Studio di Ingegneria
Dott. Ing. **GIORGIO VENTURELLI**
Via Borgo S. Pietro n. 4
26013 Crema (CR)
Tel. 0373/250025

T R I B U N A L E D I C R E M O N A

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 76/2020 R.G.E.

promossa da

BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

mandataria di

BPER BANCA S.P.,A.

contro

OMISSIS

ASTALegale.net

RELAZIONE DI STIMA

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA **LOTTO UNICO**

Oggetto: Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 76/2020 R.G.E.**
promossa da
BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI
mandataria di
BPER BANCA S.P.A.
contro
OMISSIS
G.O.P.: Avv. Giorgio Trotta

- **Diritto:** proprietà dei beni per ½ ciascuno degli esecutati
- **Bene :** villetta a schiera di due piani fuori terra, autorimessa ed area pertinenziale esclusiva
- **Ubicazione** : Comune di Agnadello (CR)– Via Lombardia, 11 -
- **Stato** : sufficiente
- **Lotti** : no
- **Dati Catastali** :

  Catasto Fabbricati
  Fg. 10 mapp. 220 sub 501
  Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 6 vani Sup. cat. 132 mq Rendita € 480,30
  Via Lombardia n. 11 – piano T-1
  Fg. 10 mapp. 220 sub 502
  Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 20 mq Sup. cat. 23 mq Rendita € 42,35
  Via Lombardia n. 11 – piano T

- **Confini** :

  Da Nord: la Via Lombardia, mapp. 221, fosso colatore con al di là il mapp 470, mapp. 212.

- **Differenze rispetto al pignoramento** : no
- **Irregolarità/abusi** : sì
- **Valore di stima**: **€ 89.280,00 (ottantanovemiladuecentottanta/00)**
- **Vendibilità** : scarsa
- **Motivo** : dinamicità medio bassa del mercato immobiliare
- **Pubblicità**: giornali locali e siti internet
- **Occupazione**: occupato da uno degli esecutati con la famiglia
- **Titolo di occupazione**: abitazione principale
- **APE** : sì

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

TRIBUNALE DI CREMONA

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 76/2020 R.G.E.**

promossa da

BPER CREDIT MANAGEMENT SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

mandataria di

BPER BANCA S.P.A.

contro

OMISSIS

G.O.P.: Avv. Giorgio Trotta

RELAZIONE

Con ordinanza 09/09/2021, depositata in Cancelleria in pari data, il G.O.P. del Tribunale di Cremona Avv. Giorgio Trotta, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Giorgio Venturelli, con studio in Crema - Via Borgo S. Pietro n. 4 -, quale esperto per la determinazione del valore degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto indicata, disponendo di prestare giuramento telematico da depositarsi entro il 16/09/2021, e sottoponendomi il seguente quesito:

" ... 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, comma 2 cpc e 173-bis disp. att. cpc;

2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali dirittidi terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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:

a. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;

b. 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, depositando nel fascicolo cartaceo la suddetta attestazione debitamente sottoscritta;

7. a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

<u>alleghi</u> 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;

<u>depositi</u> la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

provveda alle comunicazioni ex art. 173, comma 3 disp. att. cpc; ….”

** *** **

Esaminata la documentazione ex art. 567, 2° comma, c.p.c., ho richiesto all'Archivio Notarile di Cremona copia del seguente atto (vedi all. A):

- atto di compravendita 24/03/2011 nn. 88726/16750 di rep. ,Notaio Dott. OMISSIS di Crema, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 05/04/2011 al n. 1919 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 06/04/2011 ai nn. 5793/3401, con il quale i Sig.ri OMISSIS acquistavano dai Sig.ri OMISSIS, la pienaproprietà della porzione di fabbricato a schiera censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Agnadello al Fg. 10 mapp. 220 (abitazione di due piani con area pertinenziale esclusiva su tre lati).

Al fine di verificare la regolarità degli immobili pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la sua conseguente agibilità, ho depositato presso il competente ufficio tecnico del Comune di Agnadello (CR) richiesta di presa visione delle pratiche edilizie per l’immobile oggetto di pignoramento. Successivamente ho preso visione delle suindicate pratiche edilizie e dei relativi elaborati grafici e ne ho estratto copia (vedi all. B).

Per l’esatta individuazione catastale degli immobili e per accertare la rispondenza dei dati indicati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, ho richiesto all’Agenzia del Territorio di Cremona copia delle visure storiche per immobile (vedi all. C), copia delle schede catastali e dell’estratto di mappa (vedi all. D).

Ho eseguito ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Lodi – Servizio di Pubblicità Immobiliare – al fine di verificare eventuali trascrizioni e/o iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare (vedi all. E).

Ho protocollato presso l’Agenzia delle Entrate di Crema richiesta per verificare se gli immobili oggetto di esecuzione risultino concessi in locazione; la suindicata Agenzia delle Entrate ha rilasciato la relativa attestazione (vedi all. F).

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Preso accordi con l'esecutato Sig. OMISSIS, nelle date del 22/02/2022 e del 01/03/2022, ho visionato l'immobile, eseguito il rilievo dell'unità immobiliare con fotografie (vedi all. G).

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti a parte esecutata (vedi all. A):

- con atto di compravendita 24/03/2011 nn. 88726/16750 di rep. ,Notaio Dott. OMISSIS di Crema, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 05/04/2011 al n. 1919 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 06/04/2011 ai nn.5793/3401, i Sig.ri OMISSIS acquistavano dai Sig.ri OMISSIS, la piena proprietà della porzione di fabbricato a schiera censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Agnadello al Fg. 10 mapp. 220.

PROPRIETÀ' NEL VENTENNIO

Dall'esame della certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., e dall'atto di provenienza, la proprietà degli immobili oggetto di esecuzione nel ventennio è la seguente:

- con atto di compravendita 24/03/2011 nn. 88726/16750 di rep. ,Notaio Dott. OMISSIS di Crema, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Crema – il 05/04/2011 al n. 1919 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 06/04/2011 ai nn.5793/3401, i Sig.ri OMISSIS acquistavano dai Sig.ri OMISSIS, la piena proprietà della porzione di fabbricato a schiera censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Agnadello al Fg. 10 mapp. 220.
- con la successione in morte del padre Sig. OMISSIS, apertasi il 13/01/2009, registrata a Crema il 17/03/2009 al n. 179/2009, trascritta presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 14/10/2009 ai nn. 16535/9013, il bene oggetto di pignoramento veniva devoluto ai Sig.ri OMISSIS

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con accettazione tacita in conseguenza di atto 24/03/2011 Notaio Dott. OMISSIS, di cui infra, accettazione trascritta presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 06/04/2011 ai nn. 5794/3402;

- anteriormente al ventennio l'immobile oggetto di pignoramento era di esclusiva proprietà del Sig. OMISSIS per acquisto fattone con atto di compravendita 14/07/1995 nn. 5158 di rep. Notaio Dott. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lodi il 06/07/1995 ai nn. 10024/6796.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sito nel Comune di Agnadello (CR) – Via Lombardia, 11 -, è costituito da porzione di fabbricato a schiera di due piani fuori terra, autorimessa ed area pertinenziale esclusiva.

Il compendio immobiliare è ubicato ad Agnadello (CR), al limite Sud-Est della zona residenziale; la zona è dotata dei servizi urbanistici di base (acquedotto, fognature, illuminazione, strade, ecc.), farmacia e negozi e piccoli supermercati.

Agnadello dista circa 21 km da Crema, 35 km da Milano e circa 58 km da Cremona.

DATI CATASTALI

Al 01/03/2022, all'Agenzia delle Entrate – Divisione Provinciale di Cremona – Ufficio provinciale - Territorio – Servizi catastali il compendio immobiliare risulta così censito:

Comune di Agnadello (CR)

Catasto Fabbricati (vedi all. C)

Intestazione: **OMISSIS** (prop. per 1/2)

C.F. : OMISSIS

OMISSIS (prop. per 1/2)

C.F. : OMISSIS

Fg. 10 **mapp. 220**

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 5,5 vani Sup. cat. 111 mq Rendita € 440,28

Via Lombardia n. / – piano T-1

Gli immobili sono individuati con scheda catastale redatta dal Geom. OMISSIS (vedi all. D).

Vi è corrispondenza fra i dati risultanti dall'atto di pignoramento immobiliare ed quelli catastali.

CONFINI

Da Nord: la Via Lombardia, mapp. 221, fosso colatore con al di là il mapp 470, mapp. 212.

RISPONDENZA CON ATTI AMMINISTRATIVI E/O CONCESSORI E ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agnadello (CR) risultano agli atti i seguenti documenti (vedi. all. B):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 25/75 del 15/10/1975 n. 2075 di prot., per *"Costruzione complesso residenziale denominato "GIRASOLI" valevole solo ai fini di intensità edilizia"*;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 91/76 del 18/05/1976, per *"Costruzione casa a schiera civile abitazione"*;
- Autorizzazione di Abitabilità del 24/11/1976, n. 2261 di prot;
- Comunicazione inizio lavori del 03/06/2011 n. 3606 di prot., per *"… la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria …"* consistenti in *"nuovo impianto elettrico e di riscaldamento ...rifacimento pavimenti … e rivestimenti ...demolizione tavolato tra la cucina ed il soggiorno ...nuovi tavolati al piano terra ...inserimento scala … sostituzione serramenti esterni …"*.

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Non sono stati rinvenuti né la fine lavori, né l'agibilità relativi a quest'ultima pratica edilizia.

P.G.T.

Dall'estratto delle n.t.a. del P.G.T. del Comune di Agnadello (CR) (vedi all. B) risulta che l'immobile in oggetto ricade in "Ambito residenziale" ed è regolamentato dalle prescrizioni di cui all'art. 9 delle predette norme.

In particolare, in caso di intervento edilizio diretto:

- IT/IF = 1,3 mc/mq;
- H = 10,5 m
- Rc = 3/5 S.f.

ASTAlegale.net

DIFFORMITA'

Durante i sopralluoghi, eseguito il rilievo, sono state rilevate le seguenti difformità (vedi all. H):

1. stato di fatto ed elaborati grafici allegati alla pratiche edilizie
   - PT
     - realizzazione nuovo servizio igienico
     - realizzazione ripostiglio sottoscala
     - lieve traslazione del muro tra autorimessa e cantina
   - P1
     - muretto in prossimità dell'ingresso non realizzato
     - lievi difformità serramento camera matrimoniale

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- diversa rappresentazione del pilastro

- Esterno

  - aggiunta di una alzata alla scala esterna

2. stato di fatto e scheda catastale

L'immobile in questione, sistemato in forza della Comunicazione di Inizio Lavori 03/06/2011, non è stato catastalmente aggiornato.

Si è pertanto provveduto alla regolarizzazione catastale con presentazione di pratica Docfa di cui al successivo paragrafo.

Al fine di verificare la possibilità di sanare gli abusi riscontrati, sentito il tecnico comunale ed esaminate le norme del P.g.t., è risultato che le riscontrate difformità sono sanabili con la presentazione di pratica edilizia in sanatoria; il costo complessivo per la suindicata pratica si può ragionevolmente stimare in circa **€ 1.500,00 (millecinquecento/00).**

ASTALegale.net

NUOVA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come sopra evidenziato l'immobile, alla data del sopralluogo non risultava catastalmente aggiornato; per la sua corretta individuazione si è provveduto alla sostituzione dell'esistente scheda catastale, con n. 2 nuove schede catastali (abitazione e autorimessa).

A seguito di presentazione pratica Docfa per VARIAZIONE del 01/03/2022, protocollo n. CR0008664/2022, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Divisione Provinciale di Cremona – Ufficio provinciale - Territorio – Servizi catastali dal 02/03/2022 per DIVERSA DISTRIBUZIONEDEGLI SPAZI INTERNI (n. 8664.1/2022) (vedi all. I), gli immobili risultano attualmente così censiti:

Comune di Agnadello (CR)

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Catasto Fabbricati (vedi all. J)

Intestazione: **OMISSIS** (prop. per 1/2)

C.F. : OMISSIS

OMISSIS (prop. per 1/2)

C.F. : OMISSIS

Fg. 10 **mapp. 220** **sub 501**

Cat. A/2 Cl. 4 Cons. 6 vani Sup. cat. 132 mq Rendita € 480,30

Via Lombardia n. 11 – piano T-1

Fg. 10 **mapp. 220** **sub 502**

Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 20 mq Sup. cat. 23 mq Rendita € 42,35

Via Lombardia n. 11 – piano T

DESCRIZIONE (vedi rilievo fotografico allegato G)

ASTALegale.net

L'immobile, sito nel Comune di Agnadello – Via Lombardia, 11 -, è una villetta a schiera di testa, facente parte di un fabbricato composto da n. 4 villette a schiera, di due piani fuori terra, autorimessa ed area pertinenziale esclusiva disposta sui tre lati. Esternamente è tinteggiato, con gronde in c.a. ed area pertinenziale recintata.

La villetta è cosi composta:

Piano terra:

- autorimessa, cantina, cantina con servizio igienico, ripostiglio, scala interna di collegamento con il piano primo, area pertinenziale e scala esterna di accesso al piano primo.

Piano primo :

- scala esterna di arrivo dal piano terra, angolo cottura e soggiorno, disimpegno, scala interna di collegamento con il piano terra, servizio igienico e n. 2 camere.

La struttura portante è parte in muratura e parte in c.a., i solai sono in laterocemento con solaio di copertura a due falde.

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

I pavimenti sono in in battuto di cemento al piano terra ed in gres al piano primo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi igienici e della cucina sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni al piano terra sono in metallo con inserti in vetro semplice, quelli al piano primo sono in alluminio con doppio vetro ed ante in alluminio, mentre quelli interni sono in legno, alcuni con inserti in vetro. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori sotto finestra e caldaia posta nel locale cantina con servizio igienico al piano terra; al piano primo, in soggiorno, sono presenti un camino attualmente non utilizzato ed una stufa a pellets non a norma. L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con tubazioni sottotraccia, l'impianto idrico-sanitario, dotato degli elementi tipici di case di civile abitazione ed è collegato all'acquedotto comunale; lo scarico delle acque nere è collegato alla fognatura pubblica.

L'immobile è provvisto dell'impianto TV e dell'impianto telefonico.

Durante i sopralluoghi si è riscontrata altresì la presenza al piano primo di unità esterna di raffrescamento in pompa di calore e sistema di emissione canalizzato, nonché tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura nella camera matrimoniale.

Si accede pedonalmente alla villetta dalla Via Lombardia tramite area pertinenziale esclusiva e scala esterna.

Autorimessa

L'autorimessa, di circa 20 mq, ha pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e portone a battente metallico di ingresso.

Si accede carralmente all'autorimessa dalla Via Lombardia tramite area pertinenziale esclusiva.

SUPERFICI CALPESTABILI

Con riferimento agli elaborati grafici

Area pertinenziale	=	309,38	mq c.a

Villetta

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

PT			
Cantina	=	30,99	mq c.a
Cantina	=	21,44	mq c.a
Servizio Igienico	=	1,7	mq c.a
Ripostiglio	=	19,2	mq c.a
Scala collegamento al P1	=	2,48	mq c.a
P1			
Angolo cottura e soggiorno	=	37,45	mq c.a
Disimpegno	=	3,62	mq c.a
Camera	=	14,40	mq c.a
Camera	=	9,90	mq c.a
Servizio igienico	=	5,58	mq c.a
Scala di collegamento a PT	=	2,48	mq c.a
TOTALE	**=**	**149,24**	**mq c.a**
Autorimessa	=	**20,00**	**mq c.a**

ASTAlegale.net

RIFIUTI

Durante il sopralluogo è stata visivamente riscontrata l'assenza di rifiuti speciali.

FORMALITÀ'

Dalla certificazione notarile ex art. 567, 2° comma, c.p.c., rilasciata dal Notaio Dott. OMISSIS di Pavia, agli atti, risulta che i sopra descritti immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta a Lodi il 06/04/2011 ai nn. 5795/1315** concessa a garanzia di

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

mutuo fondiario con atto 24/03/2011 n. 88727/16751 di rep. a rogito Notaio Dott. OMISSIS di Crema (CR)**;**

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Lodi il 10/10/2018 ai nn. 16467/2922** in forza di Atto Agenzia delle entrate - Riscossione del 05/10/2018 n. 1134/3518 rep., contro OMISSIS per la quota di ½ del diritto di piena proprietà**;**
- **verbale di pignoramento immobili** 28/05/2020 n. 1071 rep. Ufficiale Giudiziario di Cremona **trascritto a Lodi il 28/07/2020 ai nn. 9779/6329** .

Da ispezione ipotecaria – Conservatoria RRII Lodi – eseguita in data 04/03/2022 non risultano, successivamente alla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, iscritte e/o trascritte formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati gravanti i beni oggetto di procedura (vedi all. E).

STATO DI POSSESSO, MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. L'Agenzia delle Entrate di Cremona – Ufficio Territoriale di Crema, a richiesta del sottoscritto perito estimatore, ha attestato, con comunicazione pervenuta in data 02/12/2021, che gli esecutati " *non sono soggetti dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato,riguardante gli immobili specificati nella richiesta"* (vedi all. F);
2. alla data dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava:
   - abitata dal solo esecutato Sig. OMISSIS con la propria famiglia;
   - in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione.

DIVISIBILITÀ'

Il sottoscritto esperto stimatore ritiene di poter rispondere al quesito posto dal G.E. affermando che l'immobile sopra descritto non è comodamente divisibile.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

La stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è stata effettuata

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

con il metodo del confronto.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto di stima, ha evidenziato altri beni immobili simili (comparabili); il confronto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali di questi immobili con gli immobili oggetto della presente procedura, consente la determinazione della stima di quest'ultimi.

Con riferimento ai conteggi relativi alla stima, di cui all'allegato K, di seguito vengono riportate le risultanze.

Tenuto conto della dinamicità medio bassa del mercato immobiliare, con particolare riferimento alla zona ed alla potenziale richiesta di immobili con le caratteristiche simili a quello in esame (villetta a schiera con autorimessa ed area pertinenziale), si ritiene congruo attribuire un deprezzamento del 20% sul valore stimato. Il valore dell'intero bene in vendita forzata è quindi pari a:

Prezzo al mq	€	550,00	Valore stimato	€	113.481,50

Valore stimato				€	113.481,50	€	113.481,50
Deprezzamento 20%	€ 113.481,50	x	20,00%	€	22.696,30	€	-22.696,30
A dedurre costi per sanatoria				€	1.500,00	€	-1.500,00
Valore in vendita forzata						**€**	**89.285,20**

arrotondato ad € 89.280,00 (ottantanovemiladuecentottanta/00).

** ***

Si allega quale sub L la documentazione inerente la trasmissione della copia della presente relazione alle parti.

** *** **

Tanto il sottoscritto doveva ad evasione dell'incarico.

A disposizione per qualsiasi chiarimento.

Crema, 4 marzo 2022. il perito estimatore

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

dott. ing. Giorgio Venturelli

Allegati:

A) copia atto di compravendita 24/03/2011 nn. 88726/16750 di rep. Notaio Dott. OMISSIS di Crema;
B) richiesta di accesso agli atti presso l'Uff. Tecnico del Comune di Agnadello, copia stralcio delle pratiche edilizie e dei relativi elaborati grafici, estratto N.t.a. del P.G.T.;
C) visura storica immobile;
D) scheda catastale ed estratto di mappa;
E) ispezione ipotecaria;
F) verifica locazione immobili c/o Ag. Entrate e relativa attestazione;
G) rilievo fotografico;
H) elaborati grafici dello stato di fatto e delle eventuali difformità nonché individuazione dei lotti;
I) Docfa con nuove schede catastali;
J) nuove visure catastali;
K) tabelle comparabili;
L) documentazione comprovante la trasmissione della relazione alle parti.

ASTAlegale.net

Firmato Da: VENTURELLI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 554972ab6f5e6fabef2045ba2df38543

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009