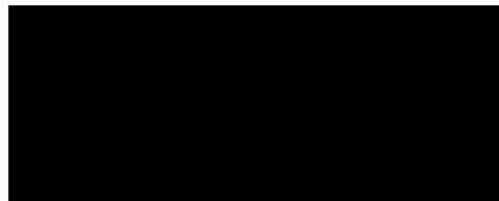


TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione civile

**Esecuzione Immobiliare
n. 92/2024**

Procedura Promossa da:



Beni in Cremona via Migliaro n. 4

Giudice dell'Esecuzione:

GOP avv. Nunzia Corini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

22/02/2025

Tecnico incaricato:

Ing. Walter Arcari

C.F. RCRWTR51P24G651V Albo Ingegneri di Cremona n. 520

Cremona piazza Padella 4

Tel: 348 5415815

Email: w.arcari@fastpiu.t

PEC: walter.arcari@ingpec.



1 INDICE E SCHEDA SINTETICA

1	Indice e Schede sintetiche _____
2	Premessa _____
3	Quesito _____
4	Note generali _____
5	Svolgimento delle operazioni _____
6	Identificazione del bene _____
7	Sommara descrizione _____
8	Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto _____
9	Storia catastale _____
10	Regolarità urbanistica _____
11	Stato di possesso _____
12	Vincoli e oneri _____
13	Trascrizioni e iscrizioni _____
14	Valore e vendibilità _____
15	Comoda divisibilità _____
16	Lotti _____
17	Osservazioni finali _____
18	Allegati _____



SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO 1/1

Procedura esecuzione immobiliare n. 92/2024										
promossa da										
Contro										
Diritto (cfr pag. 8)	Piena proprietà per la quota di 100/100 in capo all' esecutato per sub. 502, sub.504, sub. 506 e quota 50/100 per le parti comuni sub. 501									
Bene (pag. 8, 16, 18)	Ente urbano, abitazione Categoria A/3 e autorimesse Categoria C/6									
Ubicazione (pag. 9)	Cremona via Migliaro 4									
Stato (pag. 39)	L'unità immobiliare si trova in modesto stato d'uso e manutenzione sia interna che esterna.									
Lotto (pag. da 28 a 38)	1 di 1									
Dati Catastali attuali (cfr pag. da 16 a 19)	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria	Classe	Consist	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	15	173	502	C/6	3	12 mq	14 mq	€ 45,24	T	
	15	173	504	C/6	3	14 mq	17 mq	€ 52,78	T	
	15	173	506	A/2	5	5,5 vani	90 mq	€695,93	2°	
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20)	Regolare corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Le aree comuni però dovevano essere non generiche ma precisate con il sub. 501 Gli elementi forniti consentono comunque l'univoca individuazione del bene.									
Irregolarità/abusi (pag. da 21 a 23)	Non sono presenti irregolarità urbanistiche o catastali.									
Valore di stima (pag. da 25 a 28 e 38)	€ 81.000,00 (euro ottantunomila)									
Vendibilità (pag. 27)	Presenta normali motivi di appetibilità commerciale.									
Motivo (pag. 27)	Dipendenza dell'impianto di riscaldamento e parti comuni.									
Pubblicità (pag. 27)	Ordinaria, su siti Internet, agenzie immobiliari.									
Occupazione (pag. 39)	I beni non sono occupati.									
Titolo di occupazione (pag. 39)	Alla data del sopralluogo i beni risultano non occupati. Nel sub. 502, vi sono depositati piccoli attrezzi e materiali.									
Oneri (pag.23)	Come specificato nell'atto di Atto di Compra-Vendita									
	Si evidenziano lavori a carico aggiudicatario.									
APE (pag. 39)	APE codice identificativo n. 1903600011825, registrato in data 25/01/2025.									
ALLEGATI	Documentazione fotografica; documentazione urbanistica; documentazione catastale.									



2 PREMESSA

Nell'udienza del 13 novembre 2024, l'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cremona GOP Avv. Nunzia Corini nominava il sottoscritto ing. Walter Arcari esperto nel procedimento di cui alla E.I. 92/2024.

3 QUESITO

Il Giudice 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; 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, 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. *in caso di sussistenza di contratto di locazione/affitto opponibile alla procedura esecutiva, a valutare la congruità o meno del canone ai sensi e per gli effetti del disposto di cui all'art.2923. terzo comma, c.c.;*
4. *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;*
5. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*
6. *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;*
7. *a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;*
8. *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;*



9. *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;*
10. *allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*
- allegghi altresì la certificazione 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;*
- informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile.*

In data 24 novembre 2024 ha prestato giuramento telematico, rispettando il termine

dato. Nella relazione che segue la risposta ai quesiti formulati.

Data, 22 febbraio 2025.

Il perito



4 NOTE GENERALI

Si precisa che durante il sopralluogo dell'immobile periziato, si è proceduto alla presa visione dello stesso ed al suo rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, acustici, termici, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. Le misure sono state rilevate direttamente ed in parte rilevate anche dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali e da quelle relative ai titoli edilizi abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

5 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

... “prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

Alla istanza di vendita sono stati allegati, come già indicato nel Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. in data 14/01/2020, i seguenti documenti:

- iscrizione a ruolo;
- istanza di vendita;
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- elenco creditori iscritti;
- estratto di mappa;
- nota di deposito.

Pertanto risulta verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c..

NOTA: Nell'atto di pignoramento, vengono indicati i beni con: sub. 502, sub. 504 , sub. 506 e parti comuni. Per quest'ultima parte dei beni, sarebbe stato più preciso indicarne il sub relativo. In questo caso sub. 501.



... 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

Effettuato l'esame degli atti del procedimento e il controllo documentale, ho provveduto alla raccolta della seguente documentazione, elencata sinteticamente:

DATA	DESCRIZIONE
11/11/2024	Conferimento dell'incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari.
24/11/2024	Giuramento per via telematica.
06/12/2024	Visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio – Servizi Catastali.
27/12/2024	Sopralluogo Beni esegutati
30/12/2024	Richiesta all'Ufficio Tecnico, per verifica pratiche edilizie, del Comune di Cremona.
02/01/2024	Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia CR Data Cremona

Esperita ogni formalità e sulla scorta della documentazione sia di raccolta che di procedimento, rispondo ai quesiti.



6 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

6.1 DIRITTO

Corpo A : Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub 502 Cat. C/6

Corpo B : Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub 504 Cat. C/6

Corpo C : Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub 506 Cat. A/2

- [REDACTED]
proprietà per la quota di 100/100;

- Residente in [REDACTED]

Bene comune : Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub 501

- [REDACTED]
proprietà per la quota di 50/100;

- Residente in [REDACTED]

L'area sulla quale sono stati edificati i beni esegutati è pervenuta nello stato attuale di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti e le servitù di qualsiasi genere e natura (Atto di Compra-Vendi [REDACTED])

6.2 REGIME PATRIMONIALE

[REDACTED] è titolare unico del bene.

6.3 TITOLO DI ACQUISTO

All' esegutato la piena proprietà dell'area era pervenuta come segue:

-1. Atto di Compra-Vendita Notai [REDACTED]

6.4 TRASFERIMENTI PREGRESSI

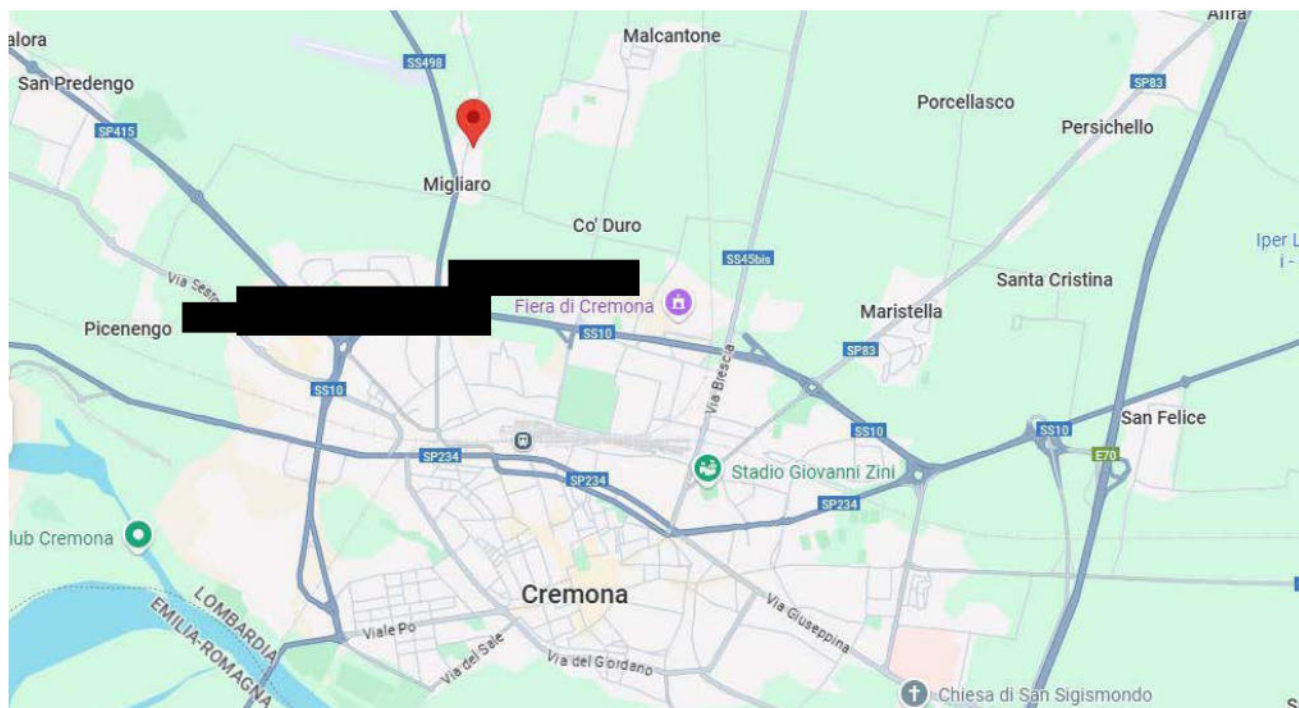
Precisazioni catastali:

- nell'arco del precedente ventennio l'attuale mappale 173 con i subalterni 502 , 504 e 506 non risultano essere stati interessati da frazionamenti o trasferimento di parti.



6.5 BENE E UBICAZIONE

Gli immobili sono situati in località Migliaro (Cr), a circa km 1 da Cremona..



Il fabbricato è in situato in una zona residenziale del quartiere Migliaro di Cremona

I beni sono costituiti da:

- un appartamento sub. 506 al secondo piano di un edificio casa bifamiliare di due piani fuori terra
- al piano terra del medesimo edificio il sub. 502 ad uso autorimessa
- al piano terra come corpo separato il sub. 504 ad uso autorimessa.

I beni comportano anche:

- il 50% della parte corte comune relativo al map. 173 sub. 501

Il complesso risulta confinante a est mapp. 188 e sud con via Migliaro, a ovest con il mapp. 154, e a nord con mapp. 428 tutti del Foglio 173



7 SOMMARIA DESCRIZIONE

7.1 DESCRIZIONE

Come sopra specificato il bene oggetto di valutazione è costituito dal secondo piano di un edificio a due piani, e da due corpi al piano terreno con relativi subalterni, da un'area comune identificata con sub. 501 non censibile composta da area recintata con in parte sistemazione a giardino, vano scala, cantina, W.C. piano terra, locale caldaia, lagnaia e porticato. Al momento dell'acquisto il bene era identificato solamente coi sub. 502, 504 e 506 e comprendeva ambedue i corpi.

- Il mapp. 173 sub. 506 adibito ad abitazione è di circa 78 mq con altezza dei vani di 3m. L'accesso è dato da una scala comune che partendo dal piano terreno serve il 1° piano e raggiunge il 2° piano.
- Il mapp. 173 sub. 504, superficie di 14mq si trova sul retro della casa e comprende anche un portico con una superficie di 15mq, ambedue hanno un'altezza di 2,4m.
- Il mapp. 173 sub. 502, superficie di 14mq si trova al piano terreno della casa in uno spazio a proprietà indivisa
- Il mapp. 173 sub. 501 area comune identificata con sub. 501 non censibile composta da area recintata con in parte sistemazione a giardino, vano scala, cantina, W.C. piano terra, locale caldaia, lagnaia e porticato.

Le dimensioni e le destinazioni d'uso rilevate sono desumibili dalle planimetrie allegate.

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla strada pubblica di via Migliaro al civico 4.



Esternamente il fabbricato non presenta danneggiamenti evidenti, solo alcune infiltrazioni dal tetto ed anche i pluviali ed il tetto risultano in ordine.

Ai locali di abitazione posti al piano primo e secondo si accede mediante scala interna.



Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Le strutture verticali, per la parte fuori terra, sono realizzate con muratura a mattoni portante e solai con solette in calcestruzzo. La soprastante copertura dell'immobile, è realizzata in tegole di tipo marsigliese. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate. Il fabbricato, nel suo complesso, insiste su un lotto avente superficie di mq. 600 (da atto di provenienza). Al momento del sopralluogo, il giorno 27/12/2024, le unità sono libere e nella disponibilità.

7.2 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEL BENE

Lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente, sia per quanto riguarda gli esterni che gli interni, mediocre.

7.3 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante il sopralluogo effettuato sui beni non si è riscontrata la necessità di provvedere ad interventi manutentivi urgenti.

7.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stato rinvenuto l'Attestato di Certificazione Energetica riferito al sub.506 interessato dalla procedura. La procedura ha provveduto alla stesura dell'Attestato (vedi allegato).



8 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

Non sono stati effettuati rilievi topografici degli esterni. Tuttavia, le eventuali inesattezze visibili nella sovrapposizione derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto. Non si evidenziano situazioni o elementi da segnalare se non quanto già evidenziato al punto 6.4.



Sovrapposizione di mappa catastale ed ortofoto



9 STORIA CATASTALE

9.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Area di sedime

Catasto Terreni – Comune di Cremona – foglio 15 – mappale 173

- ente urbano avente superficie catastale complessiva di mq 600;
- confini unità immobiliare: Il complesso risulta confinante a est mapp. 188 e sud con via Migliaro, a ovest con il mapp. 154, e a nord con mapp. 428 tutti del Foglio 173



Estratto di mappa catastale Foglio 15 NCTR



Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub. 506

- Categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani Superficie Catastale 90m²;
- rendita catastale € 695,93
- via Migliaro n. 4, piano 2;
- Intestato all' esecutato dall'Impianto Meccanografico

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cremona		Dichiarazione protocollo n. 000071127 del 21/08/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cremona Via Migliaro		oiv. 4
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 173 Subalterno: 506		Compilata da: Masulli Franco Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cremona N. 595

PIANO SECONDO

VUOTO SU CORTE COMUNE
 MAPPALE 173 SUB.501

VUOTO SU CORTE COMUNE
 MAPPALE 173 SUB.501

VUOTO SU CORTE COMUNE
 MAPPALE 173 SUB.501

NORD

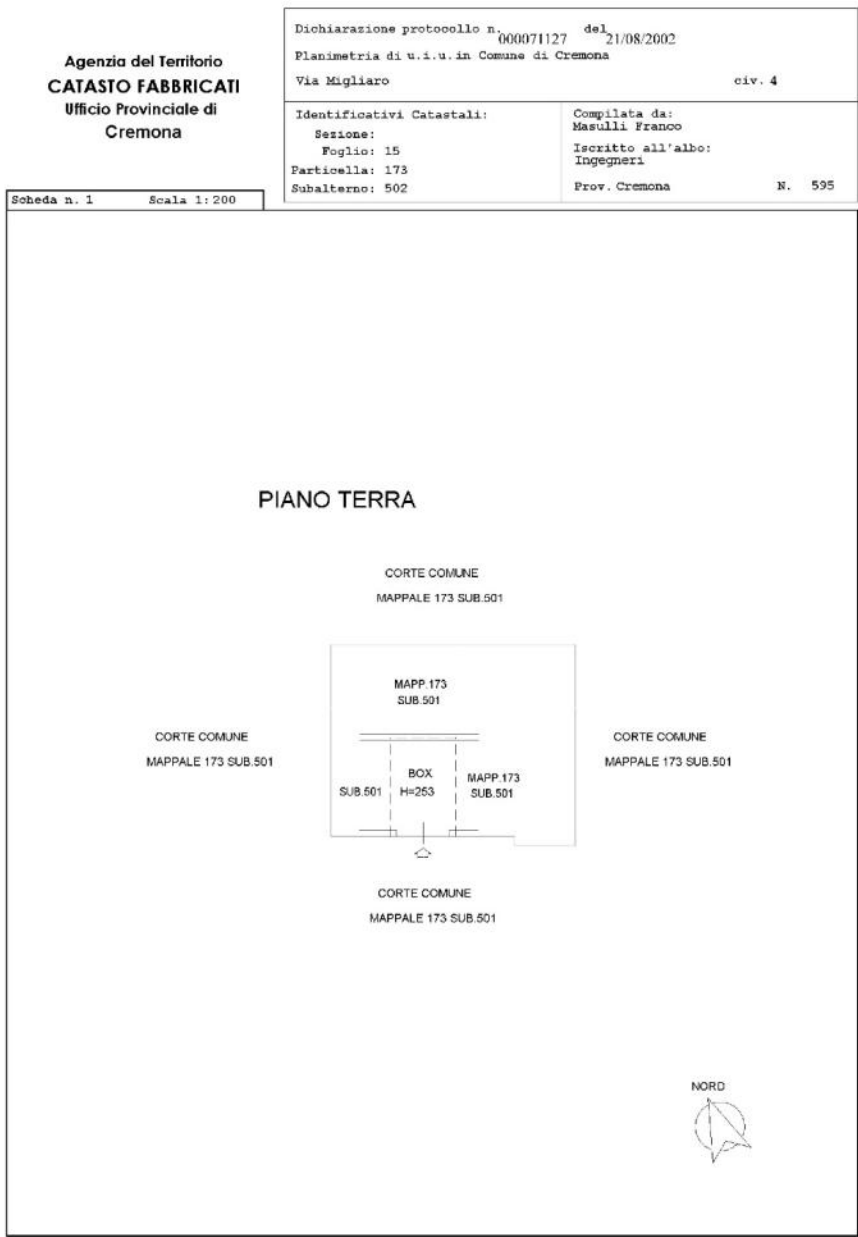
Planimetria catastale Sub 506



Corpo B: Autorimessa Sub 502

Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub. 502

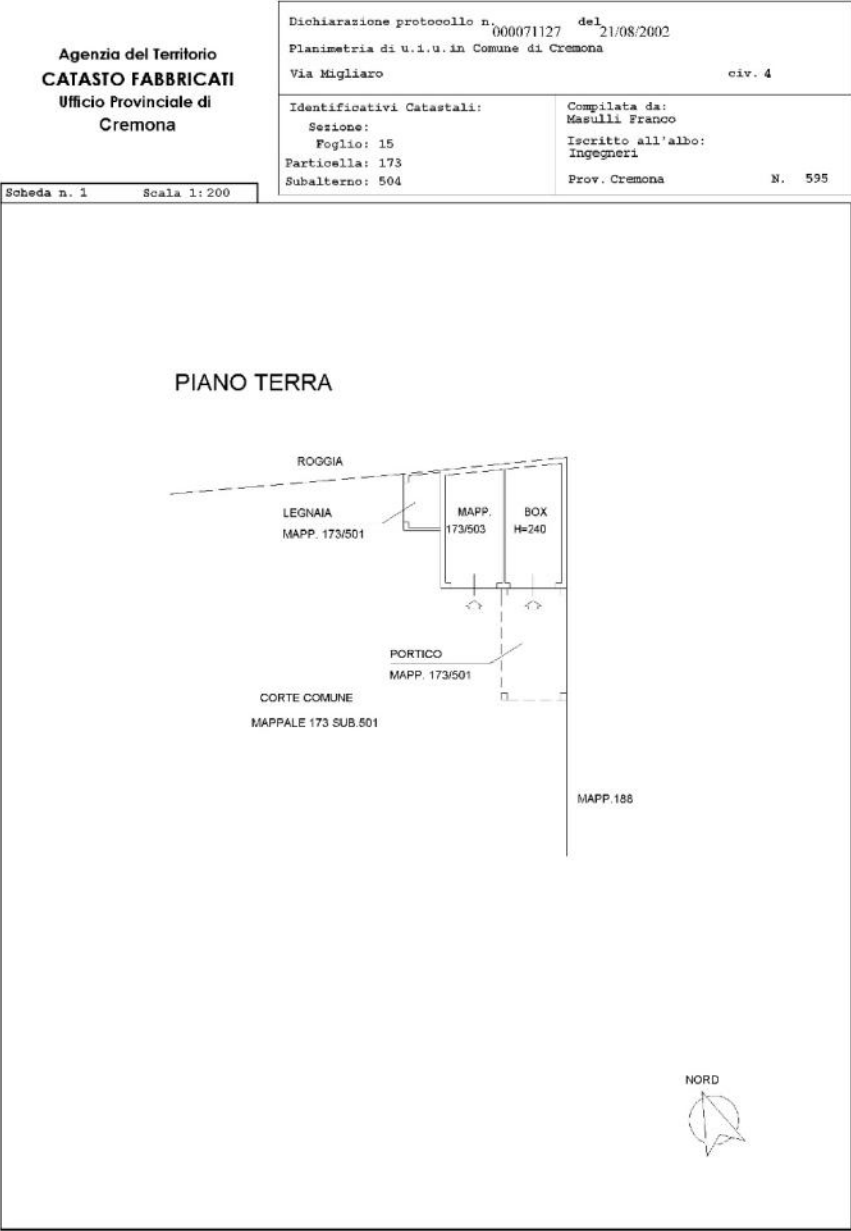
- Categoria C/6, classe 3, consistenza 12 m² – superficie catastale totale 14 m²;
- rendita catastale € 45,24;
- via Migliaro n. 4, piano T;
- Intestato all' esecutato dall'Impianto Meccanografico 06-12-2024



Corpo C: Autorimessa Sub 504

Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub. 504

- Categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m² – superficie catastale totale 17 m²;
- rendita catastale € 52,78;
- via Migliaro n. 4, piano T;
- Intestato all' esecutato dall'Impianto Meccanografico 06-12-2024



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cremona	
Compilato da: Masulli Franco Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cremona N. 595			
Comune di Cremona Sezione: Foglio: 15 Particella: 173		Protocollo n. 000071127 del 21/08/2002 Tipo Mappale n. 61311 dal 09/07/2002	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 200	

PIANO TERRA

MAPP. 154

PIANO PRIMO

MAPP. 185

PIANO SECONDO

NORD

Elaborato planimetrico della proprietà
con evidenza parti comuni sub. 501



Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/02/2025
Ora: 12:04:00
Numero Pratica: T245963
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune CREMONA		Sezione	Foglio 15	Particella 173	Tipo mappale 61311	del: 09/07/2002
Sub	UBICAZIONE: via/piazza	n.civ	Piani	Scale	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
501	VIA MIGLIARO	4	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE, VANO SCALA, CANTINA, V.C. PIANO TERRA, LOCALE CALDAIA, LEGNAIA, PORTICATO) A TUTTE LE U L
502	VIA MIGLIARO	4	T			AUTORIZZAZIONE
503	VIA MIGLIARO	4	T			AUTORIZZAZIONE
504	VIA MIGLIARO	4	T			AUTORIZZAZIONE
505	VIA MIGLIARO	4	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
506	VIA MIGLIARO	4	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Sub. 501 Beni comuni

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione, desunti dalle visure catastali effettuate, sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento. Gli elementi forniti consentono l'univoca individuazione del bene.

NOTA: Nell'atto di pignoramento, vengono indicati i beni con: sub. 502, sub. 504 , sub. 506 e parti comuni. Per quest'ultima parte dei beni, sarebbe stato più preciso indicarne il sub relativo. In questo caso sub. 501



Giudizio di regolarità / pratiche di aggiornamento atti catastali

Tra lo stato catastale attualmente agli atti e quanto di fatto rilevato, non sono state riscontrate difformità.

Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto

La sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto della zona dove è ubicato il bene immobile oggetto di valutazione, non dà visibili discrepanze.

Si richiamano qui le considerazioni espresse nel capitolo relativo alla sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto, Punto 8.

10 REGOLARITA' URBANISTICA

10.1 TITOLI URBANISTICI E DOCUMENTI TECNICI

Con richiesta di verifica dei titoli urbanistici effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cremona, risulta che il fabbricato è interessato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Vedi atto notarile
- La costruzione dell'edificio risale al 13 marzo 1969 con concessione edilizia n.99/A D.n. 2074

Si evidenzia che l'elenco delle pratiche riportate nel presente rapporto di valutazione è redatto sulla scorta della documentazione fornita dall'organo espressamente deputato al rilascio delle autorizzazioni urbanistiche.

10.2 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Certificato di Abitabilità del 13-04-1971 N. 10426

11 STATO DI POSSESSO

Piena proprietà per la quota di 100/100 in capo all'esecutato per quanto riguarda I sub. 506 sub. 502 e sub. 504 mentre al 50/100 per le aree comuni sub. 501 e si richiama quanto già espresso ai punti 6.1, 6.2 e 6.3.



12 VINCOLI E ONERI

Come specificato nell'atto di compravendita l'area su descritta viene venduta e comperata nello stato attuale di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti e le servitù di qualsiasi genere e natura, a corpo e non a misura. (Atto di Compra-Vendita [redacted])

Beni: - Comune di Cremona – foglio 15 – particella numero 173 - subalterno 502.

- Comune di Cremona – foglio 15 – particella numero 173 - subalterno 504.

- Comune di Cremona – foglio 15 – particella numero 173 - subalterno 506.

- Comune di Cremona – foglio 15 – particella numero 173 - subalterno 501.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: come da atto sopra citato.

Convenzioni edilizie: nessuna (nel ventennio).

Vincoli storico-artistici: nessuno (nel ventennio).

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno (nel ventennio).

Altri vincoli o oneri: nessuno, se non quelli elencati in atto di compravendita.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): vedasi elenco trascrizioni e iscrizioni al capitolo successivo



13 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

13.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al certificato ipotecario ventennale allegato, a cui si dovrà fare essenziale riferimento



14 VALORE E VENDIBILITA'

14.1 METODO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione si applicano gli standard internazionali IVS ed europei EVS, nonché del codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto (MCA) che si fonda sui valori di vendita dichiarati in recenti atti notarili, riferiti ad immobili appartenenti al medesimo segmento edilizio (comparabili) rispetto a quello esecutato (subject).

Principali elementi utilizzati per la stima sono:

- Atti notarili di vendita di alloggi;
- planimetrie catastali allegate ai succitati atti di vendita;
- rilievo del bene esecutato;
- accertamento delle condizioni esterne dei comparabili.

Altri parametri considerati sono:

- gli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- ubicazione nel contesto comunale;
- stato di manutenzione;
- ogni altro fattore positivo o negativo che possa influenzare la stima.

Valutate la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato e qualità degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali e dell'effettivo diritto di proprietà, si procede alla stima del valore di mercato attraverso il metodo indicato.

14.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi del segmento di mercato si è riscontrato che, nella zona dove è ubicato l'immobile nell'ultimo periodo non sono stati effettuati trasferimenti immobiliari.



14.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del presente rapporto di valutazione, le consistenze metriche sono reperite dalle misure effettuate durante i sopralluoghi, dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo recuperato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati.

TABELLA CALCOLO SUPERFICI				
	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente Mercantile	Superficie Raggiagliata (mq)
subalterno 506	Alloggio 2° Piano	90	1,00	90
subalterno 502	Autorimessa	14	0,60	8,4
subalterno 504	Autorimessa	17	0,60	10,2
subalterno 501	Parti comuni 50/100	284	0,2	56,8
		405		165,4

14.4 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Considerata la superficie commerciale degli immobili, ed effettuate le opportune ricerche di mercato secondo quanto già descritto nei precedenti paragrafi, si calcola il più probabile valore ordinario di mercato degli stessi, allo stato in cui di fatto si trovano, alla data di stesura della presente relazione.



14.5 VALORE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA

Al fine di indicare il valore per la vendita giudiziaria, viene opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale procedura. Nel deprezzamento si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione.

Pertanto, le considerazioni sopra elencate portano ad una riduzione stimata di circa il 10% il valore di mercato determinato.

14.6 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta alcuni motivi di non facile appetibilità commerciale:

- Autorimessa al piano terreno inserita in altra proprietà comune
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, comune con l'altra proprietà;
- area cortilizia comune.

A queste caratteristiche si contrappone la necessità di una generalizzata opera di adeguamento e manutenzione straordinaria (ristrutturazione), di tutte queste considerazioni si tiene conto nel calcolo del valore di mercato.

14.7 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno pubblicizzare l'immobile oggetto di valutazione e di vendita giudiziaria tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio locale. Le stesse infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.



15 COMODA DIVISIBILITA'

15.1 Giudizio

La proprietà è pignorata, per intero 100/100.

Pertanto non sussistono quelle difficoltà eventualmente derivanti dalla vendita di quote indivise. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da tre unità immobiliari distinte, ma strettamente correlate e pertinentziali, già individuate catastalmente.

In riferimento quindi alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione, nell'interesse della procedura si esprime giudizio **NEGATIVO**.

16 LOTTI

16.1 Opportunità di divisione in lotti

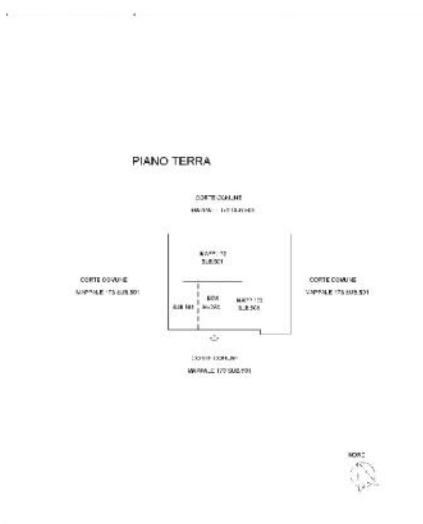
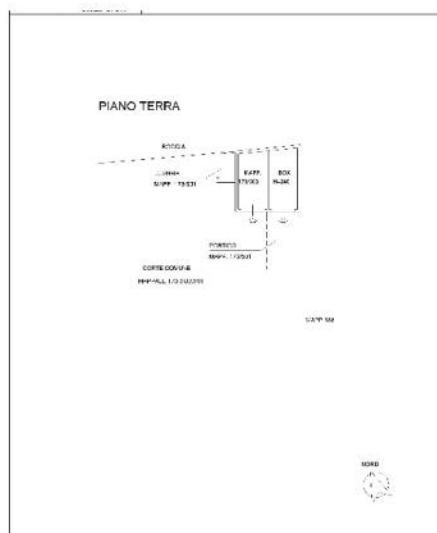
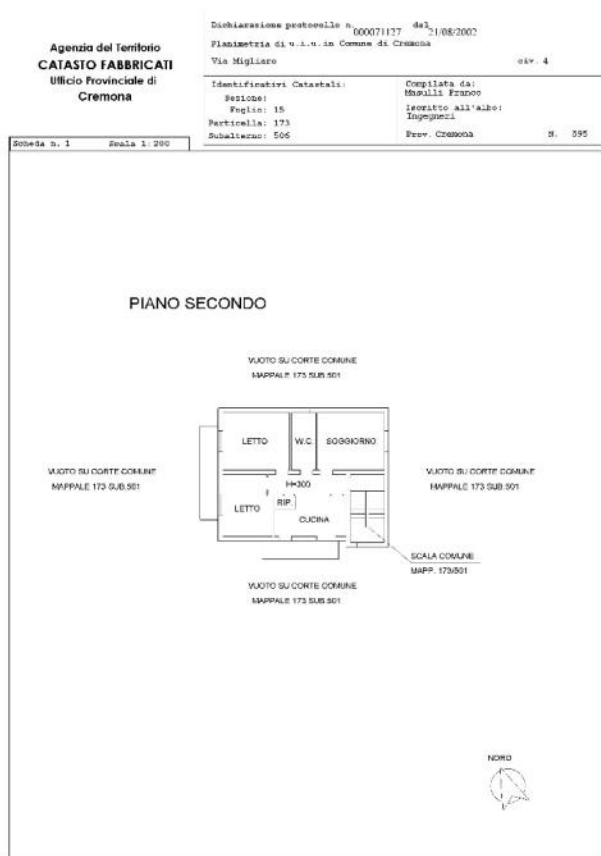
L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da tre unità immobiliari distinte, ma strettamente correlate e pertinentziali, già individuate catastalmente. Per la natura dei beni, e per esperienza personale **NON** ritiene opportuno e conveniente la suddivisione del bene in lotti per cui il lotto sarà unico, 1/1.

16.2 Composizione e valore

Gli immobili rilevati sono costituiti dal seguente lotto:



LOTTO 1/1



Planimetrie stato rilevato (non in scala)

- **CATASTO**

Corpo A: Abitazione di tipo civile Sub 506

Catasto Fabbricati – Comune di Cremona (CR) – foglio 15 – mapp. 173 sub. 506

- Categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani Superficie Catastale 90m²;
- rendita catastale € 695,93
- via Migliaro n. 4, piano 2°;

Corpo B: Autorimessa Sub 504

Catasto Fabbricati – Comune di Cremona (CR) – foglio 15 – mapp. 173 sub. 504

- Categoria C/6, classe 3, consistenza 14 m² – superficie catastale totale 17m²;
- rendita catastale € 52,78;
- via Migliaro n. 4, piano T

Corpo C: Autorimessa Sub 502

Catasto Fabbricati – Comune di Cremona (CR) – foglio 15 – mapp. 173 sub. 502

- Categoria C/6, classe 3, consistenza 2 m² – superficie catastale totale 14m²;
- rendita catastale € 45,24;
- via Migliaro n. 4, piano T

Bene comune : Sub 501

Catasto Fabbricati – Comune di Cremona – foglio 15 – mapp. 173 sub 501



DESCRIZIONE SUB. 506

L'accesso alla abitazione posta al 2° piano dell'edificio (Sub 506) avviene dal fronte sud del fabbricato al civico 4 di via Migliaro, mediante accesso pedonale e carraio. L'accesso è avviene da una scala comune che partendo dal piano terreno serve il 1° piano e raggiunge il 2° piano. Non vi è ascensore.

L'unità immobiliare, è composta, nello stato attuale, dal corridoio ingresso che da l'accesso:

a sinistra alla cucina con balcone e ad un piccolo ripostiglio

di fronte ad una camera da letto con balcone

a destra al soggiorno, al bagno e ad una seconda camera da letto

L'alloggio è luminoso e le stanze, hanno un'altezza di circa 3m.

DESCRIZIONE SUB. 504

L'accesso all'autorimessa con portico (Sub 504) avviene dal fronte sud del fabbricato al civico 4 di via Migliaro, mediante accesso pedonale e carraio.

DESCRIZIONE SUB. 502

L'accesso all'autorimessa al piano terreno dell'edificio (Sub 502) avviene dal fronte sud del fabbricato al civico 4 di via Migliaro, mediante accesso pedonale e carraio.

DESCRIZIONE SUB. 501

Non censibile composta da area recintata con in parte sistemazione a giardino, vano scala, cantina, W.C. piano terra, locale caldaia, lagnaia e porticato.

- **SUPERFICI**

L'alloggio al Piano Secondo Sub. 506 ha una superficie di circa mq. 90

L'autorimessa al Piano Terreno Sub. 504 ha una superficie di circa mq. 17.

L'autorimessa al Piano Terreno Sub. 502 ha una superficie di circa mq. 14.

L'area delle parti comuni è di circa mq. 600

Per il dettaglio si rimanda al punto 14.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE CORPO A (SUB. 506)

L'accesso alla casa, avviene attraverso un cancello carrabile od un cancelletto pedonale. Da qui una porta a vetri al piano terreno attraverso una scala conduce al 1° ed al 2° piano. Non vi è l'ascensore. La porta d'ingresso del Sub 506 è portoncino ma non blindato.

I pavimenti del soggiorno delle due stanze da letto e del corridoio sono in mattonelloni di graniglia levigati. Mentre quelli della cucina e del bagno sono in gres.

Il bagno è dotato dei sanitari ed una doccia con box. Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Due pareti della cucina sono rivestite in mattonelle di ceramica bianca, in parte staccate. Si evidenzia sul soffitto sempre della cucina una vistosa macchia di umidità.



Le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura di mogano.

Le finestre sono in legno verniciato con doppio vetro e protette da tapparelle.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda vi è un'unità centrale posta a piano terreno nelle parti comuni, e che serve sia il bene oggetto della perizia che l'appartamento sottostante.

Vi è un vetusto impianto di condizionamento (anno 2001 con gas fuori norma R22) con la macchina installata sul balcone delle due camere da letto ed uno split posto nel corridoio d'ingresso.

Gas e acqua giungono dalle rispettive reti di distribuzione pubbliche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE CORPO B (SUB. 504)

Si tratta di una semplice autorimessa con porta a bascula. Il tetto è ad una falda e ricoperto da tegole ed il pavimento è in calcestruzzo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE CORPO C (SUB. 502)

Si tratta di un'autorimessa ricavata come porzione dello scantinato posto al piano terreno (parti comuni).

La porta di ingresso è a bascula. La separazione con il sub. 501 è ricavabile solo dalle planimetrie.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica a corredo

Le indicazioni sono riferite alle destinazioni d'uso indicate nelle planimetrie catastali



- APE

Il Subalterno 506 è stato dotato di Attestato di Prestazione Energetica avente codice identificativo n. 1903600011825 registrato in data 25/01/2025 e validità sino al 25/01/2035, con indicazione di una prestazione Energetica globale del fabbricato in classe energetica "F".

- MILLESIMI

Non esiste condominio

- MANUTENZIONE

L'unità immobiliare si trova in scarso stato d'uso e manutenzione sia interna che esterna. **L'utilizzo dovrà prevedere una ristrutturazione od un pesante risanamento.**

- STATO DI POSSESSO

Piena proprietà per la quota di 100/100 per i sub. 502,504,506 e per la quota di 50/100 per le parti comuni sub. 501 in capo agli esecutati.

- OCCUPAZIONE

Il complesso descritto risulta essere libero da persone e di cose.

- PARTI COMUNI E SERVITU'

Trattandosi di edificio bifamiliare esistono parti comuni e per le servitù si rimanda alla lettura dell'atto di Atto di Compra-Vendita Atto di Compra-Vendita Notaio Ambrogio Squintani Repertorio 100771, Raccolta 17419 del 05/02/2003)

- REGOLARITA' URBANISTICA

Vedasi Punto 10

- ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di alloggio bifamiliare.



- PRESENZA DI RIFIUTI

Al momento del sopralluogo sia il corpo A sub 506 che il corpo B sub. 504 risultano liberi mentre per il corpo C, sub. 502 tutta l'area del piano terreno è occupata da arredi e suppellettili.

Non è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

- STIMA

Il metodo di stima utilizzato, mancando dati significativi di confronto in termini di beni simili in un arco temporale recente, il valore unitario deriva da un'analisi tra i parametri OMI e le correnti richieste commerciali simili. Valutata la consistenza, tenuto conto dell'ubicazione e delle infrastrutture comunali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura, dell'epoca di costruzione, dello stato e qualità degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali e dell'effettivo diritto di proprietà, dei comparabili già indicati in precedenza, si procede alla stima del valore di mercato attraverso il metodo richiamato.

Determinazione del valore di mercato alla data di perizia

<u>Superficie Ragguagliata</u>	mq.	165,4
<u>Valore di mercato (da MCA) al mq.</u>	€	550
	€	90.970,00
<u>Valore di mercato</u>	€	90.970,00

Stima del valore di vendita forzata

premesso che

- tra la data della stima e quella di aggiudicazione potrebbero trascorrere anche diverso tempo;
 - potrebbero inoltre verificarsi differenze dovute sia alla svalutazione/rivalutazione del bene staggito, al deperimento/obsolescenza del fabbricato e/o mancata manutenzione dello stesso;
 - non esistono garanzie per eventuali vizi occulti e rimborsi forfettari di spese;
- per tutto quanto sopra premesso si determina la riduzione di circa il 10% e arrotondati all'intero pari ad euro **9.097,00**.

Il valore stimato per la vendita forzata della proprietà si può quindi riassumere in arrotondati

€ 81.000,00 (euro ottantunomila/00).



17 OSSERVAZIONI FINALI

17.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Non sono presenti informazioni o note rilevanti che non siano già state espresse nei punti precedenti.

- *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (ad es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

La scheda sintetica viene prodotta anche in fascicolo a parte.

- *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;*

Si allega documentazione fotografica esterna ed interna.

Si provvede al deposito della perizia in via telematica, completa dei relativi allegati.

La copia di cortesia, completa di allegati, viene depositata a mano in Cancelleria.

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

La presente relazione, composta di pagine 42, verrà inviata in copia sia alla parte esecutata, che ai creditori procedenti e/o intervenuti nei termini previsti dall'incarico come da attestazioni che esternamente si allegheranno.

L'Esperto ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Cremona, 22 febbraio 2025.

L'Esperto

