

All'Ill.mo Giudice Dott. Avv. **Simona Fiori**
del **TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione Immobiliare n. 229/2019

promossa da **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

contro 

 **ASTAlegale.net**
RELAZIONE DI PERIZIA

C.T.U.

arch. Giovanni Salomoni,
con studio e residenza in via Boscone 9 a Cremona
telefono 388 7489558, e-mail pec giovanni.salomoni2@archiworldpec.it
Codice Fiscale SLM GNN 80M09 D150R – Partita IVA 01466010194
iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al numero 682 dal 6 ottobre 2014

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 229/2019 R.G.,
promossa da: Banca Nazionale del Lavoro Spa

- Diritto** (cfr pag. 7): piena proprietà
- Bene** (cfr pag.5): Abitazione unifamiliare indipendente, di due piani, costituita da soggiorno, cucina, bagno, disimpegni, autorimessa, cantina, portici e autorimessa al piano terra, tre camere, disimpegno, bagno e locali sgombero al piano primo, dotata di due aree cortilizie di pertinenza esclusiva e area a orto.
- Ubicazione** (cfr pag.4): Comune di Solarolo Rainerio, frazione San Lorenzon Aroldo, via Chiesa n. 5-7
- Stato** (cfr pag.6): complessivamente scarso, ma disomogeneo: in parte sufficiente, in parte pessimo
- Lotti** (cfr pag.12): no, unico
- Dati Catastali attuali** (cfr pag.12): Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 98 graffata con particella 99 subalterno 501 e particella 104 subalterno 501; particella 99 subalterno 2
- Differenze rispetto al pignoramento:** no
- Irregolarità/abusi** (cfr pag.8-9): si, costo 7.150,00€
- Valore di stima** (cfr pag.11): 105.000,00 €
- Vendibilità** (cfr pag.10): sufficiente
- Motivo** (cfr pag. 10): edificio ordinario di buone dimensioni, buona posizione, in condizioni scarse.
- Occupazione** (cfr pag.7): libero, nella disponibilità del custode.
- Titolo di occupazione** (cfr pag.7):
- Oneri** (cfr pag.8): nessuno
- APE** (cfr pag.12): allegata, classe G

Allegati:

- A. atto di proprietà . allegati pag. 2;
- B. planimetrie catastali . allegati pag. 11;
- C. visura catastale . allegati pag. 14;
- D. visure catastali storiche . allegati pag. 17;
- E. estratto di mappa catastale . allegati pag. 23;
- F. estratto mappa storica . allegati pag. 25;
- G. certificazione catastale . allegati pag. 27;
- H. certificati di residenza . allegati pag. 33;
- I. stato di famiglia storico . allegati pag. 36;
- J. tabelle di calcolo del valore di mercato secondo metodo di stima MCA . allegati pag. 38;
- K. planimetria stato di fatto rilevato . allegati pag. 41;
- L. planimetria con evidenza parti conformi e abusi . allegati pag. 44;
- M. estratto di P.G.T. . allegati pag. 46;
- N. foto aerea di inquadramento e di dettaglio . allegati pag. 48;
- O. documentazione fotografica . allegati pag. 50;
- P. certificato di destinazione urbanistica . allegati pag. 63;
- Q. unica pratica edilizia in archivio . allegati pag. 65;
- R. Attestato di Prestazione Energetica . allegati pag. 72.

Premessa

Con propria ordinanza l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. avv. Simona Fiori, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la geom. Elisabetta Sali, come da decreto del 27 luglio 2021. A seguito di sua rinuncia alla prosecuzione dell'incarico, ed al contestuale deposito di parte della documentazione preliminare già da lei recuperata, con successivo decreto veniva nominato il sottoscritto arch. Giovanni Salomoni il 12 novembre 2021, fissando nei quindici giorni successivi il termine per il giuramento telematico, e proponendo allo scrivente il seguente quesito.

Quesito

Il giudice dell'esecuzione, (...) dispone che l'esperto

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

successivamente:

provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;*
 - 2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);*
 - 3. 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;*
 - 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;*
- allegghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*
- allegghi altresì la certificazione catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

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

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

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.

A seguito del giuramento telematico prestato il 24 novembre 2021, dopo una prima verifica dei documenti depositati anche dal precedente CTU, il sottoscritto procedeva alla verifica della consistenza e ubicazione dell'immobile. Provvedeva a comunicare al custode ed all'avvocato della parte procedente, a mezzo Posta elettronica certificata del 7 dicembre 2021, l'inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo fissato dal C.T.U.. Analoga comunicazione, a mezzo PEC veniva trasmessa separatamente ad entrambi i debitori, in data 7 dicembre 2021, entrambi con attestazione di ricezione del 13 dicembre successivo.

In sede di sopralluogo effettuato il 21 dicembre 2021 procedeva poi a visionare il bene immobile oggetto della presente. Un secondo sopralluogo in sito è stato necessario il 2 febbraio 2022 per effettuare le ricerche urbanistiche presso il comune di Solarolo Rainerio.

PUNTO 1

1.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente relazione è una abitazione unifamiliare, collocata all'interno di un tessuto edilizio storico, composto da vari altri edifici a cortina su strada, con accesso indipendente, a margine del centro abitato di San Lorenzo Aroldo, frazione di Solarolo Rainerio, in via Chiesa numero 5 e 7. È catastalmente individuata al Catasto Fabbricati del comune di Solarolo Rainerio sul foglio 9, particella 99 subalterno 2 e particella 98 graffata con le particelle 99 subalterno 501 e particella 104 subalterno 501, e confina:

- verso nord-ovest con le ragioni del mappale 368;
- verso nord-est con le ragioni del mappale 374 e del mappale 102;
- verso sud-est con le ragioni della particella B, identificata in sito come via Chiesa;
- verso sud-ovest con le ragioni del mappale 100 e del mappale 105.

Tutte particelle del foglio 9.

A maggior precisazione dei confini si rileva che l'immobile risulta intercluso all'interno di un tessuto edilizio costituito da fabbricati in aderenza ed altre aree aperte, come di seguito descritto:

- verso nord-ovest l'immobile (edificato a confine) e le aree cortilizie, confinano per la maggior parte con altro fabbricato costruito a confine, privo di affacci su questa proprietà. La parte terminale dell'area ortiva confina con altra area cortilizia;
- verso nord-est l'area ortiva confina con altro spazio aperto, poi per ampio salto rientrando l'area cortilizia, e l'immobile (edificato a confine) confinano con altro fabbricato costruito a confine, che presenta al piano terra una finestra affacciata sul cortile di queste ragioni;
- verso sud-est l'immobile è edificato a confine, con finestre, porta di ingresso e cancello carraio e affaccia su area libera identificata come via Chiesa;

- verso sud-ovest L'area cortilizia confina con altre aree cortilizie di altre ragioni, e per un breve tratto con altro fabbricato accessorio edificato a confine e privo di affacci su queste ragioni.

1.2) DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si sviluppa su due livelli fuori terra. È inserito in un contesto storico di un insediamento rurale, di piccole abitazioni indipendenti in parte a cortina su strada.

L'immobile interessato dalla presente valutazione è costituito da una abitazione unifamiliare indipendente, inserita all'interno di tale contesto.

L'abitazione ha accesso diretto da via Chiesa, attraverso un cancello carraio in ferro a doppio battente, e da una porta di ingresso dell'abitazione direttamente su strada.

L'abitazione è così composta:

- al piano terreno locali soggiorno, cucina, una camera da letto, disimpegni, bagno, locale sgombero, autorimessa e tre porticati;
- al primo piano tre camere, un disimpegno, un bagno, e due ampi locali sgombero.

L'abitazione gode di aree di pertinenza esclusiva quali una area cortilizia con accesso diretto dalla strada tramite cancello carraio, ed una seconda area di pertinenza, parte a cortile e parte a orto, in posizione retrostante e priva di accessi dall'esterno.

L'edificio è realizzato in muratura portante di laterizio, intonacata sia internamente che esternamente. La copertura è in tegole di laterizio. I solai intermedi sono costituiti da una orditura lignea costituita da travi e travetti in legno, che sorreggono il piano di pianelle in laterizio. Il solaio di copertura è parte realizzato con medesima struttura dei solai, parte con struttura più recente in laterocemento. Nessuna delle partizioni esterne del fabbricato è dotata di isolamento.

L'aspetto generale delle finiture interne si può dividere in due aree molto diverse tra loro e ben distinte. Mentre la parte principale dell'abitazione, con il corpo di fabbrica verso strada si presenta con finiture al civile abbastanza recenti ed in buono stato, i restanti locali, più all'interno (identificati come "sgombero") si presentano con finiture vetuste ed in pessimo stato, non utilizzabili come spazi residenziali, privi di impianti e con serramenti assenti o estremamente datati e inadeguati.

Particolarità è data dal fatto che la scala di collegamento tra i due livelli è collocata all'interno di questi locali poco qualificanti, che devono quindi essere attraversati per passare da un piano all'altro e raggiungere i locali utilizzabili.

Tutte le pareti interne dei locali utilizzabili sono intonacate e tinteggiate, ed in aggiunta le pareti della cucina e dei due bagni del piano terra e piano primo sono parzialmente rivestiti con piastrelle di ceramica.

I pavimenti interni del piano terra e del piano primo di questi ambienti sono anch'essi in piastrelle di ceramica.

I due bagni sono attrezzati con sanitari in ceramica, dotati di rubinetteria, parte monocomando e parte no; le cassette wc sono del tipo esterno in plastica.

Tutti i serramenti esterni delle finestre e delle portefinestre di questi ambienti sono in legno con specchiature in vetro. I serramenti del solo piano terra sono dotati di vetrocamera (doppio vetro), non databili con precisione ma non recenti. Le finestre del piano terra sono dotate di tapparelle esterne avvolgibili in PVC, mentre le finestre del piano primo sono tutte dotate di persiane esterne in legno. Le aperture del piano terra sono dotate inoltre di inferriate metalliche.

Il portoncino di ingresso, è costituito da una porta in legno a due ante, con inserto in vetro. L'ingresso carraio è invece costituito da un cancello metallico di vecchia fattura, a doppio battente con portello pedonale, sorretto da pilastri in muratura.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, a battente ad anta unica, di recente fattura e posate su falsotelaio. Le porte dei due bagni, più datate, sono dotate di specchiature in vetro.

I locali sgombero invece presentano caratteristiche differenti: i pavimenti di questi locali, dell'autorimessa e dei cortili esterni sono in battuto di calcestruzzo. Le pareti interne sono intonacate ma in cattive condizioni. I serramenti esterni sono in legno e vetro semplice (ove non sono mancanti) mentre le porte interne ed esterne sono datate ed in legno. L'ingresso dell'autorimessa è privo di serramento.

Le pareti esterne sono in buona parte intonacate e solo parzialmente tinteggiate, anche se in cattivo stato. Parte delle murature del cortile retrostante sono prive di intonaco.

I locali interni presentano tutti soffitti con struttura portante lignea a vista. L'altezza interna dei locali varia: i locali utilizzabili hanno altezze comprese tra i 2,70 e i 2,80 metri. I locali accessori del piano terra hanno altezza compresa tra i 2,50 e i 2,65, mentre i locali accessori del piano primo hanno altezza variabile, avendo il soffitto in andamento di falda, tra i 1,90 e 3,30 metri. Il bagno del primo piano ha una altezza interna di soli 2,05 metri.

La dotazione impiantistica dell'immobile è costituita da:

- un impianto elettrico, composto da linee sottotraccia, con punti luce a soffitto o a parete, frutti e placche in plastica, con quadro generale dotato di interruttore differenziale magnetotermico, collocato nel soggiorno, che copre l'abitazione ma non i locali sgombero;
- impianto televisivo e telefonico;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas a basamento, vetusta, tipo B, installata nel locale disimpegno del piano terra, nei pressi del bagno, e corpi radianti in alluminio collocati in tutti i locali, ad eccezione degli accessori e degli sgomberi.

L'impianto elettrico non è databile, ma non vetusto.

Il manto di copertura in coppi dell'abitazione risulta visibilmente in cattivo stato di manutenzione: dalla strada sono chiaramente visibili tegole sconnesse e scivolte, come sono visibili all'interno dell'abitazione al primo piano alcuni segni di infiltrazione da acque meteoriche.

Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente scarso.

Come detto lo stato di conservazione è molto differente nelle due zone in cui lo stesso si compone, con la parte abitabile in stato sufficiente, e i locali di servizio e sgomberi in pessimo stato. È evidente uno scarso livello di manutenzione ordinaria negli ultimi anni.

La superficie lorda commerciale dell'intero immobile è stata determinata in **268 metri quadri** così calcolati:

	superficie reale	coefficiente di omogeneizzazione	superficie commerciale
superficie lorda dei locali di abitazione al piano terra	96 mq	1	96 mq
superficie lorda dei locali accessori al piano terra	24 mq	0,6	14,5 mq
superficie lorda dei portici legittimi al piano terra	20 mq	0,3	6 mq
superficie lorda dell'autorimessa al piano terra	17,5 mq	0,6	10,5 mq
superficie lorda del primo cortile al piano terra, comprensiva di portico abusivo	55,5 mq	0,1	5,5 mq
superficie lorda del secondo cortile al piano terra e dell'orto, comprensiva della parte di portici abusivi	206 mq	0,1	20,5 mq
superficie lorda dei locali di abitazione al piano primo	81 mq	1	81 mq
superficie lorda dei locali accessori al piano primo	57 mq	0,6	34 mq
TOTALE			268mq

Circa la contestualizzazione dell'immobile, si evidenzia come questo si collochi a margine del centro storico del centro abitato di San Lorenzo Aroldo, prossimo alla chiesa, punto di riferimento del centro abitato ma collocata in posizione decentrata. L'immobile è inserito in un contesto di edilizia residenziale storica, con edifici prevalentemente a cortina su strada costituito da abitazioni unifamiliari di pochi piani fuori terra, ed è affacciato su ampia strada senza uscita, traversa della via principale del paese.

Il centro abitato, frazione del comune di Solarolo Rainerio, ha circa 130 abitanti, mentre l'intero comune ne conta 900. Il capoluogo è in continuità con il vicino centro abitato di San Giovanni in Croce, dove si trovano alcuni servizi primari, e distante un paio di chilometri. Si tratta di un'area a prevalente carattere agricolo, ma con la presenza di aree produttive e artigianali di dimensioni significative in rapporto al contesto.

Il centro principale di riferimento per la zona rimane la città di Casalmaggiore, dotata di tutti i servizi primari, istituti scolastici, ospedale, oltre ad aree commerciali e produttive e che dista circa 12 chilometri.

1.3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il fabbricato è attualmente libero e non vi risiede nessuno. L'accesso al bene è gestito dal Custode.

Gli esecutati sono pieni proprietari dell'intero immobile in parti uguali in forza dell'Atto di Compravendita numero 8378 di repertorio, 965 di raccolta del dott. Augusto Henzel notaio in Casalmaggiore, del 18 aprile 2005, registrato a Casalmaggiore il 9 maggio 2005 al numero 382 serie 1T e trascritto a Cremona il 10 maggio 2005, ai numeri 4719 del registro generale, 2660 del registro particolare, allegato alla presente relazione.

1.4) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

In merito alla esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, si elenca quanto segue, precisando che l'immobile non appartiene ad alcun condominio.

I beni oggetto dell'esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10 maggio 2005, Registro Particolare 1185 Registro Generale 4720, atto rogato dal dott. Augusto Henzel notaio in Casalmaggiore del 18 aprile 2005, Repertorio numero 8379, raccolta numero 966, contro [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., di euro 220.000,00, di cui euro 110.000,00 di importo capitale e durata 30 anni;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 14 novembre 2019 - Registro Particolare 6240 Registro Generale 9238 – Atto del Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cremona Repertorio 2917 del 09 ottobre 2019, a carico di [REDACTED] per euro 86.572,51, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

I dati di cui sopra sono stati desunti da Ispezione Ipotecaria del 23 febbraio 2022, dal certificato notarile del dott. Francesco Casarini, notaio in Anzola dell'Emilia, redatto il 4 dicembre 2019 e dalla documentazione a disposizione del sottoscritto.

1.5) FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Sulla scorta dei documenti consultati durante le operazioni peritali non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, successivi alla trascrizione del pignoramento.

1.6) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Nel citato atto di compravendita del 2005 la parte venditrice dichiara che l'immobile è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e garantisce che successivamente a tale data non sono state realizzate opere tali da richiedere titoli autorizzativi edilizi.

L'immobile è certamente edificato anteriormente al 1° settembre 1967, come evidente dai caratteri costruttivi, dalle geometrie e dai materiali costruttivi. Si tratta infatti di un fabbricato di antico impianto, come attestato anche dall'allegato estratto della mappa del Catasto Lombardo Veneto del 1857, ove è già rappresentato l'ingombro del fabbricato corrispondente all'ingombro attuale, nella misura attestata dalla planimetria catastale in atti.

Il sottoscritto procedeva alla verifica dei successivi provvedimenti presentando richiesta di accesso agli atti (prot. 3426 del 9 dicembre 2021) e prendendo visione della documentazione presente negli archivi del Comune di Solarolo Rainerio il 2 febbraio 2022.

In archivio è stata reperita una unica pratica edilizia, inerente il rifacimento del solaio di copertura del corpo di fabbrica che affaccia sulla strada. Si tratta della *Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria* numero 968 del 5 agosto 1986. Gli elaborati grafici rappresentano solo la pianta delle coperture, che ricalca l'ingombro rappresentato nella planimetria catastale, senza però i porticati oggi esistenti e ivi non rappresentati.

Non è disponibile nessun certificato di Agibilità o di abitabilità.

La distribuzione interna è chiaramente riferibile ad una edificazione di antico impianto. Come descritto in una parte dell'immobile sono però presenti impianti e finiture verosimilmente riconducibili ad un intervento di sola manutenzione interna, eseguito indicativamente una ventina d'anni fa (per caratteristiche dei materiali impiegati). Magari riconducibile alla redazione delle planimetrie catastali nell'anno 2000. Tuttavia tali interventi interni realizzati in assenza di titolo abilitativo non costituiscono abuso edilizio, in quanto sanabili con una semplice sanzione amministrativa.

Diverso discorso invece per i portici esterni, esistenti ma non rappresentati sia nella planimetria catastale che nell'estratto della mappa catastale. Non è semplice determinare l'epoca di costruzione, in quanto l'aspetto

appare comunque non troppo recente. Stando agli atti disponibili si dovrebbe propendere per una loro edificazione nei primi anni 2000, a valle delle planimetrie catastali redatte in quell'anno.

Si tratta quindi di costruzioni abusive. Circa la sanabilità dell'intervento, si osserva quanto contenuto nelle norme tecniche del PGT del comune di Solarolo Rainerio (parte III art 2.6 circa la definizione di SLP, e parte IV, Capitolo 5 per le norme di ambito): solo se i porticati fossero aperti su 3 lati sarebbero scomputati dalla volumetria e potrebbero quindi essere almeno in parte sanati, con verifica della copertura massima del lotto. Ma è una fattispecie in cui non rientra nessuno dei portici esistenti ed in esame, che sono aperti solo su uno o due lati. Per tale motivo tali **portici** oltre ad essere **abusivi** non sono sanabili e devono quindi essere **destinati alla demolizione**.

All'interno del portico retrostante, un confronto tra la situazione attuale e la planimetria catastale evidenzia come siano stati demoliti due piccoli locali accessori, trasformati in portico. Tale difformità è invece sanabile, non comportando incremento del peso insediativo.

In allegato (K) una rappresentazione planimetrica dell'immobile con evidenziate in verde le **porzioni per le quali si attesta la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile**, le porzioni che dovranno essere demolite (in rosso), e la piccola porzione di difformità edilizia e catastale sanabile (evidenziata in giallo).

Si allega inoltre (allegato P) il Certificato di Destinazione Urbanistica del 4 gennaio 2022 (a seguito di richiesta del 9 dicembre 2021) e attesta come l'abitazione e tutte le sue aree di pertinenza sono inserite nel vigente strumento urbanistico nell' "Ambito di Antica Formazione – Centro storico". All'interno di tale ambito, la destinazione urbanistica residenziale è compatibile.

1.7) ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

In ragione di quanto sopra indicato si stima quali costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile quanto segue:

Costo per la demolizione dei tre portici abusivi	3.150,00 €
Spese tecniche per la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria compresa successiva SCIA di agibilità	2.000,00 €
Stima presuntiva della oblazione per la regolarizzazione della situazione urbanistica ai sensi della normativa vigente	2.000,00 €
Per un totale di	7.150,00 €

In dettaglio di seguito la determinazione del costo per la demolizione dei fabbricati abusivi stimato

- Demolizione di solaio di copertura con rimozione del manto in coppi, delle lastre in fibrocemento, della struttura in legno, per un costo unitario di 50 €/mq
 - Portico abusivo 1 22 mq 1.100,00 €
 - Portico Abusivo 2 5,5 mq 275,00 €
 - Portico Abusivo 3 11,5 mq 575,00 €
- Demolizione di pilastri e murature portanti, 200 €/mc
 - Portico abusivo 2 1 mc 200,00 €
 - Portico abusivo 3 5 mc 1000,00 €

1.8) EVENTUALI GRAVAMI

Sulla base dei documenti reperiti per la stesura della presente relazione risulta che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico, diritto di superficie o altri gravami e i debitori sono pienamente proprietari dell'immobile in forza dell'atto di compravendita citato.

Servitù:

Dagli atti visionati e dalle informazioni raccolte in sito non risulta la presenza di alcun tipo di servitù attiva o passiva relativa al bene.

Tuttavia l'accesso all'abitazione avviene attraverso la particella B del foglio 9 che risulta intestata alla *Parrocchia di S. Lorenzo Martire sita in C.A.P. 26030 S. Lorenzo Aroldo*. Sebbene anche in sito tale area sia identificata come "Via Chiesa" di fatto non si tratta di una area di proprietà pubblica, e quindi l'abitazione gode di accesso attraverso la stessa, sino alla pubblica via Giuseppe Verdi.

1.9) ALTRE SPESE

L'immobile non fa parte di un condominio, ragione per cui non si registrano spese condominiali da versare.

Come riscontrato durante il sopralluogo e come evidente dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile presenta in generale uno scarso livello di manutenzione, e non risultano spese di gestione e manutenzione programmate.

Si segnala tuttavia, come anche già precisato dal precedente CTU, che il tetto verso strada presenta segni di ammaloramenti, con lo scivolamento dei coppi, l'inclinazione di un comignolo, e segni di infiltrazione all'interno.



PUNTO 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini della determinazione del valore di mercato si è utilizzato il metodo del Confronto di Mercato (MCA, Market Comparison Approach). Il valore così ottenuto è stato inoltre perfezionato in considerazione delle effettive caratteristiche dell'immobile.

In merito alla potenziale **vendibilità del bene**, si ritiene che questa sia **sufficiente**.

Tra gli elementi che possono incidere in positivo sulla vendibilità del bene si evidenzia in particolare quanto segue:

- il taglio dell'alloggio di grandi dimensioni;
- la sua ubicazione in posizione tranquilla, ma non lontana da attività artigianali e produttive;
- la presenza di aree di pertinenza esclusiva;
- le condizioni della maggior parte dei locali di abitazione, con qualità delle finiture sufficiente.

Possono invece essere considerati elementi negativi i seguenti aspetti:

- una cattiva distribuzione interna dell'alloggio, con la scala di collegamento tra i due piani che attraversa locali non riqualificati;
- lo scarso livello di manutenzione ordinaria dell'immobile;
- l'assenza di certificazione degli impianti e presenza di porticati realizzati senza titolo abilitativo;
- la classe energetica dell'immobile, molto bassa.

L'indagine di mercato si è orientata nella ricerca di immobili con caratteristiche comparabili, ossia abitazioni unifamiliari indipendenti, di qualità media, di grandi dimensioni, con area esclusiva di pertinenza, ubicate nel Comune di Solarolo Rainerio o San Giovanni in Croce, con classe energetica simile.



Questa indagine ha consentito di individuare i tre seguenti casi simili.

1. Immobile comparabile A:

Abitazione unifamiliare indipendente sita in Solarolo Rainerio. Si tratta di un immobile di antico impianto, in buono stato, con area di pertinenza esclusiva, costituito da una abitazione su due livelli più soffitta, della superficie complessiva di 260 metri quadri, composta da cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio, due stanze da letto, due bagni, ampia soffitta e garage doppio. L'immobile è dotato di area verde di pertinenza di circa 80 mq. Le caratteristiche di finitura e stato di conservazione sono paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di perizia. Classe energetica F. Il prezzo richiesto è 120.000,00 €.

2. Immobile comparabile B:

Abitazione unifamiliare indipendente, a San Giovanni in Croce, in posizione centrale. Si tratta di una abitazione indipendente su tre livelli, dotata di una area di pertinenza a cortile e giardino, e costituita da due locali soggiorno, bagno e cucina abitabile al piano terra; invece quattro camere da letto camere da letto al piano primo e una soffitta al piano secondo. L'immobile è privo di autorimessa o posti auto. Classe energetica G. La superficie commerciale è pari a 284 metri quadri, ed il prezzo richiesto è di 167.000,00 €

3. Immobile comparabile C:

Si tratta di una abitazione unifamiliare indipendente, ubicata in San Giovanni in Croce. È disposta su tre livelli, e composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terra, due camere letto, bagno al piano primo, e al secondo piano tre locali soffitta. È priva di area di pertinenza, se si esclude una terrazza. Le finiture e caratteristiche dell'immobile sono prossime a quello oggetto di valutazione. Classe energetica G. La superficie commerciale è di 180 mq ed il prezzo richiesto è pari a 90.000,00 €

Stante la situazione del mercato, le considerazioni di cui sopra, ma soprattutto per il fatto che i valori indicati dagli annunci immobiliari rappresentano un risultato atteso dal venditore piuttosto che il reale prezzo di vendita dell'immobile al termine di una trattativa commerciale, si è ritenuto opportuno applicare al valore delle richieste una riduzione forfettaria pari al 10%.

Dal foglio di calcolo (allegato alla presente valutazione) del metodo di stima MCA, considerando i tre beni citati, comprese le relative analisi dei prezzi marginali di dettaglio e le opportune ricalibrature e perfezionamenti, risulta un potenziale valore di compravendita dell'immobile pari a 118.000,00 €, corrispondente ad un valore unitario di circa 440 €/mq

Si ritiene che tale importo debba essere adeguato anche in considerazione della particolare tipologia di vendita forzata mediante asta giudiziaria, con conseguente mancanza di garanzia postuma e per eventuale presenza di vizi occulti, all'eventuale deterioramento del bene per via dei tempi della procedura. Si ritiene equo un deprezzamento di valore pari a 5.900 €

A tale importo devono inoltre essere detratti gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica delle opere eseguite in difformità, come sopra determinato.

Da tutto quanto sopra risulta quindi un importo pari a:

$$118.000,00 - 5.900,00 - 7.150,00 = 104.950,00 \text{ €}$$

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU, attribuisce al bene in oggetto un valore di base d'asta pari

euro **105.000,00** (euro **centocinquemila/00**)

Dalla documentazione reperita in sede di stesura della presente relazione non risultano diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.).

PUNTO 3 – PROPRIETÀ

Gli esecutati risultano proprietari dell'intero immobile in parti uguali.

PUNTO 4

Gli esecutati non risultano coniugati.

PUNTO 5 EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI PER LA VENDITA

Considerato che l'immobile oggetto della presente costituisce una singola unità abitativa si ritiene opportuno e ragionevole procedere per la vendita con singolo lotto.

PUNTO 6 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risultava sprovvisto di Certificazione energetica. Non essendo il sottoscritto abilitato alla redazione di Attestati di Prestazione Energetica, si è fatto ricorso ad un consulente di fiducia, individuato nella persona dell'arch. Pietro Mariani, accreditato al numero 25803 dell'elenco dei certificatori della Regione Lombardia, già individuato dal precedente CTU e che aveva già avviato la sua prestazione prima della di lei rinuncia.

Si allega alla presente relazione l'Attestato prodotto, (prot. 1909600000322 del 28 febbraio 2022) che certifica l'immobile in Classe energetica G con un consumo energetico pari a 439,23 kWh/mq anno.

PUNTO 7 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è attualmente censito all'ufficio del Territorio di Cremona, catasto fabbricati, comune di Solarolo Rainerio, provincia di Cremona, intestato a:

1. [REDAZIONE] proprietà per 1/2;
2. [REDAZIONE] proprietà per 1/2.

così descritto:

- Foglio 9, particella 99, subalterno 2, categoria C/6; classe 2; consistenza 15 mq; superficie catastale 15 mq, rendita € 23,24; via Chiesa n. 5, piano T;
- Foglio 9, particella 98, graffata con particella 99 subalterno 501 e particella 104 subalterno 501, categoria A/3; classe 2; consistenza 9,5 vani; superficie catastale 259 mq, superficie totale escluse aree scoperte 236 mq, rendita € 417,04; via Chiesa n. 5, 7, piano T-1;

Facendo riferimento a quanto già esplicitato nel paragrafo 1.6 circa i porticati abusivi, in merito agli aspetti catastali, anche con riferimento alla rappresentazione grafica della planimetria come rilevata (allegato K) , **si attesta la regolarità dell'immobile dal punto di vista catastale della porzione indicata in verde nella planimetria allegata.**

Circa la piccola porzione di portico che presenta una difformità catastale, ma sanabile in quanto su sedime di fabbricato preesistente, si precisa che **non si è proceduto alla presentazione di pratica di aggiornamento catastale Docfa**, in quanto la nuova planimetria non sarebbe comunque stata rappresentativa dello stato di

fatto dei luoghi, più di quella attuale, non potendovi rappresentare le opere abusive non sanabili. Essendo inoltre tale difformità marginale, è **ininfluente sulla consistenza catastale dell'immobile**.

PUNTO 8 – RIFIUTI

L'immobile non contiene rifiuti speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi. L'abitazione contiene arredi, elettrodomestici e suppellettili da ricondurre ad un normale utilizzo domestico degli ambienti.

Dal custode si apprende come tali beni sono da considerarsi abbandonati dagli esecutati e pertanto si dovrà procedere ad un loro sgombero, che potrà avvenire con conferimento presso la piazzola ecologica comunale, trattandosi di normali rifiuti urbani ingombranti. I costi stimati necessari all'operazione si riferiscono quindi alla sola operazione di rimozione.

Rifiuti Apparecchiature Elettriche Elettroniche:

- un forno;
- un piano cottura;
- un frigorifero;
- una lavatrice a pozzo;
- una cucina a gas.

Rifiuti urbani ingombranti:

- un divano;
- una cucina completa di basi e pensili;
- 14 mobili in legno bassi, di varie misure;
- 5 scaffalature metalliche;
- 5 tavoli;
- 12 sedie;
- 2 letti matrimoniali con materassi;
- 3 armadi in legno;
- Libri, scatoloni di vestiti e altro materiale vario di uso domestico;
- Alcune assi in legno.

Si stima per la rimozione di tale materiale un importo di 1.200 €.

Circa le lastre in fibrocemento delle coperture da rimuovere, non è nota l'eventuale presenza di amianto. Si precisa però come non essendo tali elementi rappresentati nella planimetria catastale del 2000, o nella descrizione dell'atto di compravendita del 2005, si ritiene di poter escludere la presenza di amianto in quanto la loro realizzazione dovrebbe risalire a dopo il 1994, anno di messa al bando di tale materiale.

CERTIFICATI ANAGRAFICI E CATASTALI

Come da richiesta si allegano il certificato catastale, e i due certificati di residenza.

Il certificato di [REDACTED] era stato raccolto dal precedente CTU e risulta ancora valido.

Circa lo stato di famiglia allegato, questo è stato richiesto all'Anagrafe del Comune di Solarolo Rainerio, e si riferisce all'ultima data prima della emigrazione della signorina [REDACTED] dall'immobile oggetto di perizia.

Circa [REDACTED] l'anagrafe di Casalmaggiore, con PEC dell'8 febbraio, riferisce che "il soggetto in argomento è stato iscritto nell'anagrafe della popolazione residente di questo comune per immigrazione da Solarolo Rainerio (CR) in data 30.06.2021 ed è sempre stato solo".

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile, precedentemente all'ultimo ventennio, è appartenuto a:

- [REDACTED]
1. Atto di Compravendita del 24 marzo 1955, numero 11100 di repertorio, 7170 di raccolta del dott. Antonio Pettenazzi notaio, registrato a Cremona il 23 aprile 1955 al numero 2430 del vol. 249, trascritto a Cremona il 23 aprile 1955, ai numeri 1647 del registro generale, 1394 del registro particolare, **per la particella 104**;
 2. Atto di Compravendita del 31 gennaio 1969, numero 34662 di repertorio, 7477 di raccolta del dott. Carlo Barili notaio, registrato a Casalmaggiore il 12 febbraio 1969 al numero 118 del vol. 122, trascritto a Cremona il 15 febbraio 1969, al numero 640 del registro particolare, **per le particelle 98 e 99 nella loro interezza**;

Con riferimento all'ultimo ventennio, è appartenuto a:

[REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita del 13 giugno 2000, numero 85041 di repertorio, 15057 di raccolta del dott. [REDACTED] notaio, comprendente due separate vendite, registrato a Casalmaggiore il 30 giugno 2000 al n. 281, trascritto a Cremona il 6 luglio 2020, al numero 3386 del registro particolare;

[REDACTED] in forza dell'Atto di Compravendita del 18 aprile 2005, numero 8378 di repertorio, 965 di raccolta del dott. Augusto Henzel notaio in Casalmaggiore, registrato a Casalmaggiore il 9 maggio 2005 al numero 382 serie 1T e trascritto a Cremona il 10 maggio 2005, ai numeri 4719 del registro generale, 2660 del registro particolare.

I dati di cui sopra sono stati desunti dal certificato notarile del dott. Casarini Francesco, notaio in Anzola dell'Emilia, redatto il 14 dicembre 2019, e verificato e meglio precisato sulla base di quanto contenuto nell'atto di provenienza.

IL CONSULENTE TECNICO INCARICATO

arch. Giovanni Salomoni

documento sottoscritto digitalmente

Cremona, li 25 febbraio 2022

Allegati:

- A. atto di proprietà . allegati pag. 2;
- B. planimetrie catastali . allegati pag. 11;
- C. visura catastale . allegati pag. 14;
- D. visure catastali storiche . allegati pag. 17;
- E. estratto di mappa catastale . allegati pag. 23;
- F. estratto mappa storica . allegati pag. 25;
- G. certificazione catastale . allegati pag. 27;
- H. certificati di residenza . allegati pag. 33;
- I. stato di famiglia storico . allegati pag. 36;
- J. tabelle di calcolo del valore di mercato secondo metodo di stima MCA . allegati pag. 38;
- K. planimetria stato di fatto rilevato . allegati pag. 41;
- L. planimetria con evidenza parti conformi e abusi . allegati pag. 44;
- M. estratto di P.G.T. . allegati pag. 46;
- N. foto aerea di inquadramento e di dettaglio . allegati pag. 48;
- O. documentazione fotografica . allegati pag. 50;
- P. certificato di destinazione urbanistica . allegati pag. 63;
- Q. unica pratica edilizia in archivio . allegati pag. 65;
- R. Attestato di Prestazione Energetica . allegati pag. 72

