

Tribunale ordinario di Cremona
Sezione Esecuzioni immobiliari

Procedimento esecutivo

R.g.e.
n°162/2024

RELAZIONE DI STIMA

Valutazione di beni pignorati in Cremona
Giudice relatore, dott. Trotta Giorgio

Creditore procedente

_____) con l'avv. De Bellis Davide

Debitore esecutato

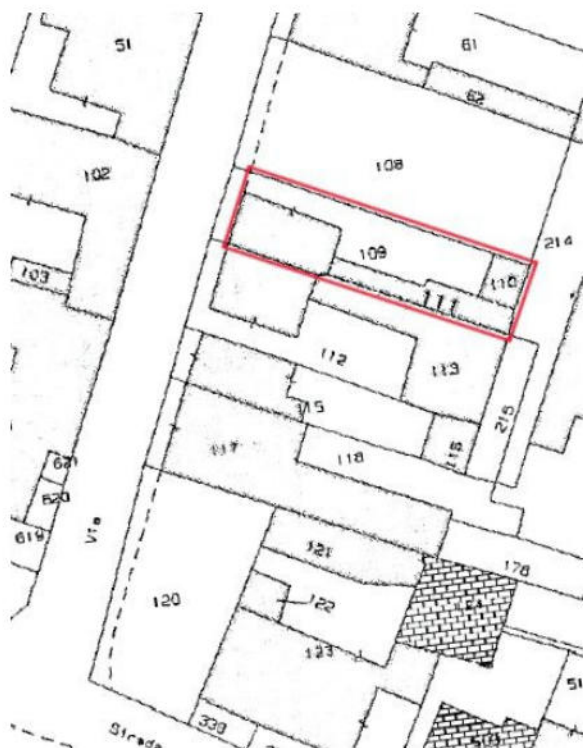
sig. _____



Immobili come da Pignoramento immob. Tribunale CR n°2184 del 23/07/2024

	DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI	BONEMRSE (CR)	PROPRIETA'
1	A/3 LOTTO UNICO	F.3, M.111/1 e M. 109/1	via Sebenico, 10	Proprietà per l'intero
2	C/6 LOTTO UNICO	F.3, M.110/1	via Sebenico, 10	Proprietà per l'intero





Foglio F.3, Mapp.111/1 + Mapp. 110/1 + Mapp. 109/1

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano nel comune di Bonemerse (Cremona).

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si ravvisa la completezza degli allegati e la correttezza delle date degli atti di procedimento.

POSSESSO DEI BENI

Alla data del pignoramento per l'intero cespite risulta disabitato da tempo.

DIVISIONE LOTTI

Per i beni non prevedo una divisione in lotti perché, pur essendo fisicamente fattibile, ma non sarebbe conveniente alla futura vendita.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 04/01/2025 ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali via .pec all'avv.

██████████ (parte attrice) e con raccomandata ██████████ (parte convenuta).



LOTTO UNICO

BONEMERSE (Cr), via Sebenico, 10 - abitazione + garage



IDENTIFICAZIONE CATASTALE PROPRIETA'

I beni immobiliari sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Bonemerse (Cr) e **corrispondono agli estremi** dell'atto di **Pignoramento** Tribunale di Cremona n°**2184** del **23/07/2024** e trascritto a Cremona il 10/10/2024 ai n°8543/6232.

Tutte le unità immobiliari risultano in capo all'esecutato per la **piena proprietà**.

LOTTO UNICO
<u>Foglio 3, mappale 109/1 e 111/1</u>
cat. A/3 , classe 2, consistenza 5 vani, 79 mq, rendita €238,60 via Sebenico, 10 – piano T e 1
<u>Foglio 3, mappale 110/1</u>
cat. C/6 , classe 2, consistenza 23 mq, rendita €67,71 via Sebenico, 10 – piano T

SOPRALLUOGO

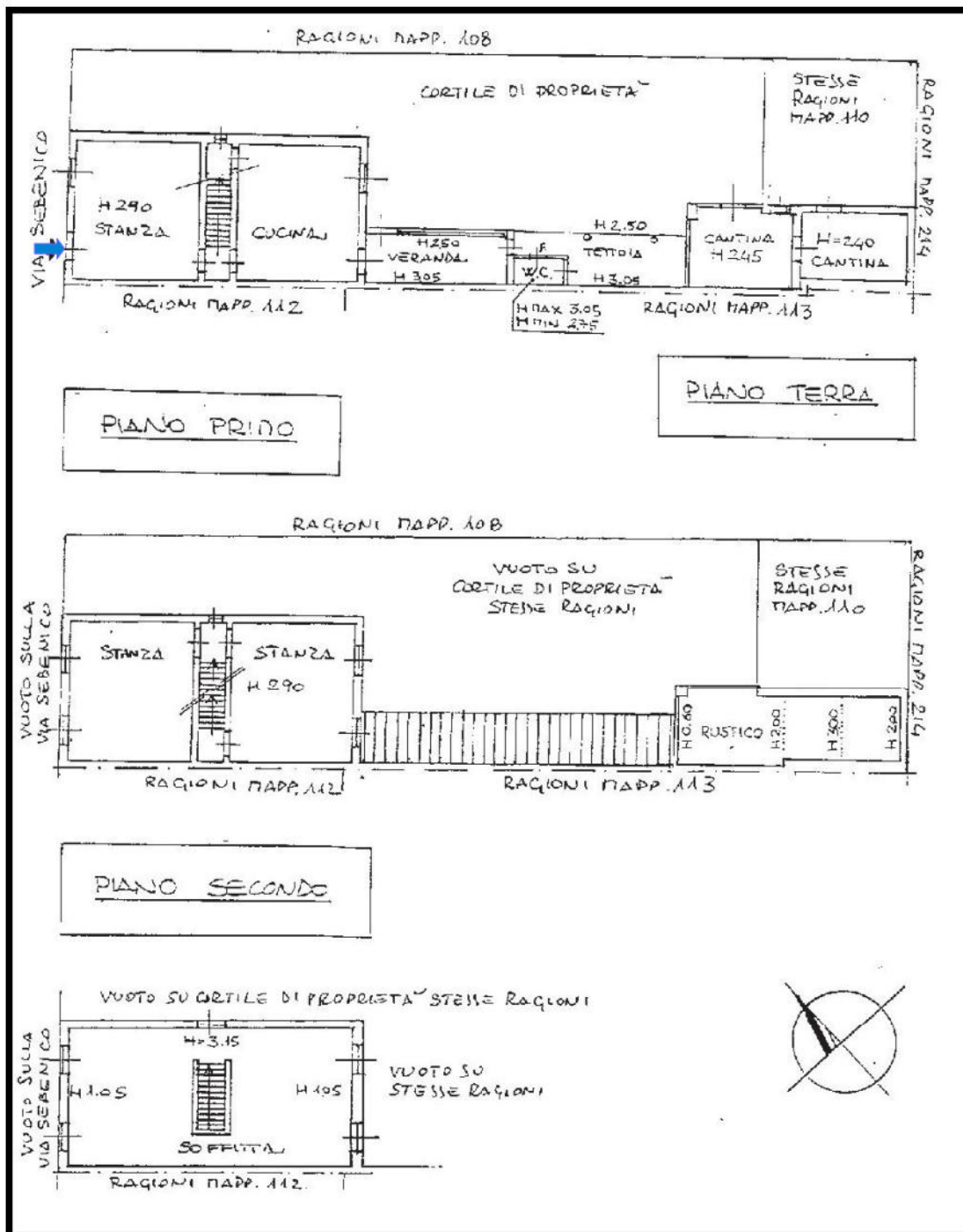
In data 03/03/2025 ho effettuato il sopralluogo presso i beni alla presenza dell'esecutato, [REDACTED], e di un incaricato dell'I.V.G. di Cremona.

Ho preso visione dei luoghi interni ed esterni e ho eseguito rilievi metrici e fotografici.

CONFINI

Per entrambe le unità immobiliari, da nord e in senso orario sono:





ABITAZIONE - Mapp. 109/1 e 111/1

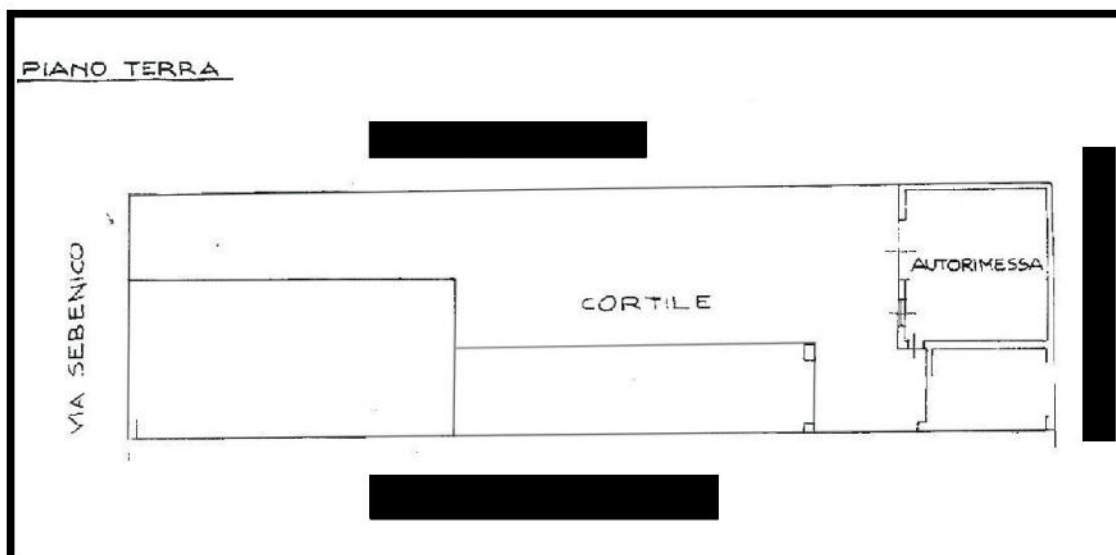
a nord: Mapp. 108 e Mapp. 110/1 (stessa proprietà)

a est: Mapp. 110/1 (stessa proprietà) e Mapp. 214

a sud: Mapp. 113 e Mapp. 112

a ovest: via Sebenico





AUTORIMESSA - Mapp. 110/1

a nord: Mapp. 108

a est: Mapp. 214

a sud: Mapp. 111 (stessa proprietà)

a ovest: Mapp. 109 (stessa proprietà)

DESCRIZIONE



Il compendio immobiliare di via Sebenico è costituito da una casa monofamiliare di tre piani fuori terra con cortile privato su cui si affacciano due locali accessori e un'autorimessa singola. Edificio dei primi anni del XX sec., situato in centro paese, in zona residenziale, in prossimità di attività commerciali e degli uffici comunali. Struttura in mattoni pieni, solai in legno e tavelle, copertura in coppi e orditura



lignea originale a vista. Le finiture sono quelle originali: intonaci a calce, serramenti in legno e vetro semplice, pavimenti in marmette di graniglia, scala interna con pedate in legno.

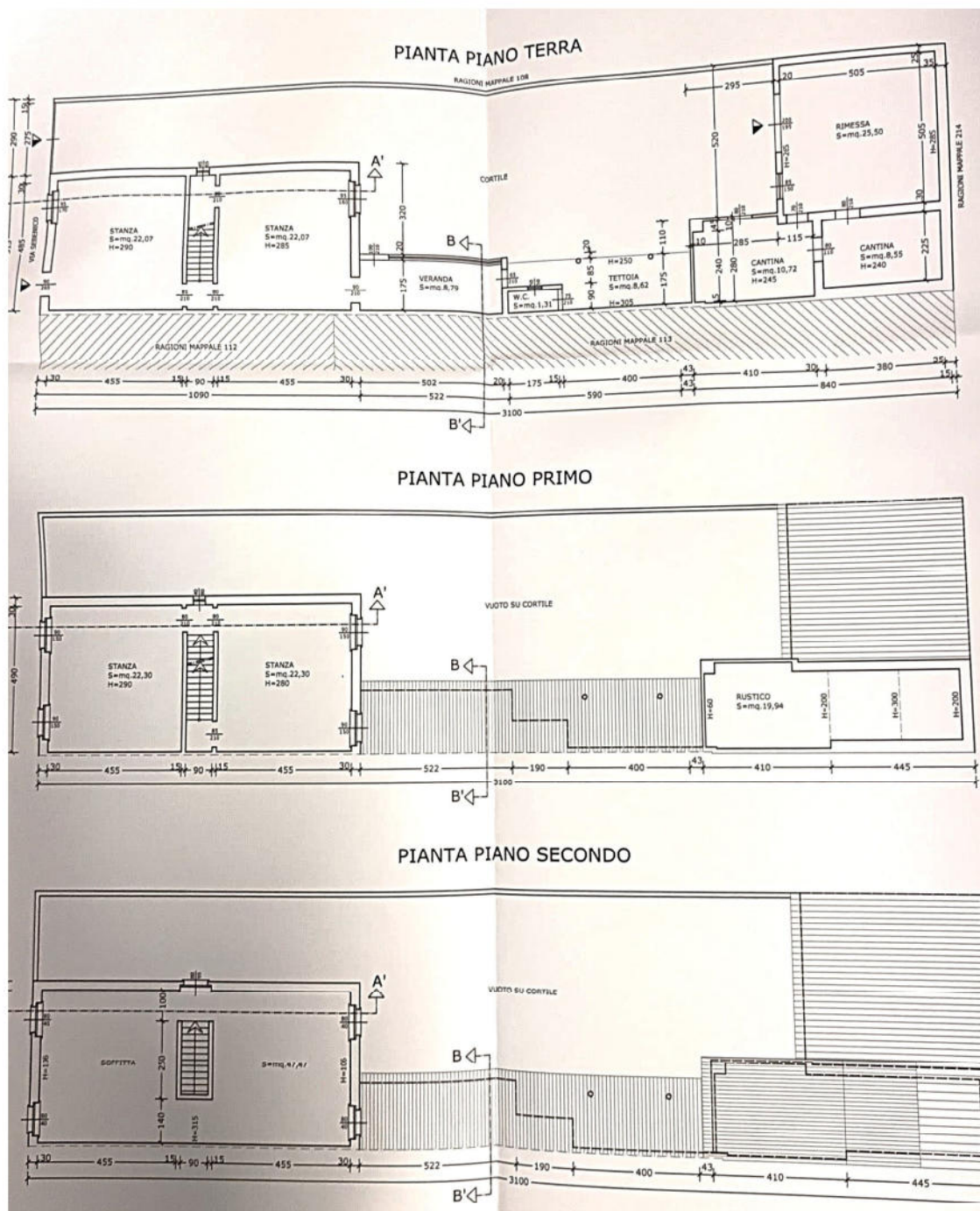
L'abitazione si sviluppa su tre livelli per un totale di 102 mq calpestabili. Al piano terra si trovano l'ingresso principale, da via Sebenico, che si apre direttamente sulla sala; da questo locale un disimpegno porta alla scala interna e alla cucina che si affaccia sul retro e sui locali accessori. La scala interna porta al primo piano dove si trovano due camere da letto e all'ampia soffitta finestrata.

La struttura portante della casa è sana e non presenta problemi di umidità, nonostante l'evidente e prolungato stato di abbandono. La tettoia esterna è parzialmente crollata e la copertura della soffitta ha recentemente ceduto in un punto. Nel complesso lo stato manutentivo dei beni è da considerarsi scarso.

L'impianto di riscaldamento è garantito esclusivamente dal camino a legna della cucina. L'impianto elettrico non è funzionante e ha punti luce esigui. Non c'è impianto d'allarme, né di aria condizionata, ma ci sono le inferriate alle finestre del piano terra. I locali accessori in cortile (veranda, w.c., cantina) sono in stato di degrado. Il box al piano cortile è stato edificato nel 1975, è singolo e ampio. Ha basculante manuale in alluminio, pavimento in cemento, solaio di copertura in travetti di Cls con tavelloni e copertura in Eternit. L'accesso carraio e di manovra sono agevoli. Lo stato manutentivo dell'autorimessa è da considerarsi sufficiente.

Alla data del sopralluogo i beni risultano disabitati.





PLANIMETRIA STATO DI FATTO come da P.d.C. Del 2006 (non in scala)

REGOLARITA' URBANISTICA

Nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Bonemerse (Cr) risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- ➔ **PERMESSO di COSTRUIRE in SANATORIA n°725/1986, Prot. gen. n°1722/2005 del 04/05/2005** – Registro generale n° 6/1986 e intestato a



██████████ – regolarizzazione del box costruito abusivamente nel 1975;

- **PERMESSO di COSTRUIRE n°3340/2006 del 20/12/2006** presentato il 29/08/2006 e intestato a ██████████ – opere di ristrutturazione edificio monofamiliare e locali accessori. **MAI REALIZZATO**

CONFORMITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Dal sopralluogo effettuato si rileva che il box corrisponde ai disegni di Sanatoria del 2005, quindi è regolare.

L'edificio abitativo non è mai stato oggetto di opere di ristrutturazione. Il Permesso di Costruire n°3340 rilasciato nel 2006, non è mai stato messo in atto e alla data odierna risulta scaduto. All'interno di questa pratica l'intero stabile è rappresentato così come si trova allo stato attuale; essendo un documento validato dal Comune, ne consegue che l'edificio così come rappresentato nello stato di fatto è da considerarsi urbanisticamente regolare.

Non rilevo **difformità edilizie**, sia per il box, sia per l'abitazione.

REGOLARITÀ CATASTALE

La scheda dell'**abitazione** presente negli atti di causa è difforme: non indica la veranda e la latrina a piano terra. E' stato quindi necessario aggiornare la scheda per rendere il bene correttamente identificabile in tutte le sue parti. I confini restano invariati e corrispondono a quanto precedentemente individuato.

La **nuova scheda** è **corretta**: identifica tutte le parti costituenti l'abitazione e i relativi confini.

La scheda catastale del **box** è **corretta** e corrisponde allo stato di fatto.

RIFIUTI E COSTI DI SMALTIMENTO

Durante il sopralluogo, in cortile sotto la tettoia, ho rilevato la presenza di rifiuti urbani e alcuni pezzi di Eternit (materiale pericoloso). Al piano terra dell'abitazione ho rilevato la presenza di altro materiale comune da scaricare.





PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio antecedente il pignoramento (dal 10/10/2004 al 10/10/2024), l'intero compendio è stato sempre oggetto di atti di trasferimento congiunto.

Mapp.109/1 + 111/1
Mapp.110/1
<p>Anteriormente al ventennio e fino al 16/04/1994:</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p> <p>██████████ ██████████ (L95T51D541Q) quota di 1/2 piena proprietà e usufrutto per 1/2.</p> <p>Atto di Denunciata Successione n°28/678 in morte di ██████████, trascritto a Cremona il 01/04/1966 ai n°2321/1356.</p>
<p>Dal 16/04/1994 al 20/07/2004:</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████</p> <p>Certificato di Denunciata Successione n°33/1136 del 15/10/1994 in morte ██████████, trascritto a Cremona il 27/07/2002 ai n°7989/5399.</p>
<p>Dal 20/07/2004 al 20/05/2005:</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ di 1/4 piena proprietà per l'intero</p>



<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] quota di 1/2 piena proprietà per l'intero</p> <p>Certificato di Denunciata Successione n°1/1326 del 22/11/2004 in morte di [REDACTED], trascritto a Cremona il 05/02/2005 ai n°1036/640.</p>
<p>Dal 20/05/2005 alla data del pignoramento (10/10/2024):</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per l'intero.</p> <p>Atto di Compravendita, notaio Squintani Ambrogio rep.107627/19566 del 20/05/2005, trascritto il 23/05/2005 a Cremona ai n° 3024/5337.</p>

Alla data del pignoramento i beni risultano in capo all'esecutato per :

. PIENA PROPRIETA' per l'intero – [REDACTED] [REDACTED]

ONERI E VINCOLI a carico dell'ACQUIRENTE

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
non risultano.
- *Vincoli artistici, storici, d'inalienabilità o indivisibilità:*
non risultano.
- *Esistenza di diritti di terzi, demaniali o di usi civici:*
non risultano.
- *Servitù:*
non risultano.
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*
non risultano.
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:*
non ricadono.
- *Spese condominiali arretrate:*
non ricorrono.

VINCOLI e ONERI cancellati alla VENDITA

- *Iscrizioni*



Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario, notaio Squintani Ambrogio rep.107628/19567 del 20/05/2005, iscritta il 23/05/2005 ai n°1312/5338.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Avviso di addebito esecutivo di Agenzia delle Entrate rep.917/3517 del 12/09/2017, iscritta il 13/09/2017 ai n°1092/7431.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da Avviso di addebito esecutivo di Agenzia delle Entrate rep.1573/3522 del 06/04/2022, iscritta il 07/04/2022 ai n°522/3234.

- *Trascrizioni:*

Pignoramento immobiliare in repertorio Tribunale di Cremona n°2184 del 23/07/2024, trascritto a [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] il 10/10/2024 ai n°6232/8543.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Nel calcolo delle superfici ho tenuto conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)*. Le superfici sono computate al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti d'uso comune; i muri in comunione nella misura massima del 50%.

<u>Foglio 3, mappale 109/1 e 111/1</u>			
<u>Foglio 3, mappale 110/1</u>			
	Superficie lorda m ²	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale m ²
appartamento	125	100 %	125
soffitta	56	50 %	23
loc. accessori	46	25 %	12
garage	28	25 %	14
Sup. commerciale			174 mq

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n°1900600000525 con scadenza 16/04/2035 e l'abitazione risulta essere in classe **G** con un consumo medio annuale di 523,18 kWh/mq anno.





INTERNI ABITAZIONE, p. terra e p. primo

CRITERIO DI STIMA – M.C.A.

Nel campo delle valutazioni immobiliari, i procedimenti di stima con il metodo del Market Comparison Approach si fondano su indagini di mercato riguardanti beni



comparabili tra loro successivamente parametrare in base alle differenti caratteristiche dei singoli beni.

Per elaborare la mia valutazione ho utilizzato un *foglio di calcolo* .Xls in cui ho inserito tutti i parametri di confronto previsti da questa procedura (allegato).

Le *comparabili*, cioè le unità immobiliari in vendita in zona e assimilabili al bene oggetto di stima, sono state acquisite tramite ricerche presso agenzie immobiliari e/o siti internet dedicati. Nell'elaborazione del calcolo con metodo M.C.A. ho tenuto conto del fatto che i prezzi indicati sono quelli richiesti dai venditori e non quelli effettivi di compravendita; per tanto ho applicato uno sconto, in caso di vetustà dell'annuncio di vendita, sul prezzo richiesto.

COMPARABILI per M.C.A. :

1) Cascinetta con locali accessori e area interna- Bosco ex Parmigianmo (Cr)			
766 mq	€ 230.000,00	classe energ. G	Costruzione 1900 ristrutturato 1960
2) Casetta monofamiliare in Pieve d'Olmi (Cr)			
120 mq	€ 23.000,00	classe energ. G	Costruzione 1930 ristrutturazione -
3) Casa monofamiliare con locali accessori e cortile - Malagnino (Cr)			
300 mq	€ 159.000,00	classe energ. G	costruzione 1920 ristrutturazione -

Il valore di mercato risultante con il metodo dell'M.C.A. è:

Valore/mq di stima in libero mercato **€ 500/mq**

Per tanto il valore del compendio immobiliare pignorato (comprensivo di eventuali vizi e difetti occulti e non rilevabili dai normali accertamenti da me effettuati in sede di sopralluogo) è pari a:

Valore intera proprietà in LIBERO MERCATO € 87.000

(174 m² x € 500/m²)
ottantasettemila euro

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Ho svolto ulteriori indagini di mercato per reperire i dati del segmento di mercato oggetto di esame, con conoscenza tecnica dei beni, della zona e micro-zona in cui si collocano. Tramite ricerche presso agenzie immobiliari e/o siti internet dedicati ho verificato l'ampiezza del segmento di mercato a cui afferiscono i beni in



oggetto. Ho così trovato che in zona sono in vendita varie villette monofamiliari a schiera di recente o futura realizzazione. Di conseguenza, in fase valutativa ho tenuto conto di questa disponibilità di abitazioni recenti/nuove in vendita in zona. Tuttavia la posizione in centro paese e la particolarità distributiva dell'edificio (cortile/giardino ben soleggiato e ampi locali accessori) sono un valore aggiunto. La necessità di ristrutturazione totale però deve fare i conti anche con agevolazioni fiscali oramai in diminuzione. L'appetibilità economica dei beni, che si riflette nella tempistica di vendita, è quindi considerata discreta.

PREZZO IN VENDITA FORZATA

Al prezzo individuato precedentemente viene applicata una detrazione del 18% in ragione della presenza di fattori quali:

- assenza di garanzia per vizi occulti;
- oneri per smaltimento rifiuti;
- natura forzata e non contrattuale della vendita;
- tempistica che intercorre tra la data della stima e il decreto di trasferimento;
- scarsa manutenzione fra la data di stima e la data di disponibilità del bene;

Valore unitario in VENDITA FORZATA	€ 71.000
<small>(€87.000 - 18%, arrotondato all'unità) settantunomila euro</small>	

LOTTO UNICO
<i><u>Foglio 3, mappale 109/1 e 111/1</u></i> <i><u>Foglio 3, mappale 110/1</u></i>
PIENA PROPRIETA' per l'intero = € 71.000



ALLEGATI
Esec. Immob. 162/2024

- 1 – ESTRATTO MAPPA foglio 3, mapp. 109/110/111
- 2 – SCHEDE CATASTALI sub. 109+111 (aggiornata aprile 2025) e sub. 110
- 3 – VISURE STORICHE CATASTALI sub. 109+111 e 110
- 4 – FOTOGRAFIE del 03/03/2025
- 5 – SANATORIA EDILIZIA box del 2005
- 6 – PERMESSO di COSTRUIRE abitazione del 2006
- 7 – ATTO ACQUISTO del 2005
- 8 – ISPEZIONE Sommi Roberto
- 9 – CERTIFICAZIONE NOTARILE
- 10 – TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO n°2184 del 23/07/2024
- 11 – A.P.E. n°1900600000525 con scadenza il 16/04/2035
- 12 – ISPEZIONI sui beni pignorati
- 13 – M.C.A. + COMPARABILI
- 14 - DOCFA aggiornamento catastale mapp. 109+111
- 15 - ANAGRAFE Certificato di Residenza + Stato di Famiglia al 23/07/24
- 16 - INIZIO OPERAZIONI PERITALI comunicazione

