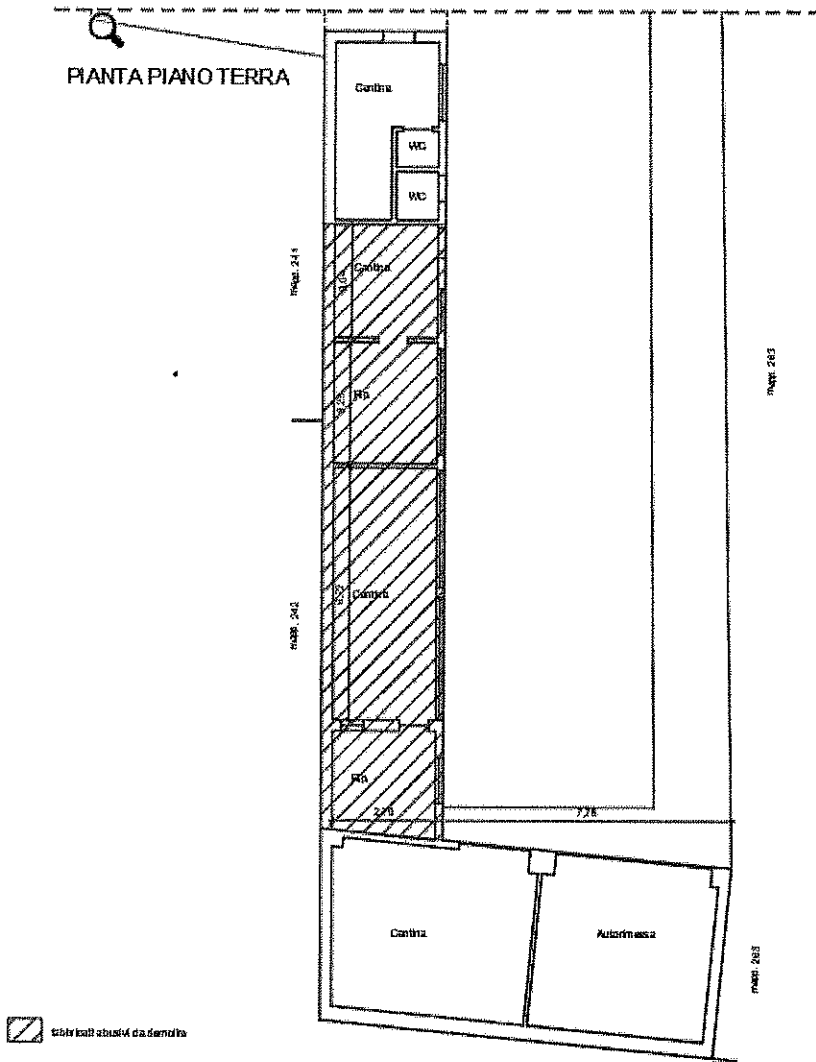
Nel successivo paragrafo verranno elencati i costi per la redazione della pratica di demolizione.

Sanabilità e costi:

In accordo con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, si ritiene opportuno segnalare che i futuri acquirenti dovranno provvedere alla demolizione delle opere non sanabili e realizzate in assenza dei titoli abilitativi e le convenzioni necessarie (corpi accessori identificati al Fg. 7 mapp. 260 sub. 503 ed una porzione del sub. 502).



Identificazione delle demolizioni:



Di seguito si riporta una tabella nella quale viene quantificato l'importo complessivo stimato per i lavori di demolizione relativi ai locali accessori:

CALCOLO COSTI DEMOLIZIONE - ESEC.175/23	
LOCALI ACCESSORI SITI IN VIA CORTE GUAZZONA n.5	
Lavori di demolizione	€ 13.435,11
S.C.I.A per demolizione e messa in pristino	€ 1.000



Diritti di segreteria	€ 50
Nuovo accatastamento	€ 1.500
TOTALE	€ 15.985,11 → € 16.000

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle **spese** di demolizione degli immobili non concessionati da **decurtare** al valore stimato dell'immobile, è stimabile in **16.000,00 €**.

(ALLEGATO R – Computo metrico demolizione)

Presenza di rifiuti:

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti all'interno dell'abitazione. Nei locali accessori invece sono presenti oggetti di vario tipo, in parte considerabili attrezzi edili o meccanici e materiale vario, di proprietà dell'attuale affittuario.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard' di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach) si è riusciti, a reperire n.2 compravendite di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in libero mercato, nel comune di San Giovanni in Croce, effettuate entro il biennio precedente. *(A – compravendita del 31.05.2022, Repertorio n.40002, raccolta n.13312 - notaio Dott. Carmine Mario Gaudio; B – compravendita del 12.02.2024, Repertorio n.20446, raccolta n.16301 - notaio Dott. Mauro Acquaroni).*

Pertanto la presente valutazione terrà conto dei valori di trasferimento in libero mercato con la verifica poi del deprezzamento ottenuto mediante i metodi di stima con il confronto sul bene venduto in modo forzoso. I dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono riportati nell'allegato **rapporto di valutazione**.

(ALLEGATO L – Rapporto di valutazione)

Valore di mercato attribuito:

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 207.700,00** (diconsi Euro



duecentosette milasettecento/00) e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 168.300,00** (diconsi Euro centosessantottomilatrecento/00).

Confronto con trasferimenti pregressi:

Non risultano compravendite dell'immobile effettuate negli ultimi vent'anni.

Giudizio di vendibilità:

Il bene è collocato a San Giovanni in Croce, in una zona residenziale formatasi presumibilmente all'inizio del secolo scorso. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente tecnico è emerso che la zona ove è ubicato l'immobile non è in espansione, seppur siano presenti due aree di trasformazione a breve distanza dall'immobile, come indicato sul PGT. Ad influire positivamente sicuramente la presenza di un giardino e di una ulteriore area interna cortilizia, ampi spazi interni e ambienti caratterizzati da volte e pavimenti in cotto.

Ad influire negativamente, l'edificazione datata, presenza di aree esterne che necessitano di manutenzione, assenza di balconi, necessita' di interventi di manutenzione straordinaria per adeguamenti/rifacimenti impiantistici, della verifica/ripasso del manto di copertura e di interventi per il miglioramento della classe energetica dell'edificio, tenendo conto dei bonus fiscali e le agevolazioni attualmente previste, e nelle condizioni attuali sopradescritte, il giudizio sulla commerciabilità è da ritenersi **DISCRETO**.

Forme di pubblicità:

La sottoscritta tecnico ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- 1) Apposizione di cartello "VENDESI" in loco con indicato l'indice di Prestazione Energetica e la relativa Classe ed i riferimenti telefonici del venditore;
- 2) Pubblicità telematica sui siti on line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- 3) Inserzione pubblicitaria sui siti internet dedicati quali ad esempio "Immobiliare.it", "Casa.it", "Idealista.it".

STATO DI POSSESSO

Debitore:



Le unità immobiliari site in via Corte Guazzona n. 5 a San Giovanni in Croce (CR), di cui al:

- foglio 7 mappale 259 sub.502 (A/3) e mapp. 318/501, 260/501, 261/501, 262/501;
- foglio 7 mappale 262 sub.502 (C/2);
- foglio 7 mappale 260 sub.503 graffato al mapp. 262 sub.504 (C/2);
- foglio 7 mappale 260 sub.502 (C/2);
- foglio 7 mappale 262 sub.503 (C/6);

risulta di proprietà per la quota di 1/1 del _____ (C.F.: _____) nata a _____, il _____, al momento del sopralluogo **risultava data in locazione ed abitata dall' inquilino come da contratto di locazione allegato.**

(Allegato Q – Copia Contratto di affitto registrato)

Locazione: al momento attuale l'immobile **risulta locato.**

Comodato: al momento attuale l'immobile **non risulta in comodato.**

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità: /

VINCOLI E ONERI

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: si (si rimanda Allegato F – Copia atto di acquisto anno 1977)

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri: no



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Rapporti con eventuali ipoteche:

Dalla ricerca effettuata non risultano altre ipoteche successive alla certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Dalla ricerca effettuata non risultano altre trascrizioni e iscrizioni successive alla certificazione notarile del Notaio Niccolò Tiecco.

Elenco delle formalità che saranno cancellate: /

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della loro attuale consistenza e delle irregolarità edilizie e urbanistiche rilevate, allo scrivente perito non sembra opportuna né tanto meno giustificata o fattibile, la suddivisione e la vendita in più lotti.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

Si ritiene che l'immobile oggetto di CTU **non sia comodamente divisibile in natura.**

Ulteriori frazionamenti dell'unità immobiliare, viste le caratteristiche tipologiche e distributive, non consentirebbero di determinare quote concrete suscettibili di autonomo godimento, senza affrontare problemi tecnici eccessivamente costosi (questioni statiche, modifiche interne) e comporterebbe infine un deprezzamento del valore delle singole quote in rapporto a quello dell'intero.



Ipotesi di divisione: Nessuna

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Si dichiara di aver inviato copia della presente relazione, e dei relativi allegati, ai debitori ed al legale del creditore procedente.

ALLEGATI:

- Allegato A – Inquadramento e Relazione Fotografica
- Allegato B – Estratto di mappa + visura per soggetto + planimetrie
- Allegato C – Visure storiche
- Allegato D - Copia C.E. 457 prot.1869 del 20.08.1979
- Allegato E – Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato F – Copia atto di acquisto anno 1977
- Allegato G - Copia atto di donazione anno 2013
- Allegato H - Copia ordinanza ex art. 702 bis cpc
- Allegato I - TAV.1-2-3-4 elaborati grafici stato dei luoghi
- Allegato L - Rapporto di stima
- Allegato N – Certificato di residenza
- Allegato O - Certificato di stato di famiglia
- Allegato P - Certificazione notarile
- Allegato Q – Contratto di locazione
- Allegato R - computo metrico demolizione

Cremona (CR), 10/10/2024

IL PERITO

Arch. Viviana E. Pettenazzi

