

Ill.mo Sig. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

del Tribunale di Cremona

G.O.P. avv. Simona Fiori

TRIBUNALE CIVILE DI CREMONA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 164/2019

Promossa da

Contro:

La sottoscritta ing. Anna Ester Gelerà, con studio in Crema via Carrera n. 5, nominata perito estimatore relativamente al procedimento in oggetto, in data 09.03.2022 ha depositato telematicamente lettera inerente l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito; il Giudice dell'Esecuzione demanda all'esperto di effettuare le seguenti operazioni:

1. 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:**

a. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, comma 2 c.p.c. e 173

bis. disp. att. c.p.c.;

b. a tener 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.);

c. 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:

- *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*

- *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;*

d. *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*

e. *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;*

fi a predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente;

g. *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;*

h. *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;*



2. *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;*

3. *ALLEGHI altresì il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;*

4. *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;*

5. *PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co.3 da. epe;*

6. *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;

7. *FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

CIO'PREMESSO

il C.T.U., esaminati i documenti e gli atti di causa, ha dato corso alle operazioni peritali procedendo ad evadere ciascun punto del quesito posto, trattato nella seguente

RELAZIONE TECNICA

Descrizione degli immobili con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione

(rif. Allegati A-B-C-D)

Gli immobili di che trattasi si trovano in una zona residenziale di recente impianto urbanistico posta nella zona ovest del comune di Crema frazione Ombriano, in via Carlo Martini n. 13.

Detti immobili, che fanno parte del "Condominio Carlo Martini", sono costituiti da:

- un appartamento posto al terzo ed ultimo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, un bagno, un ripostiglio, un balcone in lato nord ed uno in lato sud, con annessa cantina al piano terreno.

Quanto sopra risulta censito al C.F. del comune di Crema come segue: foglio 43, mappale 513, sub. 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 108, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 103, rendita catastale € 650.74 - via Carlo Martini n. 13, piano T-2;

- un box al piano terreno con accesso dal cortile condominiale

Quanto sopra risulta censito al C.F. del comune di Crema come segue: foglio 43, mappale 513, sub. 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale totale mq 15, rendita catastale € 41.06 - via Carlo Martini n. 13, piano T;

Confini in contorno da nord in senso orario:

o dell'appartamento cortile comune, ancora cortile comune, ancora cortile comune, vano scala comune e appartamento proprietà di terzi;

- della cantina: cortile comune, cantina proprietà di terzi, corridoio d'accesso comune, locale disbrigo comune;

- del box: con idolo comune, box di altra proprietà, cortile comune, vano scala comune.

Agli immobili pignorati di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio condominiale di cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza e con obbligo di osservarne il relativo regolamento condominiale.

L'appartamento è posto all'ultimo piano di un edificio (denominato Condominio Carlo Martini) a quattro piani fuori terra, di cui il piano terreno è adibito a spazi di servizio e box.

L'appartamento è dotato di triplo affaccio (a nord, a est e a sud) ed ha una superficie lorda di pavimento (Slp) di circa mq 97.79 ed un'altezza utile interna di m 3.00; l'appartamento è anche dotato di un balcone avente superficie di mq 7.94 in lato nord, di un balcone avente superficie di mq 7.34 in lato sud e di una cantina, posta al piano terreno, avente superficie lorda di mq 8.70.

Il box, con accesso dal cortile comune, ha superficie lorda di mq 17.41 ed un'altezza utile interna di m 2.70.

L'appartamento con annessa cantina ha accesso dall'area cortilizia condominiale mediante vano scala comune sprovvisto di impianto ascensore.

Come desumibile dalle pratiche edilizie allegate (rif *Allegato E*), la costruzione dell'edificio risale ai primi anni '70.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante in muratura e c.c.a., solai in latero-cemento, gronde aggettanti intonacate, facciate intonacate e tinteggiate in parte rivestite da elementi in cotto.

L'appartamento presenta al suo interno finiture risalenti all'epoca della

costruzione, ovvero: pavimenti in piastrelle, rivestimenti in piastrelle in cucina e in bagno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno anche con parti vetrate, serramenti in legno senza vetrocamera, tapparelle avvolgibili. Si precisa che le tapparelle sono in PVC e sono state sostituite di recente.

L'appartamento è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento e per la produzione di acqua calda ad uso igienico sanitario. In cucina sono presenti una caldaia murale a gas ed uno scaldabagno elettrico; i locali sono riscaldati mediante radiatori in alluminio.

L'appartamento è in generale in buono stato <li manutenzione.

Determinazione del valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto su immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.)

Per la stima del valore di mercato dell'immobile pignorato, si rimanda alle conclusioni della presente relazione.

Si segnala che il creditore procedente agisce nella presente procedura esecutiva per il (diritto di piena prop) teta sull'immol ile.

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise

Il caso non ricorre.

Nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto

Il caso non ricorre.

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

Non risultando il bene comodamente divisibile, non si ritiene opportuno il suo frazionamento per la vendita in più lotti.

Predisporre l'attestazione di prestazione energetica, se assente

L'appartamento è provvisto di APE redatto dall'ing. [REDACTED] di Crema in data 21.05.2022.

L'appartamento è in classe energetica G (418.49 kWh/mq anno), come risulta dall'APE con codice identificativo 1903500045022 valido fino al 21.05.2032

(rif. Allegato M)

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

Gli immobili di che trattasi, intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà per $\frac{3}{4}$ e diritto di abitazione per $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED]
- [REDACTED] - proprietà per $\frac{1}{4}$;

sono individuati catastalmente al C.F. del comune di Crema CR come segue

(si veda l'Allegato C):

- Appartamento al piano terzo con annessa cantina a piano terra

foglio 43, mappale 513, sub. 7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2,

consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 108, superficie catastale

totale escluse aree scoperte mq 103, rendita catastale € 650.74 - via Carlo

Martini n. 13, piano T-2;

• Box al piano terreno

foglio 43, mappale 513, sub. 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1,

consistenza 15 mq, superficie catastale totale mq 15, rendita catastale €

41.06 - via Carlo Martini n. 13, piano T;

in piena rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento.

Le schede catastali degli immobili corrispondono allo stato dei luoghi si

segnala solo che la porta di accesso al locale cantina è leggermente spostata

rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Si rileva che agli immobili pignorati di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio condominiale di

cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza e

con obbligo di osservarne il regolamento condominiale.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e

della loro agibilità con elenco delle pratiche edilizie svolte relative

all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse

siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali

e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati

separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo PEC dalla

scrivente al Comune di Crema, il personale dell'Ufficio Tecnico comunale ha

effettuato una ricerca presso gli archivi comunali delle pratiche edilizie

inerenti gli immobili oggetto di perizia; sono state trovate le seguenti pratiche

edilizie (si veda l'Allegato E):

- Licenza di Costruzione prot. n. 12446 del 20.09.1971 - P.E. n. 355/71;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 13/73 del 04.07.1973.

Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo (si vedano le piante in scala 1:100 riportate nell'Allegato D) corrisponde, per quanto concerne gli

immobili oggetto di perizia, a quanto riportato nelle piante riportate nella

Licenza di Costruzione prot. n. 12446 del 20.09.1971 - P.E. n. 355/71; si

segnala solo che la porta di accesso al locale cantina è leggermente spostata (di circa cm 25) rispetto a quanto rappresentato in pianta

Situazione urbanistica

Gli immobili di che trattasi sono azionati nel P.G.T. vigente del comune di

Crema in zona denominata "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale" ed in particolare in ambito denominato "Ambito di recente impianto urbanistico", normato dall'art. 16.2 delle Norme Tecniche del Piano

delle Regole (elaborato "PdR 6" del PGT).

Precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto,

con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di

registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale

relazione notarile

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità (si veda l'Allegato G):

- alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è pervenuto:

- per la quota di 16 di piena proprietà con atto di compravendita del

30.10.1996, a rogito del Notaio [REDACTED] di Crema, Rep.

85656, trascritto in data 09.11.1996 ai nn. 13732/8864, da potere di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- per la quota di % di piena proprietà con diritto di abitazione per

certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED]

- c.f.

[REDACTED] trascritto dall'Agenzia delle Entrate di

Crema in data 11.05.2018 ai nn. 7768/5005 - atto del 25.04.2017

registrato a Crema il 23.04.2018 al n. 221 Volume 9990;

• al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è pervenuto:

- per la quota di % di piena proprietà per certificato di denunciata

successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] trascritto dall'Agenzia

delle Entrate di Crema in data 11.05.2018 ai nn. 7768/5005 - atto

del 25.04.2017 registrato a Crema il 23.04.2018 al n. 221 Volume

9990;

• al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è pervenuto:

- per la quota di Z di piena proprietà con atto di compravendita del

30T0.1996, a rogito del Notaio [REDACTED] di Crema, Rep.

85656, trascritto in data 09.11.1996 ai nn. 13732/88&4, da potere di

[REDACTED]

[REDACTED]

Si rileva che i Sigg. [REDACTED]

hanno dichiarato di accettare puramente e semplicemente l'eredità del Sig.

[REDACTED] con atto del 15.10.2018, a rogito Notaio [REDACTED] di

Pandino Rep. 230 Racc. 191, trascritto a Lodi in data 16.10.2018 ai nn.

16784/10776 .

Presenza di vincoli ed oneri gravanti sul bene

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'Allegato G)

1. Trascrizione im. 1466V9439 ■ lei 20.0o.2 190- nascente da atto esecutivo

o cautelare - verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale

Giudiziario presso il Tribunale di Cremona in data 10.07.2019, Rep. 2099.

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED] per la quota

pari ad % di piena proprietà e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di % di

piena proprietà .

2. Ipoteca volontaria nn. 3595/577 del 26.03.2015 a garanzia di mutuo

condizionato del 23.03.2015 a rogito Notaio [REDACTED] dj Crema

Rep. 4860/2^82 - per la complessiva somma di € 240.000,00 di cui €

160.000,00 capitale da restituire in 240 mesi - a favore eh [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

██████████ per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno
di piena proprietà in regime di comunione legale.

Vincoli ed oneri condominiali

Agli immobili di che trattasi competono le proporzionali quote di comproprietà negli enti e parti comuni del "Condomini u Carlo Martini", sito in Crema via Carlo Martini 13 di cui fanno parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza.

Dalla lettera dall'amministratore pro-tempore geom. ██████████ (rif.

Allegato H), si evince quanto segue:

- il condominio è sprovvisto di tabelle millesimali condominiali e le spese vengono suddivise in parti uguali fra le n. 6 proprietà;
- le spese di gestione ordinaria annuale di competenza degli immobili di che trattasi ammontano a circa € 700,00 - 800,00;
- alla data del 18.05.2022 i Sigg. ██████████ hanno regolarmente versato le rate condominiali ordinaria e straordinaria in scadenza di propria competenza;
- nella gestione 2021/2022 in corso è stata deliberata la spesa straordinaria per la pratica di variazione catastale degli appartamenti/cantine, per un importo di spesa totale di € 5.034,96.

L'importo di competenza degli immobili di che trattasi è di € 839,16.

Verificare la presenza di rifiuti e qualificarli come urbano, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Al momento del sopralluogo l'appartamento era abitato e al suo interno erano presenti mobili ed effetti personali dell'occupante.



Verifica dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

Gli immobili di che trattasi sono nella disponibilità di uno dei due esecutati, ovvero della Sig.ra [REDACTED] e sono attualmente utilizzati come sua abituale residenza; si evidenzia che la Sig.ra [REDACTED] ne detiene il diritto di abitazione per la quota di $\frac{1}{4}$.

L'altro esecutato, ovvero il Sig. [REDACTED] non risulta residente presso l'immobile (rif Allegato L).

Da una verifica effettuata dallo scrivente perito presso l'Agenzia delle Entrate di Crema, è risultato che, per gli immobili oggetto di perizia, a nome degli esecutati non risultano contratti di locazione immobiliare registrati, come certificato nell'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Crema in data 13.05.2022 (si veda l'Allegato I).

Breve scheda sintetica dei beni

Si rimanda alla scheda sintetica riportata nell'Allegato N.

CONCLUSIONI

Considerato:

- la posizione, il contesto, la tipologia e la consistenza degli immobili;
- l'epoca di costruzione e le caratteristiche costruttive degli immobili;
- lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili e

dell'edificio di cui fanno parte;

- le finiture e le dotazioni impiantistiche degli immobili;
- l'entità delle superfici lorde di pavimento (Slp) e delle superfici accessorie degli immobili;
- la destinazione d'uso residenziale degli immobili;
- i valori di vendita di mercato;

si opera la seguente stima, considerando la situazione edificatoria esistente:

- S.l.p. appartamento (mq 97.79)
 $\text{mq } 97.79 \times 100\% \times \text{€/mq } 850,00 = \text{arrot.} \quad \text{€ } 83.100,00$
 - Superficie balconi (mq 15.28)
 $\text{mq } 15.28 \times 30\% \times \text{€/mq } 850,00 = \text{arrot.} \quad \text{€ } 3.900,00$
 - Superficie lorda cantina (mq 8.70)
 $\text{mq } 8.70 \times 30\% \times \text{€/mq } 850,00 = \text{arrot.} \quad \text{€ } 2.200,00$
 - Superficie lorda box (mq 17.41)
 $\text{mq } 17.41 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{arrot.} \quad \text{€ } 14.800,00$
- Valore di mercato € 104.000,00**

Premesso quanto sopra, **si ritiene che il valore di mercato dell'immobile possa essere pari a complessivi € 104.000,00 (diconsi euro centoquattromila/00).**

Si evidenzia che **il valore di stima sopra riportato si riferisce ai beni nello stato attuale in cui si trovano, liberi da cose e da persone e non tiene conto del fatto che gli immobili sono invece abitati da uno dei due esecutati, che vi risiede stabilmente detenendone peraltro il diritto di abitazione per la quota di ¼.**

Ritenendo di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi, rimango

comunque a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore per ogni
eventuale ulteriore informazione o chiarimento eventualmente necessario alla
definizione della pratica.

Crema, 23.05.2022

L'Esperto

dr. ing. Anna Ester Gelerà



Si allegano:

- I. Allegato A: Documentazione fotografica
 - Esterni e vano scala condominiale (viste da n. 1 a n. 7)
 - Appartamento (viste da n. 8 a n. 29)
 - Box (viste da n. 30 a n. 32)
 - Cantina (viste da n. 33 a n. 34)
2. Allegato B: Immagine satellitare
3. Allegato C: Documentazione catastale
 - Visura per immobile (n. 2)
 - Estratto di mappa
 - Scheda catastale appartamento (mappale 513 sub. 7)
 - Scheda catastale box (mappale 513 sub. 8)
4. Allegato D: Planimetrie in scala 1:100
 - Pianta appartamento - piano terzo
 - Pianta cantina e box - piano terra
5. Allegato E: Pratiche edilizie
 - Licenza di Costruzione n. 12446 del 20.09.1971 -P.E. n. 335/71;
 - Autorizzazione di Abitabilità n. 13/73 del 04.07.1973.
6. Allegato F: Atti di provenienza
 - Atto di compravendita del 30.10.1996 - dr. [REDACTED] Notaio in
Crema rep. n. 85656 racc. n. 22286
 - Dichiarazione di successione registrata a Crema il 23.04.2018 al n. 221
volume 9990
7. Allegato G: Certificati catastali e ipotecari

- Certificato storico per immobile (n. 2)
- Certificato ipotecario prot. n. LO 57703 del 18.09.2019

8. Allegato H: Vincoli ed oneri condominiali

- Lettera dell'Amministratore prò tempore del "Condominio Carlo Martini" - geom. [REDACTED]

9. Allegato I: Verifica locazioni immobiliari

- Attestazione rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Crema dell'Agenzia delle Entrate in data 13.05.2022

10. Allegato L: Certificati di residenza e storico di famiglia

- Mail dell'Ufficio Anagrafe del 20.04.2022;
- Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia di [REDACTED] - rilasciato il 20.04.2022;
- Certificato storico di Residenza di [REDACTED] - rilasciato il 20.04.2022,

11. Allegato M: Attestato di Prestazione

- APE codice identificativo 1903500045022 redatto dall'ing. [REDACTED] in data 21.05.2022 e valido fino al 12.05.2032

12. Allegato N: Scheda sintetica dei beni