

TRIBUNALE DI CREMONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

* * *

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 9/2021

* * *

RELAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

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

* * *

All'Ill.mo **GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI**

Relazione peritale di Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare

P R O M O S S A D A

[REDACTED] creditore procedente

C O N T R O

[REDACTED]

* * *

DATI DEGLI ESECUTATI

[REDACTED] in persona
dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro tempore [REDACTED] nata a
[REDACTED] c.f. [REDACTED] iscritta all' [REDACTED]

DATI DELL' ESPERTO

ING. ALESSANDRO LAUDATI, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona
al n. 881, con studio in Cremona, viale Trento e Trieste n. 53.

Recapito telefonico: 0372 24305 - 347 406 6956

Indirizzo di posta elettronica: a.laudati@alice.it

P.E.C.: alessandro.laudati@ingpec.it

P R E M E S S E

l'Ill.mo **GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI**, in data **25 marzo 2021**, nominava me sottoscritto
Ing. Alessandro Laudati, Esperto nella esecuzione immobiliare emarginata in epigrafe,
disponendo che il sottoscritto presti giuramento mediante la sottoscrizione digitale del
modello da depositare telematicamente entro il **2/04/2021**.

In data **27 marzo 2021**, il sottoscritto, prestava il giuramento di rito.

Il **GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI**, nel decreto di nomina fissa l'udienza di comparizione per il giorno **5 novembre 2021**.

I N D I C E

1. QUESITI
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTE AI QUESITI E REDAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA
4. CONGEDO DELL'ESPERTO
5. ALLEGATI

* * *

1 . QUESITI

Si 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. ed a fornire tutte le Informazioni indicate nell'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e 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;

8. Provveda l'esperto 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.

Allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal 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 delle parti;

Contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli;

* * *

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ORGANIZZAZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU in data **16 aprile 2021** alle ore **14:00**, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento al fine di effettuare il sopralluogo di rito.

A tale appuntamento non si presentavano i debitori esecutati ma essendo l'area oggetto di stima non protetta da alcuna recinzione ma liberamente accessibile è stato possibile effettuare le necessarie rilevazioni.

Le operazioni peritali furono tese alla raccolta di dati, informazioni e misure con un completo rilievo fotografico del bene oggetto del procedimento esecutivo.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto a svolgere accertamenti ed a raccogliere documentazione presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'ufficio tecnico del Comune di Pescarolo ed Uniti e presso Agenzie Immobiliari della zona.

- Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali: **02.04.2021**;
- Accesso al sito agenzia delle entrate per reperimento visura catastale storica **07.09.2021**;
- Accesso Ufficio Tecnico Comunale per richiesta CDU: **28.07.2021**;

- Accesso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona per ispezione ipo-catastale:
11.08.2021.

- Rilascio CDU: **30.07.2021;**

Ciò doverosamente premesso, l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.

ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.

ALLEGATO 3 – Atto notarile di compravendita tra [redacted] e [redacted]

ALLEGATO 4 – Documentazione catastale e ipotecaria.

ALLEGATO 5 – Estratto di matrimonio.

ALLEGATO 6 – Certificazione notarile.

ALLEGATO 7 – Certificato di destinazione urbanistica – Determina Comune di Cremona n. 122 del 2021 con Allegato B

ALLEGATO 8 – Atto Notaio Giovanni Corioni 27.04.2018 n. di rep. 17563/8383

ALLEGATO 9 – Vista Satellitare e rilievo fotografico

ALLEGATO 10 – planimetria area

* * *

3. RISPOSTA AI QUESITI E REDAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

Il Giudice dell'esecuzione ha conferito all'esperto l'incarico di predisporre una relazione scritta contenente una serie di informazioni che di seguito si va a redigere.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 1

Il sottoscritto ha provveduto a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 del c.p.c. e 173-bis disp. Att. del c.p.c. come dettagliatamente descritto nella RELAZIONE DI STIMA a seguire.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 2

Non esistono diritti di terzi sull'immobile colpito dal vincolo se non quello dell'esecutata proprietaria per l'intera quota.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 3

Il bene è interamente pignorato essendo interamente di proprietà dell'esecutata.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 4

Il bene è intestato per intero alla [redacted]
[redacted] in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro tempore Sig.
[redacted]

Firmato Da: LAUDATI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63fa87614bdd03e2868c1918cac4a294

[REDAZIONE] della redazione della presente perizia risulta separata. (omologazione della separazione consensuale in data 28.02.2017 **ALLEGATO 5**)

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 5

Lo scrivente non ritiene opportuna la divisione in lotti del bene in esecuzione.

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 6

Il bene immobile in esecuzione è un terreno libero, non è quindi necessaria la redazione dell'APE

RISPOSTA DELL'ESPERTO AL QUESITO 7

Il sottoscritto ha provveduto a verificare l' identificazione catastale (che riporterà di seguito nella relazione di stima) del bene oggetto d'esecuzione, accertando l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 8

Come si evince dalle fotografie, nessun rifiuto è stato abbandonato sull'area in esecuzione. Si fa notare che lungo il lato Nord, in confine con le ragioni di cui al mapp. 15 sono stati recentemente piantumati alberi da frutta dai proprietari delle abitazioni confinanti, a detta loro, in accordo verbale con la proprietà. Non si ritiene possano alterare il valore del bene o che richiedano rimozione.

RELAZIONE DI STIMA

Identificazione catastale del bene

Il lotto di terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Cremona nel foglio di mappa 104, particella 223, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 1 ha 27 are 56 ca, deduz. 119°, RD 105,41, RA 135,05;

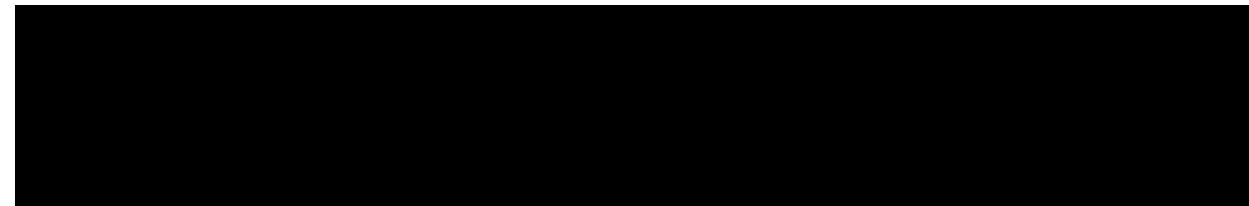
[REDAZIONE] Il tutto meglio risulta dalla documentazione catastale allegata (**ALLEGATO 4**).

Identificazione dei confini

a nord: complesso immobiliare di ragioni di cui al mapp. 15 al Fg. 104;
ad est: prima area di cui ai mapp. 133 e 134 sempre al foglio 104;
a Sud: la Via privata Al Depuratore, facente parte del mapp. 71 al Fg. 104 di ragioni
[REDAZIONE]
a Ovest: la via Nicolò Lugari

Proprietà del bene

Il pignoramento riguarda l' **INTERO BENE** che risulta essere di proprietà di:



Il bene oggetto di pignoramento, risulta essere libero da persone (ma non da cose – vedasi risposta al quesito 8) e non risultano in essere rapporti di affitto o locazione regolarmente registrati.

Provenienza del bene

Come si evince dall'atto Notarile (**ALLEGATO 3**), il bene è pervenuto all'esecutata in forza del seguente atto:

- Atto di acquisto **Notaio Paolo Salvelli**, Notaio in Cremona, in data **31 ottobre 2005**, n. di rep. 73594, n. di raccolta 15793, registrato a Cremona in data 2.11.2005, al n. 3944 serie 1T, trascritto a Cremona il 03.11.2005 RP 6623 RG 12000.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare al ventennio risulta intestato come da certificato notarile che si allega (**ALLEGATO 6**)

Descrizione del bene e del contesto in cui è inserito

L'area oggetto di perizia è ubicata nella prima periferia della Città tra un complesso immobiliare di recente edificazione e l'area sulla quale sorge il depuratore cittadino.

Su due lati confina con la strada d'accesso al depuratore (Via al depuratore) e una via sterrata che collega quest'ultima a Via Argine Panizza.

Per una migliore identificazione del bene si faccia comunque riferimento alla **documentazione fotografica** di cui all' **ALLEGATO 9** e alla **planimetria area** di cui all' **ALLEGATO 10** nonché alla **vista satellitare ALLEGATO 9**.

Metratura del bene

La **superficie dell' area**, come da superficie catastale misura **12.756,00 mq.**

Verifiche urbanistiche

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico e pianificazione del Comune di Cremona (**ALLEGATO 7**) è emerso che l'area oggetto di stima risulta inserita nel Piano di Governo di Territorio (PGT) come di seguito dettagliato:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Sensibilità paesaggistica elevata" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Sensibilità paesaggistica media" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Sensibilità paesaggistica bassa" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

Ai sensi dell'art.8 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i. il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

PIANO DEI SERVIZI

Conformazione del regime dei suoli per servizi

Il mappale 223 foglio 104 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Sport e tempo libero, verde pubblico: aree verdi attrezzate di interesse comunale (locale)" (artt. 6 e 7 Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi di prospettiva nuovi o derivanti da strumenti previgenti - Sport e tempo libero ad accesso selezionato: centri e impianti sportivi e ricreativi ad accesso selezionato (locale)" (artt. 6 e 8 Disposizioni attuative)

Servizi di sussidiarietà in previsione

Il mappale 223 foglio 104 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi di sussidiarietà in previsione" (artt. 6 e 9 Disposizioni attuative)

PIANO DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Intervenibilità edilizia di ripristino" (art. 16 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CER.8 - Ambiti specialistici" (art.30 Disposizioni attuative)

Rinvio al Piano dei servizi

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Aree nelle quali le funzioni principali consentite ed i parametri edilizi sono disciplinate dal Piano dei servizi" (art. 3.10 Disposizioni attuative)

Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Salvaguardia delle aree boscate degli alberi monumentali - Aree boscate - Piano di indirizzo forestale (Pif) - Integrazione al Documento Direttore del PTCP cap. 10" (art. 53 Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Salvaguardia delle aree di pregio naturalistico della rete ecologica provinciale di primo e secondo livello - Fascia di rispetto - Normativa PTCP art. 16.7" (art. 55 Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Rispetto degli impianti - Area di rispetto del depuratore" (art. 59 Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.6" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 19)

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z2a/Z2b per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014)

Rete ecologica

Il mappale 223 foglio 104 ricade nelle "Rete ecologica locale - Elementi e corridoi Comunali" (art. 18 Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - Aree verdi e piantumate" (art. 18 Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico - Filari e siepi" (art. 18 Disposizioni attuative)

Il mappale 223 foglio 104 ricade in "Aree protette - Parco locale di interesse sovracomunale del Po e del Morbasco" (art. 19 Disposizioni attuative)



Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

* * *

Durante il sopralluogo non sono emerse situazioni che richiedessero l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità o evitare la compromissione della funzionalità stessa.

* * *

Come si evince da **Documentazione notarile (ALLEGATO 3)**, e dopo ispezione ipotecaria (**ALLEGATO 4**) effettuata presso l'Agenzia del territorio, la proprietà dell'immobile oggetto di stima, alla data del 13/08/2021, in capo al debitore esecutato Sig. [REDACTED] è gravata dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**, che saranno cancellate dalla procedura o comunque risulteranno non opponibili agli acquirenti:

- 1) - **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO** iscritta in data **13/01/2004** ai numeri **RP 66 – RG 300**, per Euro 2.000.000,00 in favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] a garanzia dell'originario debito di Euro 1.000.000,00.

2) - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO iscritta in data **03/11/2005** ai numeri **RP 3019 – RG 12001**, per Euro 2.500.000,00 in favore di [REDACTED]

debito di Euro 1.250.000,00.

3) - IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO del 19/03/2010 n. di rep.. 787 emesso dal Tribunale di Cremona a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **iscritta in data 17/09/2010** ai numeri **RP 1809 – RG 8242**, per Euro 47.253,46, a garanzia dell'originario debito di Euro 38.884,46

4) – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto alla **Conservatoria di Cremona** il **02/02/2021** ai numeri **RG 852 – RP 644** in base ad atto di Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona in data 23/12/2020 n. 2570 di rep., a favore [REDACTED]

Criteri di stima e valutazione

Scopo del presente incarico è determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto.

Il valore di mercato, nella definizione degli International Valuation Standard (IVS) è definito come: “Il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il terreno in esecuzione è ubicato nella prima periferia di Cremona previsto nel PGT vigente per servizi sportivi e ricreativi ad eccesso selezionato, tempo libero e verde pubblico (vedasi CDU **ALLEGATO 7**). Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, ai sensi dell'art.9 comma11 della L.R. 12/2005, hanno carattere prescrittivo e vincolante; il piano delle Regole identifica il bene in aree di trasformazione - intervenibilità edilizia di ripristino, tessuto urbano consolidato, ambiti specialistici. Le aree di questo tipo, a fronte di motivato reciproco interesse (pubblico-privato), possono essere oggetto di concertazione tra il privato attuatore e il Comune tramite

accordi specifici. E' inoltre inserito in area protetta quale il parco del Po e del Morbasco,

Attesa la natura dell'incarico, il sottoscritto valutatore ritiene opportuno, conferire il prezzo al mq. stabilito dal Comune di Cremona nella determina n. 122 del 29.01.2021 allegato B-2021 (**ALLEGATO 7**), nella quale sono definiti i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini della liquidazione dell'imposta imu, quantificato per le aree a servizi in €/mq. 22,00.

Detta valutazione confortata dal reperimento di comparabile inerente terreno con le medesime caratteristiche urbanistiche – se pur di dimensioni più ridotte – venduto dal Comune di Cremona a Padania Acque Spa nel 2018 alla cifra esatta di **€/mq. 22,00**. (Atto Notaio Giovanni Corioni in data 27.04.2018 n. di rep. 17563/8383 di raccolta (**ALLEGATO 8**))

Lo scrivente ha reperito altri comparabili relativi a terreni con il medesimo azzonamento a prezzi superiori ma trattavansi di terreni già inseriti in piani di lottizzazioni per i quali era prevista una futura e prossima modifica della destinazione urbanistica.

Nell'area in parola, per le consistenti limitazioni inferte anche dalla vicinanza con il depuratore lo scrivente non utilizza più alti e migliori utilizzi che possano giustificare un valore maggiore di quello sopra esposto.

Calcolo del valore:

Mq. 12.576,00 x €/mq. 22,00 = € 276.672,00

(duecentosettantaseimilaseicentosettantadue/00 euro)

Al valore determinato viene **applicata una detrazione del 20%** in considerazione dei seguenti fattori:

- assenza di garanzie per vizi occulti;
- natura forzosa e non contrattuale della vendita;
- tempistica che intercorre tra la data della stima e il decreto di trasferimento con la diponibilità del bene;
- scarsa manutenzione fra la data della stima e la data di disponibilità del bene;

RISULTATO VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Il valore complessivo dei beni siti in Cremona al mese di Settembre 2021 risulta essere pari a: **€ 220.000,00 (duecentoventimila/00 euro)**

* * *

4. CONGEDO DELL'ESPERTO

Avendo completamente espletato il mandato ricevuto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione peritale di consulenza tecnica di ufficio, composta da undici pagine con dieci allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore

chiarimento.

Cremona, 17 settembre 2021

IL C.T.U. INCARICATO
Ing. Alessandro Laudati



* * *

5. ALLEGATI

- ALLEGATO 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita.
- ALLEGATO 2 – Verbale di giuramento dell'esperto.
- ALLEGATO 3 – Atto notarile di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED]
- ALLEGATO 4 – Documentazione catastale e ipotecaria.
- ALLEGATO 5 – Estratto di matrimonio.
- ALLEGATO 6 – Certificazione notarile.
- ALLEGATO 7 – Certificato di destinazione urbanistica – Determina Comune di Cremona n. 122 del 2021 con Allegato B
- ALLEGATO 8 – Atto Notaio Giovanni Corioni 27.04.2018 n. di rep. 17563/8383
- ALLEGATO 9 – Vista Satellitare e rilievo fotografico
- ALLEGATO 10 – planimetria area