

TRIBUNALE DI CREMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 111/2024

Giudice G.O.P.: Avv. Giorgio TROTTA

Creditore: INTRUM ITALY S.P.A. (C.F./PIVA: 10311000961)

Contro:

RELAZIONE di STIMA

Per i Beni Immobili siti in Stagno Lombardo (CR)



Azzanello, Lì 26.12.2024

L'esperto Stimatore: **arch. Marta Visone**
Iscritta all'Albo Nazionale CTU
Tribunale di Cremona n. 14



Sommario

| | |
|---|----|
| | 1 |
| Elenco allegati | 3 |
| QUESITO | 4 |
| SOGGETTO ESECUTATO - BENI PIGNORATI - CREDITORE | 5 |
| OPERAZIONI PERITALI | 6 |
| RELAZIONE di STIMA | 8 |
| IDENTIFICAZIONE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 1..... | 8 |
| DESCRIZIONE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 2 | 11 |
| STATO DI POSSESSO (quesito 1) Art. 173 bis – c. 3 | 14 |
| FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 4..... | 15 |
| REGOLARITA' EDILIZIA (quesito 1) Art. 173 bis – c. 6..... | 16 |
| OPERE ABUSIVE E SANABILITA' (quesito 1) Art. 173 bis – c. 7..... | 19 |
| GRAVAMI (quesito 1) Art. 173 bis – c. 8..... | 20 |
| SPESE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 9 | 22 |
| VALORE DI MERCATO (quesito 1) Art. 568 – c. 2 | 22 |
| DIRITTI DI TERZI (quesito 2) | 25 |
| QUOTE INDIVISE (quesito 3) | 26 |
| COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito 4) | 26 |
| FORMAZIONE LOTTI (quesito 5) | 27 |
| APE (quesito 6)..... | 27 |
| ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesito 7) | 28 |
| PRESENZA RIFIUTI (quesito 8)..... | 28 |



Elenco allegati

| Titolo allegato | Pag. allegato |
|--|---------------|
| All_001_ Certif. Anagrafici Esecutati | 6 |
| All_002_ Doc. Catastale | 12 |
| All_003_ Atto Mutuo 15.12.2009, Rep 1070 e Iscriz. 12.01.2010 RP 30 | 21 |
| All_004_ Atto acquisto 13.07.2007, Rep 18421 e Trascriz 20.07.2007 RP 4876 | 11 |
| All_005_ Elaborati grafici | 4 |
| All_006_ Doc. fotografica | 10 |
| All_007_ Attestazione Ag. delle Entrate CR | 3 |
| All_008_ Ispez. Ipotecarie mapp.li 49 e 343 | 5 |
| All_009_ Ispez. Ipotecarie soggetti eseguiti | 4 |
| All_010_ Trascriz. 28.06.2024 RP. 4107 | 3 |
| All_011_ Concess. Ed. 279-50 del 1979 | 19 |
| All_012_ 30.08.1979 Convenzione Lottizz. | 10 |
| All_013_ Concess. Ed. 304 del 1980 | 13 |
| All_014_ Concess. Ed. 314 del 1980 | 7 |
| All_015_ Attestazione Uff. Tecnico | 1 |
| All_016_ Elaborato grafico comparativo | 1 |
| All_017_ PEC al Comune di Stagno Lombardo per Usi Civici | 2 |
| All_018_ Atto 27.09.1982 Rep. 2030 e Trascriz. 11.10.1982 RP. 4138 | 14 |
| All_019_ Atto 25.05.1979, Rep. 69405 | 15 |
| All_020_ Rapporto di Valutazione | 7 |
| All_021_ APE | 5 |
| Tot. Foto allegate | 13 |
| Stima | 29 |
| Tota pagine stima con allegati | 215 |



QUESITO

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:

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. ed 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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;

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

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



SOGGETTO ESECUTATO - BENI PIGNORATI - CREDITORE

SOGGETTI ESECUTATI:

- _____, nato a _____, residente in _____
– Diritto sui beni pignorati: Usufrutto 1/1.

Nota: il Diritto di Usufrutto si è consolidato per l'intero in capo al Sig. _____ in seguito al decesso della Sig.ra _____ (coniuge; titolari del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni).

- _____, nato a _____, _____
- Diritto sui beni pignorati: Nuda

Proprietà 1/1.

[\[All_001_ Certif. Anagrafici Esecutati\]](#)

BENI PIGNORATI:

come da Atto di Pignoramento Notificato il 31.05.2024 Rep. 1829, Trascritto a Cremona il 28.06.2024 RP. 4107:

Catasto Fabbricati, in Stagno Lombardo (CR):

- Fg. 10, mapp. 343/1, categoria A/2
Abitazioni di tipo civile con cantina, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 97 mq., Rendita 340,86 €, via C. Monteverdi 19, Piano Terra – con scheda catastale vigente del 21/02/1990 n. 510.
- Fg. 10, mapp. 343/3, categoria C/6
Autorimessa, classe unica, consistenza 14 mq., Rendita 21,69 €, via C. Monteverdi 21, Piano Terra – con scheda catastale vigente del 31/01/1984 n. 28.

Si allega la documentazione catastale ai fabbricati, valida ai fini dei Decreti di Trasferimento

[\[All_002_ Doc. Catastale\]](#)

CREDITORE: INTRUM ITALY . S.p.A., con sede in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19.

In forza di Mutuo Fondiario: Atto del Notaio Marco Gianluppi in Cremona, del 15.12.2009, Rep. 1070, Trascritto a Cremona il 12.01.2010 RP. 30

[\[All_003_ Atto Mutuo 15.12.2009, Rep. 1070 e Iscriz. 12.01.2010 RP 30\]](#)



CREDITORE INTERVENUTO: Nessuno

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, si sono avviate le operazioni peritali, con verifiche presso le amministrazioni pubbliche e i registri telematici per l'estrazione della documentazione necessaria e preliminare, unitamente a sopralluoghi e altre verifiche effettuate nel corso della redazione della stima. Per l'immobile coinvolto nella procedura esecutiva, si fornisce una descrizione completa della sua ubicazione, delle caratteristiche tecniche, comprensiva della storia delle sue provenienze notarili e catastali. Sono indicati i confini, che risultano coerenti e coincidenti con i documenti di provenienza, le superfici, le categorie catastali e le pertinenze. La documentazione fotografica precisa lo stato attuale dell'immobile e delle sue caratteristiche, al fine di consentire l'identificazione univoca dello stesso nell'ambito della procedura.

Dalle indagini condotte è emerso quanto illustrato nel dettaglio nella relazione e qui sinteticamente riassunto.

L'immobile, un'abitazione in contesto bifamiliare con cantina e autorimessa, è di proprietà dei soggetti esecutati: uno con diritto di usufrutto e l'altro con diritto di nuda proprietà, acquistato nel 2007. La documentazione catastale, risalente al 1990, è valida ai fini del decreto di trasferimento, sebbene le rappresentazioni catastali delle pertinenze presentino difformità, sanabili, rispetto alle autorizzazioni edilizie, che dopo la regolarizzazione edilizia potranno essere aggiornate. La porzione di immobile residenziale risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti alla data di costruzione e dispone del certificato di abitabilità; non sono presenti vincoli storici o artistici e non sono emerse formalità registrate che resteranno a carico dell'acquirente. È stata rilevata una servitù di passaggio sull'autorimessa a favore del comproprietario della bifamiliare, non soggetto all'esecuzione. L'immobile è abitato dagli esecutati e non è locato. L'impianto di riscaldamento è presente ma privo della caldaia di alimentazione, mentre è presente una caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria; l'edificio è in classe energetica G. Le condizioni dell'immobile sono abitabili, seppur necessitino di alcuni interventi di manutenzione e miglioramento, anche per l'efficientamento energetico. Sono in corso verifiche sulla presenza di "usi civici" sull'area, in quanto genericamente accertata dalla Regione Lombardia su tutto il territorio comunale.



| SCHEDA SINTETICA --- Lotto UNICO | |
|---|--|
| Ubicazione | Stagno Lombardo (CR), via C. Monteverdi n. 19 e 21 |
| Identif. Catastali Fig. 10 - mapp. 343 | 1) Abitazione e cantina, sub. 1: categoria A/2 - classe 3 - consistenza 6 vani, Rendita 340,86 €. - Piano T. 3) Autorimessa, sub. 3: categoria C/6 - classe U - consistenza 14,00 mq., Rendita 21,69 €, Piano T |
| Tipologia e Conformazione: | Appartamento Trilocale più Servizi di complessivi 85,00 mq. lordi, con annessa Cantina di 15,00 mq. e Autorimessa di 18,00 mq. |
| L'appartamento, posta al piano terra di un edificio bifamiliare di due piani fuori terra, con accesso pedonale e carraio dalla strada pubblica, è composto da: una cucina abitabile (7,70 mq.), un soggiorno (21,00 mq.) due camere (15,00 mq. e 13,00 mq.), un bagno (5,00 mq.) e un disimpegno (9,00 mq.). Spetta alla proprietà quota di comproprietà dell'area (giardino) complessiva di 670,00 mq. | |
| Anno Inizio Costruzione: Ante 1990 | Ristrutturazione: NO |
| Stato Manutentivo: Scarso | |
| Possesso: Esecutati | |
| Valore in Libero Mercato: 96.300,00 €. | |
| <i>769,602 €/mq. (Sup. Commerciale 125,13mq.)</i> | |
| Valore in Vendita Forzata: 78.700,00 €. | |
| <i>628,95 €/mq. (Sup. Commerciale 123,00 mq.)</i> | |
| Stato: Libero da locazioni | |
| Nuovo Attestato di Prestazione Energetica (ACE): | SI, Valido sino al 14/12/2034 Classe Energetica: G |
| Regolarità Urbanistica: SI | Regolarità Edilizia: NO |
| Abitabilità: SI | Pratiche Edilizie: SI |
| Regolarità Catastale: | SI, per l'Appartamento e Autorimessa No, per acntina |
| | |

RELAZIONE di STIMA

IDENTIFICAZIONE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 1

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

I Beni oggetto della presente Procedura esecutiva, in Stagno Lombardo (CR), via C. Monteverdi n. 19 e 21, sono pervenuti agli Esecutati in virtù dell'Atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Massimo Galli in Cremona, del 13.07.2007, Rep. 18421/4924, Trascritto a Cremona il 20.07.2007 RP. 4876 [\[All_004_ Atto acquisto 13.07.2007, Rep. 18421 e Trascriz. 20.07.2007 RP. 4876\]](#)

e così identificati:

I Beni sono così identificati nell'Atto di Pignoramento e nelle attuali risultanze catastali:

Catasto Fabbricati, in Stagno Lombardo (CR):

Fg. 10, mapp. 343/1, categoria A/2

Abitazioni di tipo civile con cantina, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 97 mq., Rendita 340,86 €, via C. Monteverdi 19, Piano Terra – con scheda catastale vigente del 21/02/1990 n. 510.

Provenienza catastale:

- Gli attuali dati di classamento derivano dalla Variazione del 09/11/2015, per l'inserimento in visura dei dati di superficie;
- da Variazione Toponomastica del 02/03/2011 Pratica n. CR0066811 in atti dal 02/03/2011, variazione richiesta dal Comune (n. 44931.1/2011);
- da Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario;
- da Variazione del 21/02/1990 in atti dal 21/12/1998, per diversa distribuzione interna (n. 510.1/1990) – Nota: corrispondente alla Scheda vigente n. 510.
- dalla denuncia per COSTITUZIONE del 07/09/1982 in atti dal 04/09/1990 NC con PROT. dal 17 al 64/82 (n. 17.1/1982) – Nota: la scheda di costituzione n. 40/82 citata nell'Atto di acquisto [Atto 27.09.1982 Rep. 2030 e Trascriz. 11.10.1982 RP. 4138] e corrispondente all'attuale mapp. 343/1, ma non è presente negli archivi cartacei catastali.



Confini Appartamento in senso orario da nord: unità al mapp. 343/3, vano scala mapp. 343/2, cortile comune mapp. 343, area e altra unità al mapp. 344, cortile comune mapp. 343 e a chiudere unità al mapp. 343/3;

Confini Cantina in senso orario da nord: altra unità al mapp. 343/2, altra unità al mapp. 343/3, cortile comune su due lati mapp. 343 e a chiudere altra unità al mapp.343/2.

Fig. 10, mapp. 343/3, categoria C/6

Autorimessa, classe unica, consistenza 14 mq., superficie catastale 17 mq., Rendita 21,69 €, via C. Monteverdi 21, Piano Terra – con scheda catastale vigente del 31/01/1984 n. 28.

Provenienza catastale:

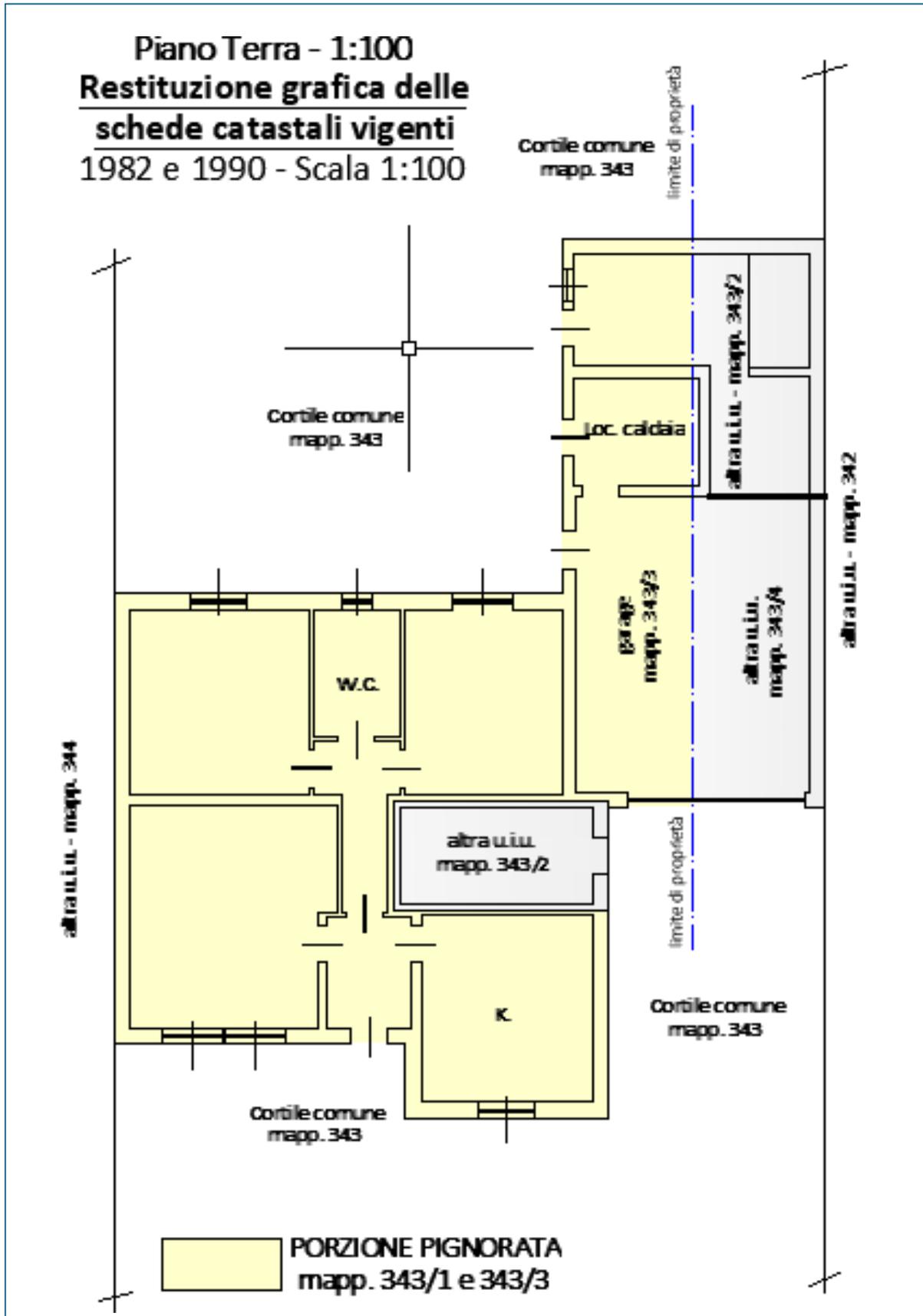
- Gli attuali dati di classamento derivano dalla Variazione del 09/11/2015, per l’inserimento in visura dei dati di superficie;
- da Variazione Toponomastica del 02/03/2011 Pratica n. CR0066816 in atti dal 02/03/2011, richiesta dal Comune (n. 44936.1/2011);
- dalla denuncia per COSTITUZIONE del 07/09/1982 in atti dal 04/09/1990 NC con PROT. dal 17 al 64/82 (n. 17.1/1982).

Confini Autorimessa in senso orario da nord: unità al mapp. 343/2, unità al mapp. 343/4, cortile comune al mapp. 343, unità al mapp. 343/2, unità al mapp. 343/1, cortile comune al mapp. 343, unità al mapp. 343/1 e a chiudere mapp. 343/2.

Spetta, ai beni pignorati, la quota di comproprietà dell’area cortilizia al mapp. 343 (ente urbano), di complessivi ha 00.06.70, oltre altri spazi, servizi, impianti ed enti comuni. L’attuale mappale deriva da una Variazione del 10/11/2008 Pratica n. CR0123258 in atti dal 10/11/2008 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5646.1/2008) – da una VARIAZIONE D’UFFICIO del 05/03/1983 in atti dal 03/06/1985 (n. 484) per fabbricato urbano da accertare – da precedente classamento al catasto terreni (seminativo di classe 2) di ha 00.06.70 per VARIAZIONE D’UFFICIO del 05/03/1983 in atti dal 03/06/1985 (n. 384) – quest’ultimo derivante dall’impianto meccanografico del 15/04/1977 al catasto terreni (seminativo di classe 2) di ha 07.10.80.

CONFINI IN CONTORNO A TUTTI I BENI, AI FABBRICATI, in senso orario da nord: unità al mapp. 343/2, 343/4, cortile comune al mapp. 343, per salto rientrante l’unità al mapp. 343/2, cortile comune al mapp. 343, unità al mapp. 344, cortile comune al mapp. 343 e a chiudere il mapp. 343/2.





DESCRIZIONE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 2*una sommaria descrizione del bene*

I beni oggetto del pignoramento consistono in un appartamento situato al piano terra di una villetta bifamiliare, ubicata in un contesto residenziale costituito da villette realizzate negli anni '80 nell'ambito di un piano di lottizzazione. L'immobile bifamiliare, nel suo insieme, si colloca su un lotto di totali 670 mq., di cui destinati a verde due ampie zone, una antistante l'immobile e prospiciente la strada pubblica di circa 350 mq., ed una posteriore di circa 150 mq.

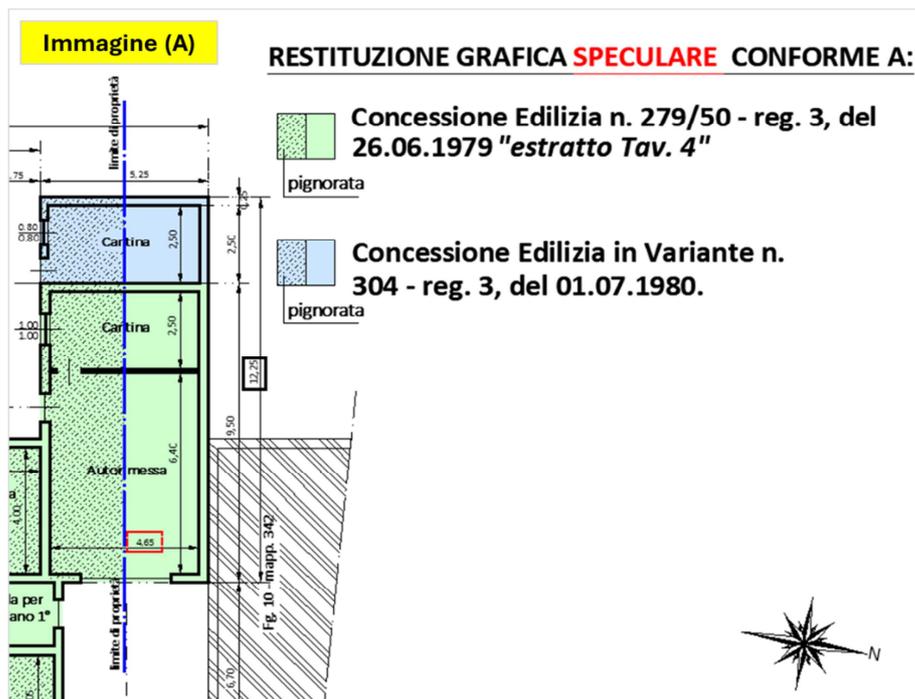
L'appartamento pignorato posto al piano terra è di circa 95 mq. di superficie lorda, composto da tre locali, un servizio igienico, una cucina abitabile e un disimpegno.

In adiacenza all'abitazione si trova un corpo di fabbrica rettangolare, di cui solo la porzione sud è pignorata che comprende un vano autorimessa di cui pignorati circa 18 mq. e dei locali cantina di cui pignorati circa 15 mq.

Per quanto riguarda l'autorimessa e i vani cantina pignorati si evidenzia che il limite di proprietà non è fisicamente delimitato, ma individuato lungo una linea virtuale est/ovest, che delimita a sud i beni in stima.

Nella grafica (**Immagine A**) si è rappresentato il limite giuridico della proprietà pignorata. Questa immagine è la combinazione delle informazioni derivanti dalla planimetria catastale (di cui alla pagina precedente), dall'atto di acquisto di provenienza e dall'unione delle planimetrie edilizie autorizzate (Concessione Edilizia n. 279/50

- reg. 3, del 26.06.1979 "estratto Tav. 4" più Concessione Edilizia in Variante n. 304 - reg. 3, del 01.07.1980, di seguito illustrate).



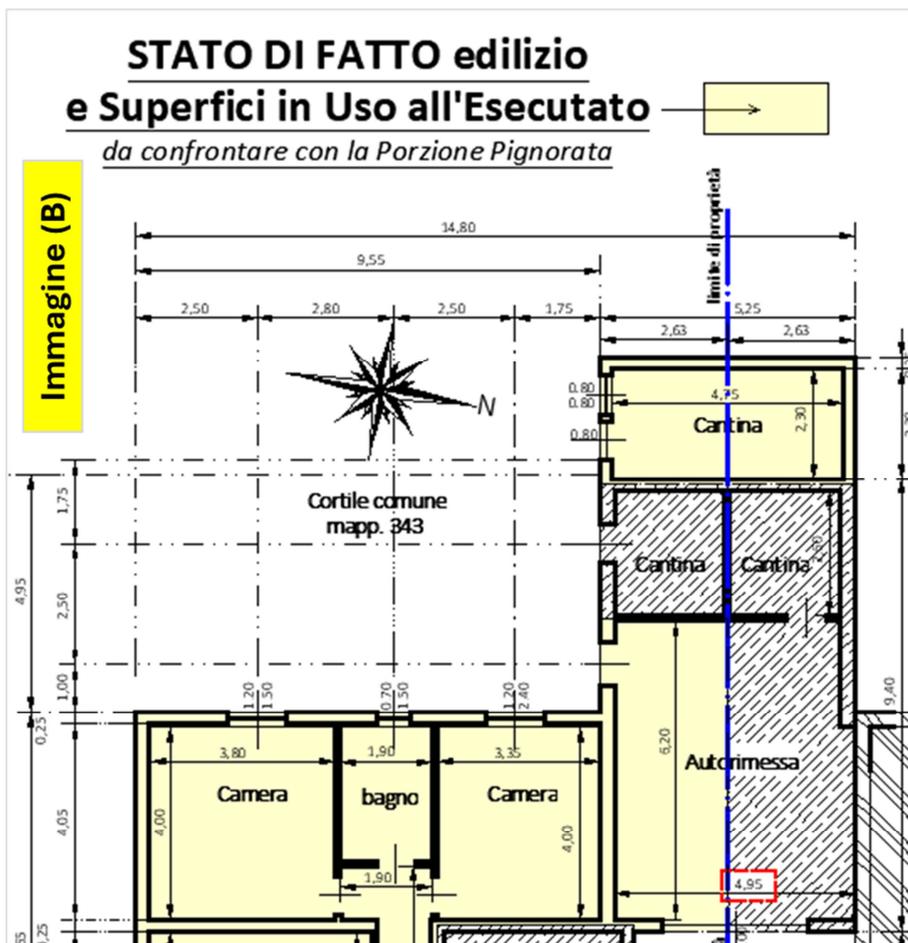
Tuttavia, durante il sopralluogo è emerso che, in contrasto con i titoli edilizi e gli atti notarili di provenienza, le parti (l'esecutato e il comproprietario non esecutato) hanno concordato informalmente uno scambio funzionale nell'utilizzo degli spazi cantina, invertendo, in certo qual modo, le proprietà giuridiche. Inoltre, sono state eseguite opere edilizie non autorizzate nei medesimi locali cantina. Questo scambio è rappresentato nella grafica (Immagine B).

La regolarizzazione di tale accordo informale potrà avvenire solo tramite un atto notarile specifico, previa intesa tra le parti. La regolarizzazione non è obbligatoria per

l'aggiudicatario dell'immobile, il quale avrà facoltà di mantenere la situazione di fatto o di richiedere il ripristino della distribuzione originale degli spazi.

Osservando gli estratti delle immagini A e B, si nota che le superfici scambiate sono sostanzialmente equivalenti.

Si segnala inoltre che la porzione di autorimessa pignorata è gravata da una servitù di passaggio a favore della proprietà non esecutata, necessaria per l'accesso all'area cortilizia retrostante e, a seguito delle modifiche d'uso dei locali cantina, anche per l'accesso alla porzione di cantina in uso alla comproprietà non esecutata. Sebbene questa servitù non sia esplicitamente menzionata nell'atto di provenienza, risulta preesistente per l'accesso al cortile retrostante.

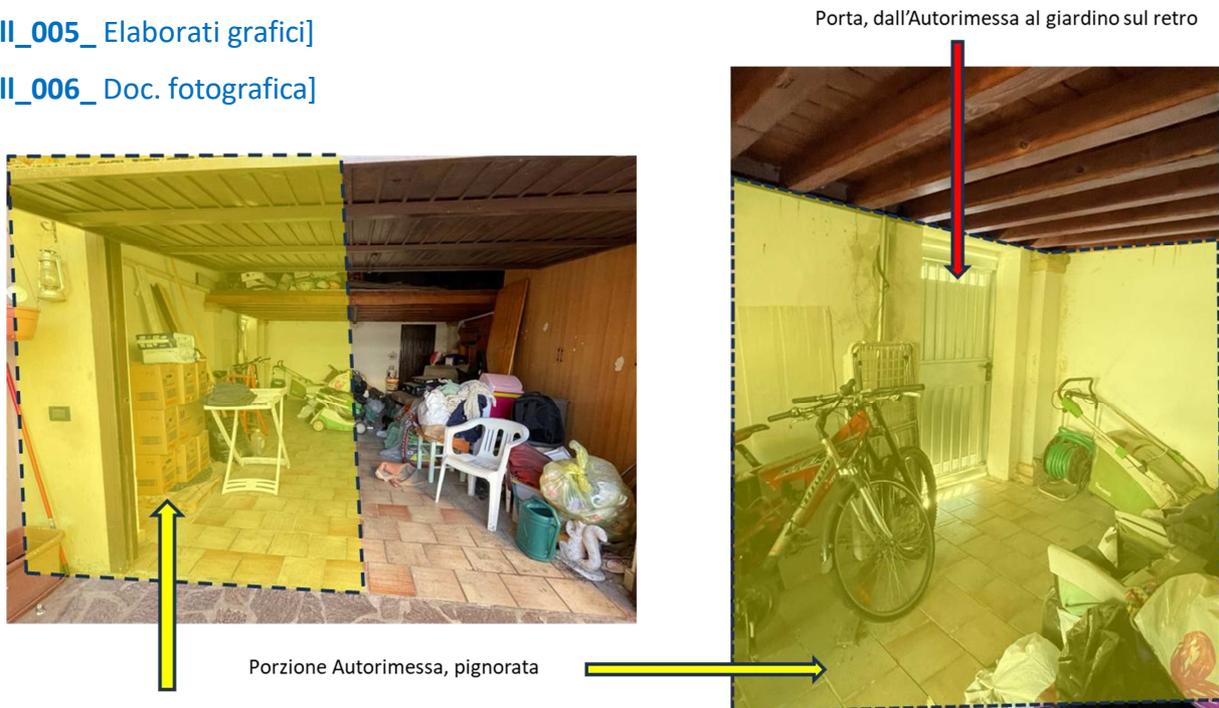


L'immobile residenziale si trova complessivamente in cattivo stato di manutenzione, come riscontrabile anche dalla documentazione fotografica allegata. Gli interni presentano condizioni generali carenti, che richiederebbero interventi estesi di manutenzione. Nel complesso i beni, da un esame esclusivamente visivo, non strumentale diagnostico, non presentano criticità palesi nelle componenti strutturali.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato della rete di distribuzione del riscaldamento, con elementi radianti in acciaio, ma attualmente è provvisto solo di una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria, marca Ariston, modello Lydos. La caldaia è stata collocata autonomamente dal proprietario esecutato in uno dei locali cantina di sua proprietà; pertanto, non è disponibile il certificato di installazione.

[[All_005_ Elaborati grafici](#)]

[[All_006_ Doc. fotografica](#)]



CONTESTO URBANO: Stagno Lombardo è un comune di 1.400 abitanti circa, con andamento demografico più o meno costante dagli anni '80, a 10 Km a sud di Cremona, a confine con il piacentino e il parmense. Gli immobili in stima si collocano a 500 m. dal centro del Paese, in cui sono presenti diversi servizi essenziali, quali un ufficio postale, una filiale bancaria e attività commerciali di vicinato.

ACCESSI: all'immobile bifamiliare si accede dalla strada pubblica, via C. Monteverdi n. 19 per l'ingresso pedonale e dal civ. 21 per l'ingresso carraio.



SERVITU': si richiama quanto già detto in merito alla servitù di passaggio a carico del mapp. 343/3 (autorimessa pignorata) a favore della comproprietà non eseguita. Servitù preesistente per l'accesso al cortile comune sul retro (mapp. 343) ed oggi, in conseguenza alle modifiche d'uso e di possesso dei locali accessori, è anche funzionale per l'accesso al locale cantina della comproprietà non eseguita.

In anticipazione ai successivi quesiti si sintetizza:

- a) **REGOLARITA' URBANISTICA: SI** – Immobile risulta conforme agli strumenti urbanistici vigenti alla data della costruzione, come si evince dagli atti pubblici.
- b) **REGOLARITA' CATASTALE: NO** – non Conformità, per diversa distribuzione interna, della porzione di immobile comprendente i locali pertinenziali (cantine). La scheda potrà essere aggiornata dopo la regolarizzazione edilizia (preferibilmente da richiedere congiuntamente tra i comproprietari) ed eventualmente dopo la regolarizzazione dello stato di possesso delle medesime superfici.
- c) **REGOLARITA' EDILIZIA: NO** – non conformità ai permessi edilizi, per quanto concerne esclusivamente i locali pertinenziali.

STATO DI POSSESSO (quesito 1) Art. 173 bis – c. 3

lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Dalle verifiche anagrafiche, come da documentazione già allegata, risulta che gli eseguiti sono residenti presso gli immobili in stima e gli stessi beni sono stabilmente utilizzati solo dal Sig.

██████████

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in data antecedente o posteriore al pignoramento a favore di soggetti terzi, come da attestazione allegata.

[\[All_007_ Attestazione Ag. delle Entrate CR\]](#)



FORMALITA' A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 4

*l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Non sono emerse formalità registrate che resteranno a carico dell'acquirente. Le ispezioni ipotecarie sono state effettuate sui terreni e sui fabbricati, prendendo come riferimento l'originario mappale 49 del Foglio 10, da cui sono derivate le successive trasformazioni che hanno portato all'attuale mappale 343, parte del quale è oggetto di pignoramento.

In dettaglio, per i terreni relativi al mappale 49 del Foglio 10, l'ispezione ipotecaria, eseguita dal 1° gennaio 1977 ad oggi, confrontata con le variazioni catastali, ha rilevato, che il mappale 49 originariamente agricolo è stato trasformato nel mappale 343 (sempre agricolo) il 5 marzo 1983, e successivamente in ente urbano il 10 novembre 2008. In tutti questi passaggi non sono state riscontrate formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Infine, per lo stesso mappale 49 del Foglio 10, sono emerse formalità, ma riguardano una porzione di terreno che, dopo il frazionamento eseguito ai fini della lottizzazione (anni '80), è stata esclusa dalla stessa lottizzazione e attualmente appartiene a terzi estranei alla procedura in corso.

Vincoli di natura storico-artistica e condominiale:

Verifica tramite PGT: non emergono vincoli di natura storico-artistica.

I beni non fanno parte di un condominio costituito.

Altre formalità a carico dell'aggiudicatario:

L'unico onere a carico dell'aggiudicatario è la servitù di passaggio sull'autorimessa (mapp. 343/3), a favore del comproprietario non esecutato, come già descritta.

[\[AII_008_ Ispez. Ipotecarie mapp.li 49 e 343\]](#)

FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 5

*l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

I beni, come da Ispezioni Ipotecarie eseguite per soggetti esecutati 03.09.2024, effettuate in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 01.07.2024, sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:



[All_009_ Ispez. Ipotecarie soggetti esegutati]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione Pignoramento 28.06.2024 RP. 4107

Copertura del ventennio 01/01/2004

- **ipoteca volontaria** di euro 187.500,00 (centoottantasettemilacinquecento/00) Iscritta a Cremona in data 12 gennaio 2010 al n. RP. 30, a favore di "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a." (ora "Credit Agricole Italia s.p.a.") con sede in Parma; nascente da Contratto di "Mutuo Fondiario e di erogazione a saldo e quietanza", del Notaio Marco Gianluppi in Cremona, del 15.12.2009, Rep. 1070, Trascritto a Cremona il 12.01.2010 RP. 30.

[Rif.: All_003_ Atto Mutuo 15.12.2009, Rep. 1070 e Iscriz. 12.01.2010 RP 30]

- **pignoramento** Trascritto a Cremona in data 28 giugno 2024 al n. RP. 4107 a favore di "Intrum Italy s.p.a." con sede in Milano.

[All_010_ Trascriz. 28.06.2024 RP. 4107]

REGOLARITA' EDILIZIA (quesito 1) Art. 173 bis – c. 6

la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

Dalle verifiche condotte presso gli archivi edilizi pubblici è emersa la seguente cronistoria edilizia:

Premesse:

- *"progetto di lottizzazione per la formazione di un quartiere di abitazioni"*, denominato quartiere "Mori", presentato il 28.12.1973 prot. 2613 – riguardante l'originario mapp. 49 del Fg. 10, all'epoca in proprietà esclusiva del Dott. Achille Mori;
- Al predetto progetto segue il parere *"favorevole"* della Commissione Comunale Igienico-Edilizia del 03.10.1978 con Verbale n. 261/2;
- Al predetto Verbale segue la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76, del 10.11.1978, di approvazione alla Lottizzazione Mori; detta delibera è sottoposta al parere del Consiglio Direttivo del Comprensorio n. 27 Cremona, che si esprime favorevolmente con Deliberazione n. 10/79 del 26.01.1979, prot. 28/8 e alla Giunta Regionale Lombardia, Assessorato all'Urbanistica; il Piano di



Lottizzazione diviene quindi esecutivo con provvedimento n. 27518 del 11.12.1978 del Comitato di Controllo;

- Segue l'Atto di vendita, a stipula del Notaio Dott. Pietro Foletti in Cremona, del 25.05.1979, Rep. 69405, delle aree di lottizzazione ex. mapp. 49 del Fg. 10, già frazionate e con Tipo Mappale del 23.02.1979, n. 2 di protocollo TM n. 2019, contro _____ e a favore della Soc. _____ con sede in _____; dall'atto si evidenzia la vendita del mapp. 343 (ex. mapp. 49/h) di 670 mq. (corrispondente all'intero lotto su cui insiste la bifamiliare, tra cui i subalterni in stima). Si precisa che i terreni del suddetto Atto, pervennero alla parte venditrice per successione di _____, apertasi in Cremona il 27.01.1978 con Testamento Olografo del 20.02.1971, pubblicato con Verbale del 16.05.1978 di Rep. nn. 17730/8988 del Notaio Gambaro di Cremona, Registrato il 19.05.1978 n. 1190, Mod. 71 – Trascritto a Cremona il 06.06.1978 ai nn. 3287/2613 – Denuncia registrata a Cremona il 22.07.1978, n. 13, Vol. 876 e Trascritta il 12.10.1978 ai nn. 5663/4298.
- Segue Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 15.06.1979, di presa d'atto del passaggio di proprietà, di cui all'Atto del 25.05.1979, Rep. 69405

Ciò premesso

Assolto l'iter esecutivo per l'adozione del Piano di Lottizzazione, si sono succedute tre principali Domande di Concessione Edilizia, i cui iter dei provvedimenti autorizzativi è:

- **P.E. 279/50 del 1979** - In data 29.01.1979 veniva inoltrata dalla _____, proprietaria dell'area interessata dalla Lottizzazione, la Domanda di Concessione Edilizia ai fini abitativi, per la costruzione di n. 16 case a schiera, di cui n. 12 unifamiliari di tipo A e n. 4 bifamiliari di tipo B, comprendente i progetti, nei quali è stato evidenziato il Lotto n. 6 (richiamato nell'atto di provenienza di seguito allegato), corrispondente ai beni in stima. A ciò seguiva il Verbale della Commissione Edilizia Comunale, del 20.06.1979 n. 279/51 e il **Rilascio della Concessione Edilizia con contributo, del 26.06.1979**, del Registro Costruzioni n. 3, **prot. 279/50**.

Al rilascio della Concessione segue, la Comunicazione di Inizio Lavori, del 27.06.1979, prot. 1502 del 28.06.1979, la Comunicazione di Fine Lavori, del 30.06.1984, prot. 88 del 11.01.1982; la Domanda di Certificato di Abitabilità, del 10.11.1981; il parere dell'Ufficiale Sanitario del 15.12.1981 e in ultimo il **Certificato di Abitabilità del 15.12.1981**.

[\[All_011_Concess. Ed. 279-50 del 1979\]](#)



- Il 30.08.1979 viene stipulata la Convenzione per l'attuazione della lottizzazione, già approvata con atto consiliare n. 76 del 10.11.1978.

[\[All_012_30.08.1979 Convenzione Lottizz.\]](#)

- **P.E. 304 del 1980** – Successivamente viene presentata Domanda di Concessione Edilizia per l'ampliamento dei vani accessori delle 16 case a schiera, di cui alla precedente pratica edilizia; segue il Verbale della Commissione Edilizia del 01.07.1980, prot. 304 è quindi il **Rilasciata la Concessione Edilizia in Variante** con Contributo **del 01.07.1980** al Registro Costruzioni n. 3, **prot. 304**.

[\[All_013_Concess. Ed. 304 del 1980\]](#)

- **P.E. 314 del 1980** - viene presentata l'08.07.1980 Domanda di Concessione Edilizia in Variante all'originaria, per la costruzione di n. 8 case bifamiliari, in sostituzione delle 4 previste con la P.E. 279/50, portando il numero complessivo degli alloggi a 24. Segue il Verbale della Commissione Edilizia del 12.09.1980, prot. 314 e il successivo **Rilascio della Concessione Edilizia in Variante del 12.09.1980**, del Registro Costruzioni n. 3, **prot. 314**.

[\[All_014_Concess. Ed. 314 del 1980\]](#)

Esaminati gli atti qui allegati e confrontati con i luoghi, si conclude:

- 1) che la planimetria n. 4 della Concess. Ed. 279-50 del 1979 riporta la planimetria tipo dell'edificio B, che coincide con gli immobili in stima, individuati nel lotto n. 6 della tavola 1, ma il disegno riportato nella tavola n. 4 e speculare lungo l'asse est/ovest rispetto ai luoghi. Lo stesso Lotto 6 è riportato correttamente anche nella planimetria generale allegata alla concessione edilizia n. 304 del 01/07/1980. Tale differenza non costituisce irregolarità, come espresso nell'attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Stagno Lombardo, del 09/10/2024. Detta specularità sull'asse est/ovest è chiarita nelle restituzioni grafiche dei rilievi;

[\[All_015_Attestazione Uff. Tecnico\]](#)

- 2) che non si sono riscontrate differenze costruttive interne all'unità residenziale;
- 3) che si è riscontrata una differente distribuzione interna dei locali cantina;
- 4) che si è riscontrata una differenza in difetto (di - 30 cm) sulla lunghezza totale della porzione autorimesse/cantine sull'asse est/ovest, che corrisponde al 2,4 % di minore superficie coperta.



OPERE ABUSIVE E SANABILITA' (quesito 1) Art. 173 bis – c. 7

*in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria***

Visti i contenuti del precedente quesito e accertati i luoghi in confronto con i progetti autorizzativi, rapportati alla proprietà giuridica dell'Esecutato (non allo stato d'uso informale), si evidenziano le seguenti difformità:

- a) costruzione tavolato intermedio trasversale nel locale cantina, confinante con l'autorimessa;
- b) differente lunghezza complessiva (- 30 cm) del corpo di fabbrica comprendente autorimessa e cantine, considerata solo ai fini di una regolarizzazione catastale in quanto rientrante nelle tolleranze di cui all'Art. 34 -bis "Tolleranze costruttive" (aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024), del DPR 380/01 e s.m.i.

la suddetta difformità, indicata al precedente **punto a)** e evidenziate nella tavola comparativa allegata e comporta le seguenti

Azioni necessarie a carico dell'aggiudicatario:

Costi per la consulenza professionale (presunti): **1.900,00 €.**

- Presentazione della **CILA in Sanatoria**, per la regolarizzazione delle opere già eseguite, che non coinvolgono parti strutturali dell'edificio, non alterano la volumetria totale e non cambiano la destinazione d'uso delle porzioni di immobile oggetto di sanatoria _____ 1.000,00 €.
- **Aggiornamento Scheda Catastale cantina**, necessaria per le modifiche suddette, in aggiornamento all'attuale scheda del 21/02/1990 n. 510 _____ 450,00 €.
- **Aggiornamento Scheda Catastale appartamento**, conseguente nel rispetto della nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020, l'AdE-Catasto, che obbliga alla separazione del vano cantina



dall'appartamento, qualora gli stessi facciano parte della stessa scheda catastale ed abbiano quindi un unico subalterno che li contraddistingua _____ 450,00 €.

Sanzione e Diritti Amministrativi:

1.300,00 €.

- La sanzione amministrativa prevista per la presentazione tardiva della CILA (in sanatoria) è di 1.000,00 €, art. 6-bis, comma 5 del DPR 380/01, più Diritti di Segreteria Comunale e Tributi catastali.

[\[All_016_ Elaborato grafico comparativo\]](#)

GRAVAMI (quesito 1) Art. 173 bis – c. 8

la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Dalle verifiche condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e catastali, non sono risultati pesi derivanti da censo o livello nel ventennio antecedente il pignoramento, salvo diritti non trascritti o altre situazioni non presenti nei registri pubblici; per l'Uso Civico, si è verificato il diritto pubblico dal risultato delle indagini condotte e rese disponibili on-line dalla Regione Lombardia, risalenti al 1997 (al Link: [Usi civici in Lombardia](#)), dal quale è emersa una **“istruttoria aperta”** per il territorio comunale di Stagno Lombardo. Per accertare che detto uso civico possa riguardare il mappale su cui ricadono i beni in stima, si è provveduto, in prima istanza, a inviare formale richiesta di possibili chiarimenti al Comune di Stagno Lombardo.

[\[All_017_ PEC al Comune di Stagno Lombardo per Usi Civici\]](#)

Si precisa che gli usi civici (nati in epoca remota) sono diritti di utilizzo collettivo su terreni o beni, riservati alle comunità locali.

Nel caso di terreni o immobili gravati da usi civici, la loro gestione richiede verifiche specifiche per accertarne la natura giuridica. Questo significa controllare se i diritti collettivi sono ancora attivi, se il bene è stato affrancato o se ci sono eventuali vincoli legali che ne limitino l'utilizzo. Questi aspetti, se presenti – che non risultano rilevati negli atti di provenienza esaminati e retrocedenti sino al 1979 - non precludono l'acquisto all'asta, ma rappresentano un elemento da valutare con attenzione e da chiarire prima del trasferimento definitivo della proprietà.



Ciò detto, in attesa della verifica di cui sopra, per le **PROVENIENZE VENTENNALI dei titoli di proprietà - Trascrizione Pignoramento 28.06.2024 RP. 4107 - Copertura del ventennio 01/01/2004** - si è provveduto ad eseguire le Ispezioni Ipotecarie per soggetti esegutati e per i mappali pignorati, in aggiornamento alla Relazione Notarile rilasciata a tutto il 01.07.2024, da cui si rilevano le seguenti provenienze dei beni pignorati:

[Rif.: [All_008_Ispez. Ipotecarie mapp.li 49 e 343](#)]

I beni pignorati e sopra identificati, pervennero:

- al Sig. _____, per il diritto di nuda proprietà, al Sig. _____ e Sig.^{ra} _____, per il diritto di usufrutto con reciproco diritto di accrescimento, per acquisto dai Sig. _____ (nato a _____) e Sig.^{ra} _____ (nata a _____) con Atto a rogito del notaio M. Galli in Cremona, del 13 luglio 2007, Rep. 18421, Trascritto a Cremona il 20 luglio 2007 al n. RP. 4876;

[Rif.: [All_004_Atto acquisto 13.07.2007, Rep. 18421 e Trascriz. 20.07.2007 RP. 4876](#)]

Nota: in seguito del decesso della Sig.^{ra} _____, avvenuto in data _____, il diritto di usufrutto alla medesima spettante si è accresciuto al Sig. _____.

- Ai Sig. _____ e _____, i beni in stima pervennero per assegnazione da parte della “ _____ ”, con sede _____, con Atto a rogito del notaio G. Quarini in data 27 settembre 1982, Rep. 2030, registrato a Cremona l'8 ottobre 1982 al n. 2799, e Trascritto l'11 ottobre 1982 al n. RP. 4138.

Con detto Atto i Sig.ri _____ e _____ acquistavano l'intera proprietà al mapp. 343 costituita da Villetta bifamiliare, distinta al piano terra e primo, da:

- un appartamento al piano terra e cantina in sud (*attuale bene pignorato*), con Scheda Catastale n. 40/82 del 07.09.1982
- un appartamento al piano primo e cantina in nord, con Scheda Catastale n. 39/82 del 07.09.1982
- un garage a nord, con Scheda Catastale n. 38/82 del 07.09.1982
- un garage a sud, con Scheda Catastale n. 37/82 del 07.09.1982 (*attuale bene pignorato*)



Nota: le suddette schede di costituzione non sono presenti negli archivi cartacei catastali.

[[All_018_ Atto 27.09.1982 Rep. 2030 e Trascriz. 11.10.1982 RP. 4138](#)]

- Alla “ ”, che edificò il complesso di alloggi di edilizia popolare, cui fanno parte i beni in stima, in virtù della Concessione Edilizia rilasciata il 26.06.1979 prot. 279/3 e Abitabilità del 15.12.1981 n. 279, pervennero le aree con Atto del Notaio Pietro Foletti in Cremona, del 25.05.1979, Rep. 69405/6783, Trascritto a Cremona il 07.06.1979 ai nn. 3428/2561 – aree al Fg. 10, mappali: dal 332 al 354.

[[All_019_ Atto 25.05.1979, Rep. 69405](#)]

SPESE (quesito 1) Art. 173 bis – c. 9

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

I beni in stima non sono, alla data della presente relazione, parte di un costituito condominio. Eventuali spese relative alle parti comuni dovranno essere definite con la parte non eseguita e comproprietaria delle parti comuni dell'Immobile bifamiliare.

VALORE DI MERCATO (quesito 1) Art. 568 – c. 2

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Per la determinazione analitica del valore in libero mercato, ai sensi della norma UNI 11612/2015 degli immobili oggetto di perizia, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali, è stato applicato il criterio di valutazione secondo il “**metodo del confronto**” detto Market Comparison Approach (MCA o metodo di confronto di mercato).

Il MCA è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge



attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati nel recente periodo e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rivelazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

La ricerca dei comparabili per la stima dell'immobile in oggetto è stata condotta su un arco temporale di tre anni, dal 1° gennaio 2021 al 23 dicembre 2024, inizialmente focalizzandosi sul foglio catastale 10 e successivamente estendendosi al confinante foglio 12. La scelta di questi fogli è stata determinata dalla loro vicinanza all'immobile da stimare e dalla similarità della tipologia edilizia, prevalentemente costituita da edifici residenziali bifamiliari e trifamiliari.

Per garantire l'omogeneità dei comparabili, sono stati selezionati immobili con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima in termini di superficie, numero di vani, stato di manutenzione, presenza di accessori (garage, giardino) e ubicazione all'interno del quartiere. Sono stati esclusi dalla comparazione immobili con caratteristiche atipiche, come ad esempio quelli ubicati in zone particolarmente pregiate.

Nonostante l'allargamento del periodo di ricerca e l'ampliamento dell'area geografica considerata, il numero di transazioni ritenute idonee alla comparazione è risultato limitato, soprattutto nel foglio catastale 10. Questa scarsità di dati, probabilmente dovuta alla relativa staticità del mercato immobiliare locale nel periodo considerato, ha reso necessaria una rigorosa selezione dei comparabili e l'applicazione di opportune correzioni per tenere conto delle differenze residue tra gli immobili confrontati.

In particolare, per i comparabili con caratteristiche significativamente diverse dall'immobile oggetto di stima, è stata applicata una metodologia di aggiustamento dei prezzi basata sull'analisi delle variazioni di prezzo associate a ciascuna caratteristica. Tale metodologia ha permesso di rendere i comparabili più omogenei e di ottenere una stima più precisa del valore dell'immobile.

In conclusione, nonostante le difficoltà incontrate nella ricerca di comparabili sufficientemente omogenei, l'analisi condotta ha permesso di stimare il valore di mercato dell'immobile con un ragionevole grado di affidabilità.

Ciò detto, gli Atti di compravendita utilizzati per la Valutazione, sono:



- **Comparabile (1):** Atto del Notaio dott.ssa Marianna Bagnera Notaio in Cremona, del 08.08.2022, Rep. 81, avente ad oggetto: casa unifamiliare a schiera su due piani con garage, cantina ed area pertinenziale sita in Comune di Stagno Lombardo (CR), Via Claudio Monteverdi n. 13; casa costituita da dieci vani catastali, cat. A/2 - cl. 3 - vani 10 - mq. 195 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 191 - RC Euro 568,10; - locale ad uso garage, della consistenza di 28 mq., cat. C/6 - cl. U - consistenza 28 mq. – superficie catastale totale mq. 34 - RC Euro 43,38. Complesso di beni compravenduti al prezzo totale di 140.000,00 €.
- **Comparabile (2):** Atto del Notaio dott. Marco Gianluppi Notaio in Cremona, del 21.03.2023, Rep. 21715, avente ad oggetto: porzione di fabbricato ad uso abitativo, sito in Comune di Stagno Lombardo (CR), viale Rimembranze n. 8, disposta su tre livelli (terra, primo e secondo) collegati tra loro da scala interna, composta da: al piano terra, cucina e un locale; al piano primo, disimpegno, due locali e un bagno; al piano secondo, due locali soffitta - con annessi pertinenziali: retrostante porzione di fabbricato al piano terra composta da due locali cantina e da portico, con sovrastante fienile; - due piccoli locali accessori in corpo staccato (wc e pollaio); cortile e orto. Il tutto censito in cat. A/2 - cl. 2 - vani 7 - superficie catastale totale: mq. 191 – totale escluse aree scoperte: mq. 190 - RC Euro 339,83.
- **Comparabile (3):** Atto del Notaio dott. Giuliano RONZA, Notaio in Treviolo (BG), del 28.05.2024, Rep. 7741, avente ad oggetto: unità immobiliari facenti parte di fabbricato sito in Comune di Stagno Lombardo (CR), in via Aldo Moro n.13, e precisamente: appartamento al secondo piano composto da sei vani catastali; pertinenziale cantina al piano seminterrato della consistenza catastale di 45 (quarantacinque) metri quadri; il tutto censito alla categoria A2, classe 3, vani 6,0, superficie catastale totale mq. 114, con rendita di Euro 340,86; categoria C2, classe 2, superficie catastale totale mq. 52, mq. 45, con rendita di Euro 48,81.

Dai suddetti atti si è determinato il:

VALORE DI MERCATO:

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------|---|--------|-------|--|---|-------------------|
| valore di mercato | | | | | | € | 96.300,00 |
| valore a m ² commerciale | € 96.300,00 | / | 125,13 | mq. = | | € | 769,60 /mq |



VALORE IN VENDITA FORZATA

| | | | | | | | |
|--|-------------|---|--------|-------|--|---|-------------------|
| Valore in condizione di vendita forzata | | | | | | € | 78.700,00 |
| valore a m ² commerciale in vendita forzata | € 78.700,00 | / | 125,13 | mq. = | | € | 628,95 /mq |

Al predetto valore si sono applicati i deprezzamenti derivanti da:

- Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato, pari al 15%;
- La Due diligence urbanistica di 2.200,00 €, come da analisi per la regolarizzazione di cui ai quesiti precedenti;
- La Due Diligence catastale di 1.000,00 €, come da aggiornamenti catastali necessari di cui ai quesiti precedenti;

Si precisa che i deprezzamenti relativi ai compensi professionali, per le attività tecniche di regolarizzazione delle difformità edilizie e per gli aggiornamenti catastali, sono da intendersi esclusivamente presumibili in quanto sono abrogati i minimi tariffari per le prestazioni professionali (decreto Bersani-Visco D.L. 223/2006).

Per il totale dei deprezzamenti di 17.645,00 €, corrispondente ad una riduzione in termini percentuali del 18,32 %, si ha:

[\[All_020_ Rapporto di Valutazione\]](#)

DIRITTI DI TERZI (quesito 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.);

In relazione alla presenza di diritti di terzi sui beni oggetto di pignoramento, si rileva che il vincolo esecutivo ha interessato sia il diritto di nuda proprietà, sia il diritto di usufrutto. Pertanto, ai fini della determinazione del valore del compendio pignorato, non si configura la presenza di diritti di terzi opponibili alla procedura esecutiva, poiché entrambi i diritti reali sono stati oggetto del



pignoramento. Conseguentemente, la valutazione ha tenuto conto del valore della piena proprietà dell'immobile.

Tuttavia, per eventuali necessità di riparto del ricavato, anche nell'eventualità di una vendita separata dei diritti, dal predetto Valore in Vendita Forzata si estraggono, separatamente, il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto, tenendo conto dell'età anagrafica dell'usufruttuario.

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà € 78.700,00

Età dell'usufruttuario 87 anni

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore 6

Valore dell'usufrutto € 11.805,00

Valore della nuda proprietà € 66.895,00

QUOTE INDIVISE (quesito 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;

Caso non ricorrente.

In relazione alla valutazione della quota indivisa, si precisa che il pignoramento ha interessato entrambi i diritti reali insistenti sui beni, la nuda proprietà e l'usufrutto. Pertanto, non si configura la necessità di valutare una quota indivisa rispetto a terzi non coinvolti nella procedura.

COMUNIONE LEGALE FRA CONIUGI (quesito 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

Caso non ricorrente.

Dalla documentazione anagrafica già allegata [Rif.: [All_001_Certif. Anagrafici Esecutati](#)] risulta che:

- il soggetto esecutato titolare del diritto di Nuda Proprietà, è in "stato libero";
- il soggetto esecutato titolare del diritto di Usufrutto, è in stato di vedovanza dal



FORMAZIONE LOTTI (quesito 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***

Visto quanto descritto sin ora e considerata la natura del bene pignorato, ovvero un appartamento con annessi locali cantina e autorimessa, si ritiene che la vendita come unico lotto sia la soluzione più idonea. Il lotto unico rende il compendio adatto a soddisfare le esigenze di una famiglia, aumentando la sua attrattiva sul mercato. Data la conformazione e la consistenza dei beni e secondo quanto emerso dalla valutazione tecnica, non si ravvisano possibilità edilizie o igienico sanitarie per un frazionamento. Questa soluzione, di lotto unico, rappresenta l'opzione ottimale per massimizzare il ricavo della vendita.

APE (quesito 6)

a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta

Dalle verifiche telematiche l'unità residenziale è risultata priva dell'attestazione di prestazione energetica; pertanto, si è provveduto ex novo alla redazione dell'APE che ha restituito le seguenti prestazioni.

- appartamento al Fg. 10, 343/1

APE Registrato il 14/12/2024

Codice identificativo: 1910300003024

Valido sino al 14/12/2034

Classe Energetica: **G**

indice EP_{gl, nren} - indice di prestazione energetica globale non rinnovabile pari a **302.11 kWh/m²a.**

[\[All_021_APE\]](#)



ESATTA IDENTIFICAZIONE CATASTALE (quesito 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

Dall'analisi dei documenti agli atti della procedura e i dati catastali estratti nel periodo delle operazioni peritali, è risultata la rispondenza degli identificativi tra quanto indicato nell'atto di pignoramento con i dati catastali di provenienza e ad oggi vigenti.

Ai fini del Decreto di Trasferimento restano validi i già citati e allegati documenti catastali di provenienza

[Rif.: [Ali_002_Doc. Catastale](#)]

PRESENZA RIFIUTI (quesito 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

A seguito di un'attenta ispezione visiva degli immobili oggetto di esecuzione, non sono stati rinvenuti rifiuti speciali. Sono stati individuati esclusivamente beni mobili di proprietà dei soggetti eseguiti, i quali potranno essere rimossi dagli stessi in seguito all'aggiudicazione.

Relativamente ai rifiuti urbani eventualmente presenti:

Assenza di rifiuti urbani pericolosi: Non sono state riscontrate sostanze o materiali classificabili come rifiuti urbani pericolosi (es. batterie, vernici, oli esausti, ecc.).

Eventuali rifiuti urbani: La presenza di eventuali rifiuti urbani (es. carta, plastica, vetro) di modesta quantità potrà essere gestita in modo ordinario dagli eseguiti o in difetto dall'aggiudicatario.

Stima dei costi di smaltimento:

Considerata l'assenza di rifiuti speciali e la presumibile modesta quantità di rifiuti urbani, non è possibile fornire una stima precisa dei costi di smaltimento. Qualora fossero presenti quantità significative di rifiuti urbani, i costi di smaltimento potrebbero variare in base al tipo di rifiuto, al volume e alle tariffe applicate dal gestore del servizio di raccolta differenziata locale.



Si evidenzia, infine, che la verifica effettuata è stata esclusivamente visiva e non ha previsto analisi di laboratorio. Pertanto, non è possibile escludere la presenza di sostanze pericolose occultate o in piccole quantità, che potrebbero emergere solo a seguito di analisi più approfondite.

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati di pagina 4.

La sottoscritta, a conclusione del lavoro svolto in risposta al quesito posto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Azzanello, lì 26.12.2024



In fede
arch. marta visone

