

Geometra LUIGI MARIGLIANO

Sede Legale: Via Belgiardino n. 18 - 26100 Cremona (CR), cell. 329/3561537

c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q – p.iva.: 00032428880

e.mail: geometra.marigliano@gmail.com

Tribunale di Cremona

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 165 / 2022 R.G.E.

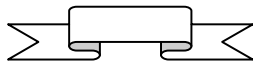


Soresina (CR)

P E R I Z I A
TECNICO – ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI CREMONA



PERIZIA DI STIMA

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

BENI IMMOBILI UBICATI in COMUNE di Soresina (CR)

VIA G. Leopardi N. 2

1. Premessa.

In data 10 agosto 2023 venivo nominato esperto estimatore dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Valla Lucia; Il sottoscritto **geometra Luigi Marigliano**, nato a Cremona (CR), il 14/04/1985, c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q, valutatore immobiliare accreditato ai sensi della Norma UNI 11558:2014 presso Ente Inarcheck SpA – Certificato numero ICK/SC001 VIMCA/0399-2022, con studio in Cremona (CR) via Mantova n. 137A, residente in Malagnino (CR), via Ronchetto n. 8, iscritto all'Albo dei geometri di Cremona al n. 1988, tecnico già nominato, nella sua qualità di esperto per la valutazione di beni immobili pignorati **nella procedura n° 165 / 2022**

R.G.E. promossa da:

MARTE SPV SRL e per essa HOIST ITALIA SRL

avverso le ragioni della società



prestava giuramento telematico in data 12/08/2023, dichiarando di accettare l'incarico.

- Dopo aver visionato gli atti della procedura esecutiva;
- Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Dopo aver concordato con il custode I.V.G. di Cremona l'inizio delle operazioni peritali fissate il giorno 15/11/2023;
- Dopo aver visionato gli immobili in data 15/11/2023, ed aver eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni; Il consulente procede alla stesura della perizia di stima richiesta.



2. Descrizione degli immobili.

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n° 1 unità immobiliare a destinazione residenziale**: trattasi nello specifico di n. 1 alloggio inserito in vetusto contesto condominiale multipiano, non servito da ascensore, e composto da unità immobiliari a destinazione residenziale-commerciale oltre ad alcune autorimesse e magazzini, sviluppato su tre livelli fuori terra, posto sulla pubblica via G. Leopardi angolo via XX Settembre, cui si accede attraverso ingresso pedonale al civico n. 2 di via G. Leopardi.

L'immobile più avanti descritto presenta una tipologia costruttiva alquanto usuale in considerazione della destinazione specificata al capoverso precedente.

Ubicato in posizione contigua rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area centrale di Soresina (CR), in una zona promiscua residenziale/commerciale/direzionale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.

Il tutto localizzato in Comune di Soresina (CR), Via G. Leopardi n. 2.

Realizzato con strutture portanti verticali in muratura piena ed orizzontali in laterizio e cemento collaboranti, presenta facciate esterne intonacate.

L'unità immobiliare posta al piano primo, si sviluppa su un unico livello ed è così suddivisa: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, locale guardaroba, terrazza scoperta.

L'unità immobiliare presenta internamente le seguenti caratteristiche di finitura: intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione e rivestimento in piastrelle ceramiche, serramenti interni in legno di foggia tradizionale ed esterni in legno con vetro singolo provvisti di persiane in legno, l'impiantistica sia elettrica che termo-idraulica risulta sotto traccia; Il sottoscritto precisa che in sede di sopralluogo non è stato rinvenuto il libretto di impianto di riscaldamento e produzione a.c.s. e nemmeno le certificazioni di conformità/rispondenza degli impianti presenti.

Si comunica che in loco non risulta installata la caldaia (generatore) ma solo un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Si segnala che originariamente l'unità era



provvista di caldaia murale ed in loco vi sono ancora montati i corpi scaldanti tipo "radiatori a piastra in acciaio".

Nel complesso lo stato di manutenzione del cespite è da ritenersi di scarsa qualità sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avallato dalla remota epoca di costruzione/ristrutturazione del complesso edilizio nel quale è inserito il bene immobile oggetto di valutazione nonché dall'attuale stato di abbandono e di totale incuria dello stesso.

Visto quanto sopra, non si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo strutturale; Si riscontra invece, la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo in quanto la dotazione impiantistica generale dell'alloggio non risulta conforme, la caldaia (generatore di calore) non è presente in loco ed in generale l'intero impianto idrico-sanitario nonché di produzione dell'acqua calda appare inidoneo. Si segnala oltremodo la presenza di manifeste tracce di infiltrazioni provenienti dall'unità soprastante. La porta di ingresso all'unità immobiliare è stata manomessa e non risulta chiudibile a chiave.

3. Coerenze catastali.

Il bene immobile oggetto della presente relazione peritale è così censito nel Catasto Urbano del Comune di **Soresina (CR)**, in n° 1 unità immobiliare:

- ***foglio 15, particella 477, subalterno 511, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 76 mq, rendita €. 351,19, Via Leopardi n. 2, Piano T-1.***

L'intestazione è così registrata:

□

Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate, corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare.

Si precisa che in sede di sopralluogo è stata verificata la conformità di quanto rappresentato nella scheda catastale. La planimetria catastale del cespite pignorato, risulta ad oggi, CONFORME con lo stato dei luoghi.



4. Titoli di provenienza.

❖ Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era il seguente:

- All'esecutato, [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile sito in Soresina identificato catastalmente al Foglio 15 Particella 477 Sub. 511 è pervenuta per Atto di Compravendita del 18/12/2003 Numero di Repertorio 47657/6977 Notaio Fiengo Mariarosaria Sede Piacenza trascritto il 02/01/2004 nn. 18/10 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
- A [REDACTED] la quota di 1/2 degli immobili, tra gli altri, in Soresina Foglio 15 Particella 478 Subalterni 1-2-3-4 è pervenuta per Atto di Compravendita del 26/05/1994 Numero di Repertorio 15264 Notaio Antonioli Roberto trascritto il 16/06/1994 nn. 4460/2956 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
- A [REDACTED], la quota di 1/2 degli immobili, tra gli altri, in Soresina Foglio 15 Particella 478 Subalterni 1-2-3-4 è pervenuta per Atto di Compravendita del 16/11/1991 Numero di Repertorio 4031/297 Notaio Antonioli Roberto trascritto il 20/11/1991 nn. 8347/5669 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

5. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio.

a) Ipoteca volontaria

Iscrizione nn. 17/6 del 02/01/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 18/12/2003 Numero di Repertorio 47656/6976 Notaio Fiengo Mariarosaria Sede Piacenza a Favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa Sede Roma Codice fiscale 00651990582 (Domicilio ipotecario eletto Piacenza Piazza Cavalli 36/41), Contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 115.000,00 Totale € 230.000,00 Durata 30 anni
Grava su Soresina Foglio 15 Particella 477 Sub. 511

b) Verbale di pignoramento

Trascrizione nn. 8885/5491 del 15/09/2008 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/07/2008 Numero di Repertorio 1637 emesso da Ufficiale Giudiziario Sede Cremona a Favore di [REDACTED]
[REDACTED]



Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Soresina Foglio 15 Particella 477 Sub. 511

c) Verbale di pignoramento

Trascrizione nn. 9726/5974 del 14/10/2008 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/09/2008 Numero di Repertorio 1836 emesso da Ufficiali Giudiziari Tribunale Sede Cremona a Favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa-Gruppo Bnp Paribas Sede Roma Codice fiscale 09339391006
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Soresina Foglio 15 Particella 477 Sub. 511

d) Verbale di pignoramento

Trascrizione nn. 8866/6200 del 23/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 19/08/2022 Numero di Repertorio 2407 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Cremona Sede Cremona a Favore di Marte Spv Srl Sede Conegliano (TV) Codice fiscale 04634710265 (Richiedente: Marte Spv Srl via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV))
[REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Soresina Foglio 15 Particella 477 Sub. 511

6. Confini.

- 1) Part. 477 sub. 511:** da nord in senso orario: rag. altra u.i.u. part. 477/parte, il vuoto sul cortile part. 480, rag. altra u.i.u. part. 477/parte ed il vano scala comune condominiale, il vuoto sulla pubblica Via G. Leopardi.

7. Servitù.

Attiva :

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).

Passiva:

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza).



8. Classificazione energetica

Il sottoscritto ha redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE), riportante codice identificativo n. 1909800032823 del 27/11/2023 valido sino al 27/11/2033, Cl. En. "G", Ep gl, nren 377,20 Kwh/mqa.

9. Determinazioni urbanistiche.

All'istanza presentata tramite posta elettronica certificata (p.e.c.) al Comune di Soresina (CR) in data 07/09/2023 (protocollata in data 07/09/2023 al n. 0017472), attraverso la quale veniva richiesta la documentazione inerente la regolarità urbanistica del cespite immobiliare in perizia (Concessioni, Autorizzazioni, ecc, e grafici di progetto), si precisa che l'ufficio tecnico in data 30/10/2023 ha fornito copia in formato pdf della documentazione autorizzativa rinvenuta presso gli archivi comunali. Le opere relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. Si precisa che l'immobile risulta edificato sulla scorta dei provvedimenti edilizi sotto elencati, menzionati all'interno dell'atto di compravendita del 18/12/2003 Rep. n. 47657/6977 - rogante Dr.ssa Fiengo Mariarosaria; Successivamente a tale atto notarile non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie in quanto l'immobile non ha subito modifiche.

- **Licenza di Costruzione n. 103/4270 in data 18 settembre 1968;**
- **Licenza di Costruzione rilasciata in data 1 agosto 1975, pratica edilizia n. 145/1973 protocollo n. 2420;**
- **Licenza di Costruzione rilasciata in data 22 dicembre 1973, pratica edilizia n. 145/1973 protocollo n. 5580;**
- **Licenza di Costruzione rilasciata in data 13 settembre 1976, pratica edilizia n. 145/1973 protocollo n. 3237;**
- **Concessione Edilizia in data 26 aprile 1977, pratica edilizia n. 145/1973 protocollo n. 2134/1977;**
- **Denuncia di Inizio Attività presentata in data 5 novembre 2002 protocollo n. 12734, pratica edilizia n. 3237;**
- **Domanda di Concessione in Sanatoria presentata in data 29 marzo 1986 protocollo n. 2896 (pratica condono n. 232), che è stata versata l'intera oblazione dovuta come da ricevute dell'Ufficio Postale di Soresina n.ri 84, 85, 86 e 87 in data 28 marzo 1986 e numero 208 in data 29 marzo 1986, che è stata presentata al Comune di Soresina l'intera documentazione prescritta dalla Legge, ivi comprese le denunce di accatastamento conformi alla situazione degli stabili, che non sussistono provvedimenti di diniego da parte del Comune e comunque qualsiasi altra attività istruttoria in ordine a detta pratica; che il Comune stesso non ha provveduto ad**



emettere provvedimento in sanatoria nei termini di Legge, né ha notificato provvedimenti di diniego, né ha richiesto alcuna somma a conguaglio né ha compiuto alcun provvedimento o richiesta interruttiva della formazione del procedimento amministrativo; che per l'abuso commesso è ammessa la Concessione in Sanatoria e non è configurabile alcuna delle ipotesi previste dagli articoli 32, 33, 40 primo comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47; che pertanto deve ritenersi verificato il silenzio assenso.

In riferimento alla documentazione autorizzativa sopra indicata si segnala quanto segue:

L'unità immobiliare, allo stato dei luoghi, risulta conforme rispetto a quanto depositato agli atti.

Stante quanto sopra dichiarato, non sono previsti costi di sanatoria/ripristino.

Il complesso edilizio identificato al fg. 15 part. 477 ricade in "Ambiti dei Nuclei e Tessuti di Antica Formazione".

Sull'immobile non gravano vincoli storico/artistici, non è parte di convenzioni edilizie in essere e non è oggetto di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile.

10. Consistenza.

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata misurata al lordo delle murature esterne (SEL – Superficie esterna lorda). Le superfici sono state desunte dal rilievo elaborato con programma AutoCAD, in funzione dei dati metrici rilevati in loco e l'ausilio della scheda catastale.

1) Part. 477 sub. 511:

Sup. abitazione = 66,52 mq x 1 (indice mercantile) = 66,52 mq

Sup. terrazza = 44,21 mq x 0,30 (indice mercantile) = 13,26 mq

TOTALE SUP. COMM. = (66,52+13,26) = 79,78 mq arrotondato in 80 mq

11. Valore immobile.

Come metodo di Valutazione si è utilizzato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA, Market Comparison Approach), prendendo in esame annunci commerciali (asking price) di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti al medesimo segmento di mercato. La fonte degli annunci commerciali è il sito internet "immobiliare.it" (vedasi in allegato copia degli annunci commerciali utilizzati).

VEDASI IN ALLEGATO TABELLA DI CALCOLO MCA:



N.B.: Trattandosi di indagine effettuata su annunci commerciali al lordo del margine di trattativa commerciale si sconta una percentuale del 10% sul valore finale.

❖ **Part. 477 sub. 511:**

VM da tabella MCA: 29.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = 29.000 € - 10% = **26.100,00 €**

VALORE DI MERCATO

INTERO CESPITE – TOTALE € 26.100,00. (euro ventiseimilacento/00).

Si può attribuire un **giudizio di vendibilità scarso**, considerando soprattutto la poca appetibilità del bene dovuto allo stato di degrado generale dell'unità abitativa nonché dell'intero contesto condominiale.

Vista la fase attuale del mercato immobiliare in regime di recessione nonché la tipologia della vendita mediante asta giudiziaria (immobile venduto nello stato in cui si trova senza alcuna garanzia), il sottoscritto esperto ritiene si possa tuttavia considerare altrettanto congruo un valore realizzabile con ribasso del 10% circa rispetto al valore di mercato.

VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO

pari a **€ 23.500,00.** (euro ventitremilacinquecento/00).

Si suggeriscono forme di vendibilità ordinarie ovvero pubblicità sui mezzi d'informazione (quotidiani locali), via internet (immobiliare.it, casa.it) o posa di cartellonistica in loco.

12. Precisazioni finali.

- **Ritiene maggiormente conveniente la vendita del compendio immobiliare in un unico lotto,** trattandosi di singola unità ad uso residenziale.
- L'immobile oggetto d'esecuzione è tuttora **disabitato, e pertanto, libero da cose e persone (ad eccezione di qualche elemento di arredo fatiscente).**



- Sull'immobile oggetto d'esecuzione **gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato**, a sensi dall'articolo 1117 del Codice Civile. La quota millesimale di proprietà generale del complesso immobiliare, indicata dalla Tabella A è pari a 39,16/1000 (dati recuperati dall'atto di compravendita). In sede di sopralluogo presso lo stabile condominiale, è stata riscontrata l'assenza della targa identificativa dell'amministratore, si desume pertanto che l'immobile non sia regolarmente amministrato (La targa dell'amministratore è prevista e regolamentata dal comma 5 dell'art. 1129 c.c. che così dispone: "Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore). Per le ragioni esposte, non si è in possesso di alcuna documentazione contabile relativamente alla gestione delle parti comuni condominiali.
- **Non vi sono cause o vertenze in corso** (ovviamente esclusa la presente E.I.) che gravano sull'immobile in oggetto.

13. Allegati.

- 1) *Scheda sintetica del lotto.*
- 2) *Copia del titolo di provenienza.*
- 3) *Tabella di calcolo MCA.*
- 4) *Documentazione fotografica.*
- 5) *Estratto di mappa catastale.*
- 6) *Estratto di consultazione catastale storica per immobile.*
- 7) *Estratto di consultazione ipotecaria.*
- 8) *Planimetria catastale dell'unità immobiliare.*
- 9) *Attestato di prestazione energetica (APE).*
- 10) *Documentazione urbanistica rilasciata.*

In fede.

Cremona (CR), 28 novembre 2023.

Geom. Luigi Marigliano

