

RELAZIONE DEL
CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO TRIBUNALE DI CREMONA
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 19/2023
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.P. avv. Claudia Calubini

Creditore procedente

[REDACTED]

Rappresentata dall'avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]



Esperto incaricato: Geometra Giampietro Ingiardi
Via Crispi 22
26013 Crema (CR)
tel. 0373-81570 - 3939433677
E mail - studioingiardi@libero.it
Pec - giampietro.ingiardi@geopec.it
Iscritto al collegio dei Geometri di Cremona al n 1347

Il CTU

Geom. Ingiardi Giampietro

Date del procedimento :	
nomina dell'esperto :	14/04/2023
Verbale di giuramento :	19/04/2023
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita :	16/02/2024



SOMMARIO

1. PREMESSE
2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO
3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE
4. AZIONI PERITALI
5. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI
 - 5.1 INQUADRAMENTO IMMOBILE
 - 5.2 DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
 - 5.3 STATO DI POSSESSO E TITOLARITA'
 - 5.4 FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 5.5 FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 5.6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
 - 5.7 ANALISI ESTIMATIVA
 - 5.8 RISPONDENZA E REGOLARITA' CATASTALE
 - 5.9 VERIFICA PRESENZA DI RIFIUTI
 - 5.10 ALTRE INCOMBENZE
6. CONCLUSIONI
7. SCHEDA SINTETICA
8. ALLEGATI



1. PREMESSE

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona Dott. Avv. Claudia Calubini con provvedimento del 14/04/2023, nominava il sottoscritto geometra Giampietro Ingiardi, con studio in Crema (CR) via Crispi 22, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. 1347, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati, il quale in data 19/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, relativamente alla procedura esecutiva R.G.E. n. 19/2023, con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 16 Febbraio 2024 alle ore 11.40



2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto,
prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 576 c.p.c.,
segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari
nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio,
data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei
certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del
ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non
espressamente accettate dagli eredi;
successivamente:

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

*1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le
informazioni indicate dell'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 una 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 quantificarli 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.;

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 aderiscono 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.

3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura, si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente "Relazione di Stima" è la valutazione di una abitazione civile in Comune di Vescovato in Via Fornace 10 facente parte della procedura di esecuzione immobiliare RGE 19/2023, in diritto di: [REDACTED]

L'immobile è divenuto di proprietà dei [REDACTED] in forza dell'atto di successione presentata all'ufficio di cremona il 07/10/1982 al n 39 vol 944 e trascritta ai registri immobiliari di Cremona il 29/06/1983 al n. 3008 per la quota di $\frac{1}{2}$ per la restante parte di $\frac{1}{2}$ con rinuncia alla quota di comproprietà con atto dott. Marco Gianluppi del [REDACTED] rep [REDACTED] racc [REDACTED] registrato a Cremona il [REDACTED] e trascritto ai registri immobiliari di Cremona il 21/12/2021 al n 11802 R.G. e n. 8588 R.P. (Allegato 3).

Alla data del pignoramento immobiliare il bene risultava identificato catastalmente con i seguenti dati: (Allegato 2):

Intestatari: [REDACTED]

Comune di Vescovato

- foglio 6 particella 59 graffata con la 58 e 52, categoria A/4, classe 2, vani 7,5 superficie catastale mq 141 rendita euro 193.67 Via Fornace n. 10 piano T-1-2



4 AZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatomi procedevo con le seguenti azioni peritali:

- in data 22/05/2023 a mezzo di posta certificata inviavo all'esecutore [REDACTED] tramite pec all'avv. [REDACTED], la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, ed inviavo comunicazione alla parte creditrice [REDACTED] [REDACTED] tramite pec all'avv. [REDACTED] (Allegato 1)
- in data 13/07/2023 presentata richiesta accesso atti al Comune di Vescovato per la presa visione e ritiro copie documentazione urbanistica. (Allegato 4)
- effettuavo una approfondita indagine catastale degli immobili oggetto di esecuzione e ne reperivo la visura catastale, l'estratto di mappa, le relative schede catastali. (Allegato 2),
- nonché effettuavo una ispezione ipotecaria telematica (Allegato 5)
- in data 23/05/2023 mi recavo presso l'immobile oggetto di esecuzione ubicato in Comune di Vescovato Via Fornace n. 10, al fine di effettuare una ricognizione tecnica, procedevo alla misurazione dei locali e riprese fotografiche (Allegato 7)
- in data 21/07/2023 inviavo richiesta all'Agenzia delle Entrate per la verifica locazioni immobili e la stessa attesta che non risultano contratti di locazione per gli immobili siti nel Comune di Vescovato (CR) Via Fornace, 10 (Allegato 6)
- in data 18/07/2023, l'ufficio tecnico del Comune di Vescovato mi inviava le concessioni edilizie recuperate dagli archivi Comunali dell'immobile oggetto di perizia
- È stata effettuata una accurata indagine di mercato per la rilevazione dei valori medi di vendita in zona, relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato



5. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

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

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

- in data 22/05/2023 a mezzo di posta certificata inviavo all'esecutato [REDACTED] tramite pec all'avv. [REDACTED], la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, ed inviavo comunicazione alla parte creditrice [REDACTED] [REDACTED] tramite pec all'avv. [REDACTED] (Allegato 1)

5.1 Inquadramento immobile

Localizzazione dell'immobile

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento è ubicata nel Comune di Vescovato (CR) Via Fornace n. 10, a nord/est del paese. La zona, a prevalente destinazione residenziale con presenza di commerciale nella tipologia negozi di vicinato, è caratterizzata da insediamenti di nuovo impianto rappresentati da abitazioni in fabbricati condominiali, villette a schiera e bifamigliari. Il Comune conta circa 3900 abitanti nella pianura Padana fra il fiume Oglio e Po, attraversato dalla SS 10 padana inferiore e a pochi chilometri da Cremona.





Destinazione e tipologia edilizia

Trattasi di una porzione di fabbricato inserito nelle vecchie corti con fabbricati mai ristrutturati con accesso da Via Fornace

Caratteristiche generali dell'immobile

Il fabbricato, per quanto potuto accertare, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura verticale in foratoni o similari le condizioni sono discrete, il rustico sul retro



dell'immobile è in mattoni con tetto in legno in pessime condizioni e inagibile

- strutture orizzontali solai in latero-cemento in condizioni buone
- copertura con manto in coppi in condizioni discrete
- pareti esterne muratura in foratoni con intonaco tinteggiate in pessime condizioni
- serramenti esterni dell'appartamento in legno con tapparelle in pessime condizioni
- serramenti interni ad unica anta in legno tamburato in pessime condizioni
- pavimentazioni interne in ceramica nei locali principali e bagni in pessime condizioni
- rivestimenti bagno e cucina in ceramica in pessime condizioni
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in pessime condizioni,
- portoncino all'ingresso in legno in pessime condizioni
- citofono non presente
- gas non allacciato alla rete
- impianto elettrico sottotraccia in pessime condizioni, collegato al contatore,
- fognatura presente e collegata
- impianto idrico collegato all'acquedotto
- impianto di riscaldamento con stufe a gas collocate nei vari locali,

Stato di manutenzione

In sede di sopralluogo si è potuto verificare che l'appartamento è in pessime condizioni di manutenzione, porte interne, pavimenti, serramenti interni, impianti e murature sono in pessime condizioni, le pareti hanno bisogno di essere completamente risanate, i bagni necessitano di un completo rifacimento. L'impianto di riscaldamento risulta essere con stufe collocate nei vari locali, l'impianto elettrico è tutto sottotraccia, frutti e placche in pessime condizioni. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo in pessime condizioni.



Per quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo l'immobile necessita di una completa ristrutturazione per essere abitato. Per ulteriori informazioni e dettagli di rimanda alla documentazione fotografica prodotta nell'Allegato 7

5.2 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un corpo di fabbrica composto da ingresso, soggiorno e zona pranzo cucinivande, cortiletto con rustico ed orto esclusivo al piano terra, due camere, disimpegno ed un bagno con una terrazza e fienile posto al piano primo, una stanza e due soffitte al piano secondo con accesso da Via Fornace

Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta attualmente censita al Catasto Edilizio Urbano, Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cremona, Ufficio Provinciale-Territorio Servizi catastali come segue: Comune di Vescovato:

- foglio 6 particella 59 graffata al mappale 58 e 52, categoria A/4, classe 2, vani 7,5
superficie catastale mq 141 rendita euro 193.67 Via Fornace n 10 piano T-1-2

Confini in senso orario in un solo corpo

Per l'intera unità immobiliare in senso orario da nord mappale 49,53,55 a est mappale 53, 688e 825 a sud mappale 825 e 826 ad ovest cortile comune, mappale 49.



Consistenza e criterio di misurazione

La superficie lorda è desunta dal rilievo eseguito sul posto (le misure sono indicative e la valutazione si intende a corpo e non a misura.

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della superficie esterna lorda, che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare comprensiva dello spessore dei muri perimetrali esterne e calcolati per 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà.

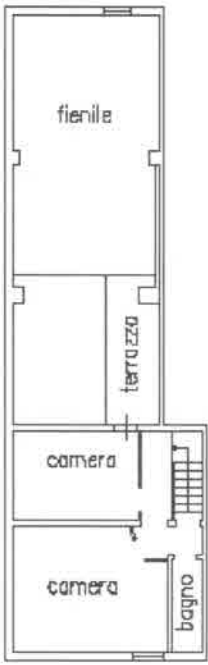
Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo "Rapporto mercantile" che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

La superficie dell'unità immobiliare lorda è di mq 132,00 indice mercantile 100%
superficie commerciale 132,00, superficie rustico con portico mq 38.80, indice mercantile 0.30,
superficie commerciale 11.64, fienile mq 38.88 indice mercantile 0.25, superficie commerciale
mq 9.72, terrazza mq 7.71, indice mercantile 25% superficie commerciale mq 1.93. Totale
superficie commerciale appartamento con accessori mq 155.39.





PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



5.3 Stato di possesso e titolarità

Stato di possesso e titolarità del bene alla data della valutazione

A seguito della richiesta presentata in data 21/07/2023 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cremona, pervenuta in data 21/07/2023 prot. N. 53528 è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale si evince che non risultano contratti di locazione per gli immobili siti nel Comune di Vescovato (CR) in Via Fornace 10 di proprietà del [REDACTED]

L'immobile alla data del sopralluogo risulta disabitato.

Inquadramento della proprietà

Dall'esame della relazione notarile in atti ed a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie, effettuate a carico dell'esecutato, il bene risulta di piena proprietà del [REDACTED] in forza dell'atto di successione presentata all'ufficio di cremona il 07/10/1982 al n. 39 vol. 944 e trascritta ai registri immobiliari di Cremona il 29/06/1983 al n. 3008 per la quota di $\frac{1}{2}$ per la restante parte di $\frac{1}{2}$ con rinuncia alla quota di comproprietà con atto dott. Marco Gianluppi del 22/11/2021 rep 19672 racc. 14022 registrato a Cremona il 21/12/2021 e trascritto ai registri immobiliari di Cremona il 21/12/2021 al n. 11802 R.G. e n. 8588 R.P. (Allegato 3).

Storia ventennale della proprietà

Come risulta anche dalla relazione notarile in atti al procedimento;

l'immobile risulta dell'esecutato [REDACTED] con atto pubblico di rinuncia a rogito Dott. Gianluppi Marco, del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso i registri immobiliari di Cremona il 21/12/2021 al RP n. 8588 e RG n. 11802 per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.



Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cremona il 07/10/1982 al n. 39 vol. 944, trascritta ai registri immobiliari di Cremona il 29/06/1983 RP n 3008 RG 4144 a favore [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, contro [REDACTED], deceduto il [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Rinuncia [REDACTED], con verbale in data [REDACTED] della Pretura Unificata di Cremona, registrato a Cremona in data 31/03/1983 al n 648.

5.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri, fatta eccezione per quanto riportato nell'atto di vendita, sono compresi nella vendita i diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio individuate dall'art. 1117 del codice civile,

5.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'esame della relazione notarile in atti e a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate a carico [REDACTED] in riferimento al mappale 59 graffato al 58 e 52 foglio 6 del Comune di Vescovato oggetto della procedura, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Cremona in data 17/11/2023 (allegato 5) si rileva che il bene è gravato dalle seguenti formalità, iscritte a carico dell'esecutato:



- Ipoteca giudiziale RP n. [REDACTED] RG [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED]
con sede in [REDACTED], (richiedente: [REDACTED]) contro [REDACTED]
[REDACTED], con sede
in [REDACTED], per euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, derivante da
decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale RP n. [REDACTED] RG n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], per euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, derivante da decreto
ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di [REDACTED], in data [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale RP. n. [REDACTED] RG n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], per euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale,
derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di [REDACTED] in data
[REDACTED]
- Ipoteca giudiziale RP. n. [REDACTED] RG. N. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED], per
euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, derivante da decreto ingiuntivo,
Pubblico Ufficiale: Tribunale di [REDACTED] in data [REDACTED] n. rep. [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale RP [REDACTED] RG. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] (
richiedente [REDACTED]) contro [REDACTED]
[REDACTED], per euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per capitale, derivante da decreto
ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di [REDACTED] data [REDACTED]
(la presente iscrizione è in estensione alla precedente iscrizione ipotecaria già iscritta il
[REDACTED] ai nn. [REDACTED] si precisa quanto segue:



_____ nel contesto di una operazione di cartolarizzazione avente ad oggetto un portafoglio di crediti pecuniari, inter alia, da finanziamenti ipotecari e chirografari vantati verso debitori classificati a sofferenza di titolarità di _____ compresi quelli di cui al presente atto, la società _____ è divenuta titolare, con efficacia a decorrere dal _____ dei predetti crediti, ad essa trasferiti dalla cedente _____).

- Pignoramento immobiliare RP. _____, RG. _____ del _____ a favore di _____ contro _____ Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario di Cremona, in data _____
- Accettazione tacita di eredità RP _____, RG _____ del _____ pubblico ufficiale : Gianluigi Marco rep 19672/14022 del 22/11/2011

Dalle verifiche effettuate e sulla base della relazione notarile in atti al procedimento, non sono stati individuati gravami da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi, nulla da segnalare oltre a quanto già riferito nei precedenti paragrafi in merito a proprietà, formalità, vincoli ed oneri.

5.6 Regolarità edilizia e urbanistica

A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale Vescovato in data 17/07/2023, l'immobile risulta edificato prima del 1967, come da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà allegato al condono edilizio, le uniche pratiche recuperate dall'ufficio Tecnico del Comune di Vescovato relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sono i condoni _____ del _____. Allegato 4



5.7 Analisi estimativa

Eseguite le predette verifiche in ordine alla regolarità urbanistica degli immobili e la rispondenza dei suoi dati catastali, preso atto che il mercato immobiliare nel Comune interessato e nelle zone limitrofe è attualmente in una fase di stallo, a causa della delicata situazione finanziaria globale e da una intrinseca connotazione locale del settore immobiliare.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore di mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell’ambito delle procedure esecutive.

Pertanto ai fini della valutazione dei beni, vista la tipologia, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione e la zona in cui ricade l’immobile, si ritiene di determinare il valore di mercato dell’immobile tenendo conto di tutte le caratteristiche dell’immobile.

Il metodo estimativo utilizzato consiste nel confronto sintetico e comparativo tra il bene oggetto di valutazione e beni analoghi per stessa tipologia, caratteristiche e condizione, per i quali risultano note indicazioni di mercato per possibili compravendite. Vengono inoltre prese in considerazione compravendite avvenute nella zona limitrofa.

Considerati i dati catastali dell’immobile, la sua consistenza, gli strumenti urbanistici, l’ubicazione e le infrastrutture comunali, le caratteristiche strutturali e tipologiche dello stato d’uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell’epoca di costruzione, dell’effettivo diritto di proprietà, verificate le compravendite eseguite nella zona, ritengo attendibile attribuite i seguenti valori comprensivi delle relative quote di comproprietà delle parti comuni di cui l’immobile ne fa parte.

Valore di mercato unitario	: €/mq 450,00
Superficie commerciale	: mq 155,39
Valore immobile	: euro 62156,00

(euro sessantaduemilacentocinquantasei/00)



Adegamenti e correzioni della stima in riferimento all'art. 568 c.p.c.

Diminuzione del 10% il valore dell'immobile per vendita forzata

euro 6000.00

Valore di mercato

euro 56.000,00

(euro cinquantaseimila/00)

- *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutti, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.)*

L'immobile risulta di piena proprietà dei sig. [REDACTED]

[REDACTED] attualmente l'immobile risulta disabitato e dal certificato storico di cambio di indirizzo l'esecutato risulta residente in [REDACTED]

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;*



Il bene pignorato, per quanto precedentemente descritto, si ritiene che non ha le caratteristiche per poter essere divisibile in più lotti e stante le quote di proprietà dell'esecutato quota di 1/1, non si pone la necessità della valutazione della quota indivisa.

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

Come si rileva dall'atto di provenienza l'immobile risulta in piena proprietà esclusiva all'esecutato.

- *a fornire, 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;*

Trattandosi solo di appartamento non è possibile formare più lotti
a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;

L'appartamento risulta provvisto dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 1911300000424 valido fino al 15/014/2034 redatto dal tecnico Geom. Daniela Beccari

L'immobile risulta in classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 434,51 kwh/mqanno (allegato 8)

5.8 Rispondenza e regolarità catastale

- *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;*



Dalle indagini effettuate si conferma che i dati catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione risulta attualmente censita in Catasto Fabbricati del Comune di Vescovato (CR) con i seguenti dati:

- Foglio 6 mappale 59 graffato ai mappali 58 e 52 cat. A/4 classe 2 vani 7,5 superficie catastale 141 mq rendita euro 193.67 Via Fornace 10 piano T-1-2

detto immobile risulta catastalmente intestato a:

proprietario 1/1

CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo all'immobile si è accertato che le schede catastali depositate presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, **risultano conformi**,

5.10 Presenza di rifiuti

A verificare la presenza di rifiuti ed a quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

Dal sopralluogo eseguito non sono stati trovati rifiuti di nessun genere.

5.11 Altre incombenze

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 edilizia 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.



La presente “Relazione di Stima” e gli “Allegati” ad essa collegati vengono depositati così come previsto dalla normativa, viene altresì depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, copia cartacea con relativi allegati,.

Si allega visura catastale e certificato di residenza e lo stato di famiglia storico.

Provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. Att. C.p.c.

Si è provveduto ad inviare alle parti eseguite, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R e a mezzo e-mail posta certificata, la relazione di stima e gli allegati ad essa collegati. Le relative attestazioni di invio trovano riscontro negli specifici Allegati

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 aderiscono tutti gli altri creditori.

Non vi sono state richieste di sospensione.

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

Il termine di deposito e di invio alle parti della relazione di stima, così come previsto dal decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. del 14/04/2023 ove veniva fissata l'udienza per il 16/02/2024 viene rispettato.

Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

Ho provveduto ad eseguite tutte le operazioni peritali, ivi compresa la presa visione dei luoghi, senza impedimenti e senza vincoli da parte del soggetto eseguito.



6. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Geom. Giampietro Ingiardi con la redazione della presente relazione di stima, ritiene di aver adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Timbro e firma

Data rapporto di valutazione:



7. SCHEDA SINTETICA

Tribunale di Cremona - Esecuzione immobiliare 19/2023

LOTTO UNICO: immobile ubicato in Comune di Vescovato (CR) Via Fornace 10

Descrizione del bene:

Piccola porzione di fabbricato con accessori su tre livelli PT,P1,P2

Principali caratteristiche:

- La porzione immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da : ingresso, soggiorno zona pranzo, locale cottura, cortile con rustico e orto al piano terra, due camere con bagno, terrazza e fienile al piano primo, una camera e due soffitte al piano secondo in pessime condizioni di manutenzione, il fabbricato necessita di una manutenzione straordinaria per essere abitabile. Impianto di riscaldamento a stufe con la presenza di una piccola caldaia per la produzione di acqua calda senza libretto ed in pessime condizioni.

- **Dati catastali**

del Comune di Vescovato (CR) con i seguenti dati:

- Foglio 6 mappale 59 graffato al mappale 58 e 52 cat. A/4 classe 2 vani 7,5 superficie catastale 141 mq
rendita euro 193.67 Via Fornace 10 piano T,1,2

Intestato a [REDACTED] proprietario 1/1

Confini : Per L'intera unità immobiliare in senso orario a nord mappali 49, 53, 55 a est mappale 53, 688 e 825

A sud mappali 825, 826 ad ovest cortile comune e mappale 49.

Consistenza : superficie commerciale complessiva pari a mq. 155.39

Valutazione : valore di mercato dell'immobile euro 56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)

Proprietà e situazione locativa: l'immobile attualmente risulta libero e senza contratti di locazione .

Irregolarità /abusi: A seguito dell'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vescovato (CR) prendendo visione delle concessioni edilizie relative all'unità immobiliare in oggetto, l'immobile risulta costruito prima del 1967 come dichiarato nella relazione allegata ai due condoni edilizi n. [REDACTED] e [REDACTED] del [REDACTED], non vi sono delle irregolarità urbanistiche da sanare.



A.P.E. : L'appartamento risulta provvisto dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo 1911300000424 valido fino al 15/01/2034 redatto dal tecnico Geom. Daniela Beccari L'immobile risulta in classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale pari a 434,51 kwh/mqanno (allegato 8)



8 ALLEGATI

- | | |
|-------------|--|
| Allegato 1 | DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI |
| Allegato 2 | ESTR. DI MAPPA -VISURA CATASTALE – SCHEDA CATASTALE, CERTIFICATO DI RESIDENZA E LO STATO DI FAMIGLIA STORICO |
| Allegato 3 | COPIA ATTO DI PROVENIENZA |
| Allegato 4 | DOCUMENTAZIONE URBANISTICA |
| Allegato 5 | DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE E CERTIFICAZIONI |
| Allegato 6 | ATTESTAZIONE AGENZIA ENTRATE PER CONTRATTI D'AFFITTO |
| Allegato 7 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| Allegato 8 | ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA |
| Allegato 9 | SCHEDA SINTETICA |
| Allegato 10 | ATTESTAZIONE INVIO ALLE PARTI COPIA DELLA RELAZIONE DI STIMA |

