

geom. Patrizio Marinoni  
STUDIO TECNICO  
26013 Crema - via De Marchi 2  
tel. 0373.201949  
ISCRITTO ALBO GEOMETRI CR n° 1270  
C.F.: MRNPRZ61H21D142U  
P.IVA: 00857380190  
e-mail: patrizio.marinoni@gmail.com  
pec: patrizio.marinoni@geopec.it

## TRIBUNALE DI CREMONA

PROCESSO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 230/2011

Promosso da:

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP Soc. Consortile per Azioni  
rappresentata dall'avv. Alberto Borsieri

contro:

### RELAZIONE



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Diritto** (cfr pag. 8): piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 8): villetta e box

**Ubicazione** (cfr pag. 8): Dovera (CR), via Folla, 24/A

**Stato** (cfr pag. 8): mediocre

**Titolarità** : quota 1/2 e quota di 1/2, in  
separazione legale dei beni.

**Lotti** (cfr pag. 15): no

**Dati catastali pignoramento** (cfr pag. 11):

Comune di Dovera (D358)

Foglio 15 mappale 205 - categ. A/3 - cl. 2 – vani 4, rendita euro 159,07 via Folla  
p. T

Foglio 15 mappale 222 - categ. C/6 - cl. 2 – mq 9, rendita euro 6,04 via Folla p. T

**Dati catastali attuali** (cfr pag. 11): come sopra

**Irregolarità / abusi** (cfr pag. 12): uso del box come lavanderia

**Valore di mercato** (cfr pag. 13): euro 87.400,00

**Valore mutuo**: euro 100.000,00

**Vendibilità** (cfr pag. 13): discreta

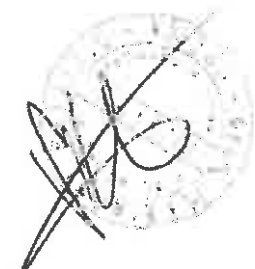
**Motivo** (cfr pag. 13): buona tipologia dell'immobile, mercato immobiliare  
stagnante, scarsa domanda di acquisto, lotto reale con altro mappale non  
oggetto di procedura che comporta la mancanza dell'accesso carrale

**Pubblicità**: ordinaria

**Occupazione** (cfr pag. 14): utilizzato dagli esecutati

**Vincoli**: nessuno

**Oneri** (cfr pag. 14): -

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

## **ELENCO ALLEGATI**

**Allegato 1: attestazioni comunicazioni alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.**

**Allegato 2: documentazione fotografica.**

**Allegato 3: documentazione catastale.**

**Allegato 4: pratiche edilizie.**

**Allegato 5: attestazione Agenzia delle Entrate.**

**Allegato 6: atto di provenienza dei beni.**

**Allegato 7: attestato di prestazione energetica.**

**Allegato 8: aggiornamento ispezioni ipotecarie.**

### **Rilegati a parte:**

- ulteriore originale dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- attestazioni invio copia della relazione alle parti;
- scheda sintetica;
- CD;
- proposta compenso professionale e rimborso spese.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a professional seal.

## PERIZIA DI STIMA

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

### QUESITO

Visti gli artt. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. il Giudice dispone che il Perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei.

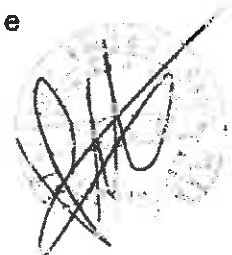
Successivamente:

1) **PROVEDA l'Esperto, 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 descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- a determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
- a fornire, nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile;
- a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a predisporre certificazione energetica, se assente;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, likely an official seal of the court or the expert's office.

- a verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, precisi il C.T.U. se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria;
- all'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 provveda alla regolarizzazione;
- a verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- a 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;
- a individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e



numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

- a indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;

- ad acquisire altre informazioni utili per il futuro acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

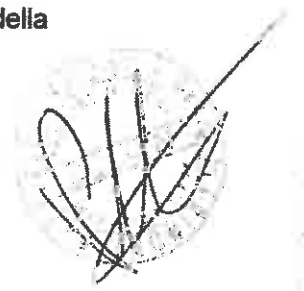
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

- eventuali cause in corso.

2) ALLEGHI il Perito alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, 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 in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione.

3) DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto informatico.

4) INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 21 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number. The signature is written in a cursive style.

5) RIFERISCA 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.

6) FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

28.07.2014 Giuramento

Verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

Invio comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali.

Acquisizione estratto mappa catastale

Acquisizione schede catastali e visure

Richiesta ed acquisizione atto di provenienza dei beni

Verifica sussistenza attestato prestazione energetica.

Istanza al Comune per acquisizione pratiche edilizie.

19.11.2014 Accesso ai beni

Istanza all'Agenzia delle Entrate.

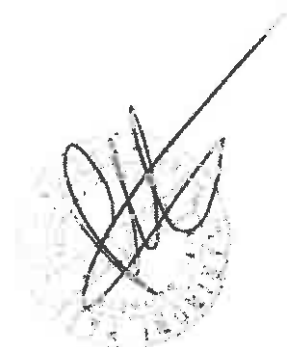
Acquisizione pratiche edilizie.

Acquisizione attestazione Agenzia delle Entrate.

02.12.2014 Aggiornamento ispezioni ipotecarie.

09.12.2014 Esecuzione dell'attestato di prestazione energetica.

Invio di copia della perizia al debitore ed ai creditori procedenti.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number. The signature is written in a cursive style.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

### Diritto

Intestatari dei beni i sigg. [REDACTED] quota 1/2  
e [REDACTED] quota di 1/2, in separazione legale  
dei beni.

### Bene e ubicazione

I beni sono ubicati nel comune di Dovera -CR- via Folla 24/A.

Trattasi di singola villetta disposta al solo piano terra con area esclusiva e lavanderia/box.

### Descrizione

La villetta disposta su unico piano è composta da disimpegno, cucina, vano pranzo, antibagno, bagno, camera da letto, piccolo portico sul retro ed area esclusiva su tre lati.

In lato Sud il mappale 205 confina con il mappale 223 sul quale sorgono ulteriori costruzioni della medesima proprietà ma non oggetto della presente procedura.

L'accesso ai beni avviene direttamente da via Folla, pedonalmente tramite due cancellini ubicati sul mappale 205, mentre l'accesso carraiolo è posto sul mappale 223 pertanto in caso di vendita dei beni separatamente dal mappale citato, gli stessi non avranno alcun accesso carraiolo.

Si segnala inoltre che la proiezione della gronda dell'abitazione in lato Sud insiste sul mappale 223.

L'immobile si presenta in mediocri condizioni generali.





Caratteristiche principali: manto di copertura in coppi, gronde in latero-cemento, pareti esterne con leggera coibentazione, serramenti dotati di avvolgibili in PVC ed inferriate; internamente pavimentazione principale in piastrelle ceramiche posate in diagonale, pareti intonacate, serramenti in PVC con vetro-camera, porte interne cieche.

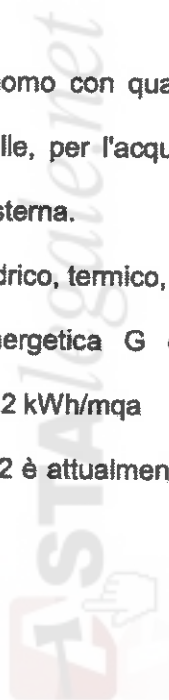
Si segnala che in alcune parti sussiste umidità e muffe sulle murature, ammaloramenti e scrostamenti dell'intonaco, piastrelle sconnesse, in particolare nella camera da letto.

Impianto di riscaldamento autonomo con quattro generatori singoli a gas con scarico a parete di marca Gazelle, per l'acqua calda caldaia pensile a gas di marca Sylber sita in lavanderia esterna.

Presenza dell'impianto elettrico, idrico, termico, fognario, TV, telefono.

L'unità rientra nella classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 361,92 kWh/mqa

Il box individuato dal mappale 222 è attualmente utilizzato come lavanderia, uso consentito dalle NT di PGT.



## Consistenza

Superfici lorde indicative.

### Abitazione

Piano	Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. eq.
T	abitazione	75,50	1,00	75,50
T	portico	6,60	0,30	2,00
T	area esclusiva	207,00	0,05	10,35
<b>totale</b>				<b>87,85</b>

### Box/lavanderia

Piano	Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. eq.
T	Box	12,10	1,00	12,10
<b>totale</b>				<b>12,10</b>



## STORIA CATASTALE

### Dati catastali attuali

Comune di Dovera (D358)

Foglio 15 mappale 205 - categ. A/3 - cl. 2 – vani 4, rendita catastale € 159,07 via

Folla p.T

Foglio 15 mappale 222 - categ. C/6 - cl. 2 – mq 9, rendita catastale € 6,04 via

Folla p.T

### Variazioni storiche

Precedentemente all'impianto meccanografico catastale l'unità abitativa era identificata dal mappale 205 graffiato al mappale 222.

Con il frazionamento del 10.07.1987 n. 1304.1/1987 in atti dal 23.11.1998 vengono definiti gli attuali dati catastali.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

### Giudizio di regolarità

In relazione al sopralluogo effettuato in data 19.11.2014 si attesta la sostanziale conformità delle schede catastali rispetto allo stato di fatto degli immobili tranne le seguenti esigue differenze: non indicata la porta che dalla cucina conduce al portico, il breve divisorio tra antibagno e bagno è in realtà rimosso e il box è invece utilizzato come lavanderia. Non si procede al mutamento catastale dell'accessorio per non regredire il valore del bene e permettere in futuro il ripristino della utile autorimessa con celere rimozione del tamponamento anteriore, come da sanatoria edilizia n. C 76/85.

A circular official stamp with a signature written over it in black ink. The stamp contains some illegible text, likely the name of the office or the official.

## **Confini**

Lotto unico a partire da Nord in senso orario: mappale 204, via Folla, mappale 223, altrui fondo senza individuazione catastale.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

### **Titoli urbanistici ed agibilità**

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Dovera, il tecnico comunale ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 68 del 22-9-1959 rilasciato a ..... *"costruire una casa di abitazione di tipo economico su area di sua proprietà"*
- Certificato di abitabilità n. 68 del 26.10.1960;
- Concessione edilizia in sanatoria n. C 76/85 dell'8.03.2000 rilasciata agli eredi di ..... per costruzione portico;
- Autorizzazione del 23.04.1986 rilasciata a ..... per modifiche alla copertura.

### **Abusi**

La limitata difformità presente è il suddetto tamponamento anteriore del box in modo da utilizzarlo come lavanderia, con inerenti finiture di accessorio al servizio dell'abitazione.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a seal of an official or institution.

### **Sanabilità e costi**

Non si indica la sanatoria edilizia per dette limitate differenze. Comunque, in caso di pretesa sanatoria la spesa complessiva si quantifica in € 3.800,00 più IVA per gli adempimenti tecnici, catastali e sanzione amministrativa.

### **VALORE E VENDIBILITA'**

#### **Metodo di valutazione**

Trattandosi di bene ultimato si adotta per la stima il metodo del confronto facendo riferimento a beni con simili caratteristiche.

Dalla ricerca sono stati reperiti beni comparabili, si è fatto riferimento alle valutazioni OMI ed anche a listini di agenzie immobiliari.

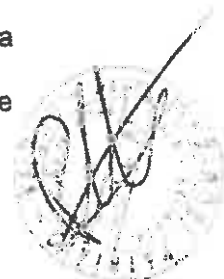
#### **Valore attribuito**

Confrontando i dati reperiti si ritiene che il valore di riferimento ritenuto congruo al mq sia di € 930,00 pertanto il valore dell'abitazione ammonta a corpo a € 81.800,00 a cui vanno aggiunti € 5.600,00 per la lavanderia/box.

#### **Giudizio di vendibilità**

Si ritiene discreto il giudizio di vendibilità.

A favore la tipologia del bene (villetta singola su unico piano); di contro il fatto che il lotto reale è costituito anche dal mappale 223 della medesima proprietà ma non oggetto di procedura dal quale si ha l'accesso carraio, oltre alla situazione



generale del mercato immobiliare, praticamente inattivo che non favorisce un'immediata alienazione dei beni.

## ONERI

### Occupazione

Alla data del sopralluogo i beni risultano utilizzati dagli esecutati.

### Oneri condominiali medi

I beni non fanno parte di complesso condominiale.

### Arretrati

## ELENCO PROPRIETARI ED ATTI AL VENTENNIO

Al ventennio i beni erano di proprietà di [redacted] a [redacted]

A seguito della successione del [redacted] 2 per causa di morte di [redacted]  
(testamento olografo registrato a [redacted] e 1) registrata  
a Crema vol. [redacted] 192, trascrizione n. [redacted] in atti dal

[redacted], i beni diventano di proprietà in quota di 1/2 cadauno di

i nato a [redacted]

to a [redacted]



Con atto di compravendita notaio del ( rep.

[redacted] concede la quota di ½ a [redacted]  
[redacted]

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

*(successive al certificato ipotecario in procedura del 14/03/2012)*

Non vi sono formalità successive.

Si allegano le ispezioni ipotecarie eseguite in data 02-12-2014.

### LOTTI

Non è possibile effettuare più lotti.

### COMODA DIVISIBILITA'

Non possibile.

### NOTE

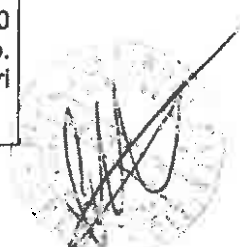
-

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

ASTAlegale.net

**SCHEMA SINTETICA****TRIBUNALE DI CREMONA  
E.I. n. 230/2011**

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>La villetta disposta su unico piano è composta da disimpegno, cucina, vano pranzo, antibagno, bagno, camera da letto, piccolo portico sul retro ed area esclusiva su tre lati.</p> <p>In lato Sud il mappale 205 confina con il mappale 223 sul quale sorgono ulteriori costruzioni della medesima proprietà ma non oggetto della presente procedura.</p> <p>L'accesso ai beni avviene direttamente da via Folla, pedonalmente tramite due cancellini ubicati sul mappale 205, mentre l'accesso carraio è posto sul mappale 223 pertanto in caso di vendita dei beni separatamente dal mappale citato, gli stessi non avranno alcun accesso carraio.</p> <p>Si segnala inoltre che la proiezione della gronda dell'abitazione in lato Sud insiste sul mappale 223.</p> <p>L'immobile si presenta in mediocri condizioni generali.</p> <p>Caratteristiche principali: manto di copertura in coppi, gronde in latero-cemento, pareti esterne con leggera coibentazione, serramenti dotati di avvolgibili in PVC ed inferriate; internamente pavimentazione principale in piastrelle ceramiche posate in diagonale, pareti intonacate, serramenti in PVC con vetro-camera, porte interne cieche.</p> <p>Si segnala che in alcune parti sussiste umidità e muffe sulle murature, ammaloramenti e scrostamenti dell'intonaco, piastrelle sconnesse, in particolare nella camera da letto.</p> <p>Impianto di riscaldamento autonomo con quattro generatori singoli a gas con scarico a parete di marca Gazelle, per l'acqua calda caldaia pensile a gas di marca Sylber sita in lavanderia esterna.</p> <p>Presenza dell'impianto elettrico, idrico, termico, fognario, TV, telefono.</p> <p>L'unità rientra nella classe energetica G con fabbisogno termico per la climatizzazione invernale di 361,92 kWh/mq</p> <p>Il box individuato dal mappale 222 è attualmente utilizzato come lavanderia, uso consentito dalle NT di PGT</p>
<b>UBICAZIONE</b>	Dovera, via Folla, 24/A (CR).
<b>DATI CATASTALI</b>	Comune di Dovera (D358) Foglio 15 mappale 205 - categ. A/3 - cl. 2 - vani 4, rendita euro 159,07 via Folla p. T Foglio 15 mappale 222 - categ. C/6 - cl. 2 - mq 9, rendita euro 6,04 via Folla p. T
<b>VALORE DI STIMA</b>	euro 87.400,00
<b>CONTESTO</b>	Contesto residenziale semicentrale.
<b>CARATTERISTICHE DELLA ZONA E SERVIZI</b>	Il paese di Dovera di poco meno di 4.000 abitanti, dista 60 km da Cremona, 10 km da Crema e 30 km da Milano. Dispone di alcune attività commerciali e di servizi. Al di fuori del centro abitato le zone limitrofe sono agricole





2) ALLEGHI il Perito alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, 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 in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione.

Si rimanda agli allegati della presente relazione.

3) DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto informatico.

Viene allegato alla presente perizia un CD contenente quanto richiesto

4) INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno 21 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Le attestazioni di invio alle parti della perizia sono allegare alla presente relazione (rilegate a parte).

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem, possibly a notary seal.

5) RIFERISCA 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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 19/11/2014.

Non vi sono state richieste di sospensione.

6) FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.


Il termine di deposito e di invio della perizia alle parti, fissato in 21 giorni prima dell'udienza stabilita per il giorno 12.01.2015, viene rispettato.

Restando a disposizione dell'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione.

Crema, 11 dicembre 2014

Il C.T.U.

geom. Patrizio Marinoni

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'Patrizio Marinoni', is written over a circular official stamp. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.