

PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

PREMESSA

Il G.O.P. avv. Giorgio Trotta del Tribunale di Cremona, incaricava lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo trasmetteva, via Pec in data 07.04.2025, il seguente quesito:

“Il Giudice dell’esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 34/2025 vista l’istanza di vendita depositata nell’intestata procedura, preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 21/04/2025, invita l’esperto

- *a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);*
- *a rispettare i termini per il deposito dell’elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all’immobile;*
- *a comparire all’udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere*

spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;

dispone che l'esperto, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, 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:

- a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 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.);*

- nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggiore 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;

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

- 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;

- a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

- 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;

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

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

allegghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice, inclusi gli allegati;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. c.p.c.;

riferisca immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

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

Svolgimento delle operazioni

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 16 agosto corrente anno (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 15.09.2025) e

verificato il fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, veniva reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ovvero:

- visura e planimetria catastale = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- copia atti amministrativi comunali = rinvenuti presso l'ufficio tecnico comunale;
- atto di compravendita a rogito notaio Mauro Acquaroni in data 13 luglio 2004, n.25135/5091 di repertorio, registrato a Mantova il 15 luglio 2004 al n.4330, Serie 1T e trascritto a Cremona il 16 luglio 2004 ai nn.7711/4762.

Successivamente si concordavano con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, le modalità di sopralluogo del 22 maggio 2025 presso l'immobile de quo (attualmente concesso in locazione). Durante lo stesso si ispezionavano locali e pertinenze, oltre ad effettuare i necessari rilievi.

Identificazione del bene e sommaria descrizione

Diritto

L'immobile di cui alla presente esecuzione immobiliare risulta intestato unicamente al sig.: XX.

Bene e ubicazione

Fabbricato a cortina stradale a due piani fuori terra con pertinenze cortilizie ed accessorie ubicato in Rivarolo del Re ed Uniti, via Fratelli Bandiera n.31.

Descrizione

Fabbricato principale

Ad uso abitativo, prospetta sulla citata via (dalla quale è accessibile direttamente) e risale a parecchi decenni orsono. È stato parzialmente riattato all'inizio degli anni 2000. All'interno è suddiviso in due alloggi.

Caratteristiche costruttive generali

Struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate (*foto 1-2-4*), gronde in laterizio intonacato, manto di copertura in coppi e lattonerie in parte in acciaio (*lato nord*) ed in parte in lamiera (*lato sud*). Aperture verso l'esterno protette da tapparelle in plastica (*piano terra*) e da antoni in legno (*in pessimo stato*).

Tipologia e conformazione

Come già accennato, circa vent'anni orsono l'immobile è stato oggetto di opere edilizie che, tra le altre, ha portato alla suddivisione del fabbricato in due entità (una per piano) con ingresso comune.

La descrizione per capitoli che segue riguarderà pertanto, singolarmente, le due porzioni di fabbricato.

A) Alloggio al piano terra

Si compone di soggiorno, cucina, una camera da letto, servizio igienico con anti bagno e disimpegno.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è **87,00** mq. circa.

Le metrature "nette" dei locali sono le seguenti:

piano terra (h. m. 2,45-2,55) =

- disimpegno = 11,15 mq. circa;
- cucina = 19,10 mq. circa;
- soggiorno = 14,20 mq. circa;
- camera da letto = 12,80 mq. circa;

- anti w.c. = 03,55 mq. circa;
- w.c.-doccia = 05,45 mq. circa.

Finiture interne:

- pavimenti in grès porcellanato in tutti i locali (*foto 7-8-9-10-12-13-15*);
- rivestimento ceramico nel servizio igienico (h. m. 2,30);
- intonaci del tipo al “civile”, tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro-camera, zanzariere, protetti in parte da tapparelle in plastica (*lato nord*) ed in parte da antoni lignei;
- portoncino d’ingresso in legno;
- porte interne in legno tamburato e vetro “stampato”;
- impianto elettrico sottotraccia;
- servizio igienico (al cui interno vi è lo scaldacqua) dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia (*foto 14-15*).

L’alloggio è privo dell’impianto di riscaldamento.

Annessi alla descritta abitazione e unicamente dalla stessa accessibili, vi sono i seguenti accessori:

Portico

Posto in ampliamento sud (*foto 4*), con superficie pari a mq. **15,00** è pavimentato in porfido posato ad “opus incertum” ed è sorretto da un pilastro in muratura in angolo sud-est.

Locali rustici

A piano unico ed in aderenza alla casa (lato sud-ovest) consta di due ripostigli ed un locale pluriuso. La superficie lorda complessiva è di mq. **20,80** circa. L’accesso avviene dal cortile. Le porte sono in legno tamburato.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante è in muratura, le facciate sono intonacate e tinteggiate (*foto 4-5*), le gronde sono in parte in cemento-armato ed il manto di copertura in lastre di fibrocemento (la cui presenza di amianto è da accertare con analisi opportune) con lattonerie in lamiera.

La pavimentazione è in mattonelle di ceramica. Le pareti sono intonacate “al civile” e tinteggiate solo in parte. Non vi sono impianti. L'altezza minima interna è di circa m. 2,40 e la massima è di circa m. 2,70.

Stato di manutenzione

Pessimo.

Area esterna (cortile\giardino)

Si estende in lato di mezzogiorno per circa 277 mq. ed il perimetro è delimitato da muri di cinta o fabbricati.

B) Alloggio al piano primo

Con ingresso e vano scala al piano terra, è suddiviso in cucina, due locali soffitta, bagno, due disimpegni e terrazza.

La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) del piano terra è circa **22,00** mq. ed al piano primo è circa **52,65** mq. (scala esclusa, già computata al piano inferiore). La metratura dei due locali soffitta è **40,35** mq., quella della terrazza mq. **14,65**.

I suddetti vani al “*netto*” sono:

piano terra (h. m. 2,55) =

- ingresso = 12,15 mq. circa;

piano primo (h. m. 1,20-3,80) =

- disimpegno = 08,40 mq. circa;

- cucina = 20,30 mq. circa;
- locale soffitta nord-est = 17,15 mq. circa;
- locale soffitta nord-ovest = 16,60 mq. circa;
- anti bagno = 04,65 mq. circa;
- bagno = 08,40 mq. circa.

Finiture interne:

- pavimenti in grès porcellanato in tutti i locali (*foto 18-21-22-24-25*);
- rivestimenti ceramici in corrispondenza della parete attrezzata della cucina (h. m. 1,60) e nel servizio igienico (h. m. 2,20);
- intonaci del tipo al “civile”, tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro semidoppio, protetti da inferriate (*lato nord*) antoni lignei e zanzariere (*lato sud*);
- portoncino d'ingresso di tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato e vetro “stampato”;
- impianto elettrico sottotraccia;
- bagno con lavabo, bidet, vaso, vasca e doccia (*foto 25*);

Non dispone dell'impianto di riscaldamento. Lo scaldacqua è collocato in cucina.

La terrazza, posta in lato di mezzogiorno (*foto 20*) è pavimentata in gomma “effetto grès” ed è protetta in parte da muretti (lati est ed ovest) ed in parte da ringhiera in ferro (*lato sud*).

La scala (a due rampe) che conduce al piano primo ha l'ossatura in cemento armato ed è rivestita in grès porcellanato.

Stato di manutenzione dell'immobile

Le due unità sono attualmente locate con contratto di affitto registrato

in data 08.10.2024 al n.4606, Serie 3T, con validità dal 08.09.2024 al 07.09.2028 (all. H) ai sigg.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ed entrambe sono in pessime condizioni di manutenzione. Oltre alla necessità di un consistente intervento generale (comprendente anche il rifacimento e/o la posa degli impianti, dei serramenti e delle finiture) è d'uopo un approfondimento di verifica delle strutture (copertura compresa) le cui condizioni non sono giudicabili, poiché durante il sopralluogo non sono stati esperiti (poiché non richiesti) accertamenti più approfonditi.

Si elencano comunque i principali vizi e difetti rilevati “alla vista” nei singoli alloggi:

- piano terra =
 - tracce di umidità sulla parete ovest della camera da letto (*foto 11*);
- piano primo =
 - infiltrazioni nel soffitto del bagno provenienti dalla copertura (*foto 25*) e nel disimpegno (*foto 23*);

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Per ogni abitazione è stata predisposta la documentazione necessaria, in quanto non rispondente alla situazione di fatto. L'alloggio al piano terra è risultato in classe “G”, con EP gl, nren 316,22 kWh/mq. anno, mentre il piano primo in classe “G”, con EP gl, nren 295,26 kWh/mq. anno.

Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato in “Sottoarea B3 – Aree residenziali di recente impianto urbano intensive” nel vigente P.G.T. del Comune di Rivarolo del Re ed Uniti, disciplinato dall'articolo 7.2. del Piano delle Regole Integrato.

In tale tessuto è prevista la seguente tipologia:

“singoli interventi per nuove edificazioni e ristrutturazioni”, i cui indici urbanistici sono:

- $R_c = 40\%$;
- Indice fondiario = mc/mq 1,50 minimo;
- Indice fondiario = mc/mq 2,30 massimo;
- Distanza dai confini = ml. 5;
- Distanza tra edifici = ml. 10 (tra unità finestrate).

Rifiuti

All'interno del fabbricato, essendo abitato, non sono presenti materiali da smaltire.

Storia catastale

Dati catastali attuali

Intestazione =

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/1.

Classamento (riferito alla data di redazione dell'atto pignoramento) =

- **foglio 20, mappale 334 sub. 501**, via Bandiera fratelli n.31, piano T-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 10, sup. cat. 213 mq., R.C.= €. 671,39.

Variazioni storiche

Stante la non rispondenza tra lo stato di fatto e quanto depositato al catasto, si è provveduto prima ad aggiornare la mappa con Tipo in deroga n.CR0056811 del 02 luglio 2025, quindi a sostituire la planimetria catastale in atti con la corretta situazione odierna suddivisa in tre unità immobiliari. La pratica è stata approvata e registrata all'Agenzia delle Entrate al numero CR0057826 in data 11 luglio 2025, registro Ufficiale 56801.11/07/2025.

Nuovo classamento:

- **foglio 20, mappale 334 sub. 502**, via Bandiera fratelli n.31, piano T, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 5, sup. cat. 103 mq., R.C.= €. 335,70;
- **foglio 20, mappale 334 sub. 503**, via Bandiera fratelli n.31, piano T, cat. C/2, classe 3[^], consistenza 10 mq., sup. cat. 13 mq., R.C.= €. 17,04;
- **foglio 20, mappale 334 sub. 504**, via Bandiera fratelli n.31, piano T-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 4,5, sup. cat. 110 mq., R.C.= €. 302,13.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

L'identificazione riportata in atti (**mappale 334 sub. 501**) è da ritenersi corretta sino alla citata variazione eseguita dallo scrivente.

Giudizio di regolarità Docfa

Vedasi capitolo "*Variazioni storiche*".

Confini (*in un sol corpo*)

a nord, via fratelli Bandiera; **ad est**, beni di cui ai mappali 336 e 337, in parte a muro divisorio comune ed in parte a linea di termini (delimitazione orto); **a sud**, beni di cui al mappale 596, a muro divisorio comune; **ad ovest**, beni di cui ai mappali 333, 332, 329 e 327, in parte a muro divisorio comune ed in parte a linea di termini (delimitazione orto).

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

Considerate le caratteristiche costruttive dell'edificio, si presume che questi risalga ad un'epoca antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, che ha introdotto l'obbligo di licenza per le costruzioni.

Successivamente l'immobile periziando, è stato oggetto dei seguenti

provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n.4 rilasciata in data 26 marzo 1980;
- Concessione Edilizia n.36 rilasciata in data 10 novembre 1999 per lavori di rifacimento e lieve sopralzo tetto fronte sud;
- Denuncia Inizio Attività n.27/2004, prot. n.2356 del 25 maggio 2004 per modifiche interne e unione di due locali ad uso abitativo.

Tuttavia dal raffronto tra gli elaborati dell'ultima pratica edilizia ed il rilievo in loco sono emerse difformità riguardanti l'oggetto di pignoramento.

Queste si possono così sommariamente riassumere:

- piano terra =
 - spostamento della porta della cucina;
 - erezione di parete divisoria e creazione di locale soggiorno;
 - lieve ridimensionamento del vano scala;
 - ampliamento del wc-doccia posto a sud-ovest e del contiguo locale pluriuso;
 - realizzazione di portico antistante la casa e i rustici;
- piano primo =
 - rimodulazione interna delle due porzioni di soffitta e dei rispettivi accessi;
 - lieve riduzione di superficie del servizio igienico e realizzazione di parete divisoria per la creazione dell'anti bagno;
 - trasformazione di finestra in porta-finestra posta sulla facciata sud;
 - realizzazione di terrazza e trasformazione di finestra in porta-finestra per accesso alla stessa.

Abitabilità e agibilità

Dalla verifica presso gli uffici comunali, non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.

Abusi, sanabilità e costi

Con riferimento alla pratica prot. n.2356 del 25 maggio 2004 (ovvero l'ultima in ordine di tempo presentata con riferimento al fabbricato de quo) e preso atto delle difformità riscontrate in loco (ed evidenziate a pag. 13) si è verificata la possibilità di ottenimento della sanatoria secondo la normativa vigente.

Considerate le variazioni rispetto alla citata D.I.A. e al netto delle modifiche interne (sempre sanabili, salvo eccezioni comunque da escludersi in questo caso) si è esaminata la situazione degli ampliamenti non autorizzati (portico con soprastante terrazza e locali accessori) e del rispetto degli stessi ai parametri planivolumetrici ed alle distanze dai confini previsti nelle NTA.

Per quel che concerne la superficie coperta (Rc 40%) e la cubatura (If max mc/mq 2,30) essendo il lotto di dimensioni sufficienti in termini di capienza edificatoria, si può considerare soddisfatto il rispetto dei richiamati indici.

Relativamente alle distanze, che risultano non rispettose dei minimi previsti (5 m dai confini) nel caso del portico\terrazza, si ritiene che si possa superare l'impasse con la sottoscrizione di una convenzione tra confinanti (se richiesta dal Comune) ancorché trattasi di realizzazione di manufatti piuttosto datati nel tempo.

Premesso ciò, le suddette difformità sono pertanto da considerarsi sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del T.U. 380/2001, in quanto da ritenersi eseguite in parziale difformità al titolo rilasciato.

Relativamente all'oblazione, premesso che dovrà essere determinata dal responsabile del procedimento all'atto della presentazione della pratica, si crede che questa debba essere riferita a quanto prevede l'art. 36-bis, comma 5, lettera a) che recita: *“Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*.

Nello specifico caso, si stima (fatta salva la richiamata verifica da parte dell'Ufficio Tecnico) che, ad oggi, l'importo possa ragionevolmente essere quantificabile in **€. 2.000,00**.

A tale importo debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, che si suppone possano essere in **€. 1.500,00**, oltre IVA e Cassa di Previdenza.

Sommano pertanto, a stima, e con arrotondamenti in **€. 4.000,00**.

Stato di possesso

L'immobile (con annesse pertinenze) è attualmente concesso in locazione ai sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX, con contratto di locazione

n.4606, Serie 3T, registrato in data 08.10.2024 (quindi opponibile poiché antecedente all'atto di pignoramento datato 05 febbraio 2025) avente scadenza il 07 settembre 2028.

Valore e vendibilità

Metodo di valutazione

Premessa

Si precisa che la stima verrà determinata considerando l'immobile nella sua interezza poiché lo scrivente ritiene sconveniente e non attuabile la vendita in due lotti, per le seguenti motivazioni:

- pur trattandosi teoricamente di due unità abitative autonome (avendo ingressi indipendenti) si sottolinea come il piano superiore risulti privo delle camere da letto in quanto i due vani in lato di monte, anche se identificati con tale destinazione sull'elaborato grafico di cui alla D.I.A. n.27/2004 del 25/05/2004, non sono a norma rispetto al Regolamento Locale d'Igiene. Queste sono infatti mancanti dell'altezza minima e dei rapporti areoilluminanti che ne determinano la non agibilità, poiché prive dei requisiti minimi previsti per gli alloggi;
- nell'ipotesi di alienazione frazionata inoltre si andrebbero a costituire (tra le altre) servitù di affaccio e veduta dal piano superiore, mediante la terrazza e le finestre in essere, prospicienti i beni sottostanti (area cortilizia).

Alla luce di ciò, l'ipotetica vendita di una singola unità renderebbe praticamente invendibile la seconda per le elencate criticità.

Il criterio di stima ritenuto dallo scrivente più attendibile, data la mancanza di comparabili con il bene de quo (che non trova immobili simili

Nella suddetta tabella si è tenuto conto del deprezzamento del 10%, poiché vi è in essere un contratto di locazione opponibile alla procedura, la cui scadenza è fissata per il 07 settembre 2028.

Tuttavia il valore assunto è al lordo dei costi di sanatoria e relative spese tecniche, così come descritte nel paragrafo “*Sanabilità e costi*”.

Riepilogando avremo perciò =

Valore abitazione	=	€. 72.894,36
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	<u>€. 4.000,00</u>
<u>STIMA IMMOBILE</u>	=	<u>€. 68.894,36</u>
<u>ARROTONDATO A</u>	=	<u>€. 69.000,00</u>

Giudizio di vendibilità

Con riferimento a quanto riportato nel capitolo concernente la stima, l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi scarsamente appetibile.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita

Elenco proprietari

- anteriormente al ventennio, l'immobile era di proprietà di:

- Storti Edy nata a Casalmaggiore il 16/08/1961;

- con atto di compravendita stipulato in data 13.10.1998, rep. n.115415/15849 del Notaio Dante Chizzini, trascritto a Cremona in data 15.10.1998, ai nn.6913/5119 e registrato a Viadana in data 28.10.1998, al n.499, la proprietà veniva trasferita a:

- Zeqo Ndricim nato a Lushnje (Albania) l'11/08/1969;

- in forza di atto di acquisto stipulato in data 13.07.2004, rep. n.25135/5091 del Notaio Mauro Acquaroni, registrato a Mantova in data 15.07.2004, al n.4330 Serie 1T e trascritto a Cremona in data 16.07.2004, ai nn.7711/4762, la proprietà veniva trasferita a:

XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima (vedasi allegato M).

Lotti

Opportunità di divisione in lotti

Per le motivazioni anticipate a pag. 16 non si ritiene di suddividere il bene in più lotti.

Scheda sintetica del bene

Lotto unico in Comune di Rivarolo del Re ed Uniti, composto da:

fabbricato abitativo attualmente locato, ubicato in via fratelli Bandiera n.31, in pessime condizioni di manutenzione e privo di riscaldamento, disposto su due livelli con corpo accessori annesso in lato di ponente ed area cortilizia\area verde.

Il compendio sottoposto ad esecuzione immobiliare è interamente di proprietà di XX.

L'immobile concerne:

- al piano terra soggiorno, cucina, una camera da letto, servizio igienico con anti bagno e disimpegno, di superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è **87,00** mq. circa;
- un portico di mq. **15,00** circa;
- locali rustici di mq. **20,80** circa;
- area esterna di mq. **277,45** circa;
- al piano primo ingresso e vano scala al piano inferiore e cucina, due locali soffitta, bagno, due disimpegni e terrazza (N.B. = l'appartamento è privo di camere da letto). La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è circa **22,00** mq. al piano terra e circa **52,65** mq. al piano primo (scala esclusa, già computata al piano inferiore) oltre soffitta di mq. **40,35** e terrazza di mq. **14,65** circa.

Identificazione e storia catastale

Al momento della redazione dell'atto di pignoramento risultava così allibrata al N.C.E.U. del Comune di Rivarolo del Re ed Uniti:

- **foglio 20, mappale 334 sub. 501**, via Bandiera fratelli n.31, piano T-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 10, sup. cat. 213 mq., R.C.= €. 671,39.

Intestazione =

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Variazioni storiche

Stante la non rispondenza tra lo stato di fatto e quanto depositato al catasto, si è provveduto a sostituire la planimetria catastale in atti con la corretta situazione odierna. La pratica è stata approvata e registrata all'Agenzia delle Entrate al numero CR0057826 in data 11 luglio 2025, registro Ufficiale 56801.11/07/2025.

Nuovo classamento:

- **foglio 20, mappale 334 sub. 502**, via Bandiera fratelli n.31, piano T, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 5, sup. cat. 103 mq., R.C.= €. 335,70;
- **foglio 20, mappale 334 sub. 503**, via Bandiera fratelli n.31, piano T, cat. C/2, classe 3[^], consistenza 10 mq., sup. cat. 13 mq., R.C.= €. 17,04;
- **foglio 20, mappale 334 sub. 504**, via Bandiera fratelli n.31, piano T-1, cat. A/2, classe 3[^], consistenza vani 4,5, sup. cat. 110 mq., R.C.= €. 302,13.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

L'identificazione riportata in atti (**mappale 334 sub. 501**) è da ritenersi corretta sino alla citata variazione effettuata dallo scrivente.

Confini (in un sol corpo)

a nord, via fratelli Bandiera; **ad est**, beni di cui ai mappali 336 e 337, in parte a muro divisorio comune ed in parte a linea di termini (delimitazione orto); **a sud**, beni di cui al mappale 596, a muro divisorio comune; **ad ovest**, beni di cui ai mappali 333, 332, 329 e 327, in parte a muro divisorio comune ed in parte a linea di termini (delimitazione orto).

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

L'immobile de quo si presume risalga ad un'epoca antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 agosto 1942.

Successivamente l'immobile periziando, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n.4 rilasciata in data 26 marzo 1980;
- Concessione Edilizia n.36 rilasciata in data 10 novembre 1999 per lavori di rifacimento e lieve sopralzo tetto fronte sud;
- Denuncia Inizio Attività n.27/2004, prot. n.2356 del 25 maggio 2004 per modifiche interne e unione di due locali ad uso abitativo.

In sede di sopralluogo si sono evidenziate difformità necessitanti di sanatoria.

Abitabilità e agibilità

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.

Abusi, sanabilità e costi

Le irregolarità consistenti nella realizzazione del portico, nell'ampliamento dei locali accessori e modifiche interne varie, sono sanabili ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, con un importo **stimato** di **€ 4.000,00 (comprensivo di sanzione, spese tecniche e accessori)**.

Stato di possesso

L'immobile è stato concesso in locazione ai sigg.ri XXXXXXXX e XXXXXXXXX, con contratto n.4606, Serie 3T, registrato in data 08.10.2024 (e quindi antecedentemente all'atto di pignoramento datato 05 febbraio 2025) avente scadenza il 07 settembre 2028.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Valore e vendibilità

Al bene oggetto di stima viene assegnato un valore di **€. 69.000,00**, tenuto conto della locazione in essere e già detratti i costi **per la redazione della sanatoria edilizia (sanzione e spese tecniche) determinata (vedi capitolo “sanabilità e costi”) in €. 4.000,00.**

Il bene può essere definito “scarsamente appetibile”.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell’esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l’oggetto di stima (vedasi allegato M).

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.

Soresina, 01 agosto 2025

Allegati:

ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
ALLEGATO B: Elaborato grafico;
ALLEGATO C: Aerofotogramma;
ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
ALLEGATO E: Visura e planimetrie catastali;
ALLEGATO F: Atti amministrativi comunali;
ALLEGATO G: Atto di compravendita;
ALLEGATO H: Contratto di locazione;
ALLEGATO I: Certificato di residenza storico;
ALLEGATO L: Stato di famiglia storico;
ALLEGATO M: Ispezione ipotecaria;
ALLEGATO N: Attestati di Prestazione Energetica.