

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 176/2023
Riunita alla n. 133/2022

Giudice istruttore **Dott.ssa Claudia Calubini**

promossa

dal

CREDITORE PROCEDENTE
AQUI SPV S.R.L.

Contro

IL DEBITORE

TERZI GARANTI DI IPOTECA

--- 0 ---

RELAZIONE DI STIMA

BENI OGGETTO DELL' ESECUZIONE:

VILLA ISOLATA SU LOTTO CON AUTORIMESSA, PISCINA E LOCALI ACCESSORI
(composta da 3 U.I.U.)

Via Martiri della Libertà n° 19, Malagnino (CR)



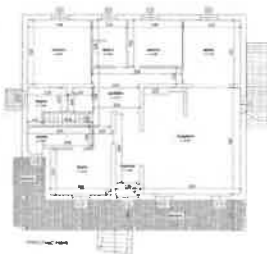
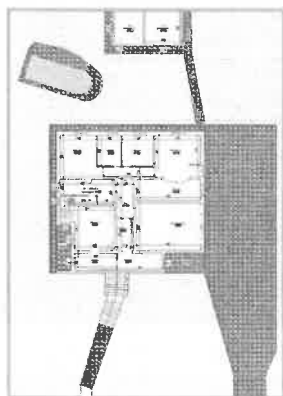
INDICE
SCHEDA RIEPILOGATIVA
QUESITO
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE ... (Pag. 8)
Diritto Bene ed Ubicazione Descrizione Necessità di interventi manutentivi urgenti Certificazione Energetica
STORIA CATASTALE ... (Pag. 12)
Dati Catastali attuali Variazioni Storiche Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento Giudizio di regolarità/docfa Confini
REGOLARITA' URBANISTICA ... (Pag. 15)
Titoli Urbanistici Abitabilità e agibilità Abusi Sanabilità e costi Presenza di rifiuti
VALORE E VENDIBILITA' ... (Pag. 21)
Metodo di valutazione Valore libero mercato Confronto con trasferimenti pregressi Giudizio di vendibilità Forme di pubblicità
STATO DI POSSESSO ... (Pag. 22)
VINCOLI E ONERI ... (Pag. 23)
TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ... (Pag. 24)
LOTTI ... (Pag. 24)
COMODA DIVISIBILITA' ... (Pag. 25)
OSSERVAZIONI FINALI ... (Pag. 25)
ALLEGATI ... (Pag. 19)



VILLA ISOLATA SU LOTTO con GIARDINO AUTORIMESSA PISCINA e LOCALI ACCESSORI

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune Malagnino Ubicazione Via Martiri della Libertà n.19



Tipologia	villa	N Locali	8 (senza accessori)	Piano	Terra - Primo
Camere da letto	4	Bagni	3	Balcone	si
Portico	si	Giardino	si	Cantina	si
Box	Si, doppio.	Ripostiglio	si	Ascensore	no

DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	Si, al P.T.	Antifurto	si
Videocitofono	si	Tv/Satellitare	Si	Fotovoltaico	/
Pavimenti	Ceramica, marmo, legno	Rivestimenti	Ceramica/gres	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	Si	Arredamento	In sede di sopralluogo era abitata dai terzi garanti di ipoteca (Sig.ra Amighini Margherita e Cavagnini Romeo ed arredata).	Stato Conservativo	Ottimo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali Pignoramento	<ul style="list-style-type: none"> FG. 4 part. 188, sub.3 (A/2) notificato il 24/06/2022 (1° pignoramento) FG. 4 part. 188, sub.2 (A/2) notificato il 06/11/2023 (2° pignoramento in aggiunta) FG. 4 part. 188, sub.4 (C/6) notificato il 06/11/2023 (2° pignoramento in aggiunta) 			
Nord	ragioni di cui al mappale 184;	Sud	ragioni di cui al mappale 191;	
Est	Via Martiri della Libertà	Ovest	ragioni di cui ai mappali 1017, 1021 e 1022;	

CERTIFICAZIONI

Conformità Catastale	No	Conformità Urbanistica	No
Abilitabilità/Agibilità	Si	Certificazioni Impianti	No



CLASSE ENERGETICA **D** (sub.2)

CLASSE ENERGETICA **E** (sub.3)



Irregolarità ed Abusi Si, andranno rimossi elementi radianti nel garage e realizzazione controsoffitto per adeguare h interna; piscina risulta non concessionata; andranno regolarizzate le difformità interne ed esterne e l'aumento di slp.

VENDITA			
Superficie Commerciale	472,27 mq	Valore di Mercato	€ 450.700
Occupazione/Locazione	Occupato dai terzi garanti di ipoteca e proprietaria (€ _____) con diritto di abitazione.	Vendibilità	Discreto
Motivazione	Dimensioni, tipologia, finiture, stato di manutenzion ed ubicazione in zona residenziale consolidata.		
Valore in vendita forzata	€ 405.300		



PERIZIA DI STIMA

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

QUESITO

Il giudice dell'esecuzione, visti gli artt. 568 cpc e 161 disp. att. cpc, dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inadeguati; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto;

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, comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 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;

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;

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, comma 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 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. Claudia Calubini nominava in data 14.10.2022 (nomina pervenuta a mezzo pec in data 20.10.2022) la sottoscritta Arch. Viviana E. Pettenazzi,



Esecuzione Immobiliare n. **176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022**

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.133/2022.

Dopo aver prestato giuramento, in data 30.10.2022, 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 14.11.2022, la sottoscritta inviava, a mezzo pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Malagnino, una richiesta di accesso ai documenti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai fabbricati pignorati.

In data 14.12.2022 la sottoscritta prendeva contatto con l'IVG dal quale veniva informata che ha preso contatti con i proprietari per il sopralluogo.

In data 15.12.2022, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malagnino (CR) per verificare la conformità edilizia dell'immobile, e richiedere copia delle varie autorizzazioni edilizie.

In data 23.12.2022, si comunicava alle parti, all'IVG e avvocato, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **10.01.2023** presso il fabbricato sito in Malagnino.

In data 09.01.2023, la sottoscritta riceveva una telefonata dal genero dell'esecutato, con la richiesta di rinviare l'appuntamento del giorno seguente, spostandolo alla data del **23.01.2023** ore 11.30.

In data 20.01.2023, in accordo ed in presenza del tecnico dell'IVG, il Sig. Emanuele Manini, si recava in via Martiri della libertà n.19 a Malagnino (CR), per eseguire il sopralluogo in presenza degli Avvocati dell'esecutato, del debitore e della proprietaria/occupanti dell'immobile.

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 le concessioni edilizie, la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

Dal sopralluogo è emerso che la villa è composta da n.3 unità immobiliari non realmente separate (due abitazioni e un'autorimessa, ma risultava pignorata solo l'abitazione posta al P.1), inoltre, l'impianto di riscaldamento è comune a entrambi gli appartamenti ed è servito dallo stesso generatore di calore. L'impianto non è separabile se non attraverso un rifacimento/modifica globale del sistema di riscaldamento e distribuzione acqua calda sanitaria. Tale situazione avrebbe reso



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

difficoltosa la stima e la vendita separata.

In data 24.03.2023 la sottoscritta si incontrava con il giudice dell'esecuzione per esporre la problematica soprariportata.

In data 20.03.2023, la sottoscritta si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Malagnino per valutare insieme a Responsabile dell'Ufficio tecnico la sanatoria delle difformità rilevate durante il rilievo dell'unità immobiliare ed il computo degli oneri.

In data 29.03.2023 a seguito delle problematiche emerse e del colloquio con il giudice dell'esecuzione la sottoscritta chiedeva una proroga dei termini.

In data 07.04.2023 il giudice dell'esecuzione sospendeva le operazioni peritali.

In data 01.05.2024 il giudice dell'esecuzione, a seguito dell'estensione del pignoramento disponeva la ripresa delle operazioni di stima dell'intero compendio immobiliare, comprensivo quindi delle unità immobiliari precedentemente non pignorate. Nella stessa data veniva autorizzata la riunione alla procedura RGE 133/2022 della P.E.I. 176/2023.

In data 24.05.2024 si comunicava alla scrivente, termine fino al 31.10.2024, per il deposito della relazione peritale.

Nei mesi di luglio e agosto 2024, la scrivente ha contattato diverse volte L' IVG e l'avv. Monaco, in rappresentanza del debitore sig. _____ er fissare il sopralluogo all'immobile, più volte rimandato dal legale.

In data 27.08.2024 si inviava PEC e raccomandata per comunicare il proseguimento delle operazioni peritali, fissate per il giorno 11.09.2024, in presenza dell'IVG. Dopo essere stata contattata dalle parti e per impossibilità del legale, veniva concordato un nuovo sopralluogo il 16.09.2024, ma anche in tale occasione non è stato possibile accedere al bene.

In data 17.09.2024, la direttrice dell'IVG di Cremona Franca Azzolini, a seguito dei numerosi tentativi per richiedere l'accesso all'immobile, presentava un'istanza al giudice dell'esecuzione per disporre la liberazione del compendio pignorato.

In data **25.09.2024**, si accedeva infine all'immobile in presenza dell'IVG, del debitore, dell'Avv. di parte del debitore, dell'attuale proprietaria dell'immobile Sig.ra _____ : del marito _____ (diritto di abitazione) ed ivi residenti, per procedere con il rilievo geometrico e fotografico dei beni pignorati nella procedura P.E.I. n.176-2023.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Le unità immobiliari site in via Martiri della Libertà n. 19 a Malagnino (CR), identificate al foglio 4 mappale 188/2 (A/2), mappale 188/3 (A/2) e 188/4 (C/6), risultano di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra _____ (C.F.: _____) in regime di separazione con **diritto di abitazione** vitalizio (quota 1/2) in testa al sig. _____ (C.F.: _____).

Bene e ubicazione:

Trattasi di una villa con autorimessa, giardino e locali accessori, sita in via Martiri della Libertà n. 19 a Malagnino. Il fabbricato è ubicato in una zona residenziale consolidata, contraddistinta da numerose ville e villette e alcuni piccoli condomini, risulta comodamente accessibile ed è dotata dei servizi primari.

L'immobile è raggiungibile in auto, in bicicletta o con i mezzi pubblici. All'abitazione si accede direttamente da via Martiri della Libertà, attraverso l'accesso pedonale al n. 19, oppure dall'accesso carroia, posto subito avanti.

All'interno dell'edificio vi sono due unità immobiliari distinte, una posta al piano primo ed una a piano terra, seppur internamente non risultino realmente separate, se non da un'ampia porta doppia a vetri.

L'accesso all'abitazione posta al piano primo avviene dal cancello pedonale al civico 19 (1), l'accesso all'unità posta al piano terra avviene dall'ingresso secondario pedonale/carraio e si accede dal lato nord della casa (2).





Descrizione:

Nello specifico trattasi di una casa isolata su ampio lotto, con cortile e giardino, formata da tre unità immobiliari differenti: due a destinazione residenziale (A/2) e una con destinazione autorimessa (C/6). Al P.T. è presente una unità residenziale autonoma di dimensioni medie, l'autorimessa con due posti auto e parte degli accessori (taverna, cantine e locale tecnico), direttamente collegati all'unità immobiliare principale posta al piano primo. Le due unità comunicano tra loro tramite una porta a vetri al P.T., e comunicano con l'autorimessa tramite un disimpegno ed una porta in legno (sempre al P.T.).

Esternamente è presente un fabbricato con due locali accessori ad uso ripostiglio e una piscina interrata.

L'immobile è dotato di un'area esterna verde, di grandi dimensioni (circa 650 mq a verde per un totale di circa 980mq) che circonda la casa su tre lati e da un ampio cortile pavimentato con accesso carraio.

Il fabbricato è costituito da:

- a **P.T.:** unità mapp. 188/2: soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un corridoio;
unità mapp. 188/3: taverna, cantine, un disimpegno, locale caldaia e ripostiglio;
unità mapp. 188/4: autorimessa con due posti auto;
- a **P.1.:** unità mapp. 188/3: ingresso, ampio soggiorno open space aperto verso lo studio, tinello/sala pranzo, cucina, disimpegno che conduce alle due camere ed ai due bagni di cui uno con antibagno; su tutto il fronte est, un ampio balcone coperto, da cui si accede all'immobile;
- esterni: due portici, una piscina, due locali ad uso ripostiglio, cortile e giardino.



Al lotto e all'abitazione si accede dall'ingresso posto ad est, dal cancello carrabile e da quello pedonale. L'area esterna, che circonda su tutti i lati l'immobile ad uso abitativo, in perfetto stato di manutenzione, risulta in parte pavimentata con porfido ad opus incertum ed in parte adibita a verde.

Il giardino risulta essere ben curato ed è caratterizzato dalla presenza di diverse aiuole curvilinee con essenze di diverso tipo e decorazioni varie, nel lotto inoltre sono presenti diverse alberature, arbusti ed essenze arboree. Retrostante la casa vi è una piscina interrata in perfette condizioni con forma irregolare e di medie dimensioni, dotata di doccia per esterni.

A separazione dei lotti adiacenti sui lati nord, ovest ed est ci sono muri di cinta intonacati, mentre sul lato sud è presente un muretto con rete di recinzione a divisione dal lotto confinante, con adiacente una siepe verde.

L'edificio ha le caratteristiche tipiche delle case isolate su lotto sorte nella prima metà degli anni '80 e presenta i classici richiami alla tradizione costruttiva tradizionale-contemporanea.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura presumibilmente di doppio UNI (stratigrafia ricavata dalla relazione illustrativa di dispersione termica L.373/1976), le tramezzature sono in tavolati di forati di laterizio intonacati al civile e tinteggiati per la maggior parte con colori forti.

Le strutture portanti orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento del tipo BISAP. Esternamente l'immobile risulta intonacato al civile e tinteggiato.

Il tetto ha il manto di copertura in tegole di colore classico e lattonerie in lamiera preverniciata.

Le finestre caratterizzano i fronti in maniera regolare.

Alla base della struttura è presente un rivestimento perimetrale in pietra naturale con altezza di circa 30 cm. Sui lati nord e sud ci sono due tettoie protettive di dimensioni diverse.

La casa internamente presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche di diverse tipologie, marmo e parquet. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di vari colori. Le pareti dei bagni sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di circa 250 cm. Anche la cucina presenta un rivestimento in ceramica bianca.

Il primo bagno, con antibagno, ha sanitari in porcellana color panna: lavabo, bidet, vaso a sedere, vasca; il secondo bagno ha i sanitari in porcellana bianca. Al P.T. nel locale caldaia/lavanderia è presente una doccia. Il bagno a P.T. presenta pavimenti e rivestimenti in gres di colore chiaro e formato medio-grande. I due piani risultano collegati fra loro da una scala interna in muratura rivestita in piastrelle.



Le porte interne sono in legno ad un battente fatta eccezione per le porte di ingresso che hanno due battenti e le bussole, i serramenti sono in legno, con vetrocamera protetti esternamente da imposte di legno di colore scuro.

Le finestre sono dotate di zanzariera.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici autonomi: elettrico, idraulico e idrico con acqua potabile, citofonico, televisivo, telefonico, fognario, e impianto di allarme con telecamere di sorveglianza esterne.

L'impianto di riscaldamento è costituito da corpi scaldanti in acciaio di vari colori e dimensioni, e da generatore a combustibile gas naturale – caldaia murale ubicata a P.T. nel locale caldaia.

Sono inoltre presenti due camini a legna in muratura, uno in taverna e uno in soggiorno.

L'abitazione a P.T. è dotata di impianto di raffrescamento tramite split.

Il locale autorimessa posto al piano terra e direttamente collegato alle abitazioni da un disimpegno presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica, l'h interna è di 280 cm ed è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento mediante radiatori. Internamente le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. I portoni di accesso all'autorimessa sono di tipo automatizzato.

I locali accessori esterni, a cui si accede dal giardino, con funzione di deposito attrezzatura/ripostiglio, presentano una struttura in laterizio e copertura inclinata a falda unica in coppi e canali e pluviali in lamiera preverniciata. Esternamente è intonacata e tinteggiata con colori forti. È diviso in due parti da una tramezza interna e presenta due accessi: uno tramite porta semplice ed una più ampia entrambe in lamiera di colore bianco con sopra luce. Il pavimento interno è in battuto di cemento.

(Allegato O - TAV.1-2-3 elaborati grafici stato dei luoghi)

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in uno stato di manutenzione ottimo pertanto non si rileva la necessità di interventi manutentivi.

Certificazione Energetica:

Si allegano alla presente relazione, gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) prot.n. 1905600002824 del 18.10.2024 relativo all'unità abitativa di cui al Fg. 4 Mapp. 188 **sub. 2** e prot.n. 1905600002724 del 18.10.2024 relativo all'unità abitativa di cui al Fg. 4 Mapp. 188 **sub. 3** a firma del geom. Benedetto Pigoli in qualità di certificatore energetico iscritto all'elenco di Regione



Lombardia con il n. 28103, validi fino al 18.10.2034.

(Allegato I – Attestati di Prestazione Energetica sub.2)

(Allegato I – Attestati di Prestazione Energetica sub. 3)

STORIA CATASTALE ABITAZIONE

Dati catastali attuali:

L'immobile pignorato, così come risulta dalla visura catastale allegata, corrisponde precisamente ai seguenti dati identificativi:

- Foglio 4 Particella 188 Subalterno 2, via Martiri della Libertà 19, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 5,0, superficie catastale Totale 76 m², rendita Euro 232,41;
- Foglio 4 Particella 188 Subalterno 3, via Martiri della Libertà 19, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani 8,5, superficie catastale Totale 261 m², escluse aree scoperte 252 m², rendita Euro 395,09;
- Foglio 4 Particella 188 Subalterno 4, via Martiri della Libertà 19, piano T, categoria C/6, classe 1, 39 m², superficie catastale Totale 39 m², rendita Euro 46,33;

(Allegato B - estratto di mappa)

(Allegato C - Visure+visure storiche+planimetrie catastali)

Intestazione:

proprietà per la quota di 1/1 di _____ nata a _____ il _____ (C.F.: _____)
in regime di separazione dei beni con diritto di abitazione vitalizio (quota
1/2) in testa al sig. _____ nato a _____ il _____ (C.F.: _____)

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. 188/2, 188/3, 188/4

- *IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01/01/1989;*
- *VARIAZIONE del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;*
- *VARIAZIONE del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie;*



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021, Pratica n. CR0002714 in atti dal 20/01/2021, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.1822.1/2021);*
- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2024, Pratica n. CR0076550 in atti dal 25/06/2024, variazione di toponomastica (n.76550.1/2024);*

(Allegato C - Visure+visure storiche+planimetrie catastali)

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 di _____ (C.F.: _____) in regime di separazione dei beni con diritto di abitazione vitalizio (quota 1/2) in testa al sig. _____ (C.F.: _____), cui è pervenuto in virtù dei seguenti titoli di provenienza:

- Ai Coniugi _____ e _____ quanto alienato era pervenuto per edificazione su terreno pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Paolo Salvelli del 03.02.1981 rep. N. 15445 del 19.02.2003, trascritto presso la Conservatoria di Cremona il 27.02.1981 i nn. 1367 registro generale e 977n registro particolare.
- *DONAZIONE dei Coniugi _____ e _____ a favore della figlia _____ (C.F.: _____) con atto del 19/02/2003 del Notaio Marchesi sede Cremona, Repertorio n.96445 – UU sede Cremona, trascritto in data 05/03/2003 al n.n. 2395 registro generale e 1616 registro particolare.*
- *DONAZIONE a favore di _____ con atto del 03/02/2015 del Notaio Corioni Giovanni sede Cremona, Repertorio n.13971, nota presentata con modello unico n.716.1/2015 reparto PI di Cremona in atti dal 06/02/2015.*
- *VOLTURA D'UFFICIO del 03/02/2015 n.693.1/2015 – C.C. 13687443 ripristino titolarità, pratica n. CR0007137 in atti dal 16/02/2015, proprietà per la quota di 1/1 di _____ in regime di separazione dei beni con diritto di abitazione vitalizio (quota 1/2) in testa al sig. _____*

(Allegato M - copia atto di donazione 2015)



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 negli atti di pignoramento notificati il:

- 24/06/2022 (1° pignoramento)
- 06/11/2023 (2° pignoramento in aggiunta)

Giudizio di regolarità/Docfa:

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta delle incongruenze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale, depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Cremona. Di seguito si riportano le difformità individuate:

- a P.T.:

unità mapp. 188/2:

- . non è presente la porta di collegamento tra la cucina e disimpegno di ingresso, ma è stato realizzato un ampio arco in muratura per collegare i due ambienti;
- . non è presente una tramezza di separazione tra il soggiorno e il disimpegno d'ingresso;

unità mapp. 188/3:

- . diversa distribuzione del locale caldaia e del ripostiglio, inoltre è presente una porta tra il locale caldaia e il disimpegno;
- . presenza di due finestre cm 80x150 nei due locali cantina;
- . diverso posizionamento dell'apertura e del muro di separazione tra i due locali cantina;
- . presenza di due arredi fissi in muratura nei locali cantina;
- . diversa rappresentazione della rampa di scale nel tratto iniziale;

- a P.1.:

unità mapp. 188/3:

- . diversa distribuzione del bagno e dell'antibagno;
- . risulta un'ampia apertura squadrata di collegamento tra l'ingresso e il soggiorno al posto di una porta classica come invece rappresentato;
- . la finestra del soggiorno lato nord, è rappresentata in posizione errata;

- esterni:

- . non è rappresentata la tettoia presente sul prospetto nord;



- . non è rappresentata la tettoia presente sul prospetto sud;
- . in posizione sud-ovest, nel lotto è stata realizzata una piscina interrata con bordi di camminamento e doccia posta su un muro curvilineo in muratura, non riportata nella scheda catastale ma solo nell'estratto di mappa;
- . diverso posizionamento del locale accessorio esterno;
- . nella scheda catastale è rappresentata una "rientranza" con funzione di portico sul prospetto nord del muro perimetrale al P.T., in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare accatastata al Foglio 4 Particella 188 Sub. 2, la quale non è presente sul prospetto reale.

Si segnala inoltre che nelle visure e nelle planimetrie non è indicato il numero civico.

Dai colloqui intercorsi col funzionario dell'Agenzia del Territorio, è emerso che, trattandosi di lavori abusivi eseguiti cioè in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, prima di poter procedere con la pratica di variazione catastale è necessario che venga predisposta un'opportuna pratica di sanatoria edilizia da presentare presso il Comune nel quale è ubicato l'immobile.

Nel successivo paragrafo verranno elencati i costi per la redazione di pratica di sanatoria edilizia e catastale.

Confini:

I confini in un sol corpo sono:

a nord ragioni di cui al mappale 184; a est via Martiri della Libertà; a sud ragioni di cui al mappale 191; a ovest ragioni di cui ai mappali 1017, 1021 e 1022.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

L'immobile, edificato a partire dal 1981 (come si evince dalla concessione edilizia e dai disegni progettuali), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 101 del 13.05.1981 prot. 499** rilasciata dal Comune di Malagnino a _____ e _____
- **Concessione Edilizia n. 147 del 02.12.1982 prot. 737** rilasciata dal Comune di Malagnino a _____ e _____ (si segnala che non è stata



reperita alcuna convenzione riguardo la costruzione a confine);

• **P.E. prot. 58 del 10/01/1997 per opere interne;**

(Allegati D - E - F - G - I)

Abitabilità e agibilità

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale di Malagnino, è emerso che è presente il **parere sanitario per il rilascio della licenza di abitabilità e/o agibilità**, prot. USSL n.742/97 PB/cb, pos. Comune n. 780/92 del 19/02/1997 con esito **favorevole**.

(Allegato G – parere sanitario)

Abusi:

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha verificato che l'immobile, così come realizzato, presenta alcune difformità rispetto agli elaborati progettuali allegati all'ultima pratica presentata (prot. 58 del 10/01/1997). Si precisa che tale pratica riguarda solamente le opere interne, pertanto, di seguito si segnalano anche le difformità rilevate esternamente in rapporto alla C.E. n. 101 del 13.05.1981 prot. 499 e alla C.E. n. 147 del 02.12.1982 prot. 737.

Le **difformità** rilevate, rispetto alle tavole architettoniche allegate alle pratiche depositate sono le seguenti:

▪ a P.T.:

unità mapp. 188/2 - abitazione:

- diversa posizione della tramezza di separazione tra la camera matrimoniale e il corridoio;
- diversa dimensione delle camere;
- non è presente la porta di collegamento tra la cucina e il corridoio, ma è stato realizzato un arco in muratura.;
- è rappresentata una "rientranza" con funzione di portico/loggia sul prospetto nord del muro perimetrale al P.T. in corrispondenza dell'ingresso e di parte della cucina. In realtà la loggia non è mai stata realizzata e l'area costituisce parte integrante dell'abitazione corrispondente all'ingresso ed a parte della cucina, costituendo un **aumento di slp**; La posizione della finestra della cucina e dell'ingresso non risulta quindi essere sottostante il porticato ma allineata al perimetro esterno dell'edificio.

unità mapp. 188/3 – abitazione + locali accessori:

- non è rappresentato il camino della taverna;



unità mapp. 188/4 - autorimessa:

- . si segnala che l'unità immobiliare è riscaldata da due radiatori collegati alla centrale termica, ma la destinazione catastale C/6 autorimessa non prevede che tali locali possano essere dotati di impianti di riscaldamento, pertanto i radiatori andranno rimossi;
- . l'altezza interna risulta di 2,80 m anziché $\leq 2,40$ m, pertanto bisognerà prevedere la realizzazione di una controsoffittatura interna per adeguare l'altezza secondo le normative.

▪ a P.1.:

unità mapp. 188/3:

- . diversa distribuzione del bagno e dell'antibagno (porte, forma); il bagno risulta più grande di quanto concessionato in quanto è stata recuperata la superficie disponibile soprastante una piccola porzione della scala causando un ulteriore aumento di slp
 - . presenza della bussola all'ingresso (con piccola tramezza di separazione);
 - . presenza della canna fumaria nel tinello;
 - . presenza del camino nel soggiorno (già presente nel disegno del 1981 ma non riportato poi in quelli del 1997), inoltre deve essere con corpo camino chiuso vetrato e con intubamento della canna fumaria come da normativa regionale, si dovrà procedere con la messa a norma;
 - . il camino della taverna deve essere con corpo camino chiuso vetrato e con intubamento della canna fumaria come da normativa regionale, si dovrà procedere con la messa a norma;
 - . la finestra del soggiorno lato nord, è rappresentata in posizione errata;
 - . sono presenti due gradini di collegamento allo studio, non rappresentati;
- esterni:
- . È presente una tettoia sul prospetto nord, non rappresentata;
 - . È presente una tettoia sul prospetto sud, non rappresentata;
 - . In posizione sud-ovest, nel lotto è stata realizzata una piscina interrata con bordi di camminamento e doccia posta su un muro curvilineo in muratura, non riportata nelle pratiche edilizie;
 - . Nei disegni delle C.E. è rappresentata una "rientranza" con funzione di portico sul prospetto nord del muro perimetrale al P.T., in corrispondenza dell'ingresso dell'unità immobiliare, la quale non è presente sul prospetto reale;
 - . La scala di accesso al piano primo risulta in fregio al prospetto est con pendenza in salita



da sinistra verso destra, mentre nei disegni della C.E. 101 del 1981, risulta speculare con pendenza in salita da destra verso sinistra (si veda all. A relazione fotografica e all. D, E, F, H pratiche edilizie);

. Il balcone al P.1. ha un parapetto costituito da un piccolo cordolo murario e da una ringhiera perimetrale sovrapposta al cordolo, mentre nei disegni della C.E. 101 del 1981, risulta rappresentata una ringhiera intercalata a dei muretti;

. L'altezza di gronda (verso il giardino) del locale accessorio posto sul lato ovest del lotto di è di 2,00 m, mentre sulla C.E. 147 del 1982 è indicato 2,20 m.

Sanabilità e costi:

Le opere interne e le lievi modifiche ai prospetti (ampliamento di S.L.P. dovuta alla "chiusura" della loggia posta al P.T. e conseguente modifica del prospetto), e difformità minori già elencate, eseguite in assenza di pratiche edilizie debitamente autorizzate, a seguito del colloquio intercorso con il Tecnico Comunale di Malagnino, risultano comunque sanabili mediante la predisposizione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con l'applicazione della sanzione amministrativa pari al doppio del Costo di costruzione a cui andrà sommata la sanzione amministrativa prevista.

Per quanto riguarda invece l'**autorimessa**, la difformità rilevata nell'altezza del locale e nella presenza del riscaldamento risulta sanabile e quindi, sarà necessario in primis rimuovere i corpi scaldanti pretesi e realizzare una controsoffittatura per ripristinare lo stato dei luoghi come da Concessione Edilizia n. 101/81, realizzando quindi un "nuovo soffitto" che riporti l'altezza interna dell'unità a 240 cm come previsto dalla normativa e come conteggiato negli oneri versati al Comune in fase di nuova costruzione.

Per quanto riguarda la **piscina** si riporta quanto scritto a pag. 17 delle *Norme Tecniche di Attuazione (NTA 1.) del Documento di Piano: le costruzioni completamente interrato e le costruzioni accessorie parzialmente o completamente fuori terra quali autorimesse, rustici, lavanderie, ecc. con altezza interna media non superiore a 2,40 ml ed altezza esterna, misurata rispetto al marciapiede stradale, comunque non superiore a 3,00 ml, nonché le altre costruzioni accessorie prive di copertura e non sporgenti dal piano di campagna come piscine realizzate in opera, ...ecc. non costituiscono edificio, salvo che il riferimento sia costituito dal ciglio di una strada carrabile esistente o di progetto o da un confine. Solo in presenza di convenzione sottoscritta dal confinante tali costruzioni potranno essere ammesse, nel rispetto delle norme del Codice Civile, anche in confine con spazi pubblici e privati non destinati a strade e piazze, a condizione che mantengano, se fuori terra, un distacco minimo pari a 3,50 ml rispetto agli edifici*



Esecuzione Immobiliare n. **176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022**

principali ed osservino, rispetto alle strade, le distanze prescritte dalle norme di zona.

A seguito del Colloquio con il tecnico si evince quindi che non sia necessaria una convenzione per la realizzazione della stessa, ma andrà comunque sanata.

Di seguito si riporta una tabella nella quale viene quantificato l'importo complessivo delle spese di Sanatoria, delle opere di ripristino dei luoghi e dei vari oneri accessori comprensivo di spese tecniche da decurtare al valore stimato dell'immobile.



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

CALCOLO COSTI SANATORIA - ESEC.133/22 + PEI 176/23

1 <u>Calcolo degli Oneri come da Sanatoria (ampliamento slp -portico ingresso 2):</u>					
Oneri per Urbanizzazioni Primarie	1*	€	1.826,01		
Oneri per Urbanizzazioni Secondarie	2*	€	3.419,17		
Contributo sul costo di costruzione	CCC	€	47.539,71		
2 <u>Calcolo degli Oneri come da Permesso di costruire Originario:</u>					
Oneri per Urbanizzazioni Primarie	1*	€	1.826,01		
Oneri per Urbanizzazioni Secondarie	2*	€	3.419,17		
Contributo sul costo di costruzione	CCC	€	47.033,08		
3 <u>Totale oneri per difformità chiusura portico ingresso 2</u>					
<u>Doppio del Costo di costruzione comprensivo di interessi legali</u>		€	1.013,26	€	1.703,87
<u>Doppio Oneri per Urbanizzazioni Secondarie</u>		€	-	€	0
<u>Oneri per Urbanizzazioni Primarie</u>		€	-	€	0
<u>TOTALE oneri per SANATORIA abuso locale bagno (p.to 1 - p.to 2)</u>					

7 Computo metrico estimativo opere ripristino altezza interna autorimessa e varie

Preparazione del cantiere ed oneri per la sicurezza ex L. 81/2008.	1	€	400,00	€	400,00
Trabattelli ed opere provvisoriai.	1	€	250,00	€	250,00
Controsoffittature in lastre di cartongesso spessore mm 15, avvitate su struttura metallica zincata incrociata, comprese sigillature giunti e viti	34.5	€	55,00	€	1.897,50
Rimozione corpi scaldanti posti nell'autorimessa	2	€	125,00	€	250,00
Messa a norma dei camini "aperti" con inserimento di corpo camino chiuso vetrato secondo le attuali normative della Regione Lombardia ed intubamento delle canne fumarie.	2	€	2.250,00	€	4.500,00
TOTALE				€	7.297,50

8 Spese tecniche diritti di segreteria

Pratica edilizia di sanatoria	1	€	2.000,00	€	2.000,00
Sanzione Scia in Sanatoria	1	€	1.032,00	€	1.032,00
Pratica catastale	1	€	1.500,00	€	1.500,00
Oneri Comune per PdC	1	€	80,00	€	80,00
Oneri Catasto	1	€	250,00	€	250,00
TOTALE				€	4.862,00

TOTALE SPESA SANATORIA DIFFORMITA' arrotondato	€	14.900,00
-------------------------------------------------------	---	------------------

A seguito di quanto sopra descritto si ritiene che l'importo complessivo delle spese di Sanatoria e dei vari oneri accessori comprensivo di spese tecniche e opere da realizzare per la regolarizzazione, da decurtare al valore stimato dell'immobile, è stimabile in **14.900,00 €**.



Presenza di rifiuti:

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti ne' all'interno del fabbricato ne' del lotto.

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 Malagnino nella zona limitrofa. (B – compravendita del 24.05.2022, Repertorio n°20533, raccolta n°14735-notaio Dott. M. Gianluppi; C – compravendita del 29.03.2021, Repertorio n°1530, raccolta n° 1425 - notaio Dott. G. Ronza).

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 P – Rapporto di valutazione)

Valore di mercato attribuito:

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 450.700,00** (diconsi Euro quattrocentocinquantamilasettecento/00) e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 405.300,00** (diconsi Euro quattrocentocinquemilatrecento/00)

Confronto con trasferimenti pregressi: /

Giudizio di vendibilità:

Il bene è collocato a Malagnino in una zona residenziale formatasi nell'ultimo ventennio del secolo scorso, a circa 5 km da Cremona. Dalle ricerche effettuate dalla scrivente tecnico è emerso che la zona ove è ubicato l'immobile è in probabile espansione, come dimostrato dalle aree di



trasformazione a destinazione residenziale presenti nel Documento di Piano. Trattandosi di fabbricato con una grande consistenza, con edificazione non particolarmente datata, caratterizzato da ampi spazi e numerose camere, ottime finiture ed in ottimo stato di conservazione, con la presenza di un ampio giardino con piscina in condizioni perfette, seppur necessiti di una eventuale revisione per l'ammodernamento degli impianti e per il miglioramento della classe energetica dell'edificio, e nelle condizioni attuali sopradescritte, il giudizio sulla commerciabilità è da ritenersi **DISCRETO**. Si rammenta che sul giudizio di vendibilità pesa in termini negativi il fatto che l'acquirente dovrà intervenire con una pratica edilizia di sanatoria per le difformità rilevate.

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: sig. _____ (C.F.: _____) residente a _____ CR), via _____

La proprietaria delle unità immobiliari site in via Martiri della Libertà n. 19 a Malagnino (CR), di cui al foglio 4 mappale 188/2 (A/2), 188/3 (A/2), 188/4 (C/6) sono per la quota di **1/1** della sig.ra _____ (C.F.: _____) in regime di separazione con diritto di abitazione vitalizio (quota 1/2) in testa al sig. _____ (C.F.: _____), al momento del sopralluogo **risultavano abitate da questi ultimi**. I due coniugi, ivi residenti, risultano essere **terzi garanti di ipoteca** nei confronti dell'esecutato sig. _____

Locazione: al momento attuale l'immobile **non 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: sì, diritto di abitazione a favore del sig. _____ (1/2) e Sig.ra _____ (1/2).

Servitù: /

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri: no, si segnala solamente che il lotto confina sul lato ovest con l'ambito di tutela ambientale del Dugale Delmona Tagliata.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Rapporti con eventuali ipoteche:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Giovanni Corioni il 15.06.2011, rep. 9843/3937, iscritta il 20.06.2011 ai **nn. 1128/5692** in favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena (MO) C.F. 01153230360, contro quale **terza datrice di ipoteca**, e in qualità di debitore non datore di ipoteca, per la complessiva somma di € 198.000,00 (capitale di € 110.000,00).

Si specifica che solo l'unità immobiliare accatastata al **foglio 4, mapp.188, sub.3** è gravata da ipoteca.



TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli

foglio 4, mapp.188, sub.3:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 110.000,00 da rimborsare in 20 anni, rogata dal Notaio Giovanni Corioni il 15.06.2011, rep. n. 9843; iscritta al registro generale n. **5692** e registro particolare n. **1128** del 20.06.2011 di € 198.000,00, in favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena (MO) C.F. 01153230360, domicilio ipotecario eletto in Modena via San Carlo n.8/20, contro _____ nata a _____ il _____ quale terza debitrice di ipoteca, e in qualità di debitore non datore di ipoteca nato ac _____ il _____
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cremona in data 24.06.2022, rep. 1912, presentato il 15.07.2022 ai nn. **6868/4868** in favore di AQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04954010262, contro _____ (C.F.: _____).

(Allegato S - certificazione notarile)

foglio 4, mapp.188, sub.2,4:

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cremona in data 10.11.2023, rep. 2931, trascritto il 11.12.2023 ai nn. **7862/11101** in favore di AQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04954010262, contro _____ (C.F.: _____).

Elenco delle formalità che saranno cancellate: /

LOTTI



Opportunità di divisione in lotti:

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della sua attuale consistenza, le lievi irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali rilevate ed il valore del cespite, alla scrivente perito, non sembra fattibile la suddivisione e la vendita in più lotti.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

Si ritiene che gli immobili oggetto di CTU **non siano comodamente divisibili in natura.**

Ulteriori frazionamenti delle unità immobiliari, 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, ampie modifiche impiantistiche) 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 segnala che nel Certificato di Stato di Famiglia Storico della signora è indicato il n.17
come civico di residenza, ma il numero presente sul cancello di ingresso è il n.19.*

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

ALLEGATI:

- Allegato A – Inquadramento e Relazione Fotografica
- Allegato B - estratto di mappa
- Allegato C - Visure+visure storiche+planimetrie catastali
- Allegato D - copia C.E. 101-1981
- Allegato E - copia C.E. 147-1982



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

- Allegato F - copia L.373-1976
- Allegato G - copia parere sanitario
- Allegato H - copia opere interne 1997
- Allegato I - Attestato di Prestazione Energetica sub.2
- Allegato L - Attestato di Prestazione Energetica sub.3
- Allegato M - copia atto di donazione 2015
- Allegato N - copia contratto di mutuo 2011
- Allegato O - TAV.1-2-3 elaborati grafici stato dei luoghi
- Allegato P - rapporto di valutazione
- Allegato Q - certificato di famiglia e di residenza
- Allegato R - certificato di famiglia e di residenza
- Allegato S - certificazione notarile
- Allegato T - ispezioni ipotecarie sub.2-3-4
- Allegato U - calcolo costi sanatoria

Cremona (CR), 10/10/2024

IL PERITO

Arch. Viviana E. Pettenazzi



TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 176/2023
Riunita alla n. 133/2022

Giudice istruttore **Dott.ssa Claudia Calubini**

promossa

dal

CREDITORE PROCEDENTE

AQUI SPV S.R.L.

Contro

IL DEBITORE

TERZI GARANTI DI IPOTECA

--- 0 ---

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA

BENI OGGETTO DELL' ESECUZIONE:

VILLA ISOLATA SU LOTTO CON AUTORIMESSA, PISCINA E LOCALI ACCESSORI
(composta da 3 U.I.U.)

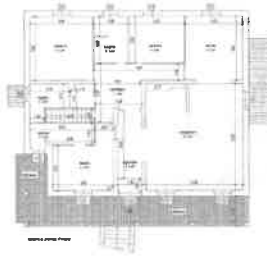
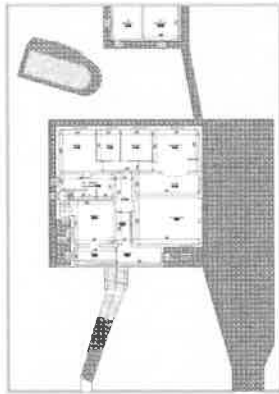
Via Martiri della Libertà n° 19, Malagnino (CR)



VILLA ISOLATA SU LOTTO con GIARDINO AUTORIMESSA PISCINA e LOCALI ACCESSORI

SCHEDA RIEPILOGATIVA – DESCRIZIONE GENERALE

Comune Malagnino Ubicazione Via Martiri della Libertà n.19



Tipologia	villa	N Locali	8 (senza accessori)	Piano	Terra - Primo
Camere da letto	4	Bagni	3	Balcone	si
Portico	si	Giardino	si	Cantina	si
Box	Si, doppio.	Ripostiglio	si	Ascensore	no

DOTAZIONI – IMPIANTI - FINITURE

Riscaldamento	Autonomo	Raffrescamento	Si, al P.T.	Antifurto	si
Videocitofono	si	Tv/Satellitare	Si	Fotovoltaico	/
Pavimenti	Ceramica, marmo, legno	Rivestimenti	Ceramica/gres	Serramenti	Legno
Doppi Vetri	Si	Arredamento	In sede di sopralluogo era abitata dai terzi garanti di ipoteca (Sig.ra Amighini Margherita e Cavagnini Romeo ed arredata).	Stato Conservativo	Ottimo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Dati Catastali Pignoramento
- FG. 4 part. 188, sub.3 (A/2) notificato il 24/06/2022 (1° pignoramento)
 - FG. 4 part. 188, sub.2 (A/2) notificato il 06/11/2023 (2° pignoramento in aggiunta)
 - FG. 4 part. 188, sub.4 (C/6) notificato il 06/11/2023 (2° pignoramento in aggiunta)

Nord	ragioni di cui al mappale 184;	Sud	ragioni di cui al mappale 191;
Est	Via Martiri della Libertà	Ovest	ragioni di cui ai mappali 1017, 1021 e 1022;

CERTIFICAZIONI

Conformità Catastale	No	Conformità Urbanistica	No
Abilitabilità/Agibilità	Si	Certificazioni Impianti	No



CLASSE ENERGETICA **D** (sub.2)

CLASSE ENERGETICA **E** (sub.3)



Irregolarità ed Abusi

Si, andranno rimossi elementi radianti nel garage e realizzazione controsoffitto per adeguare h interna; piscina risulta non concessionata; andranno regolarizzate le difformità interne ed esterne e l'aumento di slp.

VENDITA			
Superficie Commerciale	472,27 mq	Valore di Mercato	€ 450.700
Occupazione/Locazione	Occupato dai terzi garanti di ipoteca e proprietaria (Sia.ra) con diritto di abitazione.	Vendibilità	Discreto
Motivazione	Dimensioni, tipologia, finiture, stato di manutenzioni ed ubicazione in zona residenziale consolidata.		
Valore di mercato decurtato del diritto di abitazione vitalizio (di ½ del sig.	€ 383.095		
Valore in vendita forzata decurtato del diritto di abitazione vitalizio (di ½ del sig.	€ 337.695		



PREMESSA

A seguito dell'udienza del 13.12.2024, l'Ill.ma G.O.P. ha disposto che:

"...concede termine al perito per motivare detta mancata valutazione e/o per indicare il nuovo valore del bene alla luce del peso sullo stesso gravante (diritto di abitazione) sino al 28.02.2025, rinviando all'udienza del 11 APRILE 2025 ore 11,40 sia per esame della integrazione peritale sia per consentire al creditore l'esibizione dell'assegno circolare richiesto (od il deposito a PCT di una sua copia)...".

Pertanto, la presente relazione integrativa si sviluppa, dapprima, con il riepilogo di alcuni dati principali inerenti il diritto e i dati dell'immobile, per finire con la stima del valore del diritto di abitazione.

Diritto:

Le unità immobiliari site in via Martiri della Libertà n. 19 a Malagnino (CR), identificate al foglio 4 mappale 188/2 (A/2), mappale 188/3 (A/2) e 188/4 (C/6), risultano di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra _____ (C.F.: _____) in regime di separazione con **diritto di abitazione** vitalizio (quota 1/2) in testa al sig. _____ (C.F.: _____).

Le unità abitative (A2) sono strutturate come appartamenti indipendenti a livello distributivo e catastale, ma comunque strettamente collegate una all'altra da un disimpegno a cui si giunge attraverso la taverna o passando dall'autorimessa. Si ricorda poi che l'impianto di riscaldamento a servizio degli "appartamenti" è unico, con un solo locale tecnico ove è posta la caldaia che serve l'intero immobile.

STATO DI POSSESSO

Debitore: sig. _____ (C.F.: _____) residente a _____ (CR), via _____

La proprietaria delle unità immobiliari site in via Martiri della Libertà n. 19 a Malagnino (CR), di cui al foglio 4 mappale 188/2 (A/2), 188/3 (A/2), 188/4 (C/6) sono per la quota di **1/1** della sig.ra _____ (C.F.: _____) in regime di separazione con diritto di abitazione vitalizio (quota 1/2) in testa al sig. _____ (C.F.: _____), al momento del sopralluogo **risultavano abitate da questi ultimi**. I due coniugi, ivi residenti,



risultano essere **terzi garanti di ipoteca** nei confronti dell'esecutato sig.

VINCOLI E ONERI

Usufrutto, uso, abitazione: sì, diritto di abitazione a favore del sig. (1/2)
gravante, come riportato nell'atto notarile del Dott. Corioni G. rep. N.13971 del 03.02.2015, sui
seguenti mappali:

- mappale 188/2 (A/2),188/3 (A/2),188/4 (C/6)

Rapporti con eventuali ipoteche:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal
Notaio Giovanni Corioni il 15.06.2011, rep. 9843/3937, iscritta il 20.06.2011 ai **nn.**
1128/5692 in favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA'
COOPERATIVA con sede in Modena (MO) C.F. 01153230360, contro
quale **terza datrice di ipoteca**, e in qualità di debitore non datore di ipoteca
, per la complessiva somma di € 198.000,00 (capitale di € 110.000,00).

Si specifica che solo l'unità immobiliare accatastata al **foglio 4, mapp.188, sub.3** è gravata da
ipoteca.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli

foglio 4, mapp.188, sub.3:

1. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di €
110.000,00 da rimborsare in 20 anni, rogata dal Notaio Giovanni Corioni il 15.06.2011, rep.
n. 9843; iscritta al registro generale **n. 5692** e registro particolare **n. 1128** del 20.06.2011
di € 198.000,00, in favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA'



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

COOPERATIVA con sede in Modena (MO) C.F. 01153230360, domicilio ipotecario eletto in Modena via San Carlo n.8/20, contro _____ nata a _____ il _____ quale terza debitrice di ipoteca, e in qualità di debitore non datore di ipoteca nato ad Asola il 04.01.1979.

2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cremona in data 24.06.2022, rep. 1912, presentato il 15.07.2022 ai nn. **6868/4868** in favore di AQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04954010262, contro C.F.: _____ .

(Allegato S - certificazione notarile)

foglio 4, mapp.188, sub.2,4:

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Cremona in data 10.11.2023, rep. 2931, trascritto il 11.12.2023 ai nn. **7862/11101** in favore di AQUI SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04954010262, contro C.F.: _____ .

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

A seguito della richiesta del Giudice dell'esecuzione di indicare il nuovo valore del bene, alla luce del peso sullo stesso gravante (diritto di abitazione) si riporta nelle pagine successive la risposta al quesito posto.

Analizzato l'atto di donazione del notaio G. Marchesi (Rep. N. 96445 del 19.12.2003) presso la conservatoria da cui si evince che: "I signori _____ e _____ riservandosi il diritto di abitazione vitalizio, donano alla propria figlia signora _____ i seguenti mappali: comune di Malagnino fg 4. Mapp. 188/2-188/3-188/4".

Analizzato l'atto di donazione del notaio G. Corioni del 3/2/2015 repertorio n. 13971 si evince che: "L'intera proprietà delle unità immobiliari in Malagnino alla Via Martiri della libertà distinta al Catasto Fabbricati al foglio 4 Mapp. 188/2-188/3-188/4, sono pervenute, alla signora _____ nata a _____ il _____, dalla signora _____ a nata a _____ il _____



27/12/1979, immobili già gravati dal diritto di abitazione vitalizio a favore della stessa
e del Sig. _____”.

Dall'analisi di questi atti ed a seguito di colloquio intercorso con il Notaio Dott. G. Corioni non si evince **nessun** diritto di abitazione vitalizio con accrescimento, pertanto si procederà successivamente ad evidenziare il nuovo valore dell'immobile, decurtando dal valore di stima globale, **il diritto di abitazione vitalizio pari ad 1/2 in capo al Signor _____**. Per consolidamento, a seguito dell'atto sopracitato del Dottor G. Corioni, il diritto di abitazione vitalizio pari ad 1/2 grava ora solo sul Signor _____.

In via generale, il diritto di abitazione è un diritto reale di minore godimento sulla cosa altrui, disciplinato dagli articoli 1022 -1026 Codice civile. È noto infatti che, al pari del diritto d'uso e a differenza dell'usufrutto, il diritto di abitazione ha natura strettamente personale; ne consegue che, a norma dell'art. 1024 C.C., tale diritto non può essere ceduto, né la casa concessa in locazione e, quindi, ha un carattere meno ampio e meno godibile del diritto d'usufrutto. Inoltre, il diritto reale di abitazione ha per oggetto una casa (abitazione) e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia e, tale diritto, può essere esercitato esclusivamente dimorando nell'immobile adibito ad abitazione. La disciplina codicistica non consente di cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

Il garage può essere incluso se accessorio all'abitazione (ad es. un box collegato all'appartamento). In tal caso, il titolare del diritto di abitazione può continuare a usufruirne.

La scrivente adotterà il criterio di calcolo per stimare il valore del diritto di abitazione in capo al Sig. Cavagnini Romeo.

Calcolo del diritto di abitazione vitalizio

Si dovrà tenere conto che il Sig. _____ è nato il _____ che, alla data della presente relazione, ha compiuto anni 76, a febbraio 2025.

Dalle tabelle del Ministero delle Finanze, approvate con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023), il coefficiente del valore di usufrutto/abitazione in percentuale è del **30%**.

Si riporta di seguito la tabella:



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90

Nella perizia di stima depositata dalla scrivente relativa all'esecuzione immobiliare n. 133/2022+P.E.I 176/2023, il valore complessivo stimato, senza riduzioni e deprezzamenti, relativo all'edificio costituito dalla villa fuori terra, composta da abitazione posta al piano terra e da altra unità posta al piano primo con annessa taverna, locale tecnico..poste al piano terra, dal corpo accessorio esterno e dell'area scoperta di pertinenza della villa, ammonta a **€ 450.700,00** (diconsi Euro quattrocentocinquantamilasettecento/00).

Il valore complessivo viene diviso per due in quanto il diritto di abitazione è in capo per ½ al Sig.
 : (€ 450.700,00 /2) = € 225.350,00



Esecuzione Immobiliare n. 176-2023 RIUNITA ALLA 133-2022

Determinando il valore di 1/2 del diritto di abitazione vitalizio in ragione della percentuale dedotta dalla tabella sopra riportata, l'importo del diritto di abitazione ammonta a:

(€ 225.350,00 x 30%) = € 67.605,00.

Il valore della nuda proprietà dell'immobile, al netto del diritto di abitazione, è pari a :

€ (450.700,00 – 67.605,00) = **€ 383.095,00**

Di seguito si riportano i valori di stima ed i valori aggiornati in vendita forzata decurtati del diritto di abitazione vitalizio.

VALORE E VENDIBILITA'

Valore di mercato attribuito:

Il valore attribuito al bene **in libero mercato** si determina in **€ 450.700,00** (diconsi Euro quattrocentocinquantamilasettecento/00), e si considera che **in vendita forzata**, detto valore, può significativamente ridursi sino ad **€ 405.300,00** (diconsi Euro quattrocentocinquemilatrecento/00).

Valore di mercato decurtato del diritto di abitazione vitalizio (1/2 del sig.):

€ (450.700,00 – 67.605,00) = **€ 383.095,00**

Valore in vendita forzata decurtato del diritto di abitazione vitalizio

(1/2 del sig.):

€ (405.300,00 – 67.605,00) = **€ 337.695,00**

Confronto con trasferimenti pregressi: /



OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

*Si segnala che nel Certificato di Stato di Famiglia Storico della signora
come civico di residenza, ma il numero presente sul cancello di ingresso è il n.19.*

è indicato il n.17

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

- Allegato A – Inquadramento e Relazione Fotografica
- Allegato B - estratto di mappa
- Allegato C - Visure+visure storiche+planimetrie catastali
- Allegato D - copia C.E. 101-1981
- Allegato E - copia C.E. 147-1982
- Allegato F - copia L.373-1976
- Allegato G - copia parere sanitario
- Allegato H - copia opere interne 1997
- Allegato I - Attestato di Prestazione Energetica sub.2
- Allegato L - Attestato di Prestazione Energetica sub.3
- Allegato M - copia atto di donazione 2015
- Allegato N - copia contratto di mutuo 2011
- Allegato O - TAV.1-2-3 elaborati grafici stato dei luoghi
- Allegato P - rapporto di valutazione
- Allegato Q - certificato di famiglia e di residenza
- Allegato R - certificato di famiglia e di residenza
- Allegato S - certificazione notarile
- Allegato T - ispezioni ipotecarie sub.2-3-4
- Allegato U - calcolo costi sanatoria

Cremona (CR), 18/02/2025

IL PERITO

Arch. Viviana E. Pettenazzi

