

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: **203/2021**

Giudice G.O.T.: **avv. SIMONA FIORI**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]



**RELAZIONE DI STIMA**

Immobili in SCANDOLARA RAVARA (CR), via Marconi n°48

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- laboratorio - fg. 10 mapp. 102 - 286 cat.C/3 cl. 2 mq. 750 r.c. € 1278,23
- portico - fg. 10 map. 108/1 cat. C/7 cl. U mq. 133/147 r.c. € 75,56
- laboratorio - fg. 10 mapp.108/2 - 109 cat. C/3 cl 2 mq. 538/562 r.c. € 916,92

- INTERVENUTI - [REDACTED]

Formigara li 17.03.2023

L'esperto estimatore:  
Geom. Cattaneo Daniele  
p.zza Europa 3 26020 Formigara (CR)  
Iscritto nell'elenco C.T.U. del Tribunale di  
Cremona al n. 417



### SCHEDA SINTETICA ED INDICE

|                          |             |                                                               |
|--------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| - Diritto:               | cfr pag. 7  | piena proprietà esecutata                                     |
| - Bene:                  | cfr pag. 7  | magazzini e corte pertinenziale                               |
| - Ubicazione:            | cfr pag. 7  | Scandolara Ravara via G. Marconi 72                           |
| - Stato:                 | cfr pag. 7  | parte ammalorati e parte in condizioni normali                |
| - Lotti:                 | cfr pag. 7  | unico                                                         |
| - Dati catast. Pignoram. | cfr pag. 9  | fg. 10 mapp. 108/2, 109 – 108/1 – 102, 286                    |
| - Dati catast. Attuali:  | cfr pag. 13 | fg. 10 mapp. 108/2, 109 – 108/1 – 102, 286                    |
| - Valore libero Mercato  | cfr pag. 11 | € 283.000,00                                                  |
| - Valore vendita forz.   | cfr pag. 11 | € 243.200,00                                                  |
| - Vendibilità            | cfr pag. 11 | scarsa                                                        |
| - Motivo                 | cfr pag. 11 | bene importante, in parte da recuperare, con accessi limitati |
| - Occupazione            | cfr pag. 14 | locato a terzi                                                |
| - Locazione              | /////       | si, ma non opponibile alla procedura                          |
| - Varie                  | ///         |                                                               |

### ALLEGATI

|        |   |                                            |
|--------|---|--------------------------------------------|
| DOC. A | - | COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE               |
| DOC. B | - | COPIA ATTO DI PROVENIENZA                  |
| DOC. C | - | ESTRATTO MAPPA CON BENI IN EVIDENZA        |
| DOC. D | - | ELAB. TECNICO COME DA RILIEVO              |
| DOC. E | - | ATTRIBUZIONE DEL VALORE                    |
| DOC. F | - | A.P.E.                                     |
| DOC. G | - | PROVVEDIMENTI CONCESSIONI                  |
| DOC. H | - | PLANIMETRIE CATASTALI E NUOVA VISURA       |
| DOC. X | - | ALLEGATO FOTOGRAFICO                       |
| DOC. Y | - | AEROFOTO                                   |
| DOC. Z | - | VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 17.03.2023 |



L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione Avv. Simona Fiori nominava in data 11.02.2022 il sottoscritto geometra quale esperto nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da [REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] e riferita ad immobili ubicati in Scandolara Ravara via G. Marconi n°48.

Il sottoscritto, giurando, in data 17.02.2022, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

*Il Giudice dell'Esecuzione, visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,*

*dispone che l'esperto,*

*prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567*

*c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;*

*successivamente;*

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

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*
- 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
- 3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a 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 l'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;
- alleghi 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;
- depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;



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

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

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

*informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.*

**- CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI -** *prima di ogni*

*altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.*

*segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;*

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

*successivamente:*

**1) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -** *provveda, esaminati gli atti*

*del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa*

*comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni*

*peritali, a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e a*

*fornire tutte le informazioni indicate nell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.;*

Dopo aver recuperato dal portale dell'Agenzia delle Entrate sia l'estratto di mappa e le planimetrie catastali, aver richiesto con apposita istanza, eventuale copia di contratti di affitto riscontrata poi dall'Ufficio in data 21.04 allegato **doc. A/1**. Venivano richieste all'IVG notizie in merito all'accesso, quest'ultimo riferiva, dopo circa due mesi, che nonostante i molteplici avvisi, non si riusciva ad avere contatti



con gli esecutati e nemmeno con l'affittuario. Alla volta del 18.05.2022 il custode IVG verbalizzava di non essere riuscito ad accedere ai luoghi e nell'udienza del 10.10 il G.E. disponeva l'ingresso forzoso con l'ausilio della forza pubblica e la sostituzione delle chiavi degli accessi rimandando all'udienza del 02.12.2022 per sentire i creditori precedenti in ordine alla liberazione dell'immobile ed al recupero dei canoni non versati. All'interno dello stesso verbale si rinviava al 24 marzo 2023 per gli ulteriori adempimenti, dando possibilità all'ausiliario di depositare il proprio elaborato peritale entro il 20 febbraio. Il sottoscritto, dopo aver richiesto l'accesso agli atti al comune di Scandolara Ravara in data 28.01, finalizzato alla visione di pratiche edilizie relative agli immobili staggiti, recuperava le nuove chiavi dall'IVG di Cremona ed effettuava sopralluogo con aiutante di concetto in data 31.01 senza la presenza di alcun possessore, rilevando la maggior parte dei capannoni, escluso uno dove l'accesso era precluso dal parziale scardinamento di una parte del portone. Nell'occasione venivano scattate numerose fotografie. Sentito telefonicamente l'affittuario [REDACTED] lo stesso dava ulteriore disponibilità per il 06.02 per l'accesso all'ultimo fabbricato data in cui lo scrivente ritornava presso i luoghi di causa, effettuava i rilievi e scattava le foto di rito.

Sempre in data 06.02 veniva richiesta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari copia del verbale di trasferimento di immobile emesso dal Tribunale di Cremona in data 02.09.1997 n°1125 serie trascritto il 27.09.1997 ai nn. 6206/4203, rilasciato in data che si allega **quale doc. B.** Solo in data 08.03 u.s. il comune di Scandolara Ravara metteva a disposizione dello scrivente le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di procedura.

Successivamente iniziava la ricerca di possibili comparabili conformemente a quanto previsto dai Criteri di Valutazione Internazionale (IVS), non avendone riscontro



all'interno del territorio comunale.

In data 17 marzo c.a. si accedeva al sito dell'Agenzia delle Entrate per verificare se vi fossero ulteriori iscrizioni pregiudizievoli annotate dopo la verifica effettuata dal notaio che ha steso la relazione notarile allegata ai documenti di procedura, avendone esito positivo in quanto come si evince dalle ispezioni allegate quali **doc. Z/1, Z/2 e Z/3** risulta Trascrizione del verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

La presente relazione di stima tiene conto pertanto di un insieme di accertamenti di mercato, oltre che di carattere tecnico catastale ed urbanistico che il sottoscritto ha effettuato allo scopo di dare la più completa risposta al quesito dato.

#### **PREMESSA - FORMAZIONE DEI LOTTI -**

*1/E) provveda 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;*

In premessa e risposta al punto n°5 del quesito, si vuole sottolineare l'inopportunità della vendita in più lotti delle distinte unità immobiliari in quanto accessibili dagli stessi anditi e sempre gestite come unico lotto.

**- CAPITOLO 1** *- provveda a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 161 disp. att. C.p.c.,*

#### **- IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

I beni oggetto della presente relazione peritale posti in **Scandolara Ravara via G. Marconi n°72** e raggiungibili anche dalla corte esclusiva retrostante i fabbricati a mezzo cancello carraio che immette sulla via Rottairole risultano di proprietà di:



[REDACTED] proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni e sono descrivibili come segue:

- **capannoni ad uso deposito/magazzino su unico piano ed altro classificato come “tettoia”**, edificati in epoche e con caratteristiche costruttive diverse, con accessi sia dalla centrale via Marconi attraverso area non recintata di proprietà di questo lotto identificata dal map. 109 che dall’area map. 102 retrostante che immette sulla via Rottaiole vedi estratto di mappa con evidenziato le aree **allegato doc. C.**

I fabbricati che hanno portoni ed accessi dalla via Marconi sono di antica costruzione, in particolare la porzione (tettoia) in lato nord est è stata costruita ante 1940 poi ristrutturata in copertura ed anche gli altri tre comparti, realizzati con pilastri, coperture a volta con superiori tegole marsigliesi in cotto, sono datati ed in pessime condizioni, causa mancanza di opere manutentive La porzione in lato nord-ovest non è agibile. Oggi infatti in questi spazi, sia esternamente che all’interno, sono visibili segni di percolamenti meteorici dati da perdite e crolli nei manti di copertura e causati anche dal decadimento materiale delle lattonerie presenti. Le foto **1 e 2 esterne e 3, 4, 5, 6, 7 e 8 degli interni; 9 e 10 porzione nord ovest**, dimostrano lo stato dei luoghi. Attualmente i fabbricati sono utilizzati come deposito di pallets di materiali di diverso genere, oppure di automezzi da sistemare o demolire.

Più recenti a livello costruttivo (1977-1978) sono le strutture che si agganciano a sud della parte descritta nel capitolo precedente, realizzate con strutture in C.A., capriate, pannelli sempre in C.A. in copertura e manto in lastre di amianto-cemento. L’altezza di questi locali risulta essere di mt. 4,21 in sotto capriata, 4,95 sotto tegolo agli appoggi e 5,46 sul colmo.

Le pareti risultano regolarmente intonacate, i pavimenti in battuto di calcestruzzo con



serramenti dei portoni in lamiera. **Le foto 11 e 12 degli esterni e 13, 14, 15 e 16** degli interni sono rappresentative dello stato dei luoghi. All'esterno del capannone prefabbricato, lato est di questo comparto, sono state costruite strutture in muratura di circa 100 mq. adibite un tempo ad uffici, spogliatoi, servizi igienici per gli addetti all'attività di officina a suo tempo esercitata, oggi lasciate all'abbandono, con parte dei serramenti rimossi, pavimentazioni, rivestimenti in ceramica obsolete con accessori dei servizi non più utilizzabili e senza impianti o allacci. **Le foto 17, 18, 19 e 20** descrivono la parte sopra indicata.

Oltre all'edificato descritto catastalmente identificato dai mappali 108 e 286 di fg. 10, il lotto posto in esecuzione comprende altresì i mappali 109 di catastali mq. 460 che riguarda un'area non recintata prossima alla via Marconi adibita come punto di sosta esclusivo per gli automezzi interessati all'attività a suo tempo esercitata ed altra area retrostante i fabbricati, adibita a piazzale, identificata dal map. 102 di fg. 10 di catastali mq. 2.390 raggiungibile dalla via Rottaiole.

La planimetria generale dei beni redatta come da rilievi sul posto effettuato nelle date del 31 gennaio e 06 febbraio viene **allegata quale doc. D.**

Gli immobili sopra descritti ed inseriti in P. E. risultano catastalmente in carico a:

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà 1/1 in comunione dei beni con  
[REDACTED]

| fg. | map.  | zona cens. | cat. | cl. | vani | mq.     | rend. cat. € |
|-----|-------|------------|------|-----|------|---------|--------------|
| 10  | 102   | U          | C/3  | 2   |      | 750/806 | 1.278,23     |
|     | 286   |            |      |     |      |         |              |
| 10  | 108/1 | U          | C/7  | 2   |      | 133/147 | 75,56        |



10 108/2 U C/3 2 538/562 916,92  
109

Gli identificativi catastali corrispondono a quanto inserito in atto di pignoramento

### **CONFINI**

- I confini dell'intero complesso sono:

- nord - in linea obliqua la via G. Marconi e per breve tratto map. 277 fg. 10;
- est - strada comunale e per breve tratto il map. 277 fg. 10;
- sud - roggia irrigatrice e per breve tratto map 277 di fg. 10;
- ovest - mapp. 333 e 104 di fg. 10;

### **ACCESSO**

In modo sia pedonale che carraio sia dalla via Marconi che dalla via Rottairole

### **PROVENIENZA -**

- **Decreto di Trasferimento di immobile Tribunale di Cremona** del 02.09.1997 rep. 574 registrato in data 12.09.1997 al n°1125 serie 4 e trascritto il 27 settembre 1997 ai nn. 6206/4203. (**vedi allegato B**).

**1/B) determinare il valore del compendio pignorato, ecc.:**

- I fabbricati sono stati costruiti in epoche e con caratteristiche differenti, alcuni lasciati decadere in modo significativo, altri recuperati parzialmente o ancora gestibili nell'utilizzo ed altri ancora normalmente usufruibili. Per questo motivo anche la valutazione tiene conto delle condizioni rilevate durante i sopralluoghi, mentre i piazzali verranno stimati a parte. Le consistenze delle porzioni con coperture a volta accessibili dalla via G. Marconi sono mq. 541,58 mentre la porzione di tettoia con copertura metallica consta di mq. 153,00. Le più recenti strutture realizzate con elementi prefabbricati e coperture a falde occupano una superficie di mq. 688,00 mentre la parte accessoria degli ex uffici, spogliatoi e servizi igienici consta di mq. 91,00 oltre al locale centrale termica di mq. 22.



L'area esclusiva attualmente di pubblico utilizzo prossima alla via Marconi risulta essere di mq. 460 mentre la porzione utilizzata come piazzale ha superficie di mq. 2.390.

Tenuto conto degli ormai acquisiti procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) ed in particolare utilizzando il metodo del costo al nuovo deprezzato in quanto non sono state trovate transazioni di beni simili nel comune, si provvede alla compilazione della tabella di valutazione considerando l'immobile in unico blocco. La presente valutazione determina pertanto il valore di trasferimento considerando poi il deprezzamento per la vendita in modo forzoso ed i dettagli del criterio utilizzato per la valutazione sono compiutamente contenuti nell'**allegato doc. E.**

Il valore attribuito al bene in piena proprietà "IN LIBERO MERCATO" viene determinato in € 283.000,00 (diconsi duecentoottantatremila/00) pari ad € 169,16/mq, mentre in VENDITA FORZATA il valore di stima diminuisce sino ad € 243.200,00 (duecentoquarantatre e duecento/00 euro), pari ad € 145,37/mq commerciale.

Trattandosi di fabbricati indipendenti di ampia consistenza, in parte ammalorati, con pluralità di accessi ubicati in una realtà di mercato con poca ricezione, il giudizio sulla commerciabilità dell'immobile viene valutato "SCARSO".

1/C) - *nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise:*

Nella presente stima viene trattata l'intera proprietà del bene e non una quota indivisa.

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

Il bene risulta catastalmente in proprietà ad unico soggetto in regime di comunione



dei beni con la moglie che ha firmato anch'essa gli atti di vincolo ipotecario sui beni trattati nella presente E.I.

**1/E) - 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;**

Il punto è già stato trattato in premessa.

**1/F) - predisporre certificazione energetica, se assente;**

Recuperate dal registro regionale le attestazioni A.P.E. del 20.12.2020, si provvede ad allegarle in calce (**vedi doc F/1 ed F/2**).

**1/G) - verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; ecc**

#### **- NOTE URBANISTICHE -**

Dopo la richiesta inoltrata al comune di Scandolara Ravara di accesso agli atti, in data 28.01.2023, il sottoscritto ha potuto prendere visione delle pratiche edilizie inoltrate dalla proprietà eseguita o aventi causa solo in data 08.03, che sono le seguenti:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n°24/76 del 12.04.1976** per costruzione di 2 capannoni per deposito macchine agricolev vedi (**doc. G/1**)
- **CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE n°26 del 25.07.1977 - prot. n°25**  
– variante e costruzione di locali artigianali, mutamento dei prospetti (**doc. G/2**)
- **D.I.A. del 28.11.2001 protocollo 4406** – costruzione di recinzione (**doc. G/3**)
- **D.I.A. del 16.01.2002 protocollo 167** – ristrutturazione di capannone (**doc. G/4**)
- **P.d.C. 32PC/14 del 28.05.2004 prot. 1746**– costruzione muretto di cinta sulla via Marconi, recinzione non realizzata, o solo parzialmente (**doc. G/5**)
- **D.I.A. del 25.08.2004 prot. 2665** per straordinaria manutenzione coperture



capannoni (doc. G/6)

- **D.I.A. del 01.07. 2010 prot. 2115** per opere di manutenzione straordinaria alla copertura della struttura posta a nord, non eseguita (doc. G/7).

Diviene opportuno significare che le strutture prospicienti la via Marconi con orditure a volta e manti copertura in tegole marsigliesi oltre alla tettoia sono sicuramente state costruite anteriormente all'01.09.1967, mentre le altre porzioni retrostanti sono state oggetto di provvedimenti edilizi come sopra elencato.

Il confronto dello stato dei luoghi con agli elaborati tecnici depositati agli atti comunali risulta quasi totalmente rispondente nelle dimensioni di progetto e difforme solo per leggere modifiche interne (è stato provvisoriamente rimosso il pannello divisorio che permetteva la formazione del corridoio di accesso agli uffici e che, se verrà mantenuta medesima destinazione dovrà essere riposizionato); i portoni ed alcune finestrature sono modificate come così pure i passaggi tra vecchie e nuove strutture oppure divisori interne. Anche nel confronto con le vecchie schede catastali emergono differenze, e per tale motivo è stato previsto solo l'aggiornamento delle vecchie porzioni in quanto si presume che le modifiche siano intervenute anteriormente all'01.09.1967. Le difformità risultano sanabili con un provvedimento concessorio in sanatoria che prevede una sanzione comunale e spese di professionista abilitato per la stesura della pratica che si presume possano quantificate in **€ 3.500,00** compreso spese accessorie. L'importo viene dedotto nel calcolo della stima dei beni.

**1/H) - l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, ecc.**

Gli immobili sopra descritti ed inseriti in p.e. risultano catastalmente in carico a:



[redacted] nato a [redacted]

[redacted] proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni:

e catastalmente sono identificati come segue:

| fg. | map.         | zona cens. | cat. | cl. | mq.     | rend. cat. € |
|-----|--------------|------------|------|-----|---------|--------------|
| 10  | 102<br>286   | U          | C/3  | 2   | 750/806 | 1.278,,23    |
| 10  | 108/1        | U          | C/7  | U   | 133/153 | 75,56        |
| 10  | 108/2<br>109 | U          | C/2  | 1   | 538/589 | 555,71       |

Il nuovo DOCFA di variazione presentato ha previsto la modifica di categoria e rendita catastale delle unità ai mappali 108/1 e 108/2 – 109, mantenendone gli identificativi, come risulta dalla documentazione che si allega (**nuove schede H/1, H/2, scheda presente agli atti H/3 oltre alla nuova visura doc H/4**)

1/I) - *verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ecc.*

All'attualità, gli immobili sono dati in locazione al sig. [redacted]

[redacted] con contratto della durata di anni 6+6 stipulato in data l'01.02.2021. N.B. il contratto contiene clausole particolari ove il conduttore era esonerato dal versamento del canone per un periodo di anni tre a patto che fossero eseguiti lavori di straordinaria manutenzione nei beni dati in locazione, con possibilità da parte dei locatari di annullare tale accordo e richiedere pagamento del canone. Alla data dei sopralluoghi i lavori non sono iniziati e la mancata realizzazione potrebbe essere motivo di annullamento contrattuale **Vedi allegato doc. A**

1/L) - *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;*

Nei locali e nel piazzale sono presenti due cassoni in metallo per autotreni, una quindicina di autovetture senza targa e altre tre con targa, oltre ad un trattore, ed attrezzature agricole, attrezzature meccaniche, pallets con legna da ardere, altri con materiale per l'edilizia ed altri ancora con materiale vario (figurine Panini). Il locatario, sentito sull'argomento, riferisce che provvederà personalmente alla liberazione dei locali ed alla demolizione/rimozione delle autovetture. Se ciò non avvenisse, la quantificazione per lo smaltimento delle vetture da demolire e di quanto depositato, deducendo i prodotti ancora utilizzabili, potrebbe essere quantificato in € 10.000,00.

#### INFORMAZIONI UTILI PER IL FUTURO ACQUIRENTE

Il comune di Scandolara Ravara dista 28 km dalla città di Cremona e 14 da Casalmaggiore che gode di ogni servizio.

1/M) - **STORIA VENTENNALE** - *individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, ..omissis.., e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; ecc.*

#### **STORIA VENTENNALE DELLE PROPRIETÀ**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti in capo a:

[REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [REDACTED]  
[REDACTED] in forza di decreto di trasferimento immobili relativo alla procedura fallimentare contro:  
[REDACTED]



Infatti, in forza di Decreto di trasferimento immobili, (relativo alla procedura fallimentare n. 4/81) emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Cremona in data 02.09.1997 (Cron. 1949 – Rep. 574) registrato a Cremona il 12.09.1997 al n. 1125 Serie 4, trascritto a Cremona il 27.09.1997 ai nn. 6206/4203 al signor:

[redacted] nato a [redacted]  
[redacted] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora [redacted]  
[redacted] sono state trasferite le unità immobiliari site nel comune di Scandolara Ravara (CR), Via G. Marconi, individuate con il “Quarto Lotto”, costituite da alcuni capannoni costruiti in epoche differenti, aventi accesso dall’area non recintata e non pavimentata (map. 109) prospiciente alla Via Marconi.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 08.05.2018 ai nn. 3922/532 a favore dell’Istituto [redacted]

[redacted] € 180.000,00 contro

[redacted]  
Debitore non datore di ipoteca:

[redacted]  
[redacted]

Beni colpiti: piena proprietà immobili in comune di Scandolara Ravara (CR)

Catasto Fabbricati:

- Fg. 10 map. 102 = map. 286 – Cat. C/3
- Fg. 10 map. 108 sub. 1 – Cat. C/7
- Fg. 10 map. 108 sub. 2 = map. 109 – Cat. C/3



- IPOTECA LEGALE iscritta in data 25.06.2019 ai nn. 5449/794 richiesta dalla società [redacted] – Riscossione sede Roma cod. fisc. [redacted] (domicilio ipotecario filiale di Cremona Via Fabio Filzi n. 40/f) per € 119.064,94 contro [redacted]

Beni colpiti: quota indivisa di ½ della piena proprietà degli immobili siti in comune di Scandolara Ravara (CR) – Catasto Fabbricati

- Fg. 10 map. 102 = map. 286 – Cat. C/3

2) ALLEGATI - *allegati alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene (doc X, foto aeree o foto satellitari (doc Y), la visura catastale attuale (doc H/4), la copia della concessione o licenza edilizia....omissis.; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e dell'eventuale contratto di locazione;;*

#### ALLEGATI

|        |   |                                            |
|--------|---|--------------------------------------------|
| DOC. A | - | COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE               |
| DOC. B | - | COPIA ATTO DI PROVENIENZA                  |
| DOC. C | - | ESTRATTO MAPPA CON BENI IN EVIDENZA        |
| DOC. D | - | ELAB. TECNICO COME DA RILIEVO              |
| DOC. E | - | ATTRIBUZIONE DEL VALORE                    |
| DOC. F | - | A.P.E.                                     |
| DOC. G | - | PROVVEDIMENTI CONCESSORI                   |
| DOC. H | - | PLANIMETRIE CATASTALI E NUOVA VISURA       |
| DOC. X | - | ALLEGATO FOTOGRAFICO                       |
| DOC. Y | - | AEROFOTO                                   |
| DOC. Z | - | VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 17.03.2023 |

Formigara 17.03.2023

L'esperto incaricato

Geom. Daniele Cattaneo

