

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione forzata: 56/2018  
Giudice G.O.P.: Avv. Simona Fiori  
Custode giudiziario: //



**UNIPOL BANCA s.p.a. contro**



**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO**

**Relativo all'immobile sito nel comune di:**

**CREMONA – VIA GARIBOTTI 9**

L'esperto stimatore:

Arch. Bruna Gozzi  
via F. Geromini 14  
26100 Cremona

Albo Periti Tribunale n. 582



Immobili come da Atto di PIGNORAMENTO e TRASCRIZIONE					
n.	Identificativi	Classamento	Superfici	Rendita	Proprietà
1	Fg. 79 - mapp. 603 - sub. <b>13</b>	Cat. A/2 - Cl. 3 - Consistenza 6,5 vani	n.p.	604,25 €	[REDACTED] 1/1
Via Garibotti 9 - Cremona P 2 - 3 - S1					
2	Fg. 79 - mapp. 603 - sub. <b>18</b>	Cat. A/2 - Cl. 3 - Consistenza 6,5 vani	n.p.	€. 604,25	1/1
Via Garibotti 9 - Cremona P 2 - 3 - S1					




Immobili come da VISURA CATASTALE del 18/10/2018 – (variati in novembre 2023)					
n.	Identificativi	Classamento	Superfici	Rendita	Proprietà
1	Fg. 6 - mapp. 384 - sub. 1 Fg. 79 - mapp. 603 - sub. <b>18</b>	Cat. A/2 - Cl. 3 - Consistenza 6,5 vani	Tot. 127 mq. - Tot. escluso aree scoperte 127 mq.	€. 604,25	[REDACTED] 1/1
Via Garibotti 9 - Cremona P 2 - 3 - S1					

SI OSSERVA CHE NEL PIGNORAMENTO VENGONO RIPORTATI DUE IDENTIFICATIVI CATASTALI CHE PERO' IDENTIFICANO LA STESSA UNITA' IMMOBILIARE. CIO' DERIVA DAI CONTRATTI DI MUTUO CHE RIPORTANO PER LO STESSO BENE I RELATIVI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'EPOCA DEI CONTRATTI, MA FRA IL CONTRATTO DEL 2010 E QUELLO DEL 2012 TALI IDENTIFICATIVI SONO STATI VARIATI CON SOPPRESSIONE DEL SUB. 13 E COSTITUZIONE DEL SUB. 18. IL TUTTO E' STATO RIPORTATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE AGLI ATTI DELLA PROCEDURA.

**SI È PROVVEDUTO A NUOVO ACCATASTAMENTO, CON SEPARAZIONE DI CANTINA E SOFFITTA DALL'APPARTAMENTO, COME QUI DI SEGUITO RIPORTATO:**



**Immobili come da NUOVO ACCATASTAMENTO Novembre 2023**

n.	Identificativi	Classamento	Superficie	Rendita	Proprietà
1	Fg. 79 - mapp. 603 - sub. <b>502</b>	Cat. A/2 - Cl. 3 - Consistenza 6,0 vani	117 mq	€ 557,77	 1/1  Appartamento Via Garibotti 9 - Cremona - Piano 2
2	Fg. 79 - mapp. 603 - sub. <b>501</b>	Cat. C/2 - Cl. 1 - Consistenza 11 mq	15 mq	€ 88,62	 1/1  Cantina Via Garibotti 9 - Cremona - Piano S1
2	Fg. 79 - mapp. 603 - sub. <b>503</b>	Cat. C/2 - Cl. 1- Consistenza 18 mq	21 mq	€ 145,02	 1/1  Soffitta Via Garibotti 9 - Cremona - Piano 3

Il **sub. 504**, generato a seguito della sopradescritta variazione catastale, identifica le **parti comuni non censibili** quali: corridoi di distribuzione ai vari piani, cortile comune e vano scale e tutto quanto di uso comune condominiale.

**CONFINI**

**Appartamento:** a *Nord Est*: prima il vuoto sul mapp. 604, poi, per salto rientrante, le sottostanti altre ragioni di cui al mapp. 603; a *Sud Est*: prima il mapp. 607 e, a seguire il mapp. 606; a *Sud Ovest*: prima il vano scala comune, poi per salto rientrante. Il ballatoio comune, quindi, per altro salto rientrante, il mapp. 603 sub. 17; a *Nord Ovest*: prima altre ragioni di cui al mapp. 603 sub. 17, poi, per salto rientrante, il vuoto sul mapp. 604.

**Cantina:** a *Nord Est*: prima il mapp. 604 di altre ragioni, e a seguire altre ragioni di cui al mapp. 603; a *Sud Est*: il mapp. 603 sub 17 di altre ragioni; a *Sud Ovest*: il corridoio comune; a *Nord Ovest*: altre ragioni di cui al mapp. 603

**Soffitta:** a *Nord Est*: le sottostanti altre ragioni di cui al mapp. 603; a *Sud Est*: prima altre ragioni di cui al mapp. 607, poi, a seguire, ragioni di cui al mapp. 606; a *Sud Ovest*: prima il corridoio comune poi altre ragioni di cui al mapp. 603; a *Nord Ovest*: soffitta di altre ragioni di cui al mapp 603



<b>QUESITO</b>
<b>1. Svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;</b>
- Controllo documentazione ex. art. 567 cpc – Operazioni Peritali
<b><u>173 bis disp. att. cpc:</u></b>
1.1) - <i>Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i>
1.2) - <i>Descrizione del bene</i>
1.3) - <i>Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;</i>
1.4) - <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico</i>
1.5) - <i>Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente</i>
1.6) - <i>Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa</i>
1.7) - <i>In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ..... , che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 .....</i>
1.8) - <i>Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli</i>
1.9) - <i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato</i>
<b><u>art. 568, comma 2 cpc:</u></b>
<i>Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute</i>
<b>2.</b> 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.)
<b>3.</b> 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. <i>se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;</i>
ii. <i>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</i>
<b>4.</b> nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto
<b>5.</b> 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
<b>6.</b> a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente
<b>7.</b> 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
<b>8.</b> 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



**SCHEDA SINTETICA ED INDICE**

- Diritto: cfr pag. 9 - Piena proprietà dell'esecutato, quota 1/1
- Bene: cfr pag. 7 - appartamento trilocale al piano secondo con cantina e soffitta
- Ubicazione: cfr pag. 8 - Cremona, via Garibotti 9 - Stato: cfr pag. 8 - stato manutentivo buono
- Lotti: cfr pag. 12 - unico
- Dati catast. Pignoram. cfr pag. 2 - foglio79 mapp. 603 sub. 13 e sub. 18
- Dati catast. variati: cfr pag. 3 - foglio79 mapp. 603 sub. 18 (sub. 13 soppresso)
- Dati catastali Attuali cfr pag. 3 - foglio 79 mapp. 603 sub. 501 (cantina) – 502 (appartamento) – 503 (soffitta)
- Irregolarità /abusi cfr pag. 10 - non sono stati reperiti atti edilizi
- Valore libero Mercato cfr pag. 12 - € 194.300,00 (di cui per cantina € 5.820,00; per soffitta € 8.140,00)
- Valore vendita forzata. cfr pag. 12 - € 171.700,00 (di cui per cantina € 5.140; per soffitta € 7.190,00)
- Vendibilità cfr pag 12 - discreta
- Motivo cfr pag. 13 - buona posizione, buono stato manutentivo
- Occupazione cfr pag. 8 - abitato dall'esecutato, completamente arredato
- Locazione cfr pag. 9 - no
- Oneri arretrati cfr pag. 13 - si: spese condominio Consuntivo gestione 2018 da cui risulta un debito pari ad € 1.291,08. - Oneri per bonifiche/smaltimenti cfr pag. 12 - no

**ALLEGATI**

- ALL. A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura sub. 13 e sub. 18, scheda sub 18, estratto mappa)
- ALL. C - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL. D - ATTO DI PROVENIENZA
- ALL. E - PLANIMETRIA COME DA RILIEVO
- ALL. F - CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA e MATRIMONIO
- ALL. G - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ALL. H - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO (Regolamento, spese, millesimi)
- ALL. I - RAPPORTO DI STIMA
- ALL. L - NUOVO ACCATASTAMENTO



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Luciana Taveggia (cui è subentrata l'Avv. Simona Fiori, come da disposizione del 08/02/2019 e comunicazione alla scrivente in data 05/03/2019), nominava in data 12/07/2018 la sottoscritta architetto quale Esperto Stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare forzata di **RGE\_56/2018**, promossa da **UNIPOL BANCA Spa**. (Cod. Fisc./P. IVA 03719580379) \_ **contro** \_ [REDACTED]

La sottoscritta, giurando in data 03/09/2018, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al sopra riportato quesito. Nello specifico:

Esaminati gli Atti del procedimento e verificata la completezza della documentazione ex. art 567 cpc., si dava inizio alle operazioni di verifica, presso le amministrazioni pubbliche, della documentazione necessaria e preliminare al sopralluogo, per le rilevazioni dei beni pignorati.

Operazioni peritali:

Tutte le verifiche di seguito riportate sono state eseguite a partire dalla data di accettazione della nomina e fino a gennaio 2019, stante l'iniziale impossibilità di accedere all'immobile in quanto l'esecutato non si era subito disponibile:

- **Verifiche Edilizio/Urbanistiche**, effettuate con domanda di accesso agli atti, presentata al Comune di Cremona in data 21/09/2018 con la specifica di avere visione e copia della cronistoria edilizia e strutturale dell'Immobile in oggetto, ed altra documentazione utile, quali eventuali atti di vincolo e servitù; si è preso atto che gli uffici comunali non hanno reperito atti edilizi inerenti l'immobile.
- **Domanda di Verifica Contratti di Locazione**, effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cremona, ha dato esito negativo.
- **Richiesta dell'Atto Notarile di Compravendita di Provenienza**, inoltrata presso l'Archivio Notarile di Cremona, si è avuta copia dell'Atto di compravendita del 19 dicembre 1976, Rep. 31923 del Notaio Giuseppina Porro di Cremona, registrato a Cremona il 29 novembre 1976 al n. 2725;
- **Verifiche catastali**, eseguite telematicamente, il 21/09/2018, con estrazione delle visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa. Altre verifiche catastali, eseguite nel corso della

redazione della stima, si sono rese necessarie per la corretta ricostruzione storica delle variazioni nel ventennio. La scheda catastale dell'Appartamento è risultata conforme ai luoghi. Novembre 2023 nuovo accatastamento di appartamento, cantina e soffitta..

- **Verifiche Ipotecarie**, eseguite telematicamente per il controllo delle Formalità e in aggiornamento alla Relazione Notarile del 11 aprile 2018 agli Atti della procedura.
- **Verifica della continuità delle Trascrizioni**, eseguite telematicamente nel corso della redazione di stima.
- **Verifica dell'esistenza dell'APE** (attestato prestazione energetica), eseguita telematicamente dal portale del CENED, è risultato presente e con scadenza 13/09/2022. Si è provveduto a redigere nuovo APE con scadenza in data 20/11/2033
- **Sopralluogo**, eseguito alla data del 06 dicembre 2018, posticipata rispetto alla data prevista nella raccomandata A/R inoltrata il 01 ottobre 2018 di inizio delle operazioni peritali a causa della iniziale indisponibilità dell'esecutato che non aveva dato alcun riscontro. In sede di sopralluogo si è potuto verificare, fra l'altro, che l'immobile è interamente arredato e abitato dall'esecutato.

L'acquisizione della documentazione necessaria e l'esecuzione dei rilievi, ha consentito la redazione della presente Stima.

I. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 cpc e 173 bis disp. att. cpc;

Articolo 173 bis disp. att. cpc

1.1) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il Bene sottoposto a procedura esecutiva, è in piena proprietà per la quota di 1/1 al sig. [REDACTED] residente [REDACTED] virtù dell'atto di compravendita del 19 dicembre 1976, Rep. 31923 del Notaio Giuseppina Porro di Cremona, registrato a Cremona il 29 novembre 1976 al n. 2725, contratto dai genitori dell'esecutato i quali nel 1979 acquisiscono l'usufrutto dell'immobile lasciando la nuda proprietà [REDACTED], il quale acquisisce la piena proprietà a seguito del decesso dei genitori. Il tutto come dettagliatamente rappresentato nella certificazione notarile presente agli atti della procedura e che non necessita di aggiornamenti. (ALL\_D Atto di provenienza)



**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

1.2) Descrizione del bene;

**TIPOLOGIA, CONFORMAZIONE e CONTESTO**

L'unità immobiliare oggetto della procedura è un appartamento posto al secondo piano di un immobile di impianto storico sito nel centro della città di Cremona, in via Garibotti al n. 9. Ancorché in centro, l'immobile non è in zona ZTL, il quartiere è servito e tranquillo, molto prossimo alle vie principali della città.

L'appartamento è dotato di cantina e soffitta e appartiene ad un immobile che è databile agli inizi del 1900 e in **buono stato di manutenzione complessivo**. L'accesso all'immobile avviene da via Garibotti al civico 9, da un portone che benché ampio è riservato al transito pedonale o di biciclette, infatti è vietato da regolamento l'ingresso al condominio alla autovetture se non per veloci operazioni di carico e scarico. All'interno della palazzina vi è un cortile comune con un lato a portico; dal cortile si accede alla scala comune che porta agli appartamenti, accessibili dal pianerottolo interno. Alcuni appartamenti sono affacciati su un ballatoio che probabilmente in origine consentiva l'accesso agli stessi, e sul quale comunque restano porte e porte finestre come nel caso dell'appartamento oggetto della procedura.

**caratteristiche di finitura:**

- serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con ante a persiana in alluminio. Le porte interne sono in legno verniciato a doppia anta con vetro opaco;
- l'ingresso dell'abitazione al piano secondo è dotato di portoncino in legno blindato;
- i pavimenti e i rivestimenti sono in marmo (zona ingresso) o parquet (zona giorno e notte); nella cucina le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche;
- impianto di riscaldamento autonomo a metano con caldaia posizionata in cucina; radiatori in ferro;
- accessori del bagno non recenti, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.

**Conformazione:** (V. ALL E. Planimetria da rilievo)

Superficie lorda appartamento: mq 113,96	Supf. Netta di pavimento: mq 90,00
Superficie lorda cantina: mq 14,85	Supf. Netta cantina mq. 10,60
Superficie lorda soffitta: mq 21,00	Supf. Netta soffitta mq. 18,00





Nello specifico:      ingresso mq netti 5,60  
                                 cucina mq netti 11,60  
                                 locale 1 mq netti 12,90  
                                 locale 2 mq netti 27,60  
                                 locale 3 mq netti 16,80  
                                 locale 4 mq netti 9,60  
                                 bagno mq netti 3,84

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.3)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare, di proprietà dell'Esecutato per la quota 1/1, è in possesso allo stesso che lo abita e pertanto non è libero da beni mobili. Non risultano contratti di locazione in essere, come da indagine svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.4)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non ricorre il caso.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.5)** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Come da ispezione ipotecaria del 18/10/2018 (v. ALL. C), in aggiornamento alla Certificazione Notarile presente agli atti della procedura, non compaiono elementi innovativi rispetto a quest'ultima che appare completa e dettagliata.



**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.6)** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In data 21/09/2018 è stato eseguito l'accesso agli atti edilizi presso il Comune di Cremona, e dall'esame della situazione eseguito con il tecnico comunale si deduce che per l'immobile oggetto della procedura non sono presenti atti edilizi di alcun genere. Si può solo rilevare che la scheda catastale è conforme allo stato dei luoghi e che dall'atto di acquisto del 1976 a oggi non sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.7)** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Non ricorre il caso.

**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle verifiche effettuata: presso la banca dati della Regione Lombardia (fonte per gli Usi Civici in Lombardia - Reg. Lombardia, Direzione Generale Agricoltura – Servizio Infrastrutture e Montagne – per la città di Cremona Istruttoria chiusa nel 1997, senza demanio civico); presso i Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cremona – Territorio della documentazione storica catastale; e dalle ispezioni ipotecarie informatizzate, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona, non sono emersi gravami da censo, livello o uso civico.



**Articolo 173 bis disp. att. cpc**

**1.9)** l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

I Beni in oggetto sono parte di un complesso condominiale, pertanto si è provveduto a contattare l'Amministratore [REDACTED] documentare le spese fisse di gestione o di manutenzione e quant'altro ne derivi dall'appartenenza ad un Condominio. (v. ALL. H).

Per il Consuntivo gestione 2018 (ancora da approvare) risulta un debito pari ad € 1.291,08.

L'Amministratore sta procedendo all'azione di recupero del credito.

Le spese ordinarie si aggirano tra i 600 e gli 800 euro annui.

**Articolo 568, co. 2 cpc**

determinazione del **valore di mercato** l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite

(v. ALL\_I Rapporto di Stima)

A seguito di quanto sopra la superficie commerciale viene calcolata in mq. 125,27 Per la determinazione del Valore dell'unità immobiliare Pignorata, al:

- **Fg. 79, mapp. 603, sub. 18** (identificativo da pignoramento, ora sub. 502 con sub. 501 cantina e sub. 503 soffitta) si è applicato il Metodo del Confronto per comparazione con immobili simili e similmente ubicati e recentemente compravenduti. La ricerca ha condotto all'individuazione di una compravendita nel medesimo foglio catastale, che è risultato conforme ai parametri di valutazione del Market Comparison Approach.

Il Comparabile è stato compravenduto con:

1) Atto del Notaio Dott. Marco Gianluppi, Notaio in Cremona, del 24/09/2018, Repertorio n. 14869, avente in oggetto "appartamento al secondo piano composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due ripostigli, due stanze e balcone e autorimessa pertinenziale" Fg. 79 mapp. 474 sub. 510, al prezzo convenuto di € 200.000,00, per la piena proprietà.



Nel rapporto di valutazione (MCA) l'immobile è stato messo a confronto con l'immobile in oggetto, con il risultato della determinazione del Valore in Libero Mercato, previa applicazione dei rapporti mercantili alle diverse destinazioni, da cui si Stima:

**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO (appartamento + cantina + soffitta), in "LIBERO MERCATO": 194.300,00 €**

Corrispondente ad un valore di 1.551,05 €/mq

Per la determinazione del Valore in Vendita Forzata, si sono applicati i seguenti deprezzamenti:

- Svalutazione dei prezzi di mercato tra la data di stima e la data di disponibilità del bene;
- Spese Condominiali: gestione ultimo biennio in base ai bilanci dell'Amministratore; pari ad una

Riduzione complessiva del 11,65% che ha condotto al seguente Valore in Vendita Forzata:

**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO (appartamento + cantina + soffitta), in "VENDITA FORZATA": 171.700,00 €.**

Corrispondente ad un valore di 1.370,64 €/mq

**VALUTAZIONE CANTINA:**

Il valore del locale cantina viene valutato come accessorio separato dall'unità immobiliare principale, pertanto si ritiene il valore pari al 25% dell'unità principale:

Valore in libero mercato:

1.551,05 €/mq x 0,25% = 387,76 €/mq  
387,76 € x 15 mq = € 5.816,40      Arr.: **€ 5.820,00**

Valore in vendita forzata

1.370,64 €/mq x 0,25% = 342,66 €/mq  
342,66 € x 15 mq = € 5.139,90.      Arr.: **€ 5.140,00**

**VALUTAZIONE SOFFITTA:**

Il valore del locale cantina viene valutato come accessorio separato dall'unità immobiliare principale, pertanto si ritiene il valore pari al 25% dell'unità principale:

Valore in libero mercato:

1.551,05 €/mq x 0,25% = 387,76 €/mq  
387,76 € x 21 mq = € 8.142,95      Arr.: **€ 8.140,00**

Valore in vendita forzata

1.370,64 €/mq x 0,25% = 342,66 €/mq  
342,66 € x 21 mq = € 7.192,86      Arr.: **€ 7.190,00**



**GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA':**

Si ritiene il bene di **DISCRETA** vendibilità, sia per le medie dimensioni dell'unità immobiliare, che rientra negli standard di zona, sia per le condizioni manutentive generali. Inoltre è interessante la localizzazione prossima al centro in contesto condominiale di non grosse dimensioni. Manca l'autorimessa, che sarebbe particolarmente interessante in una zona centrale come questa. Possono risultare meno interessanti per una vendita singola i due accessori cantina e soffitta, così come la vendita dell'appartamento senza i due locali accessori.

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.);

Non risultano diritti di terzi sugli Immobili pignorati.

3. "3. Provveda 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"

Non ricorre il caso.

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;

Non ricorre il caso.

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;

Per la conformazione planimetrica e la consistenza del bene pignorato non si ritiene possibile un frazionamento.

6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente

Dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico CEER, Visura APE, per l'unità al **Fg. 79, mapp. 603/18** è risultata la presenza dell'**APE** (Attestato di Certificazione Energetica), valido sino al 13/09/2022; essendo quindi scaduto, si è provveduto alla redazione di nuovo APE con scadenza 20/11/2033 (v. ALL. G)



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;

Sia l'Atto di Pignoramento, che la Nota di Trascrizione del medesimo, hanno ad oggetto sia il sub. 13 che il sub. 18. Tuttavia si precisa che fra la sottoscrizione dei due contratti di mutuo, in data 02/12/2010, [REDACTED] venduto un altro appartamento di sua proprietà sempre nello stesso immobile, individuato al sub. 17, eseguendo circa tre mesi prima cioè in data 10/09/2010 un frazionamento relativo al locale soffitta al P3 di pertinenza dell'appartamento all'allora sub. 13, con fusione di detto locale soffitta ad altra parte di soffitta (sub.15 e 16), creando una unità immobiliare ad uso C/2 (locali deposito, magazzino) identificata al Fg. 79 mapp. 603. Sub. 19. Dopodiché con atto di compravendita presso il Notaio Galli Massimo del 02/12/2010 rep. 21891/7752 registrato a Cremona reg. part. 6662 reg. gen. 10828 il [REDACTED] venduto l'appartamento identificato dal sub. 17 e la soffitta, così come costituita, identificata dal sub. 19.

A seguito, quindi, del frazionamento con fusione, l'appartamento identificato al sub. 13 (di cui parte della soffitta era pertinenza) è stato variato con attribuzione del sub. 18. Si sottolinea che l'unica differenza in planimetria è appunto relativa alla soffitta al P3, ciò non ha comportato variazioni nella consistenza catastale dell'unità immobiliare. Vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale prot. CR0110502. (v. ALL. B documentazione catastale)

Sono stati catastalmente separate cantina, soffitta e appartamento che vengono, quindi, stimate singolarmente. (V. ALL. L nuovo accatastamento)

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;

Per quanto riscontrato dal sopralluogo esclusivamente visivo, non si segnala la presenza di rifiuti urbani in quantità tali da doverne calcolare i costi di smaltimento, come ad esempio i rifiuti vegetali che deriveranno dalla manutenzione dell'area verde incolta, o altre tipologie di rifiuti classificabili come speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi.

- 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 in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione

Si allega la documentazione richiesta nell'ordine dell'Indice degli allegati.

**ALLEGATI**

- ALL. A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (visura sub. 13 e sub. 18, scheda sub 18, estratto mappa)
- ALL. C - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALL. D - ATTO DI PROVENIENZA
- ALL. E - PLANIMETRIA COME DA RILIEVO
- ALL. F - CERTIFICATI DI RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA e MATRIMONIO
- ALL. G - A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- ALL. H - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO (Regolamento, spese, millesimi)
- ALL. I - RAPPORTO DI STIMA
- ALL. L - NUOVO ACCATASTAMENTO

La sottoscritta Ausiliaria, a conclusione del lavoro svolto in risposta al quesito posto, ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cremona, lì 05/12/2022

Aggiornamento perizia: 07/11/2023

Ultima Integrazione: 14/02/2024

