

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

**Giudice Dr. GIORGIO TROTTA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 110 / 2024**

promossa da:

**INTRUM ITALY SPA (Avv. Damini Dr. Paolo di Parma)**

## **PERIZIA DI STIMA**

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

Esperto incaricato: geom. Saverio Caramatti

Iscritto al Collegio Geometri prov. di Cremona n. 1235

Iscritto all'Albo del Tribunale ex Crema n. 14

Cod.fiscale CRMSVR60 C28I849W

Studio associato in TRIGOLO (CR) via Roma 71

Telefono 0374.370585 – cellulare 339.2902714 – fax 0374.376231

e.mail: saverio.lequipe@digicolor.net

pec: saverio.caramatti@geopec.it

## QUESITO

### Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione di udienza ex art. 569 cpc

Il giudice dell'esecuzione,

#### NOMINA ESPERTO

nel presente procedimento il geom. SAVERIO CARAMATTI,

che presterà **giuramento telematico** mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento del presente provvedimento:

#### 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 cpc, 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 da 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 dagli artt. 568, co. 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 in 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:



- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - ii. 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;
- 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;

alleghi 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, co. 3 disp. att. c.p.c.;

referisca 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 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.

Cremona, 20.12.2024

Il Giudice dell'esecuzione

GOP avv. Giorgio Trotta

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data giuramento:** in data 23/12/2024 in seguito a nomina del Giudice dott. Giorgio Trotta, mediante sottoscrizione digitale del modello telematico, ho depositato il giuramento in Cancelleria tramite il Portale del PCT.

**Accesso agli immobili:**

- in seguito a due interventi chirurgici subiti, io sottoscritto CTU ho potuto effettuare l'accesso agli immobili solamente in data 01/04/2025 per ottenere il rilievo metrico (*all.017*), fotografico (*all.015*) nonché la raccolta dei dati necessari per lo svolgimento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*all.014*), per poter verificare la conformità urbanistica e catastale. Inoltre è stato necessario ritornare per effettuare le misurazioni necessarie alla regolarizzazione catastale col Tipo Mappale per aggiornamento della mappa catastale, in data 24/04/2025. **N.B.:** l'ufficio tecnico comunale di Pianengo, dopo aver ricevuto la domanda di accesso agli atti in edilizia in data 17/01/2025, pur avendo l'obbligo di evadere la richiesta entro 30 gg, mi ha dato appuntamento per la verifica urbanistica per il giorno 03/04/2025: il rilievo metrico ho quindi dovuto eseguirlo senza esser in possesso degli atti autorizzativi edilizi comunali.

**Accesso in Comune:**

- in data 17/01/2025 ho inviato al comune di Pianengo l'istanza di accesso agli atti in edilizia (*all.009*) per ottenere gli autorizzativi edilizi riguardanti gli immobili oggetto della procedura; nonostante i comuni abbiano l'obbligo di dare disponibilità per tale accesso entro 30 gg dalla domanda, ho ottenuto l'appuntamento solamente in data 03/04/2025 e ho potuto accedere alla documentazione dell'archivio comunale per effettuare le copie dei documenti edilizi riguardanti gli immobili pignorati, costituiti dagli autorizzativi con agibilità (*all.010*) e dalle planimetrie concesse (*all.011*).

[REDACTED]

---

In data 30/01/2025 è stato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pianengo il Certificato di Residenza e di Stato di Famiglia (*all.016*).

**Scaricamento dati catastali:** in data 13/01/2025 ho scaricato dal Catasto Territoriale di Cremona:

- la visura catastale attuale (*all.001*);
- la visura catastale storica (*all.002*);
- le schede catastali attuali (*all.003*);
- la mappa catastale (*all.004*);

e in data 28/04/2025 ho scaricato il Tipo Mappale approvato (*all.005*) di aggiornamento e regolarizzazione della mappa (vedere capitolo "Storia Catastale: Variazioni Storiche").

**Ispezione Ipotecaria:** in data 13/01/2025 ho effettuato l'ispezione ipotecaria (*all.006*) e scaricate le note di iscrizione/trascrizione.

**Ricerca atto di provenienza:** in data 13/01/2025 ho richiesto al notaio Barbaglio dr. Giovanni di Crema l'atto di compravendita (*all.007*) col quale sono diventati proprietari [REDACTED] che ho ottenuto in data 16/01/2025 (*all.008*).

**Locazioni o Comodati:** in data 13/01/2025 ho richiesto all'Agenzia Entrate di Crema la verifica sull'esistenza di contratti di locazione o comodati d'uso (*all.019*); in data 23/01/2025 l'AdE risponde dichiarando che non esistono contratti registrati (*all.020*).

**Verifica esistenza APE:**

in data 13/01/2025 ho eseguito la visura presso il Catasto Energetico del Cened della Regione Lombardia, per la ricerca degli Attestati di Prestazione Energetica, risultata negativa (*all.013*): quindi APE che dev'essere eseguita (vedere capitolo IDENTIFICAZIONE DEL BENE – Certificazione Energetica).

**Richiesta documenti condominiali:** non c'è condominio.

---

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:**

[REDACTED] sono pieni proprietari degli immobili oggetto della procedura (*all.001 e 008*).

**Bene e ubicazione:** gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente costituiti da una villa singola, monofamiliare e indipendente, dislocato su tre piani (seminterrato, rialzato e primo), con un garage e un cortile/giardino esclusivi, di medio-grandi dimensioni; gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati in Via Giovanni XXIII n. 8 a Pianengo (*all.001, 008 e 016*).

**Titolarità in base ai pubblici registri:**

[REDACTED] sono pieni proprietari degli immobili oggetto della procedura in forza di Compravendita del 23/07/2004 a rogito del notaio Barbaglio dr. Giovanni di Crema repertorio nn. 51433/9613, registrata a Crema il 29/07/2004 al n. 3226 serie 1T, trascritta a Lodi il 31/07/2004 ai nn. 9395/16296 (*all.008*).

**Descrizione:** (*all.008 e 015*) gli immobili oggetto del procedimento sono costituiti da una villa singola, unifamiliare e indipendente, con garage e cortile/giardino esclusivi, in Via Giovanni XXIII n. 8 a Pianengo. Sono costituiti da:

- Piano Seminterrato: cantina;
- Piano Terra/Rialzato: portico, ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, garage e portico;
- Piano Primo: tre camere, bagno, disimpegno e ripostiglio.

Esternamente la villa è globalmente circondata da area cortilizia/giardino esclusiva.



La villa è stata edificata a partire dal 1973 e ha ottenuto il certificato di abitabilità nel 1976.

Successivamente è stata oggetto di parziali modifiche autorizzate nel 1991 e nel 2023.

Il fabbricato nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e buon grado di finitura; si evidenziano solamente:

- alcuni danneggiamenti ai soffitti del piano primo dovuti alle infiltrazioni prodotte dalla eccezionale grandinata del 2023 che ha completamente frantumato le tegole pre-esistenti di copertura del tetto; copertura che nel 2023 è stata completamente rifatta con lastre metalliche mentre le riparazioni interne di alcune parti dell'intonaco del soffitto e della tinteggiatura sono ancora da sistemare;
- alcuni punti sulle pareti della cantina del piano seminterrato dove l'intonaco, aggredito dall'umidità risalente dalle fondazioni fin nella muratura, ha iniziato a sbriciolarsi a causa del fenomeno fisico della formazione dei sali che aumentando di volume provocano distacco di intonaco e tinteggiatura.

Difetti, questi, che non causano nessuna riduzione del valore di stima degli immobili in oggetto, anzi la tipologia della nuova copertura produce un parziale miglioramento e aumento del valore del fabbricato (aumento di valore che nel calcolo della stima, di cui ai capitoli successivi, è già stato tenuto conto).

Caratteristiche costruttive dell'edificio:

- Struttura mista con murature ordinarie e solai intermedi in laterocemento armato, scale, gronde e balconi in cemento armato;
- Copertura in lastre metalliche in pannelli e lattoneria in lamiera di rame;
- Partiture interne eseguite con tavolati tradizionali in elementi di laterizio (scatole);

Pavimenti interni per la maggior parte in parquet di legno ed in alcune zone (servizi e accessori) in piastrelle di grès/ceramica; scala interna in legno massello e scala cantina con gradini in graniglia;

Intonaci in malta di calce idraulica tradizionale, tinteggiata;

Serramenti (finestre e porte-finestre) in legno con doppio-vetro

in alluminio con policarbonato in cantina; esternamente le chiusure sono realizzate con ante e persiane in legno; le porte interne sono in legno tamburato, alcune scorrevoli;

Impianti: riscaldamento con caldaia autonoma a gas con produzione di acqua calda e termosifoni in ghisa; condizionamento Mitsubishi trial con motore esterno e n. 3 split interni; igienico sanitario con elementi in ceramica di buona qualità; elettrico ad incasso di buona qualità.

Lo stato di manutenzione generale è **buono** (*all.015*): si segnalano solamente alcuni danneggiamenti ad un soffitto del piano primo dovuti alle infiltrazioni prodotte dalla eccezionale grandinata del 2023 che ha completamente frantumato le tegole pre-esistenti di copertura del tetto; copertura che a fine 2023 è stata completamente rifatta con lastre

tinteggiatura sono ancora da sistemare; inoltre ci sono alcuni punti sulle pareti della cantina

nella muratura, ha iniziato a sbriciolarsi a causa del fenomeno fisico della formazione dei sali che aumentando di volume provocano distacco di intonaco e tinteggiatura.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** nessuno.

**Presenza di rifiuti:** negativo.

**Certificazione energetica:** dalla visura effettuata al Catasto Energetico del Cened (*all.013*)

non risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE). Viene quindi eseguita la Certificazione Energetica necessaria dal mio studio associato, a firma del geom. Antonio Pini, certificatore n. 17703 della Regione Lombardia. L'APE redatta è depositata al n. 1907200002525 con scadenza il 29/04/2035 (*all. 014*), ha ottenuto i seguenti risultati:

♦ Classe energetica: G; ♦ Fabbisogno di Energia Primaria: EP glnren 465,61 KWh/m<sup>2</sup>anno.

## STORIA CATASTALE

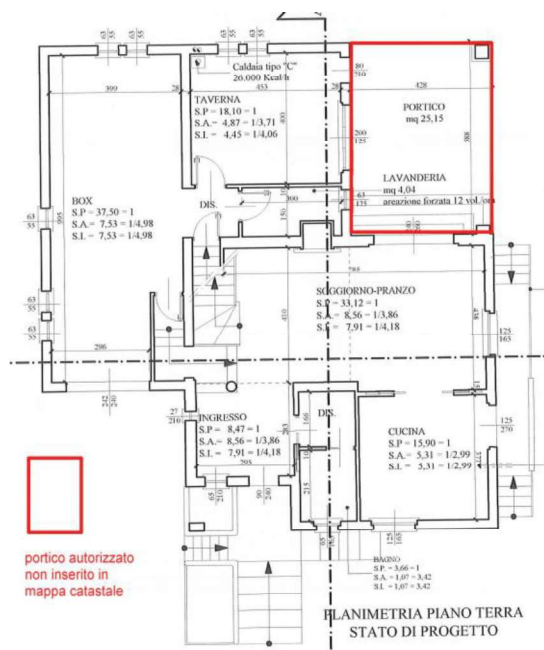
**Dati catastali attuali:** gli immobili oggetto di pignoramento, situati nel comune di Pianengo (CR) in Via Giovanni XXIII n. 8, sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati con i seguenti dati (*all.001*):

- appartamento: foglio 7, particella 185 sub.1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, R.C. 702,38;
- garage: foglio 7, particella 185 sub.2, categoria C/6, classe 3, mq 38, R.C. 35,33.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati (*all.002*) confrontata col certificato notarile depositato, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento sono stati creati in Catasto Fabbricati in data antecedente all'impianto meccanografico del 30/06/1987, in seguito modificati con le schede catastali del 07/07/2005 protocollo CR0047317 (*all.003*) per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione.

**N.B.:** si sottolinea il fatto che la villa in oggetto, sulla mappa catastale, non è aggiornata perché non

risulta inserito il portico nell'angolo sud-est del fabbricato: viene quindi effettuato il Tipo



Mappale catastale (*all.005*) per aggiornare e regolarizzare la mappa del foglio 7 del comune di Pianengo, in quanto non si tratta di un abuso.

I precedenti proprietari nel ventennio sono stati (*all.002 e 008*):

- attualmente sono pieni proprietari [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili oggetto della procedura in forza di Compravendita del 23/07/2004 a rogito del notaio Barbaglio dr. Giovanni di Crema repertorio nn. 51433/9613, registrata a Crema il 29/07/2004 al n. 3226 serie 1T, trascritta a Lodi il 31/07/2004 ai nn. 9395/16296 (*all.002 e 008*) per acquisto dalla signora [REDACTED]

- la signora [REDACTED]

[REDACTED] era diventata piena proprietaria dell'area sulla quale sono stati edificati gli immobili in oggetto in forza di atto di compravendita a rogito dottor Campanini Vittorio, Segretario Comunale di Pianengo, del 28/08/1973 repertorio n. 68, registrato a Crema il 25/09/1973 al n. 2467 vol. 178 mod. I, trascritto a Lodi il 28/09/1973 ai nn. 6719/5001 (*all.008*) e quindi in data anteriore al ventennio.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:** si precisa che gli immobili pignorati attualmente sono identificati con i seguenti dati al Catasto Fabbricati di Pianengo (*all.001*):

- appartamento foglio 7, particella 185 sub.1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, R.C. 702,38;
- appartamento foglio 7, particella 185 sub.2, categoria C/6, classe 3, mq 38, R.C. 35,33.

Dati catastali che corrispondono con i dati contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento.

**Giudizio di regolarità / Docfa:** dopo aver eseguito il rilievo (*all.017*) agli immobili in oggetto e confrontato con le schede catastali scaricate (*all.003*) confermo che non risultano difformità che richiedano regolarizzazione catastale.



Si dichiara quindi la conformità catastale degli immobili oggetto di pignoramento.

**Confini in senso orario:** (*all. 003, 004 e 008*) gli immobili oggetto di pignoramento, insistenti sul foglio 7 di Pianengo, nel loro complesso confinano:  
a nord con la particella 181; a est con la Roggia Schiava con al di là la particella 254; a sud con la particella 188; a ovest con la via Giovanni XXIII.

### REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono costituiti da una villa singola, unifamiliare e indipendente, dislocato su tre piani (seminterrato, terra/rialzato e primo) composta da un'abitazione, un garage e circondata da un cortile/giardino esclusivo. Il piano seminterrato è costituito da una cantina; con scala interna si sale al piano terra e rialzato composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia e garage; con un'ulteriore scala interna si sale al piano primo composto da tre camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. Esternamente abbiamo un portico di consistente dimensione. Il fabbricato è circondato da area adibita a cortile e giardino esclusivi.

Il fabbricato residenziale è stato costruito fra il 1973 e il 1976 (*all.010*); è stato poi modificato nel 2004 con opere di ristrutturazione e di diversa distribuzione degli spazi interni (*all.003 e 010*) e nel 2023 per aver sostituito il manto di copertura del tetto (*all.010*) sbriciolato con l'eccezionale grandinata del 2023.

In seguito, gli immobili oggetto di pignoramento non hanno più subito variazioni che richiedessero autorizzativi edilizi.

**Titoli urbanistici:** (*all.010*)

Gli immobili pignorati sono costituiti da una villa singola, unifamiliare indipendente,

-----  
compreso garage ed area esterna esclusivi, costruiti e modificati con (all.010):

- Licenza di Costruzione del 28/11/1973 Pratica Edilizia n. 31/73 con rilascio di Certificato di Abitabilità del 31/01/1976 n. 3/76 per la costruzione di una nuova civile abitazione;
- Concessione Edilizia del 05/02/1991 protocollo 3310 Reg.Costruzioni n. 73/90 per costruzione di un box prefabbricato: costruzione non eseguita;
- D.I.A. del 22/07/2004 protocollo 3850 Pratica Edilizia n. 46/04 per opere di Manutenzione straordinaria all'abitazione esistente;
- CILA del 19/12/2023 protocollo 7634 del 20/12/2023 per opere di Manutenzione straordinaria della copertura dell'abitazione esistente.

Successivamente non sono stati effettuati ulteriori lavori che richiedessero autorizzativi edilizi.

Verifiche di confronto fra le planimetrie autorizzate (all.011) ed il rilievo eseguito (all.017):

- abitazione: presenta alcune difformità nel confronto fra l'ultima planimetria concessa nel 2004 e la planimetria prodotta col rilievo eseguito; difformità tutte che riguardano spostamenti di divisori interni per una diversa distribuzione degli spazi, alcune variazioni nelle finestre e il non aver costruito un balcone sul lato est della casa (all.017);
- box auto: presenta alcune difformità (all.017) costituite dal non aver realizzato la scala che doveva condurre in cantina e dall'aver minimamente spostato l'apertura di collegamento con la parte abitativa.

**Abitabilità e agibilità:**

- l'abitazione nel suo complesso aveva ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 31/01/1976 n. 3/76: in seguito alla pratica in sanatoria, definita nei punti successivi, dovrà essere dichiarata nuova "agibilità" tramite Scia apposita con un costo tecnico di € 250 oltre iva e oneri accessori

che verrà detratto dal valore di stima.

**Abusi:** come anticipato nel punto precedente, con il rilievo (*all.017*) eseguito sull'immobile in oggetto e messo a confronto con le planimetrie di progetto autorizzate (*all.011*), si evidenzia un unico abuso edilizio. Le difformità riscontrate non hanno provocato aumenti di superficie, di volumetria e neppure di valore dell'immobile: le piccole differenze evidenziate sulle tavole allegate (*all.011 e 017*) rientrano nelle tolleranze dettate nell'art. 34 bis del DPR 380/2001 aggiornato col decreto "Salva Casa".

Le difformità, evidenziate con i colori rosso e giallo sulla tavola delle difformità (*all.017*), sono costituite da:

- non è stato realizzato il balcone progettato sul lato est del fabbricato;
- sono state modificate le disposizioni interne di alcuni locali, costruendo divisori interni in punti diversi da quelli autorizzati;
- è stata spostata la scala che porta al piano seminterrato della cantina;
- sono state variate alcune finestrate.

Il calcolo del costo di costruzione, secondo la "Tabella Bucalossi" dimostra che le difformità non hanno provocato un aumento di valore dell'immobile, quindi tali variazioni non richiedono un versamento di oneri comunali ma solamente il versamento della sanzione di sanatoria.

**Sanabilità e costi:** tutto quanto premesso nei punti precedenti, per procedere all'ottenimento della regolarizzazione urbanistica, caratterizza la necessità di una pratica di sanatoria per aver eseguito difformità parziali rispetto all'ultima autorizzazione edilizia (*all.010 - DIA del 2004*), come illustrato nei punti precedenti. Le variazioni apportate sono conformi sia alla

normativa vigente al momento dell'autorizzazione che al momento della realizzazione, quindi l'oblazione in base all'art. 36 bis comma 5b (seconda parte) del DPR 380/2001 è stabilita nella misura minima di euro 516,00 perché la parziale difformità non ha provocato nessun aumento del valore venale dell'immobile (*all.017*). Il costo della sanatoria di € 516,00 verrà detratto dal valore di stima.

Inoltre la pratica di sanatoria, eseguita da tecnico abilitato avrà un costo complessivo di spese tecniche di euro 1'350 oltre iva e oneri accessori; infine le pratiche comunali richiedono il pagamento di diritti di segreteria pari ad € 300,00.

L'importo globale derivante dalla regolarizzazione catastale e dalla sanatoria si riassume in:

- Oblazione di sanatoria euro 516,00;
- Diritti di segreteria per n. 2 Scia € 300,00;
- Scia in sanatoria compreso spese tecniche, iva e oneri accessori € 1'729,35;
- Scia di Agibilità compreso iva e oneri accessori € 320,25;

per una spesa globale di € 2'865,60 che sarà detratta dal valore di stima.

## VALORE E VENDIBILITA'

### **Metodo di valutazione:**

La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (*i.v.s.*) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso

un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il *Market Comparison Approach* (MCA), basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.



Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

Valore di mercato attribuito:

Secondo l'*International Valuations Standards* (IVS) e l'*European Valuations Standards* (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; mentre con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare) precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.



La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (*all.017*).

Localizzazione: Via Giovanni XXIII n. 8 a Pianengo (CR); comune con poco più di 2.500 abitanti che dista circa 4 km da Crema, 27 km da Lodi, 36 km da Bergamo, 45 km da Cremona, 47 km da Milano e 55 km da Brescia.

Infrastrutture e servizi: il territorio di Pianengo è attraversato da tre strade provinciali; il comune di Pianengo è dotato di alcune strutture e infrastrutture pubbliche quali farmacia, ambulatorio medico, ufficio postale, scuola elementare e materna, una banca, una discreta zona artigianale/industriale, negozi di vario genere e bar/trattorie/ristoranti.

Destinazione attuale: residenziale.

Tipologia immobiliare: villa residenziale singola (unifamiliare) indipendente.

Ambito territoriale da PGT Residenziale

Consolidato a Bassa Densità del P.G.T. vigente del Comune di Pianengo (*all.012*).

Dimensione e caratteristiche degli immobili: il lotto in oggetto, di medie/grandi dimensioni, è costituito da una villa singola, unifamiliare e indipendente, con garage e area esterna adibita a cortile e giardino esclusiva, dislocata su tre piani (seminterrato, terra/rialzato e primo).

Stato di manutenzione degli immobili: gli immobili pignorati versano in un **buono** stato di manutenzione.

Dotazione di impianti: è dotato di tutti gli impianti richiesti in una civile

abitazione, quali la distribuzione di acqua potabile per servizi igienici, la distribuzione del gas metano, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in ghisa, impianti di condizionamento/raffrescamento ed impianto elettrico ad incasso di buona qualità: tutti gli impianti citati risultano ben mantenuti.

Compratori e motivo dell'acquisto: i possibili compratori degli immobili in oggetto si possono identificare in due tipologie di soggetti:

- famiglie alla ricerca di immobili residenziali di medio/grandi dimensioni ed in ottimo stato di manutenzione per poi abitarci;
- persone alla ricerca di immobili residenziali con l'intenzione di effettuare un investimento grazie ai ribassi d'asta.

Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio ha avuto un crollo dei valori degli immobili esistenti a causa delle normative riguardanti il risparmio energetico, mentre per le compravendite degli edifici in buono stato è iniziata una ripresa che porterà ad una riqualificazione urbanistica nel tempo. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato sopra descritto, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare su tutti i comuni della Regione Lombardia presente in internet e dalla statistica dei prezzi di vendita pubblicata dal sito Immobiliare.it:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate relativamente al comune di Pianengo per fabbricati residenziali di tipo ville/villini con stato conservativo normale/buono nei quali rientrano i beni pignorati, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di

€mq 650 ad un massimo di €mq 950 (*all.018*) per una media di €mq 800.

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare in internet: la regione Lombardia per ogni comune mette a conoscenza l'andamento dei prezzi di vendita realizzati tramite la pubblicazione puntuale del sito [www.mercato-immobiliare.info/lombardia](http://www.mercato-immobiliare.info/lombardia) che, limitatamente al comune di Pianengo, pubblica prudentemente un prezzo medio di €mq 1'060 (*all.018*) per gli appartamenti senza però fare distinzione sulla tipologia delle abitazioni;
- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita diviso per segmento di mercato e, per il comune di Pianengo, pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €mq 255 ad un massimo di €mq 2'048 (*all.018*) per una media di €mq 1'070.

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi descritti nel titolo precedente, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato, dei dati contenuti nella successiva scheda di rilevazione del dato immobiliare, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, soprattutto della tipologia dell'immobile, delle dimensioni, del buono stato di manutenzione, della tipologia delle finiture, della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, **ritengo che il prezzo equo di richiesta sia di circa 1'050 €/mq.**

Fase del ciclo immobiliare: dal 1971 ad oggi i prezzi reali degli immobili datati hanno registrato quattro fasi cicliche dove l'ultima, iniziata nel 1999, è ancora in corso: ha avuto il

picco di crescita nel 2008 e da allora è in discesa e i prezzi delle abitazioni hanno subito una contrazione contenuta se paragonata alla brusca caduta delle compravendite.

“Scheda di rilevazione del dato immobiliare”

Dati del quartiere o della zona: zona residenziale situata nella periferia est del comune di Pianengo, nella prossimità di un centro sportivo comunale.

Unità immobiliare: la perizia e la stima riguardano una villa singola con garage e cortile/giardino di esclusiva proprietà. Quindi l’abitazione con accessori esclusivi (box auto e cortile/giardino), ubicati in Via Giovanni XXIII n. 8 a Pianengo (CR), presentano le seguenti superfici:

- Superficie Interna Netta globale SIN di mq 152,56 + box auto e cantina di mq 56,58 + portico di mq 25,00 oltre cortile/giardino di mq 430;
- Superficie Esterna Lorda globale SEL di mq 218,00 + box auto e cantina di mq 69,10 + portico di mq 25,96 oltre cortile/giardino di mq 430;
- una Superficie Esterna Lorda ragguagliata SELr di mq 292,14.

Dati catastali: (*all.001*) alla data dell’incarico e scaricamento dei documenti catastali, gli immobili pignorati risultano censiti con i seguenti dati:

- appartamento: foglio 7, particella 185 sub.1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, R.C. 702,38;
- garage: foglio 7, particella 185 sub.2, categoria C/6, classe 3, mq 38, R.C. 35,33.

Caratteristiche economiche: riguardano le condizioni e le limitazioni di uso degli immobili e le condizioni di finanziamento; nel caso specifico si tratta di immobili di consistente valore che è facilmente finanziabile.

Situazione locativa: gli immobili in oggetto non sono ceduti in locazione o in comodato come

[REDACTED]

anche dichiarato dall'Agenzia Entrate di Cremona (*all.020*).

Servitù reali dell'unità immobiliare: non risultano servitù trascritte o contenute nell'atto di provenienza (*all.008*).

Possessore: sono proprietari e possessori degli immobili oggetto della procedura [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di Compravendita del 23/07/2004 a rogito del notaio Barbaglio dr. Giovanni di Crema repertorio nn. 51433/9613, registrata a Crema il 29/07/2004 al n. 3226 serie 1T, trascritta a Lodi il 31/07/2004 ai nn. 9395/16296 (*all.008*).

Caratteristiche della compravendita: è possibile acquistare tramite aggiudicazione all'asta secondo le modalità contenute nell'avviso di vendita (prezzo, modalità di pagamento, tempi, ecc).

Misurazioni Immobiliari: il CVI definisce che la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti che variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato stesso. Sono definite: Superficie Interna Netta (SIN) calpestabile, Superficie Esterna Lorda (SEL), Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SELR) che ingloba le superfici delle pertinenze in piena proprietà rapportandole in proporzione alla superficie abitativa.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico effettuato nel momento del sopralluogo (*all.017*):

#### SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN)

La Superficie Interna Netta (SIN) calpestabile riguarda tutti i vani chiusi (*all.017*):

- abitazione = superficie SIN mq 152,56;



- box auto e cantina = superficie SIN mq 56,58;
  - portico = superficie SIN mq 25,00
- oltre al cortile/giardino di superficie mq 430.

#### SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

La Superficie Esterna Lorda (SEL) riguarda l'intera superficie coperta, su più piani, dei locali/fabbricati chiusi (*all.017*):

- abitazione = superficie SEL mq 218,00;
  - box auto e cantina = superficie SEL mq 69,10;
  - portico = superficie SEL mq 25,96
- oltre al cortile/giardino di superficie mq 430.

#### SUPERFICIE ESTERNA LORDA ragguagliata (SElr)

La Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SElr) è composta dall'intera superficie lorda SEL dell'abitazione conteggiata al 100%, e dalle superfici accessorie ridotte in percentuale in base alla loro destinazione d'uso:

- abitazione SEL mq 218 x 100% = SElr mq 218,00
- box-auto+cantina SEL mq 69,10 x 50% = SElr mq 34,55
- portico SEL mq 25,96 x 20% = SElr mq 5,19
- cortile/giardino mq 430 x 8% = SElr mq 34,40

Per una superficie SElr globale di mq 292,14.

L'immobile pignorato ha quindi una consistenza SElr di mq. 292,14, un prezzo unitario (vedi al titolo "Prezzo") di 1'050 €/mq per la vendita in sede di espropriazione forzata.

Tutto ciò premesso, la stima si calcola nel seguente modo:

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

$$\text{mq } 292,14 \times 1'050 \text{ €/mq} = \text{€ } 306'747$$

e detraendo i costi relativi alla regolarizzazione/sanatoria di euro 2'865,60 otteniamo un

**VALORE DI STIMA FINALE euro 303'881,40.**

**Valore mutuo:** sugli immobili in oggetto risultano attivi i seguenti mutui ipotecari:

- a) – MUTUO FONDIARIO importo capitale € 180'000, oltre spese e interessi, durata di anni 20, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. (ora Credit Agricole Italia

S.p.A.) di Parma, iscritto il 31/07/2004 nn. 4409/16297, rinnovato iscrizione del 29//05/2024 nn. 1601/8719;

b) – MUTUO FONDIARIO importo capitale € 65'000, oltre spese e interessi, durata di 20 anni, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. (ora Credit Agricole Italia S.p.A.) di Parma, iscritto il 31/10/2008 nn. 4968/21439.

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

- nella compravendita di provenienza del 2004 (*all.008*) il prezzo di vendita per gli immobili in oggetto era stato pattuito in euro 200'000;

- il valore di stima degli immobili oggetto di pignoramento è di €. 303'881,40.

L'aumento di valore dell'immobile è dovuto ai lavori di miglioria eseguiti dopo l'acquisto con la pratica DIA del 2004, al rialzo dei valori degli immobili verificatosi dal 2004 fino al 2009, nonostante il blocco e la diminuzione dei valori creatasi con la crisi commerciale successiva.

**Giudizio di vendibilità:** agli immobili in oggetto si dà un “PIU’ CHE SUFFICIENTE” giudizio di vendibilità dovuto alla buona manutenzione degli immobili stessi, al grado delle finiture interne, alla tipologia e alle dimensioni dell'immobile.

**Forme di pubblicità:**

ordinaria – siti internet, tramite agenzie di vendita e affissione di volantino sull'immobile.

**STATO DI POSSESSO**

**Debitore:** [REDACTED] occupa gli immobili in oggetto unitamente al proprio nucleo familiare (*all.016*).

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** no come anche dichiarato dall'AdE (*all.020*).

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro titolo:** no.

**Occupazione sine titolo:** no.

**Opponibilità:** no.

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** non esistono pertinenze agli immobili in oggetto; il garage e l'area esterna adibita a cortile e giardino sono di proprietà esclusiva e già contenuti nelle schede di unità immobiliare catastale.

**Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Eventuali espropriazioni in corso:** no.

**Altri vincoli o oneri:** nessuno.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non c'è condominio.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all. 006)

dopo aver analizzato la Documentazione Notarile allegata agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie (all. 006) sugli immobili pignorati rinvenendo le seguenti

trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

a) – ISCRIZIONE del 31/07/2004 - Registro Particolare 4409 Registro Generale 16297  
Pubblico ufficiale BARBAGLIO GIOVANNI Repertorio 51434/9614 del 23/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO per importo capitale di € 180'000, oltre spese e interessi, della durata di anni 20  
sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza  
S.p.A. (ora Credit Agricole Italia S.p.A.) con sede in Parma e [REDACTED]  
[REDACTED]

b) – ISCRIZIONE del 31/10/2008 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 21439  
Pubblico ufficiale CONFALONIERI ANDREA Repertorio 13849/6489 del 29/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO per un importo capitale di € 65'000, oltre spese e interessi, della durata di 20  
anni sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e  
Piacenza S.p.A. (ora Credit Agricole Italia S.p.A.) con sede in Parma e [REDACTED]  
[REDACTED]

c) – ISCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 510 Registro Generale 3286  
Pubblico ufficiale EQUITANIA NORD S.P.A. Repertorio 658/3516 del 24/02/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un  
importo capitale di € 33'035,94, oltre spese e interessi, sugli immobili oggetto di  
pignoramento, a favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede a Milano e [REDACTED]  
[REDACTED]

d) – ISCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 3017 Registro Generale 16236

-----

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 794/3516 del 26/10/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un totale capitale di € 23'723,62, oltre spese e interessi, sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma e [REDACTED] [REDACTED] ma gravante sulla propria quota di 1/2;

e) – ISCRIZIONE del 23/01/2017 - Registro Particolare 155 Registro Generale 1335 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 838/3517 del 12/01/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un totale capitale di € 169'403,95, oltre spese e interessi, sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma e [REDACTED] [REDACTED] ma gravante sulla propria quota di 1/2;

f) – ISCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 1601 Registro Generale 8719 Pubblico ufficiale BARBAGLIO GIOVANNI Repertorio 51434/9614 del 23/07/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di cui all'Iscrizione del 31/07/2004 nn. 16297/4409;

g) – TRASCRIZIONE del 09/07/2024 - Registro Particolare 8094 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 1999 del 11/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sui beni oggetto di pignoramento a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. di Parma e [REDACTED]

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

a) – ISCRIZIONE del 31/07/2004 - Registro Particolare 4409 Registro Generale 16297  
Pubblico ufficiale BARBAGLIO GIOVANNI Repertorio 51434/9614 del 23/07/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO per importo capitale di € 180'000, oltre spese e interessi, della durata di anni 20  
sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza  
S.p.A. (ora Credit Agricole Italia S.p.A.) con sede in Parma e [REDACTED]  
[REDACTED]

b) – ISCRIZIONE del 31/10/2008 - Registro Particolare 4968 Registro Generale 21439  
Pubblico ufficiale CONFALONIERI ANDREA Repertorio 13849/6489 del 29/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO per un importo capitale di € 65'000, oltre spese e interessi, della durata di 20  
anni sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e  
Piacenza S.p.A. (ora Credit Agricole Italia S.p.A.) con sede in Parma e [REDACTED]  
[REDACTED]

c) – ISCRIZIONE del 04/03/2016 - Registro Particolare 510 Registro Generale 3286  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 658/3516 del 24/02/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un  
importo capitale di € 33'035,94, oltre spese e interessi, sugli immobili oggetto di  
pignoramento, a favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede a Milano e [REDACTED]  
[REDACTED] ma gravante sulla propria quota di 1/2;

d) – ISCRIZIONE del 27/10/2016 - Registro Particolare 3017 Registro Generale 16236  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 794/3516 del

26/10/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un totale capitale di € 23'723,62, oltre spese e interessi, sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma e [REDACTED]

[REDACTED] ma gravante sulla propria quota di 1/2;

e) – ISCRIZIONE del 23/01/2017 - Registro Particolare 155 Registro Generale 1335 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 838/3517 del 12/01/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un totale capitale di € 169'403,95, oltre spese e interessi, sugli immobili oggetto di pignoramento, a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede a Roma e [REDACTED]

[REDACTED] ma gravante sulla propria quota di 1/2;

f) – ISCRIZIONE del 29/05/2024 - Registro Particolare 1601 Registro Generale 8719 Pubblico ufficiale BARBAGLIO GIOVANNI Repertorio 51434/9614 del 23/07/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di cui all'Iscrizione del 31/07/2004 nn. 16297/4409;

g) – TRASCRIZIONE del 09/07/2024 - Registro Particolare 8094 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CREMONA Repertorio 1999 del 11/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sui beni oggetto di pignoramento a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. di Parma e [REDACTED]

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** nessuna opportunità di divisione in lotti.





**Composizione e valore:** il “lotto unico” costituito da una villa singola, unifamiliare e indipendente, dislocata su tre piani (seminterrato, terra/rialzato e primo) in via Giovanni XXIII n. 8 a Pianengo (CR) di proprietà dei signori [REDACTED] è censito nel seguente modo:

- appartamento: foglio 7, particella 185 sub.1, categoria A/2, classe 3, vani 8,5, R.C. 702,38;
- garage: foglio 7, particella 185 sub.2, categoria C/6, classe 3, mq 38, R.C. 35,33.

Il valore del lotto in oggetto è di €. 303'881,40 già detratti i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica.

#### COMODA DIVISIBILITA'

**Separazione della parte del debitore:** no.

**Giudizio:** gli immobili in oggetto costituiti da una villa singola, unifamiliare e indipendente, dislocata su tre piani (seminterrato, terra/rialzato e primo) in via Giovanni XXIII n. 8 a Pianengo (CR) di proprietà dei signori [REDACTED] non sono divisibili in quanto il fabbricato in oggetto è costituito da una villa monofamiliare, con le proprie pertinenze (garage e giardino) esclusive e tutti gli impianti non separabili.

**Comoda divisibilità e ipotesi di divisione:** immobili non divisibili.

**Stima della quota:** no.

#### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** nessuna

\*\*\*\*\*

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Giudice nel miglior modo possibile,  
dichiaro

di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interesse,  
di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità, di  
non avere alcun interesse verso il bene in questione, di aver agito in accordo con gli standard  
etici e professionali, di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento  
della professione, di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è  
ubicato e collocato l'immobile, di aver ispezionato di persona la proprietà e resto a disposizione  
per qualsiasi tipo di chiarimento o precisazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Saverio Caramatti



Trigolo, li 30/04/2025

Via Roma 71 – 26018 Trigolo CR  
Tel. 0374.370585 – Cell. 339.2902714  
Email: [saverio.lequipe@digicolor.net](mailto:saverio.lequipe@digicolor.net)  
Pec: [saverio.caramatti@geopec.it](mailto:saverio.caramatti@geopec.it)