



TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N. 62/2017 RIUNITA ALLA N. 202/2018

G.E. AVV. CLAUDIA CALUBINI

CREDITORE PROCEDENTE

INTESA SANPAOLO s.p.a.
con sede in piazza San Carlo n. 156, Torino

DEBITORE ESECUTATO

via Ciboldi n. 17, Sesto ed Uniti (Cr)



PERIZIA DI STIMA

PREMESSE

Il sottoscritto Amadio Balestreri, geometra con studio in San Giovanni in Croce (Cr) via Matteotti n. 119, iscritto all' albo della provincia di Cremona al n. 986 e dei consulenti tecnici del Tribunale di Cremona al n. 260,

- nominato esperto nella procedura r.g.e.n. 62 / 2017 dal Sig. Giudice Dott. Claudia Calubini in data 07.07.2017.
- è comparso innanzi al Funzionario giudiziario Dott. Pini Marcello in data 19.07.2017 per il giuramento di rito e l' accettazione dell' incarico di seguito articolato:

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. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
 - i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
 - ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;
4. nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;

5. a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

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, co. 3 disp. att. c.p.c.:

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;

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.

- ha depositato in data 16.03.2018 sul portale dei servizi telematici del tribunale di Cremona la perizia di stima afferente l' esecuzione immobiliare r.g.e.n. 62 / 2017 (creditore procedente Intesa Sanpaolo s.p.a. – debitore esecutato

- è stato chiamato a precisazioni in contraddittorio con il tecnico nominato dal debitore con verbale di causa 27.04.2018, di cui alla comunicazione p.e.c. 02.05.2018,

- è comparso all' udienza del 29.06.2018 ed ha fornito le spiegazioni richieste,

- con verbale di causa 08.02.2019 e successiva comunicazione p.e.c. 04.04.2019, è stato informato della riunione dell' esecuzione n. 202 / 2018 alla precedente n. 62 / 2017 ed incaricato di produrre nuova perizia riguardante la stima di tutti i mappali pignorati.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti della procedura, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali.

- In data 06.05.2019 ha richiesto e conseguito all' Agenzia del Territorio di Cremona, copia dell' estratto di mappa aggiornato, delle visure catastali, delle planimetrie catastali e dell' elaborato planimetrico.

- In data 06.05.2019 ha eseguito un accesso al catasto energetico della regione Lombardia, riscontrando la presenza degli attestati di prestazione energetica relativi alle unità immobiliari residenziali.

- In data 08.05.2019 ha effettuato un accesso on line all' agenzia entrate – servizio di pubblicità immobiliare - di Cremona.

- In data 08.05.2019, ha chiesto on line al comune di Sesto ed Uniti (Cr) un accesso agli atti per la verifica della storia urbanistica dell' immobile.

- In data 13.05.2019 ha eseguito un sopralluogo dell' immobile, scattato n. 69 pose, per verificare la conformità catastale, la consistenza e tutte le caratteristiche del compendio.

- In data 29.05.2019 ha prodotto istanza di proroga assentita dal G.E. Avv. Claudia Calubini, concedendo nuovo termine per il deposito dell' elaborato peritale al 15.10.2019.
- In data 27.08.2019 ha effettuato di persona un accesso agli atti del comune di Sesto ed Uniti (Cr) - ufficio tecnico, eseguendo la scansione degli atti e tipi afferenti gli immobili in trattazione.
- In data 30.09.2019 ha eseguito un secondo sopralluogo dell' immobile, scattato n. 6 pose, per la verifica della conformità urbanistica rispetto agli atti urbanistico-edilizi comunali.
- In data 15.10.2019 ha prodotto istanza di proroga assentita dal G.E. Avv. Claudia Calubini, concedendo nuovo termine per il deposito dell' elaborato peritale al 15.032020.
- In data 11.11.2021 ha prodotto istanza di proroga assentita dal G.E. Avv. Claudia Calubini, concedendo nuovo termine per il deposito dell' elaborato peritale al 31.01.2022.
- In data 14.01.2022 ha eseguito un terzo sopralluogo dell' immobile per il rilievo dei fabbricati e loro pertinenze.
- In data 21.01.2022 ha prodotto tipo frazionamento e mappale con procedura pregeo approvata il 21.01.2022 prot. 2022/2022 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio.
- In data 04.03.2022 ha eseguito un quarto ed ultimo sopralluogo dell' immobile, scattato n. 57 pose, per il completamento dei rilievi dei fabbricati.
- In data 10.03.2022 ha prodotto denuncia di variazione con procedura do.c.fa. approvata il 11.03.2022 prot. CR0010666 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio.
- In data 22.03.2022 ha richiesto e conseguito all' Agenzia del Territorio di Cremona, copia delle visure catastali aggiornate in seguito alle procedure pregeo e do.c.fa sopraccitate.
- In data 22.03.2022 ha effettuato un accesso on line all' agenzia entrate – servizio di pubblicità immobiliare - di Cremona.

Successivamente alle istanze ed agli accessi sopraccitati, ha conseguito:

- Copia dell' estratto di mappa aggiornato relativo all' immobile oggetto di pignoramento **(all. 1)**.
- Copia delle visure catastali 06.05.2019 **(all. 2)**.
- Copia delle planimetrie catastali **(all. 3)**.
- Attestato di prestazione energetica **(all. 4)**.
- L' elenco delle trascrizioni ed iscrizioni in data 08.05.2019 **(all 5)**.
- La documentazione fotografica **(all. 6)** e tutti i dati necessari per la verifica della conformità catastale, della consistenza e di ogni caratteristica.
- Copia degli atti abilitanti l' attività edilizia riguardante le unità in trattazione **(all. 7)**.
- La destinazione urbanistica dello strumento di pianificazione comunale vigente (piano di governo del territorio PGT).

- Tipo frazionamento e mappale del 21.01.2022 prot. 2022/2022 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio (**all. 8**).
- Denuncia di variazione approvata il 11.03.2022 prot. CR0010666 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cremona – Territorio (**all. 9**).
- Copia della visura catastale aggiornata alla data del 22.02.2022 (**all. 10**).

Ha inoltre prodotto:

- redazione della presente perizia di stima e duplicazione su supporto informatico;
- trasmissione atti e deposito sul portale dei servizi telematici del Tribunale di Cremona.

a. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- Trattasi di ex cascina rurale, in fregio alla pubblica via Ciboldi, recentemente ben ristrutturata, con la conservazione dei caratteri e della composizione degli originali fabbricati rurali, residuanti dalla demolizione delle superfetazioni obsolete. E' costituita da due unità immobiliari residenziali contigue a due piani f.t., un' unità immobiliare adibita a deposito a due piani f.t., contiguo all' unità residenziale di est, un' unità immobiliare adibita a deposito ad un piano f.t., isolata ad ovest delle unità residenziali ed aree pertinenziali adibite a giardino, cortile, piscina e piccolo parcheggio. Il complesso è recintato con muri tradizionali ed in parte con muretti sovrastati da cancellate e reti metalliche.
- Il compendio pignorato è costituito da (da ovest ad est):
 - una unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, sviluppata su due livelli e composta da: piano terra deposito, al piano primo deposito;
 - una unità immobiliare abitativa sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno - lavanderia, disimpegno, ripostiglio ed ampio porticato; al piano primo 3 camere da letto, cabina armadio, corridoio, disimpegno e 2 bagni;
 - una unità immobiliare abitativa sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno, portico; al piano primo 2 camere da letto, studio, disimpegno, bagno;
 - una unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, sviluppata su unico livello e composta da : 5 depositi e portico;
 - aree scoperte adibite a corti, piscina, viabilità e parcheggio.
- Il compendio ha accesso dalla pubblica via Ciboldi posta ad est con portale carraio e pedonale nell' ampio porticato e con cancello nella recinzione del giardino di nord.
- Ha i seguenti confini in unico corpo: nord, ragioni alla particella 15 foglio 1; est, la pubblica via Ciboldi; sud, ragioni alle particelle 29 – 32 – 31 foglio 3; ovest, ragioni alla particella 6 foglio 3.

- Le due unità immobiliari abitative sono costituite da muratura piena originaria intonacata e tinteggiata con parti “a vista”, orizzontamenti e copertura in andamento di falda ad orditura lignea, manto in coppi, impalcati in cotti, pavimentazioni interne e rivestimenti in formelle di ceramica, normale ed attuale dotazione di servizi i.s ed impianti tecnologici, con riscaldamento autonomo ed elementi radianti tradizionali, infissi ed oscuranti in legno, scale interne “a giorno” in c.a. rivestite in ceramica, marciapiedi e piccole porzioni esterne pavimentate. con formelle.
- L’ unità immobiliare destinata a deposito di est è costituita da muratura piena originaria intonacata e tinteggiata con parti “a vista”, orizzontamenti intermedi in travi curve d’ acciaio e volterrane in cotto intonacati, copertura in andamento di falda ad orditura lignea conservata e restaurata con manto in coppi, impalcati in assito, pavimentazioni interne in battuto di cls al p.t., in formelle di ceramica al p.1 ed in formelle autobloccanti di cls nel portico al p.t., infissi in legno tradizionale al p.t. ed ampie vetrate fisse al p.1, dotazione di impianti elettrico ed illuminotecnico e priva di impianti termici efficienti.
- L’ unità immobiliare destinata a deposito di ovest è costituita da: muratura piena originaria intonacata, pavimentazioni interne in battuto di cls, copertura in andamento di falda ad orditura lignea con manto in coppi, dotazione di impianti elettrico ed illuminotecnico e priva di impianti termici.
- Le aree scoperte sono completamente recintate e prevalentemente “sistematiche a verde” con piccole porzioni pavimentate e piscina seminterrata. Una porzione di area è destinata a parcheggio esterno alla recinzione di est, in fregio alla pubblica via Ciboldi.
- Le unità pignorate versano in normale stato di conservazione, pur evidenziando la necessità d’ inizio delle manutenzioni conservative, soprattutto riguardanti gli intonaci esterni e le orditure lignee esposte all’ ambiente esterno.
- Non hanno servitù apparenti nè descritte e stipulate nel titolo di provenienza (contratto di vendita 08.05.1997 rep. 35811/ 13775 Notaio Umberto Ponti in Cremona, reg. il 22.05.1997 n. 1017, trascritto il 22.05.1997 n. 3315 / 2192)

b. DEFINIZIONE QUOTE E DIVISIBILITÀ

- I sopraccitati compendio e descrizione degli immobili, riguardano la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva n. 62/2017 riunita alla n. 202/2018.
- **Il compendio è utilmente e comodamente divisibile in natura, senza produzione di minusvalenze derivanti dalla costituzione di servitù reciproche dei piedi (lotti) derivati e privo di costi per opere divisionali..**

c. FORMAZIONE LOTTI

- Con l'obbiettivo della più probabile collocazione nella piazza immobiliare di riferimento e di riscontro del più probabile valore di realizzo dei beni in trattazione, ritiene opportuna la suddivisione dell'intero compendio in n. 2 lotti funzionali.
- I lotti derivati dall'intero compendio pignorato,
 - sono già stati oggetto di conforme identificazione ed aggiornamento catastale con le procedure pregeo e do.c.fa. citate nel precedente capitolo **1**.
 - sono graficamente rappresentati in tinta nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**) completa di indicazione delle parti loro comuni e di legenda descrittiva degli elementi geometrici e dimensionali di tutte le dividenti.

d. DESCRIZIONE LOTTO "A"

- Unità immobiliare abitativa esclusiva evidenziata in tinta giallo nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno, portico; al piano primo 2 camere da letto, studio, disimpegno, bagno;
- unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, evidenziata in tinta giallo nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), sviluppata su unico livello e composta da : 5 depositi e portico;
- area scoperta esclusiva adibita a corte e piscina, evidenziata in tinta giallo nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**);
- quota indivisa di 1/2 di aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune al lotto "B", evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**).
- Ha accesso e recesso dalle aree adibite a parcheggio e viabilità comune, evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**) poi, come esse, dalla pubblica via Ciboldi di est.
- Ha le servitù
 - attiva e passiva di uso comune con le ragioni al lotto "B" delle aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**),
 - costituente per destinazione art. 1062 c.c..
- Confini delle ragioni esclusive del lotto "A":
 - nord, ragioni alla particella 15 foglio 1; est, ragioni alle particelle 26/504, 26/501, 28/507 e 26/502 foglio 3; sud, ragioni alle particelle 29 – 32 – 31 foglio 3; ovest, ragioni alla particella 6 foglio 3.
- Confini delle aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune al lotto "B":

- nord, ragioni alla particella 15 foglio 1; est, la pubblica via Ciboldi; sud, ragioni alla particella 26/501 foglio 3; ovest, ragioni alle particelle 26/501 e 26/503 foglio 3.
- Identificazione catastale lotto "A":
 - foglio 3 - particella 28 - subalterno 508 graffata con la particella 26 subalterno 503 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 7 vani - superficie catastale totale 173 m2 - totale escluse aree scoperte 132 m2 - rendita € 469,98 - via Ciboldi, 17 piano T-1; foglio 3 - particella 208 - subalterno 501 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 103 m2 - superficie catastale totale 118 m2 - rendita € 138,31 - via Ciboldi, 17 piano T.
- Identificazione catastale delle aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune:
 - catasto fabbricati del comune di Sesto ed Uniti: foglio 3 - particella 26 - subalterno 504 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile; foglio 3 - particella 26 - subalterno 505 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.

e. DESCRIZIONE LOTTO "B"

- Unità immobiliare abitativa esclusiva evidenziata in tinta azzurro nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno - lavanderia, disimpegno, ripostiglio ed ampio porticato; al piano primo 3 camere da letto, cabina armadio, corridoio, disimpegno e 2 bagni;
- unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, evidenziata in tinta azzurro nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), sviluppata su due livelli e composta da: piano terra deposito, al piano primo deposito;
- aree scoperte esclusive adibite a corte, evidenziate in tinta azzurro nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**);
- quota indivisa di 1/2 di aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune al lotto "A", evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**).
- Ha accesso e recesso sia dalle aree adibite a parcheggio e viabilità comune, evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**) poi, come esse, dalla pubblica via Ciboldi di est; sia direttamente dalla pubblica via Ciboldi di est;
- Ha le servitù
 - attiva e passiva di uso comune con le ragioni al lotto "A" delle aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**),

- costituenti per destinazione art. 1062 c.c..
- Confini delle ragioni esclusive del lotto "B":
 - nord, ragioni alle particelle 26/504 e 26/505 foglio 3; est, ragioni alla particella 26/505 foglio 3 e la pubblica via Ciboldi; sud, ragioni alla particella 29 foglio 3; ovest, ragioni alle particelle 26/503 e 28/508 foglio 3.
- Confini delle aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune al lotto "A":
 - nord, ragioni alla particella 15 foglio 1; est, la pubblica via Ciboldi; sud, ragioni alla particella 26/501 foglio 3; ovest, ragioni alle particelle 26/501 e 26/503 foglio 3.
- Identificazione catastale lotto "B":
 - foglio 3 - particella 28 - subalterno 506 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 314 m² - superficie catastale totale 359 m² - rendita € 356,77 - via Ciboldi, 17 piano T-1; foglio 3 - particella 28 - subalterno 507 graffata con la particella 26 subalterni 501 e 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 10,5 vani - superficie catastale totale 275 m² - totale escluse aree scoperte 237 m² - rendita € 704,96 - via Ciboldi, 17 piano T-1; foglio 3 - particella 28 - subalterno 509 - via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.
- Identificazione catastale delle aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune:
 - catasto fabbricati del comune di Sesto ed Uniti: foglio 3 - particella 26 - subalterno 504 - via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile; foglio 3 - particella 26 - subalterno 505 - via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.

f. CONFORMITA' CATASTALE

- A seguito delle procedure pregeometriche e do.c.f.a più volte citate (**all. 8 e 9**) per la suddivisione del compendio pignorato in n. 2 lotti, consegue la visura catastale attuale (**all. 10**) con i seguenti identificativi e classamento relativi all'intero compendio:
 - catasto fabbricati del comune di Sesto ed Uniti:
 - foglio 3 - particella 28 - subalterno 506 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 314 m² - superficie catastale totale 359 m² - rendita € 356,77 - via Ciboldi, 17 piano T-1;
 - foglio 3 - particella 28 - subalterno 507 graffata con la particella 26 subalterni 501 e 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 10,5 vani - superficie catastale totale 275 m² - totale escluse aree scoperte 237 m² - rendita € 704,96 - via Ciboldi, 17 piano T-1;

- foglio 3 - particella 28 - subalterno 508 graffata con la particella 26 subalterno 503 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 7 vani - superficie catastale totale 173 m² - totale escluse aree scoperte 132 m² - rendita € 469,98 - via Ciboldi, 17 piano T-1;
 - foglio 3 - particella 208 - subalterno 501 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 103 m² - superficie catastale totale 118 m² - rendita € 138,31 - via Ciboldi, 17 piano T;
 - foglio 3 - particella 28 - subalterno 509 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile;
 - foglio 3 - particella 26 - subalterno 504 - via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile;
 - foglio 3 - particella 26 - subalterno 505 - via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.
- Ai sensi e per gli effetti dell' art. 19 c. 14 d.l. 78/2010 convertito con L. 122/2010 ed alle circolari dell' Agenzia del Territorio n. 2 e 3 del' anno 2010, dichiara che le planimetrie catastali presentate in data 11.03.2022 ed allegate alla dichiarazione di variazione do.c.f.a. prot. CR0010666 del 11.03.2022 (**all. 9**) sono conformi allo stato di fatto.
 - È verificata l' esatta rispondenza delle risultanze catastali, precedenti la variazione catastale do.c.f.a. prot. CR0010666 del 11.03.2022 , con i dati specificati nei verbali di pignoramento immobili trascritti a Cremona il 08.03.2017 ai nn. 1682/1120 e il 08.08.2018 ai nn. 7202/4800.

g. DETERMINAZIONE VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

- *Acquisizione elementi economici comparabili:*

valori immobiliari dichiarati da agenzia delle entrate e rilevati nel periodo intercorrente tra il mese di luglio 2019 e il giugno 2021 per unità immobiliari residenziali e pertinenze ubicate nei comuni di Sesto ed Uniti località Luignano e Cortetano, Paderno Ponchielli località Ossolaro e Castelveverde località Castelnuovo del Zappa, località e piazze mercantili assimilabili alla località di Luignano del comune di Sesto ed Uniti.

- *Atti reperiti n. 3:*

<i>n. atto</i>	<i>periodo</i>	<i>quota trasferita</i>	<i>categoria</i>	<i>consistenza</i>	<i>corrispettivo dichiarato €</i>
1	luglio 2019 comune di Castelveverde loc. Castelnuovo del Zappa	100%	RES cat. A02	7 vani	90.000,00
			PER C06	29 m ²	

2	novembre 2020 comune di Castelverde loc. Castelnuovo del Zappa	100%	RES cat. A03	5,5 vani	64.000,00
			PER C06	19 m ²	
3	novembre 2020 comune di Paderno Ponchielli località Ossolaro	100%	RES cat. A03	5 vani	90.000,00
			PER C06	15 m ²	

- *Calcolo valore unitario di base:*

<i>n.</i> <i>atto</i>	<i>(a)</i> <i>categoria</i>	<i>(b)</i> <i>consistenza</i> <i>u.i.</i>	<i>(c)</i> <i>p.c.</i>	<i>(d)</i> <i>superficie</i> <i>u.i.</i>	<i>(e)</i> <i>corrispettivo</i> <i>dichiarato €</i>	<i>(f)</i> <i>corrispettivo</i> <i>dedotto da</i> <i>dichiarato</i> <i>€/mq</i>	<i>(g)</i> <i>media valori</i> <i>dichiarati=</i> <i>=valore</i> <i>unitario base</i> <i>€/mq</i>
1	RES cat. A02	7 vani	21	+ 147,00			
	PER C06	29 m ²	1,1	+ 31,90			
				= 178,90	90.000,00	503,07	
2	RES cat. A03	5,5 vani	20	+ 110,00			
	PER C06	19 m ²	1,1	+ 20,90			
				= 130,90	64.000,00	488,92	
3	RES cat. A03	5 vani	20	+ 100,00			
	PER C06	15 m ²	1,1	+ 16,50			
				= 116,50	90.000,00	772,53	
Σ						1.764,52	
<i>valore unitario base</i>							588,17
note:							
(a)	<i>dati rilevati</i>						
(b)	<i>dati rilevati</i>						
(c)	<i>parametro di conversione tratto dalla "nota metodologica compravendite immobiliari - statistiche OMI" data aggiornamento 20 maggio 2021:</i> - <i>superficie media del vano del gruppo A: cat. A/2 = 21 mq</i> - <i>superficie media del vano del gruppo A: cat. A/3 = 20 mq</i> - <i>rapporto medio superficie catastale e consistenza catastale del gruppo C: cat. C/6 = 1,1</i>						
(d)	<i>superficie dedotta (b) x (c)</i>						
(e)	<i>dati rilevati</i>						
(f)	<i>corrispettivo dedotto (e) / (d)</i>						
(g)	<i>Σ (f) / 3</i>						

- *Stima sintetico comparativa (valore di mercato teorico) lotto A*

<i>identificazione</i> <i>porzioni con</i> <i>valore</i> <i>omogeneo</i>	<i>superficie</i> <i>lorda</i> <i>reale</i> <i>mq</i>		<i>coefficiente</i> <i>di</i> <i>equivalenza</i> 1		<i>superficie</i> <i>equivalente</i> <i>mq</i>		<i>valore</i> <i>unitario</i> <i>base</i> <i>€/mq</i>		<i>valore</i> <i>mercato</i> <i>teorico</i> <i>€</i>
abitazione p. t	68,61	x	1,00	x	68,61	x	588,17	=	40.354,34
abitazione p. 1	68,61	x	1,00	x	68,61	x	588,17	=	40.354,34
portico p.t.	29,37	x	0,35	x	10,28	x	588,17	=	6.046,38

depositi p.t.	113,60	x	0,30	x	34,08	x	588,17	=	20.044,83
portico p.t.	47,61	x	0,30	x	14,28	x	588,17	=	8.399,06
corte - piscina	1.120,00	x	0,08	x	89,60	x	588,17	=	52.700,03
quota di ½	232,50 / 2								
beni comuni	= 116,25	x	0,05	x	5,81	x	588,17	=	3.417,27
valore di mercato teorico									171.316,25

nota:

1 *coefficiente correttivo di destinazione, applicato per raggugiare la superficie della porzione con valore omogeneo rispetto ai valori di base assunti.*
n.b.: il coefficiente 0,08 attribuito alla corte – piscina, tiene conto della capacità di espansione planivolumetrica del lotto corrispondente ad una maggior s.c. di $\approx + m^2 430,00$ ed un maggior v. di $\approx + m^3 1.224,00$.

- **Stima sintetica comparativa (valore di mercato teorico) lotto B**

identificazione porzioni con valore omogeneo	superficie lorda reale mq		coefficiente di equivalenza 1		superficie equivalente mq		valore unitario base €/mq		valore mercato teorico €
abitazione p. t	120,78	x	1,00	x	120,78	x	588,17	=	71.039,00
abitazione p. 1	120,78	x	1,00	x	120,78	x	588,17	=	71.039,00
portico p.t.	142,60	x	0,35	x	49,91	x	588,17	=	29.355,56
deposito p.t.	179,62	x	0,50	x	89,81	x	588,17	=	52.823,54
deposito p.1	179,62	x	0,30	x	53,88	x	588,17	=	31.690,60
corte	955,00	x	0,05	x	47,75	x	588,17	=	28.085,11
quota di ½	232,50 / 2								
beni comuni	= 116,25	x	0,05	x	5,81	x	588,17	=	3.417,27
valore di mercato teorico									287.450,08

nota:

1 *coefficiente correttivo di destinazione, applicato per raggugiare la superficie della porzione con valore omogeneo rispetto ai valori di base assunti.*
n.b.: il coefficiente 0,05 attribuito alla corte, tiene conto della capacità di espansione planivolumetrica del lotto corrispondente ad una maggior s.c. di $\approx + m^2 255,00$ ed un maggior v. di $\approx + m^3 1,00$ (uno).

- **Stima del più probabile valore attuale o valore di realizzo (art. 518 c.p.c.)**

Considerate tutte le caratteristiche qui articolate e riscontrate in sopralluogo quali ubicazione, consistenza, grado di finitura e conservazione, epoca di costruzione, stato di manutenzione, dotazione di impianti e servitù, stato di diritto e possesso, peculiarità generali dei 2 lotti ricavati dall' intero compendio trattato, nonché e soprattutto dello stato del mercato immobiliare locale e della congiuntura attuali, ritiene di attribuire il più probabile valore attuale o valore di realizzo come segue:

- quanto al **lotto A**, di € **151.100,93** (euro centocinquantunomilacento/93)
- quanto al **lotto B**, di € **267.616,02** (euro duecentosessantasettelilaseicentosedici/02)

Identificazione lotto	valore di mercato teorico €		coefficiente di riduzione per stato manutentivo e conseguiment o sanatorie edilizie 1		coefficiente di riduzione soggettivo per stato del mercato attuale del comparto 2		valore di realizzo attuale €	
Lotto A	171.316,25	x	0,90	x	0,98	=	151.100,93	
Lotto B	287.450,08	x	0,95	x	0,98	=	267.616,02	
sommano								418.716,95
note:								
1	coefficiente correttivo, applicato per dedurre dal valore di mercato teorico allo stato di conservazione normale, il valore stimato dei costi di ripristino dello stesso stato di conservazione normale del lotto e per il conseguimento delle sanatorie edilizie descritte nel successivo art. i (€ 9.930,00 per il lotto A) e (€ 1.266,00 per il lotto B) arrotondato per eccesso.							
2	coefficiente correttivo, applicato per allineare il valore ridotto col coefficiente 1 , alle condizioni del mercato attuale della piazza della località di Luignano del comune di Sesto ed Uniti (Cr) adeguato a queste unità immobiliari, tenuto conto della congiuntura attuale, in evoluzione negativa rispetto alle annualità 2019 /21, per giungere alla stima del più probabile valore attuale o di realizzo.							

h. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- L' unità immobiliare distinta al foglio 3 - particella 28 - subalterno 507 (ex particella 28 - subalterno 503) (lotto **B**) destinata ad abitazione è dotata di attestato di certificazione energetica con codice identificativo 19095-000001/13 registrato il 13.01.2013 al catasto energetico edifici regionale lombardo, classificando l' unità immobiliare, in classe energetica "E" con EP_H di 144.56 kW/hm²a (**all. 4**).
- L' unità immobiliare distinta al foglio 3 - particella 28 - subalterno 508 (ex particella 28 - subalterno 504) (lotto **A**) destinata ad abitazione è dotata di attestato di certificazione energetica con codice identificativo 19095-000073/14 registrato il 22.11.2014 al catasto energetico edifici regionale lombardo, classificando l' unità immobiliare, in classe energetica "G" con EPH di 268.94 kW/hm²a (**all. 4**).
- Le unità immobiliari distinte al foglio 3 - particella 28 - subalterno 506 e particella 208 – subalterno 501 destinate a deposito (cat. C/2) sono escluse dall' applicazione del D.D.U.O. 2456/2017 s.m.i. ai sensi dell' art. 3 comma 3.2. let. d).
- Le unità immobiliari residenziali sono già dotate di attestato di prestazioni energetica tutt'ora validi, in quanto dalla data di emissione ad oggi non sono state modificate le prestazioni energetiche ai sensi dell'art. 12.8 D.D.U.O. 2456/2017 s.m.i.,

i. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

- La costruzione dei fabbricati principali è stata ultimata precedentemente il 01.09.1967 e successivamente sono stati oggetto di interventi edilizi abilitati con i seguenti titoli:
 - denuncia inizio attività n. 15/97 prot. 4103 del 10.05.1997 (intervento di manutenzione straordinaria – rifacimento tetto);
 - concessione edilizia n. 34/97 rilasciata il 04.09.1997 (ristrutturazione porzione di fabbricato);
 - denuncia inizio attività n. 5/98 prot. 1448 del 12.02.1998 (esecuzione recinzioni);
 - autorizzazione edilizia n. 51/97 rilasciata il 14.02.1998 (demolizione parte di fabbricato e rustici);
 - autorizzazione allaccio fognatura comunale prot. 2578/X/3 del 14.03.1998;
 - concessione edilizia n. 14/98 rilasciata il 16.06.1998 (variante in corso d' opera alla c.e. 34/97);
 - certificato di abitabilità prot. 6715/X/9 rilasciato il 07.07.2000;
 - denuncia inizio attività in sanatoria n. 28/98 prot. 5922 del 20.06.1998 (intervento di opere interne alla costruzione);
 - denuncia inizio attività n. 29/98 prot. 5923 del 20.06.1998 (intervento di opere interne);
 - autorizzazione edilizia n. 4/99 rilasciata il 11.03.1999 (rifacimento copertura fabbricato rustico).
- Ritiene verificata la conformità urbanistica ed edilizia del compendio pignorato, a seguito di accertata conformità con i caratteri ed i titoli edilizi succitati (**all. 7**) eccezion fatta per le seguenti difformità riscontrate:
 - esecuzione in difformità dal titolo, della recinzione lato est;
 - esecuzione in assenza di titolo, di piscina;
 - esecuzione in assenza di titolo, di portico ed opere interne nel fabbricato pertinenziale di ovest
 - esecuzione in assenza di titolo, di portico in aderenza all'abitazione mapp. 28 sub. 508
 - esecuzione in difformità dal titolo, di forometria abitazione mapp. 28 sub. 508.
- Per tutte le difformità sopra articolate, può essere conseguito il titolo edilizio in sanatoria ai sensi e per gli effetti dell' art. 37 comma 1. e 4. del d.p.r. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. dal responsabile dell' abuso o dal proprietario, sussistendone le condizioni di assentibilità sia al momento dell' esecuzione dell' opera che al momento dell' istanza di sanatoria, di cui si ipotizzano i costi e l' attribuzione come di seguito:
 - esecuzione in difformità dal titolo, della recinzione lato est: si ipotizza un costo della sanatoria di complessivi € 2.532,00 (di cui € 1.032,00 per oneri comunali ed €

1.500,00 per onorari, spese, imposte e tasse afferenti la procedura) attribuibile pro quota di ½ ad ognuno dei lotti A e B;

- esecuzione in assenza di titolo di piscina, esecuzione in assenza di titolo di portico ed opere interne nel fabbricato pertinenziale di ovest, esecuzione in assenza di titolo di portico in aderenza all'abitazione mapp. 28 sub. 508 ed esecuzione in difformità dal titolo di forometria abitazione mapp. 28 sub. 508: si ipotizza un costo della sanatoria di complessivi € 8.664,00 (di cui € 5.164,00 per oneri comunali ed € 3.500,00 per onorari, spese, imposte e tasse afferenti la procedura) attribuibile al lotto A.
- L' intero compendio immobiliare ricade nella zona urbanistica "B1 – ambito residenziale di vecchio impianto" del vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Sesto ed Uniti.

I. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

- Il compendio immobiliare risulta intestato al _____ per la quota di 1/1;
- non risultano rapporti di locazione, affitto o comodato in essere;
- Il compendio immobiliare costituisce la residenza dell' esecutato.

m. SCHEDA SINTETICA DEI BENI

- **LOTTO A**
- **Descrizione:** unità immobiliare abitativa esclusiva evidenziata in tinta giallo nella planimetria scala 1:200 (all. 11), sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno, portico; al piano primo 2 camere da letto, studio, disimpegno, bagno; annessa unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, evidenziata in tinta giallo nella planimetria scala 1:200 (all. 11), sviluppata su unico livello e composta da : 5 depositi e portico; incorporate in area scoperta esclusiva adibita a corte e piscina, evidenziata in tinta giallo nella planimetria scala 1:200 (all. 11); oltre a quota indivisa di 1/2 di aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune al lotto "B", evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (all. 11); il tutto con comodi accessi e recessi dalla via Ciboldi di est e come rappresentata nella documentazione fotografica (all. 6).
- **Dati catastali quota di 1/1:** foglio 3 - particella 28 - subalterno 508 graffata con la particella 26 subalterno 503 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 7 vani - superficie catastale totale 173 m2 - totale escluse aree scoperte 132 m2 - rendita € 469,98 - via Ciboldi, 17 piano T-1; foglio 3 - particella 208 - subalterno 501 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza 103 m2 - superficie catastale totale 118 m2 - rendita € 138,31 - via Ciboldi, 17 piano T.

- Dati catastali quota di 1/2: catasto fabbricati del comune di Sesto ed Uniti: foglio 3 - particella 26 - subalterno 504 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile; foglio 3 - particella 26 - subalterno 505 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.
- Caratteristiche del contesto: il lotto in trattazione è posto in una zona residenziale periferica della località Luignano del comune di Sesto ed Uniti (Cr). Dista circa km 5,00 dal capoluogo comunale e circa km 18,00 dalla città di Cremona cui è collegato con comoda viabilità pubblica; L' intorno è rappresentato dal piccolo paese prevalentemente rurale, cui è posto marginalmente a nord, e dalla campagna cremonese.
- **LOTTO B**
- Descrizione: unità immobiliare abitativa esclusiva evidenziata in tinta azzurro nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), sviluppata su due livelli con vano scale interno e composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, bagno - lavanderia, disimpegno, ripostiglio ed ampio porticato; al piano primo 3 camere da letto, cabina armadio, corridoio, disimpegno e 2 bagni; annessa unità immobiliare destinata a deposito di pertinenza residenziale, evidenziata in tinta azzurro nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), sviluppata su due livelli e composta da: piano terra deposito, al piano primo deposito, incorporate in aree scoperte esclusive adibite a corte, evidenziate in tinta azzurro nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**), oltre a quota indivisa di 1/2 di aree adibite a parcheggio, vano contatori e viabilità di uso comune al lotto "A", evidenziate in tinta rosa nella planimetria scala 1:200 (**all. 11**); il tutto con comodi accessi e recessi dalla via Ciboldi di est e come rappresentata nella documentazione fotografica (**all. 6**).
- Dati catastali quota di 1/1: foglio 3 - particella 28 - subalterno 506 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza 314 m2 - superficie catastale totale 359 m2 - rendita € 356,77 - via Ciboldi, 17 piano T-1; foglio 3 - particella 28 - subalterno 507 graffata con la particella 26 subalterni 501 e 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza 10,5 vani - superficie catastale totale 275 m2 - totale escluse aree scoperte 237 m2 - rendita € 704,96 - via Ciboldi, 17 piano T-1; foglio 3 - particella 28 - subalterno 509 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.
- Dati catastali quota di 1/2: catasto fabbricati del comune di Sesto ed Uniti: foglio 3 - particella 26 - subalterno 504 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile; foglio 3 - particella 26 - subalterno 505 – via Ciboldi, 17 piano T - bene comune non censibile.
- Caratteristiche del contesto: il lotto in trattazione è posto in una zona residenziale periferica della località Luignano del comune di Sesto ed Uniti (Cr). Dista circa km 5,00 dal capoluogo comunale e circa km 18,00 dalla città di Cremona cui è collegato con

comoda viabilità pubblica; L' intorno è rappresentato dal piccolo paese prevalentemente rurale, cui è posto marginalmente a nord, e dalla campagna cremonese.

n. INDIVIDUAZIONE DELLE PROVENIENZE NEL VENTENNIO

Con deduzione dagli atti del procedimento ed a seguito degli accessi eseguiti, risulta che il compendio:

- è pervenuto per atto di compravendita in 08.05.1997 n. 35811/13775 di rep. Notaio Umberto Ponti, registrato a Cremona il 22.05.1997 al n. 1017 ed ivi trascritto alla C.RR.II. il 22.05.1997 al n. 2192 r.p. e n. 3315 r.p..

o. VINCOLI ED ONERI

Dalle ispezioni ipotecarie in data 08.05.2019 ed in data 22.03.2022 e dagli atti della procedura, si deducono le seguenti formalità a carico del riguardanti il compendio pignorato:

- iscrizione contro 02.07.2007 - registro particolare 2176 registro generale 8299, pubblico ufficiale Corioni Giovanni repertorio 5589/1588 del 26.06.2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- iscrizione contro 05.02.2014 - registro particolare 114 registro generale 863, pubblico ufficiale Corioni Giovanni repertorio 12649/5477 del 22.01.2014, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- iscrizione contro 30.03.2015 - registro particolare 323 registro generale 2196, pubblico ufficiale tribunale di Cremona repertorio 434 del 10.03.2015, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- trascrizione contro 08.03.2017 - registro particolare 1120 registro generale 1682, pubblico ufficiale tribunale repertorio 507/2017 del 17.02.2017, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- trascrizione contro 08.08.2018 - registro particolare 4800 registro generale 7202, pubblico ufficiale tribunale repertorio 2570/2018 del 20.07.2018, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Non risultano altri vincoli ed oneri.

p. ALTRE INFORMAZIONI

- Nell' estimo proposto nel precedente art. g. si è tenuto conto sia delle violazioni edilizie articolate nel precedente art. I., che della loro sanabilità con i relativi costi.
- Ai sensi e per gli effetti dell' art. 46 comma 5 del d.p.r. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., le nullità (degli atti traslativi) non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L' aggiudicatario dei diritti trattati nella presente

procedura, dovrà presentare domanda di permessi in sanatoria (afferenti le violazioni articolate nel precedente art. i.) entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

2. ALLEGATI

- (all. 1) estratto di mappa;
- (all. 2) visure catastali 06.05.2019;
- (all. 3) planimetrie catastali;
- (all. 4) attestati di prestazione energetica;
- (all. 5) ispezione ipotecaria in data 08.05.2019 e in data 22.03.2022;
- (all. 6) documentazione fotografica lotto A, lotto B e parti comuni;
- (all. 7) copia degli atti abilitanti l'attività edilizia;
- (all. 8) tipo frazionamento e mappale del 21.01.2022 prot. 2022/2022;
- (all. 9) denuncia di variazione approvata il 11.03.2022 prot. CR0010666;
- (all. 10) visura catastale 22.02.2022;
- (all. 11) planimetria suddivisione in lotti 1:200.

3. Trasmette la presente perizia di stima sul portale dei servizi telematici del Tribunale di Cremona, completa dei relativi allegati e fornisce copia su supporto cartaceo ad uso del Giudice dello stesso elaborato completo di allegati.

4. Il sottoscritto attesta di aver provveduto ad inviare copia della presente consulenza al Legale del creditore procedente Avv. Alberto Borsieri a mezzo p.e.c. (alberto.borsieri@crema.pecavvocati.it), al debitore esecutato

_____ a mezzo raccomandata uno con avviso di consegna n. _____ anticipata e-mail all'indirizzo _____ ed al legale del debitore esecutato Avv. Roberta Ruggeri a mezzo p.e.c (avvrobotaruggeri@cnfpec.it).

Con la presente relazione, che si compone di n° 17 pagine dattiloscritte e n° 11 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill. Sig. Giudice per ogni altro eventuale incombente.

San Giovanni in Croce, 23 marzo 2022

Amadio Balestreri, geometra