

Studio di Ingegneria  
Dott. Ing. **GIORGIO VENTURELLI**  
Via Borgo S. Pietro n. 4  
26013 Crema (CR)  
Tel. 0373 250025

# TRIBUNALE DI CREMONA

## PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

**N. 165/2023 R.G.E.**

promossa da

C/ **ARUBAPEC S.P.A.**, cessionaria del credito di **ARUBAPEC S.P.A.** (gi

spa), e per essa, **ARUBAPEC S.P.A.**, c/ **ARUBAPEC S.P.A.**

contro

ed



**RELAZIONE DI STIMA**



## SCHEMA SINTETICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 165/2023 r.g.e. Tribunale di Cremona, promossa da:

\_\_\_\_\_ , cessionaria del credito a \_\_\_\_\_ (gi \_\_\_\_\_ ), e per essa, quale mandataria \_\_\_\_\_ A (o \_\_\_\_\_ ) contro \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_

- **Diritto:** proprietà 1/1
- **Bene:** in complesso immobiliare costituito da n. 2 fabbricati condominiali contraddistinti con le lettere A e B, rispettivamente insistenti sul mapp. 717 del fg. 11 e sul mapp.715 del medesimo fg.11, e da 10 villette:
  - appartamento al piano primo del fabbricato B composto da tre locali, disimpegno, balcone e servizio igienico;
  - autorimessa al piano seminterrato.

- **Ubicazione:** Dovera (CR), via Umberto I n.22/14 - 22/15
- **Stato del bene:** sufficiente stato di manutenzione e conservazione
- **Lotto:** unico
- **Dati Catastali:**

**Fg. 11 mapp. 715/509** via Umberto I n. 22, piano 1, Cat. A/2, Cl.3, Cons. 4,5 vani, superficie totale 71 mq – totale escluse aree scoperte 68 mq, rendita € 336,99

**Fg. 11 mapp. 715/515** via Umberto I n. 22, piano S1, Cat. C/6, Cl.4, Cons.25 mq., superficie totale 29 mq, rendita € 24,53

**BCNC – v. pag. 11 della relazione:**

- **fg.11 mapp. 728 e 732:** strada comune a tutte le unità abitative del complesso;
- **fg.11 mapp.716:** corsello di accesso a tutti i box al piano seminterrato serviti dallo stesso;
- **fg.11 mapp.715/501:** corridoio ai box del piano seminterrato di cui ai mapp.715 sub.513, sub.514, sub.515 e sub.516;
- **fg.11 mapp.708:** vano scala ai quattro appartamenti di cui ai mapp.715 sub.503, sub.504, sub.508 e sub.509 per il tratto piano seminterrato-piano terra, e solo agli appartamenti ai mapp. 715 sub.508 e sub.509 per il tratto che porta dal piano terra al piano primo.



- **Confini**

- **dell'appartamento in unico corpo partendo da Nord:** mapp 708 (scala e disimpegno comuni), beni di terzi al mapp. 715/508, vuoto su mapp. 716 (corsello di accesso alle autorimesse), beni di terzi al mapp. 715/510, vuoto su mapp. 709 (beni di terzi), mapp.708 (scala e disimpegno comuni).

- **dell'autorimessa in unico corpo partendo da Nord:** mapp. 715/514 (beni di terzi, mapp. 716 (corsello comune alle autorimesse), mapp. 715/516 (beni di terzi), mapp. 715/516 , mapp. 715/501 (atrio comune).

- **Differenze rispetto al pignoramento:** no
- **Irregolarità/abusi:** No
- **Valore di stima:** € 67.200,00 /sessantasettemiladuecento)
- **Vendibilità:**
- **Motivo:** mercato immobiliare fiacco
- **Pubblicità:** giornali locali e siti internet
- **Occupazione:** libero da persone ma non da cose
- **APE:** sì



## TRIBUNALE DI CREMONA

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 165/2023 R.G.E.

promossa da

\_\_\_\_\_, cessionaria del credito di \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ spa), e per essa, quale mandataria \_\_\_\_\_), con l'avv.

\_\_\_\_\_ del Foro di Piacenza

contro

\_\_\_\_\_

con l'intervento di:

\_\_\_\_\_, con l'avv. \_\_\_\_\_ del Foro di Milano – intervento per credito ipotecario (ipoteca giudiziale iscritta a Lodi il 03.01.2018 ai nn.214/31)-

**Giudice dell'Esecuzione G.O.P.: Avv. Nunzia Corini**

## RELAZIONE

Con decreto 14/04/2024, il Giudice dell'esecuzione G.O.P. Avv. Nunzia Corini, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema - Via Borgo S. Pietro n. 4 -, quale esperto per la determinazione del valore dei beni pignorati nella procedura esecutiva in oggetto indicata, disponendo:

*" ... 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, 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, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti dal Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art.173-bis ultimo comma disp. att. c.p.c., ovvero se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;*



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 dall'art. 568, comma 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 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:

- se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
- se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;

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 la 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;*

*alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*

*alleggi altresì la visura catastale, 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, comma 3 disp. att. c.p.c.; ...”*

**\*\* \*\*\* \*\***

Prestato, nel termine di cui al sopra menzionato decreto di nomina, giuramento telematico ad accettazione dell'incarico conferitomi, esaminato il fascicolo della procedura ed in particolare la certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ho acquisito, avuto notizia del decesso del notaio rogante, presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di LODI– Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, copia dell' atto di provenienza (vedi all. A) e precisamente:

- Compravendita soggetta ad iva (con agevolazioni prima casa) 28/03/2006 n.2526/2148 di rep. in autentica dott. \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, trascritto a Lodi il 19/04/2006 ai nn.9075/5206.

Visto l'atto di pignoramento immobiliare ed il citato certificato notarile, al fine di verificare l'identificazione catastale dei beni, ho estratto, in via telematica, dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali: le visure storiche per ciascun immobile (A/2 e C/6) pignorato, l'accertamento della proprietà immobiliare urbana – elenco dei subalterni assegnati (da cui rilevare –anche - eventuali BCNC) ed elaborato planimetrico – tipo mappale (vedi all. C), nonché copia delle schede catastali e dell'estratto di mappa (vedi all. D).

Quindi, per appurare la regolarità degli immobili [abitazione (fg.11 mapp.715/509, cat. A/2), locale ed autorimessa (fg.11 mapp.715/515, cat. C/6)] pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la loro conseguente agibilità, ho inoltrato, tramite il portale telematico del Comune di Dovera,



domanda di accesso documentale onde acquisire copia delle pratiche edilizie agli atti.

Successivamente, il tecnico comunale del citato Comune, mi ha inviato le pratiche che lo stesso ha rinvenuto presso il Comune (vedi all. B).

Al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ho eseguito ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Lodi Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi all. E).

Onde poter compiutamente riferire circa lo stato di possesso dei beni, ho inoltrato richiesta di verifica contratti di locazione all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema (vedi all. F).

Ho acquisito dal Comune di Vailate certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia con rapporti di parentela, nonché certificato di vedovanza del sig. \_\_\_\_\_,

(c. \_\_\_\_\_ – codice fiscale indicato anche dall'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema nella comunicazione pec di cui all'all. F) - vedi all. K -.

Sentito il custode giudiziario IVG di Crema, in data 09/05/2024 mi sono recato, unitamente al menzionato custode, nel Comune di Dovera (CR), via Umberto I civ. nn. 22/14 - 22/15, per visionare il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ed eseguirne rilievo, scattando, nel contempo, delle fotografie (vedi all. G ed H).

Successivamente, al fine di redazione dell'A.P.E., in data 10/07/2024 mi sono recato, con il termotecnico, presso il compendio immobiliare de quo.

## PROVENIENZA

Con atto di compravendita 28/03/2006 n.2526/2148 di rep. in autentica dott. \_\_\_\_\_, Notaio in San Colombano al Lambro, trascritto a Lodi il 19/04/2006 ai nn.9075/5206, i sig.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (nato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, libero di stato, e \_\_\_\_\_ (nata \_\_\_\_\_ c.f.:

\_\_\_\_\_ libera di stato, hanno acquistato dalla \_\_\_\_\_ s.r.l.

(\_\_\_\_\_ , in piena ed esclusiva proprietà, indivisamente ed in parti uguali (cfr. nota di trascrizione), le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati Comune di Dovera al fg.11



mapp.715 sub.509 (Cat. A/2) e mapp.715 sub.515 (Cat. C/6) – v. all. A -.

Dal suindicato atto risulta che *parte acquirente si dichiara edotta* che i beni acquistati fanno parte di complesso immobiliare ....e “ *Relativamente alle parti comuni la Società venditrice... dichiara e la parte acquirente prende atto, quanto segue:*

- *i mappali 728 e 732, entrambi del foglio 11 costituiscono utilità comune (strada comune) a tutte le unità abitative del complesso in ragione di 1/30 ciascuna. La parte acquirente si impegna, anche per aventi causa, a cedere detta strada gratuitamente al Comune qualora dallo stesso richiesto.*

*Dato atto che su detta strada non è consentita la sosta di autovetture, automezzi o motocicli;*

- *il mappale 716 del foglio 11 costituisce utilità comune (corsello di accesso) a tutti i box del piano seminterrato serviti dallo stesso, in ragione di 1/20 ciascuno;*

- *il mappale 715 sub. 501 costituisce utilità comune (corridoio) ai box del piano seminterrato di cui ai mappali 715 sub. 513, sub. 514, sub. 515 e sub. 516, in ragione di ¼ ciascuno;*

*CIASCUNO;*

- *il mappale 715 sub. 502 costituisce utilità comune (corridoio) ai box del piano seminterrato di cui ai mappali 715 sub. 518, sub. 519 e sub. 520, in ragione di ¼ ciascuno;*

- *il mappale 717 sub. 501 costituisce utilità comune (corridoio) ai box del piano seminterrato di cui ai mappali 717 sub. 513, sub. 514, sub. 515 e sub. 516, in ragione di ¼ ciascuno;*

- *il mappale 717 sub. 502 costituisce utilità comune (corridoio) ai box del piano seminterrato di cui ai mappali 717 sub.517, sub. 518, sub.519 e sub. 520, in ragione di ¼ ciascuno;*

- *il mappale 708 costituisce utilità comune (vano scala) ai quattro appartamenti di cui ai mappali 715 sub.503, sub. 504, sub. 508 e sub. 509, in ragione di ¼ ciascuno per il tratto piano seminterrato-piano terra, e solo agli appartamenti ai mappali 715 sub. 508 e sub. 509, in ragione di ½ ciascuno, per il tratto che porta al piano terra al piano primo;*

- *il mappale 711 costituisce utilità comune (vano scala) ai quattro appartamenti di cui ai mappali 715 sub.505, sub.506, sub.510 e sub.511, in ragione di ¼ ciascuno per il tratto piano seminterrato-piano terra, e solo agli appartamenti ai mappali 715 sub. 510 e sub. 511, in ragione di ½ ciascuno, per il tratto che porta al piano terra al piano primo;*

- *il mappale 724 costituisce utilità comune (vano scala) ai quattro appartamenti di cui ai mappali 717 sub.503, sub. 504, sub. 508 e sub. 509, in ragione di ¼ ciascuno per il tratto piano*



seminterrato-piano terra, e solo agli appartamenti ai mappali 717 sub. 508 e sub. 509, in ragione di ½ ciascuno, per il tratto che porta dal piano terra al piano primo;

- il mappale 721 costituisce utilità comune (vano scala) ai quattro appartamenti di cui ai mappali 715 sub.505, sub. 506, sub. 510 e sub. 511, in ragione di ¼ ciascuno per il tratto piano seminterrato-piano terra, e solo agli appartamenti ai mappali 715 sub. 510 e sub. 511, in ragione di ½ ciascuno, per il tratto che porta dal piano terra al piano primo;

- le quattro abitazioni di cui ai mappali 715 sub. 507 e sub. 512, e 717 sub. 507 e sub. 512, non hanno alcun diritto sui vani scala e pertanto accederanno ai relativi box di pertinenza passando direttamente dal mappale 732, indi dal corsello comune di cui al mappale 716.

La parte acquirente si dichiara (altresi) edotta che le singole unità immobiliari parteciperanno alle spese di gestione e manutenzione delle dette parti comuni, nelle stesse proporzioni millesimali di comproprietà.

### PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO

Dall'esame del certificato notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciato in data 24/01/2024 dal dott. \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, nonché dalla disamina dell' acquisito atto di provenienza (v. precedente paragrafo) e delle risultanze dell'eseguita verifica catastale è dato rilevare che:

- le porzioni immobiliari pignorate, censite al Catasto Fabbricati Comune Dovera al fg.11 mapp.715/509 e mapp.715/515, costituite (come gli altri beni del complesso immobiliare di cui sono parte) a seguito di "Variazione in soppressione dei beni ai mappali 348/1-390/1, 348/2 e 348/3 del 04/10/2005 Pratica n.CR0064377 in atti Catasto Fabbricati di Cremona dal 04/10/2005 DEMOLIZIONE TOTALE RICOSTRUZIONE (n.1276. 1/2005)"- cfr all. C \_\_\_\_\_, sono pervenute, in piena ed esclusiva proprietà, ai sig.ri \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ (c.f.: \_\_\_\_\_), per acquisto fattone dalla società \_\_\_\_\_ con atto di compravendita 28/03/2006 n.2526/2148 di rep. in autentica dott. \_\_\_\_\_, Notaio \_\_\_\_\_, trascritto a Lodi il 19/04/2006 ai nn.9075/5206;



- alla \_\_\_\_\_ . i beni ai mappali 348/1-390/1, 348/2 e 348/3 del fg.11 Comune di Dovera, dalla cui soppressione sono originati anche i beni pignorati ( v. visure storiche per immobile sub. all. C), sono pervenuti dalla \_\_\_\_\_ per atto di Mutamento di denominazione (da \_\_\_\_\_ ) e trasferimento sede (da Cologno Monzese a Crema) in data 14.07.2004 n.112.711/21.308 di rep. a rogito notaio dc \_\_\_\_\_ di Crema, registrato a Crema il 21.07.2004 al n.100009 Serie 1, trascritto presso la Cons. RR .II. di Lodi in data 17.07.2004 ai nn.14729/8475;
- alla \_\_\_\_\_ . i suindicati beni (soppressi) sono pervenuti dalla \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_ a seguito di modifica della denominazione sociale (d: \_\_\_\_\_ ) e di trasferimento della sede sociale (da \_\_\_\_\_ con atto 08.07.1991 n.18.812/9.942 di rep. a rogito dott. l \_\_\_\_\_ , notaio in \_\_\_\_\_ , registrato a Monza il 19.07.1991 al n.3291, atto, menzionato nell'atto di provenienza, non riportato nella certificazione notarile ex art.567, 2° co., c.p.c. ;
- la \_\_\_\_\_ .l. ha acquistato i menzionati beni ai mapp. 348/1-390/1, 348/2 e 348/3 del fg.11 dalla \_\_\_\_\_ per atto di vendita 08.11.1990 n.9.726/2.704 di rep. a rogito dott.ssa \_\_\_\_\_ , notaio in Lodi, registrato a Lodi il 21.11.1990 al n.2839 Serie 1V, trascritto presso la Cons. RR. II. di Lodi in data 30.11.1990 ai nn.13627/8719.

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il compendio immobiliare pignorato in Comune di Dovera (CR), via Umberto I, civ.22/14 - 22/15, sito in fabbricato condominiale insistente sul mapp.715 del fg.11, è costituito da:

- abitazione al piano 1 della cons. cat. di 4,5 vani;
- autorimessa al piano S1 della cons. cat. di 25 mq.

Detti beni fanno parte di un complesso immobiliare costituito da:

- un fabbricato (A) insistente su mapp.717 del fg.11 costituito da n.5 appartamenti al piano terra, n.5 appartamenti al piano primo e n.10 box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato;
- un fabbricato (B) insistente su mapp.715 del fg.11 costituito da n.5 appartamenti al piano terra, n.5 appartamenti al piano primo e n.10 box ad uso autorimessa privata al piano seminterrato;



- dieci villette divise in un corpo di n.5 case ad ovest del fabbricato B), un corpo di n.3 case ed un corpo di n.2 case ad est del fabbricato A).

Dall'eseguito Accertamento della proprietà immobiliare urbana – Elenco dei subalterni assegnati (vedi all. C) risultano i BCNC dell'intero complesso immobiliare di cui sono parte le unità pignorate.

Da detto elenco risulta, tra l'altro, che:

- la scala al **fg.11 mapp.708** è comune al mapp.715 sub.503-504-508-509-513-514-515-516;
- il corridoio al **fg.11 mapp.715 sub.501** è comune al mapp.715 sub.513-514-515-516;
- il corsello al **fg.11 mapp.716** è comune al mapp.715 sub. 513-514-515-516-517-518-519-520-521-522 e al mapp.717 sub. da 513 a 522;
- la strada al **fg.11 mapp.728** e la strada al **fg.11 mapp.732** sono comuni a tutti i subalterni dei mappali 390-703-704-705-706-715-717-726-727-731-730-729.

Per maggior ragguaglio si rimanda al paragrafo "Provenienza".

\*\*\*

Il menzionato compendio immobiliare è ubicato in zona residenziale del Comune di Dovera; la zona è dotata dei servizi urbanistici di base (acquedotto, fognature, illuminazione ecc.).

Il Comune di Dovera dista 15 km circa da Crema, 37 km circa da Milano e 55 km circa da Cremona.

## **DATI CATASTALI**

Alla data del 18/09/2024 le unità immobiliari di cui al precedente paragrafo risultano identificate all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Dovera (CR)

**Catasto Fabbricati** (vedi all. C)

Intestati catastali:

-----  
Diritto di proprietà per 1/2  
-----



Legenda in calce alla pag.3 delle visure storiche per immobile nonché Certificato contestuale di

residenza, di Stato di famiglia con rapporti di parentela)

Diritto di proprietà per 1/2

**Fg. 11 mapp. 715 sub 509**

Cat. A/2, Cl.3, Cons. 4,5 vani, Sup. Totale 71 mq. Sup. totale escluse aree scoperte 68 mq.,

Rendita € 336,99

Via Umberto I n. 22 - piano 1

**Fg. 11 mapp. 715 sub 515**

Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 25 mq, Sup. Totale 29 mq, Rendita € 24,53

Via Umberto I n. 22 - piano S1

Le suindicate unità immobiliari sono individuate dalle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cremona in data 04/10/2005 protocollo n. CR0064377 -vedi all. D.

Gli immobili, come sopra catastalmente censiti, risultano costituiti (come gli altri beni del complesso immobiliare di cui sono parte) a seguito di "Variazione in soppressione dei beni ai mappali 348/1-390/1, 348/2 e 348/3 del 04/10/2005 Pratica n.CR0064377 in atti Catasto Fabbricati di Cremona dal 04/10/2005 DEMOLIZIONE TOTALE RICOSTRUZIONE (n.1276. 1/2005)"- cfr all.CC -.

I beni ai mappali 348/1-390/1, 348/2 e 348/3 risultano a loro volta costituiti a seguito di «Variazione del 06/12/1985 in atti dal 14/06/1999 AMPL.E ALTRE VAR (n.57.1/1985)» - cfr all.C  
L'atto di pignoramento immobiliare risulta correttamente trascritto – a Lodi in data 23/01/2024 ai nn.1119/793 - sui suindicati beni con precisazione, nella Sezione D – Ulteriori informazioni della relativa nota, *che l'immobile N.2 del Quadro B della presente (C/6 al fg.11 mapp. 715 sub. 515) è stato in titolo indicato catastalmente in modo errato come F.11 mapp.615 sub.515, in luogo del corretto F.11 mapp.715 sub.515 per mero refuso di digitazione.*

Nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione non è fatta menzione dei beni comuni non censibili.



## CONFINI

---

### Confini:

- **dell'appartamento in unico corpo partendo da Nord:** mapp 708 (scala e disimpegno comuni), beni di terzi al mapp. 715/508, vuoto su mapp. 716 (corsello di accesso alle autorimesse), beni di terzi al mapp. 715/510, vuoto su mapp. 709 (beni di terzi), mapp.708 (scala e disimpegno comuni).

- **dell'autorimessa in unico corpo partendo da Nord:** mapp. 715/514 (beni di terzi, mapp. 716 (corsello comune alle autorimesse), mapp. 715/516 (beni di terzi), mapp. 715/516 , mapp. 715/501 (atrio comune).

## RISPONDENZA CON ATTI AMMINISTRATIVI E/O CONCESSORI E

### ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

---

Tramite il portale telematico, è stato richiesto all'ufficio Tecnico del Comune di Dovera il rilascio di copie della seguente documentazione (vedi all. B):

- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) in data 23/03/2004 prot. n. 1949 per la realizzazione del complesso immobiliare di cui sono parte i beni oggetto di procedura;
- Variante alla D.I.A. n. 1949 presentata in data 29/09/2004 per verifica volumetrica - adattabilità L. 13/89 – progetto recinzioni;
- Altra variante alla D.I.A. presentata in data 28/09/2005 prot. n. 5915 per stato approvato – modificato – confronto;
- Richiesta Agibilità presentata in data 26.11.2005.

L'ufficio Tecnico del Comune di Dovera mi ha inviato la seguente documentazione:

- Variante alla D.I.A. n. 1949 presentata in data 29/09/2004 per verifica volumetrica - adattabilità L. 13/89 – progetto recinzioni;
- Altra variante alla D.I.A. presentata in data 28/09/2005 prot. n. 5915 per stato approvato – modificato – confronto;

## P.G.T

---

Dall'estratto delle n.t.a. del P.G.T. del Comune di Dovera (vedi all. B), risulta che i beni oggetto di

*pagina 13 di 21*



stima ricadono in “Ambiti Residenziali Intensivi” e sono regolamentati dalle prescrizioni di cui all'art. 68 delle predette norme.

In particolare:

- $I_f \leq 1,40$  mc/mq
- $R_c \leq 50\%$
- $H \leq 8,00$  m.

### **DIFFORMITA'**

Durante il sopralluogo non sono state rilevate difformità tra lo stato di fatto, le schede catastali e gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie trasmesse dal dall'ufficio tecnico del Comune di Dovera.

### **DESCRIZIONE (vedi rilievo fotografico allegato H)**

Il compendio immobiliare oggetto di stima, sito nel Comune di Dovera (CR) - Via Umberto I n. 22/14 - 22/15, è costituito da:

- appartamento al P1 composto da: balcone, soggiorno-cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere;
- autorimessa al piano seminterrato.

In particolare:

*Appartamento (Fig. 11 mapp. 715/509)*

L'appartamento è così composto:

- piano primo: balcone, soggiorno cucina, disimpegno, servizio igienico e due camere.

La struttura portante del fabbricato è parte in muratura e parte in cemento armato, con solai in laterocemento e manto di copertura in tegole. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nei servizi igienici e nelle camere; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; quelle dei servizi igienici e della zona cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro ed ante, mentre quelli interni sono in legno ciechi. Il balcone di pertinenza ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e ringhiera in struttura metallica. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia



(posizionata esternamente nell'apposito vano sul balcone) con riscaldamento a radiatori; l'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario è dotato degli elementi tipici di case di civile abitazione ed è collegato all'acquedotto comunale. L'immobile è provvisto dell'impianto TV e dell'impianto telefonico. L'appartamento è disabitato con presenza di materiale vario al suo interno.

Si accede all'appartamento dalla S.S. 472 - Via Umberto I, tramite poi strada privata al mapp. 732, vicolo pedonale di accesso al fabbricato (B), scala e disimpegno comuni ad altri beni (mapp. 708).

#### ***Autorimessa (Fg. 11 mapp. 715/515)***

---

L'autorimessa, posta al piano seminterrato del fabbricato (B), ha una superficie di circa 25 mq. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti non sono né intonacate né tinteggiate, il portone d'ingresso dal corsello di manovra è in struttura metallica con apertura di tipo basculante, mentre la porta di ingresso dall'atrio comune è in struttura metallica di tipo cieco. Vi è presenza di materiale vario al suo interno.

Accesso carrabile dalla S.S. 472 – Via Umberto I, tramite strada privata al mapp. 732 e quindi corsello di manovra comune alle altre autorimesse al mapp. 716, e accesso pedonale sempre dalla S.S. 472 – Via Umberto I, tramite poi strada privata al mapp. 732, vicolo pedonale di accesso al fabbricato (B), scala (mapp. 708) ed atrio comune ad altri beni (mapp. 715/501).

#### ***Beni Comuni Non Censibili***

---

Costituiscono beni comuni non censibili:

- la scala al **fg.11 mapp.708** è comune al mapp.715 sub.503-504-508-509-513-514-515-516;
- il corridoio al **fg.11 mapp.715 sub.501** è comune al mapp.715 sub.513-514-515-516;
- il corsello al **fg.11 mapp.716** è comune al mapp.715 sub. 513-514-515-516-517-518-519-520-521-522 e al mapp.717 sub. da 513 a 522;
- la strada al **fg.11 mapp.728** e la strada al **fg.11 mapp.732** sono comuni a tutti i subalterni dei mappali 390-703-704-705-706-715-717-726-727-731-730-729.

## **SUPERFICI COMMERCIALI**

---

### **APPARTAMENTO**

*pagina 15 di 21*



*Piano Primo*

---

Residenziale = 6,00 mq c.a

Balcone = 5,40 mq c.a

---

**AUTORIMESSA**

Autorimessa

---

Autorimessa = 25,00 mq c.a

---

**RIFIUTI**

---

Durante il sopralluogo non è stata rilevata la presenza di rifiuti urbani/speciali.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

Dall' Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento (vedi all. I) risulta che:

- l'unità immobiliare non residenziale è inserita nella **classe D**;

l'indice della prestazione energetica non rinnovabile EP<sub>gl, nren</sub> è pari a **98,49 (Kwh/ mq. anno)**.

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalla certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., redatta dal Dott. N. [redacted], Notaio in F. [redacted], e dalle eseguite ispezioni ipotecarie, risulta che gli immobili oggetto di stima sono gravati dalle seguenti formalità trascritte/iscritte presso l' Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Lodi Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- atto di compravendita – scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 28/03/2006 n.2526/2148 rep. Notaio [redacted] di San [redacted] ro – trascritto in data 19/04/2006 ai nn. 9075/5206 a favore [redacted] e [redacted] / contro [redacted]
- ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, con atto 28/03/2006 n. 2527/2149



di rep. Notaio \_\_\_\_\_ di San \_\_\_\_\_, iscritta in data 19/04/2006 ai nn.9076/2051, per il complessivo importo di € 255.000,00 ( di cui capitale € 150.000,00), a favore \_\_\_\_\_ Societa \_\_\_\_\_, sede \_\_\_\_\_ / contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

- ipoteca giudiziale iscritta a Lodi il 03/01/2018 ai nn. 214/31 a favore \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di ½ degli immobili oggetto di procedura, iscritta, per il complessivo importo di € 3.000,00 (capitale € 2.494,23), in forza di Decreto Ingiuntivo n. 18582 emesso il 27/04/2016 dal Giudice di Pace di Milano;
- Verbale pignoramento immobili 18/12/2023 rep.3253 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona trascritto in data 23/01/2024 ai nn.1119/793 a favore di \_\_\_\_\_ srl/ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Dalle eseguite ispezioni ipotecarie – Conservatoria RRII Lodi – eseguite in data 19/09/2024 per immobili e per soggetti (dante causa, soggetti esecutati e quanto a \_\_\_\_\_), anche su \_\_\_\_\_ come da “Verifica Locazioni” – Ag. Entrate e da certificati rilasciati dal Comune di Vailate – vedi all. F-K) non risultano, successivamente alla data del 23/01/2024 di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, iscritte e/o trascritte formalità pregiudizievoli a carico di Milev Latchezar e Ivanova Daniela Georgieva (vedi all. E).

### VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Con riferimento alle informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente in ordine alle spese condominiali, ordinarie e/o straordinarie, e ad eventuali spese scadute e non pagate, rilevato in sede di sopralluogo da targa affissa che il compendio immobiliare è amministrato da \_\_\_\_\_, titolare della ditta AmministraImmobili di \_\_\_\_\_, ho inoltrato specifica richiesta, con pec 18/06/2024, al menzionato amministratore pro-tempore del Supercondominio Umberto I (c.f.:91041220194) e del Condominio Umberto I (c.f.:91027430197), siti in Comune di Dovera, via Umberto I n.22, il quale, con pec in pari data ha segnalato quanto segue:

*l'unità immobiliare è in debito sia con il condominio che con il supercondominio Umberto I... Nello specifico:*

- *Condominio Umberto I*



- *Debito ad oggi € 4.611,82*
- *Debito gestione 2023/24 € 274,05 su bilancio preventivo, in chiusura al 30/06/2024*
- *Debito gestione 2022/23 € 319,43 su bilancio consuntivo*
- *Spese medie annue di gestione € 270 media ultimi 5 anni*
- *Non sono state deliberate spese inerenti a lavori straordinari*
- *Supercondominio Umberto I*
  - *Debito ad oggi € 309,77*
  - *Debito gestione 2023/24 € 104,11 su bilancio preventivo, in chiusura al 31/10/2024*
  - *Debito gestione 2022/23 € 50,08 su bilancio consuntivo*
  - *Spese medie annue di gestione € 50 media ultimi 5 anni*
  - *Non sono state deliberate spese inerenti a lavori straordinari,*

Con successiva comunicazione pec del 26/06/2024 l'amministratore ha trasmesso documentazione riferita a quanto sopra, nonché copia del regolamento condominiale e dei *Prospetti Tabelle Supercondominio e Condominio Umberto I* (vedi all. J).

Dai *Prospetti Tabelle* trasmessi risulta:

<b>SUPERCONDominio UMBERTO I</b>				
identificativo	Proprietà	Convocazione	Spurgo fognatura lato Umberto I	Spurgo fognatura lato via del Glicini
Palazzina 1/A509 Ivanova - Milev	1	33,3333	1	0

<b>CONDominio UMBERTO I</b>				
identificativo	Proprietà	Conduzione	Riparto debito	Enel vano scala
Palazzina 1/A509 Ivanova - Milev	50	50	0	50



## STATO DI POSSESSO, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

A. - L'Agenzia delle Entrate di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema, a richiesta del sottoscritto perito estimatore di “Verifica locazione immobili” pignorati ha attestato, con comunicazione pec 28.06.2024, viste le risultanze dell’Anagrafe Tributaria, che *i contribuenti sig.ri \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ (C.F.: V \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) – altro codice fiscale collegato al soggetto: \_\_\_\_\_ codice fiscale quest’ultimo indicato nell’atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione, nonché nella nota di trascrizione dell’atto di compravendita/provenienza) non sono soggetti danti causa partecipanti in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante gli immobili specificati nella richiesta.*

B. - In ordine allo stato di possesso, dal sopralluogo eseguito in data 09/05/2024, unitamente al nominato custode giudiziario IVG di Crema, è emerso che:

- il compendio immobiliare pignorato è libero da persone ma non da cose – cfr relazione di primo accesso ed unito verbale, depositati in atti della procedura dal suindicato custode giudiziario, in cui *si dà ... atto (tra l’altro) che le utenze risultano scollegate e dell’avvenuta sostituzione delle serrature di ingresso dell’unità immobiliare de quo ;*
- l’unità immobiliare, pur essendo in chiaro stato di abbandono, risulta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

## CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA, DI STATO DI FAMIGLIA CON RAPPORTI DI PARENTELA

Dal Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia con rapporti di parentela rilasciato in data 16.04.2024 dal Comune di \_\_\_\_\_ risulta che l’esecutato sig. \_\_\_\_\_ (nato il \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ – c.f. \_\_\_\_\_) risiede in detto Comune alla via A \_\_\_\_\_, unitamente alla figlia \_\_\_\_\_ (nata il \_\_\_\_\_ in St \_\_\_\_\_ – MI – c. \_\_\_\_\_) – v.all.K.-.

L’Ufficio Anagrafe del Comune di Vailate ha rilasciato, nella medesima data, anche Certificato di vedovanza da cui risulta che il sig. \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, di *Stato*



Civile v di ..... 'A il ..... a ..... - ..... L.  
- v.all. K -

### **DIVISIBILITA'**

Il sottoscritto perito estimatore non ritenere attuabile la suddivisione in lotti del compendio immobiliare pignorato in quanto trattasi di unità residenziale, con relativa pertinenziale autorimessa Pertanto si propone la vendita in unico lotto.

### **CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE**

La stima del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare viene effettuata con il metodo del confronto.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima ha evidenziato altri beni immobili simili (comparabili); il confronto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali di detti immobili con quello oggetto della presente procedura ne consente la stima.

Tenuto conto della dinamicità medio bassa del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla zona ed alla potenziale richiesta di immobili con le caratteristiche simili a quello in esame (villa singola, di tre piani fuori terra ed uno seminterrato, di importanti dimensioni, ampia autorimessa al piano seminterrato, area pertinenziale di ampia superficie, sulla quale insistono la palestra/sauna e la piscina), si ritiene congruo attribuire un deprezzamento del 10% sul valore stimato. Il valore dell'intero compendio immobiliare in vendita forzata, tenuto conto anche dei quantificati costi di sanatoria delle difformità rilevate e come sopra individuate, è pari a (vedi all. L):

	Prezzo al mq			Valore stimato
Residenziale	€ 950,00		€	79.040,00
Valore stimato	€ 79.040,00			
Deprezzamento 15%	€ 79.040,00	x	85%	€ 67.184,00



---

**Valore vendita forzata**

**€ 67.184,00**

---

*arrotondato ad € 67.200,00 (sessantasettemiladuecento/00).*

\*\*\*\*

Copia della presente relazione è stata trasmessa a mezzo pec alle parti del processo esecutivo (vedi all.L).

Crema, 19 settembre 2024.

Il perito estimatore

Dott. Ing. Giorgio Venturelli

Allegati:

- A) copia atto di compravendita 28/03/2006 n.2526/2148 di rep. in autentica Notaio Dott. A  
M ..... o;
- B) richiesta di accesso agli atti presso l' Ufficio Tecnico Comune di Dovera, copia della documentazione agli atti e stralcio del P.G.T.;
- C) visure storiche per immobile Catasto Fabbricati, Accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco dei subalterni assegnati (con evidenza BCNC) ed Elaborato planimetrico-tipo mappale;
- D) schede catastali ed estratto di mappa;
- E) ispezione ipotecaria Conservatoria RRII Lodi;
- F) verifica locazione immobili all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema e relativa attestazione;
- G) elaborato grafico dello stato di fatto e delle eventuali difformità;
- H) rilievo fotografico;
- I) A.P.E.;
- J) Tabella comparabili;
- K) certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia con rapporti di parentela dell'esecutato + certificato di vedovanza;
- L) documentazione comprovante la trasmissione della relazione alle parti.



