

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 214/2015
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Nunzia Corini
Parti: Banco Popolare Soc. Coop. - ~~_____~~

TRIBUNALE DI CREMONA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **214/2015**

Giudice G.O.T.: avv. Nunzia Corini

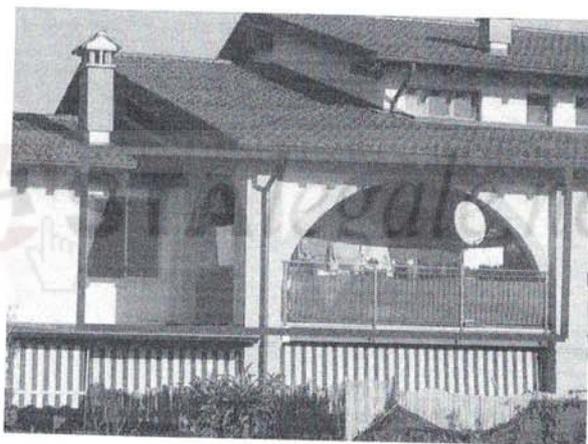
Custode giudiziario: ---

Banco Popolare Soc. Coop.

contro

PERIZIA DI STIMA

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



Relativo ai beni immobili siti nel Comune di Offanengo (CR) via Verga n.11

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- appartamento	- foglio 8	mapp. 1232	sub. 31
- deposito/cantina	- foglio 8	mapp. 1246	sub. 23
- autorimessa	- foglio 8	mapp. 1246	sub. 55

L'esperto estimatore :

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi

Via Monte Grappa, 120 - Pizzighettone (CR) 26026

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Cremona al n° 526

Pizzighettone, li 28.12.2017



QUESITO

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione avv. Nunzia Corini nominava in data 11.08.2017 il sottoscritto architetto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promosso da Banco Popolare Soc. Coop. contro _____ riferita ad immobili ubicati in Comune di Offanengo (CR) via Verga n° 11.

Il sottoscritto, giurando, in data 14.09.2017, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

visti gli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc,

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:

- 1. provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezza posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 e 173 bis disp. att. cpc ed in particolare:*
 - a. descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*
 - b. determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc);*
 - c. nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - c.1 se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - c.2 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. 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;*
 - f. predisporre certificazione energetica, se assente;*



- g. verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le 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;
- h. 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;
- i. verificare lo 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 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; verificare in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 cc;
- j. fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, in sintesi, i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- k. individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile;
- l. indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;
- m. indicare altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti :
- m.1 l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie, ecc);
 - m.2 eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - m.3 eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
 - m.4 eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc);
 - m.5 eventuali cause in corso;
- II. allegli alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal web), la visura catastale



attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;

- III. 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;
- IV. provveda alle comunicazione ex art. 173, o 3 d.a. cpc:
- V. 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;
- VI. formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- VII. informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.

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

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

successivamente:

Svolgimento delle operazioni peritali – “... 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 svolgere le attività previste dall'art. 173 bis”.

Elenco operazioni peritali:

- | | |
|------------|--|
| 11.08.2017 | <u>Nomina</u> esperto estimatore |
| 08.09.2017 | <u>Verifica</u> con download documentazione inserita in fascicolo tramite portale telematico |
| 08.09.2017 | <u>Verifica di non incompatibilità</u> con le parti coinvolte |
| 14.09.2017 | <u>Giuramento</u> presso Cancelleria del Tribunale di Cremona |
| 06.11.2017 | <u>Ricerca catastale</u> , visura per immobile, visura storica, estratto di mappa e richiesta copia planimetria catastale per via telematica |
| 07.11.2017 | <u>Invio RR per convocazione sopralluogo</u> presso immobili pignorati |



- 07.11.2017 Ricerca e verifica presso Finlombarda di Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di pignoramento: esito positivo
- 20.11.2017 Raccomandata consegna al destinatario (in attesa di ricevere RR)
- 23.11.2017 Ricezione comunicazione da parte dell'esecutato di presenziare al sopralluogo fissato per il giorno 24-11-2017;
- 24.11.2017 1° Sopralluogo presso immobile in via G. Verga n. 11 in Offanengo (CR). Non è stato possibile accedere all'immobile in quanto l'esecutato non era presente comunque e gli occupanti assenti;
- 27.11.2017 Comunicazione mail all'esecutato del rinvio sopralluogo al giorno 06.12.2017;
- 29.11.2017 Acquisizione dati degli occupanti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Offanengo (CR)
- 29.11.2017 Visione e acquisizione copia dei Permessi edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offanengo (CR)
- 06.12.2017 2° Sopralluogo presso immobile in via Verga n. 11 in Offanengo (CR), rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento.
- 13.12.2017 Richiesta atto di provenienza
- 22.12.2017 Richiesta accesso agli atti al Comune di Offanengo (CR)
- 21.12.2017 Ricerca Ipotecaria

Identificazione dei beni e sommaria descrizione

Diritto

Il compendio oggetti di pignoramento è costituito da un appartamento (trilocale), da un locale deposito/cantina e da un'autorimessa.

I suddetti beni immobili sono acquistati in **piena proprietà** dal sig. _____ con atto di compravendita in data 23-01-2003, avanti dott. Giovanni Battista Donati.

Il complesso residenziale in cui sono inseriti i cespiti in questione, è denominato "La Rocca", disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato e si compendia di quattro corpi di fabbrica tra loro comunicanti.

Bene e ubicazione

I beni oggetti di pignoramento sono ubicati nella zona centrale del Comune di Offanengo (CR), via Verga, 11.

I lavori sono stati autorizzati con C.E. n.191 del 23-02-2000 e successiva variante denunciata con D.I.A. Edilizia n. 665 del 23-01-2002.



La richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 22 aprile 1994 n.425, è stata presentata in data 10-05-2002, prot. 3929.

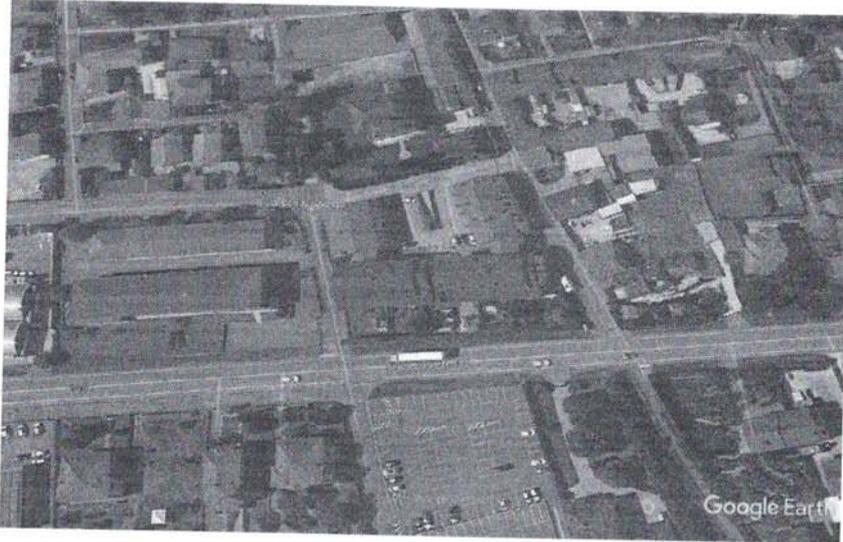


Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile

Descrizione del complesso residenziale

L'edificio principale, in cui sono inseriti i beni in oggetto, è accessibile attraverso area cortilizia comune prospiciente la via Verga, risulta disposto su tre piani fuori terra ed uno interrato e si compendia di quattro corpi di fabbrica tra loro comunicanti e area comune.



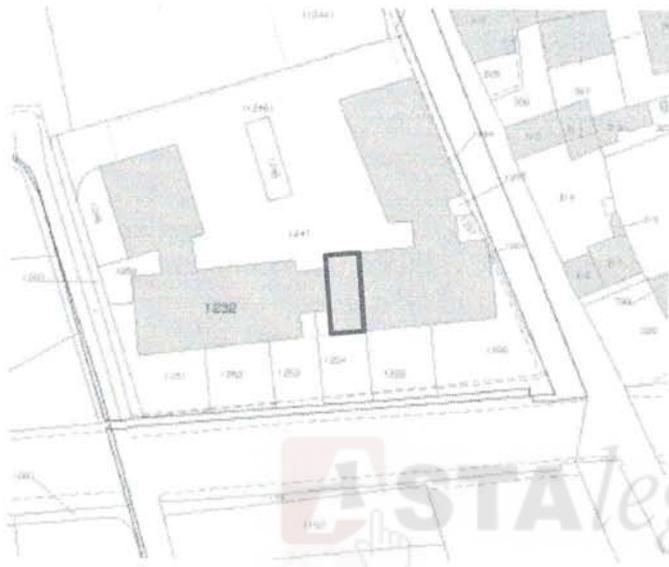
Foto 1) Fronte nord generale del complesso

L'unità residenziale oggetto di pignoramento si trova al primo piano del fabbricato, mentre l'autorimessa e il



locale deposito sono ubicati al piano interrato. Le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate, la copertura presenta un manto di copertura in elementi discontinui color cotto, gronde in legno, lattonerie in rame.

Le aree private sono delimitate, lungo la stara provinciale ex S.S. 235, da recinzione in paletti e rete metallica, mentre l'area comune interna risulta direttamente accessibile dalla via Verga senza delimitazioni fisse, ad eccezione della rampa di accesso al piano interrato che risulta delimitata da muretto intonacato al civile con copricinta in cemento e cancello in ferro.



Stralcio di estratto di mappa

I beni oggetto di procedura esecutiva, in **piena proprietà** al sig. _____, riguardano:

- a) appartamento trilocale posto al primo piano terra, identificato al mapp. **1232/31**;
- b) autorimessa ubicata al piano S1, identificata al mapp. **1246/55**;
- c) deposito ubicato al piano S1, identificato al mapp. **1246/23**;

Appartamento (mapp. 1232 sub. 31)

Trattasi di appartamento posto al primo piano del complesso residenziale denominato "La Rocca", ubicato in Comune di Offanengo (CR), via Verga n° 11. La suddetta unità immobiliare risulta così composta:

- soggiorno/pranzo
- disimpegno zona notte
- bagno



- n.2 camere da letto
- n.2 terrazze coperte (logge)

Composizione e caratteristiche costruttive

L'appartamento, completato nel 2002, si presenta in **buono stato di manutenzione generale**, con finiture di discreta qualità, ovvero: murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solaio d'interpiano e di copertura in latero-cemento, porticati e gronde in legno, lattonerie in rame, ante in legno verniciato tinta scura (verde), serramenti in legno verniciato tinta chiara, completi di vetro isolante, portoncino d'ingresso blindato con pannellature tinta noce, porte interne in legno tamburato, pavimenti interni in piastrelle di gres porcellanato tinta chiara, rivestimenti in piastrelle di ceramica, impianto di riscaldamento realizzato con caldaia murale installata lungo la parete attrezzata della zona cucina, terminali in alluminio, termostato di zona installato nel disimpegno zona notte, impianto di climatizzazione mono-split nella sola camera matrimoniale e unità esterna installata sulla loggia prospiciente la corte interna, impianto elettrico in buone condizioni di manutenzione e impianto citofonico installato in prossimità dell'ingresso. Trattandosi di costruzione realizzata in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa per la certificazione energetica dei fabbricati (2005), l'attenzione alla coibentazione delle strutture disperdenti e dei serramenti appare sotto dimensionata.

-Struttura-

- Strutture verticali portanti in C.A. e muratura intonacate al civile e tinteggiate;
- Divisori interni in tavolati di muratura intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti;
- Solai intermedi e di copertura in latero-cemento intonacati e tinteggiati;
- Copertura porticati e gronde in legno;
- Parapetti porticati in ferro verniciato a stecche verticali.

-Pavimenti e rivestimenti-

- Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato tinta chiara;
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica nel locale bagno e lungo la parete attrezzata della cucina;
- Soglie esterne, davanzali e contro-davanzali interni in pietra naturale tinta chiara (botticino);
- Zoccolini battiscopa legno color noce scuro;

-Serramenti-

- Serramenti in legno verniciato completi di vetro isolante, ante in legno a stecche orizzontali fisse;
- Portoncino d'ingresso blindato;
- Porte interne in legno tamburato.



-Impianti-

- Impianto di riscaldamento: autonomo realizzato con caldaia murale, sistema di emissione in alluminio e sistema di regolazione con termostato di zona.
- Impianto citofonico installato a parete all'ingresso dell'appartamento, campanello sonoro ubicato in prossimità di accesso pedonale.
- Impianto elettrico: si presenta in buono stato di manutenzione con placchette complete dei vari interruttori.
- Servizio igienico sanitario: composto da sanitari (vaso a sedere e bidet posati a terra), vasca, lavabo a colonna e rubinetterie in acciaio con miscelatore.



Foto 2) Part. porta d'ingresso



Foto 3) Part. campanello ingresso con nominativo locatario





Foto 4) Part. soggiorno/pranzo



Foto 5) Part. sistema di generazione (caldaia zona cucina)



Foto 6) Part. sistema di emissione (radiatore)



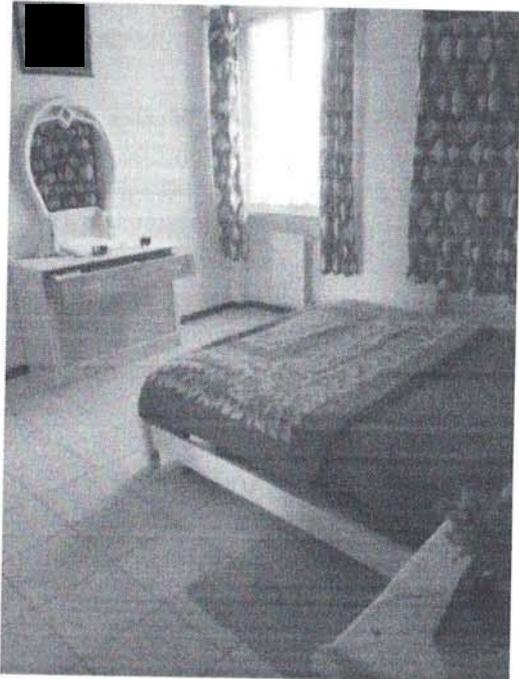


Foto 7) Part. zona notte (camera matrimoniale)



Foto 8) Part. zona notte (camera singola)



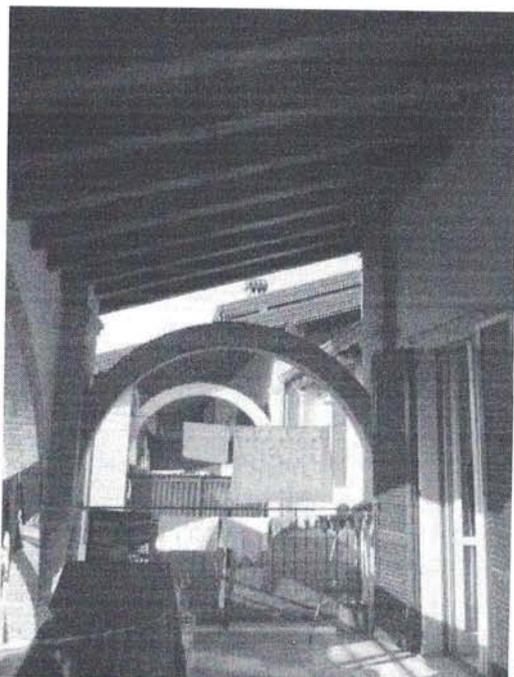


Foto 9) Part. loggia principale fronte sud

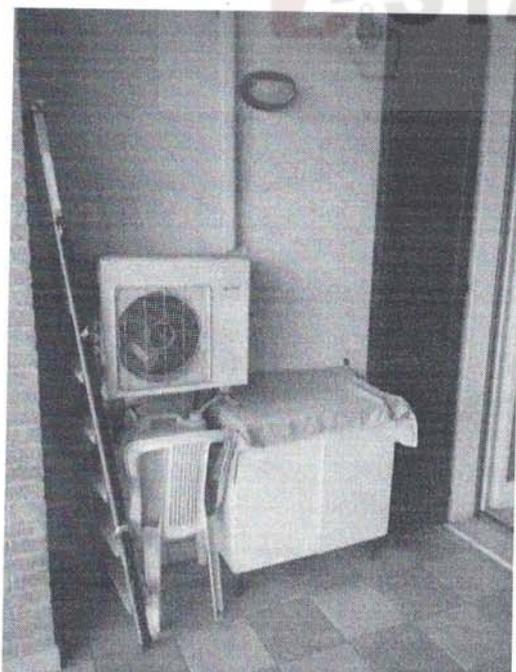


Foto 10) Part. loggia principale fronte sud

ASTAlegale.net



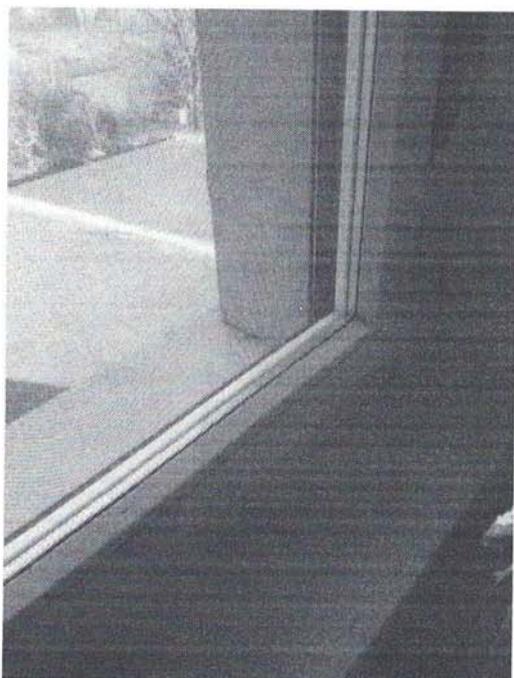


Foto 11) Part. serramento e davanzali

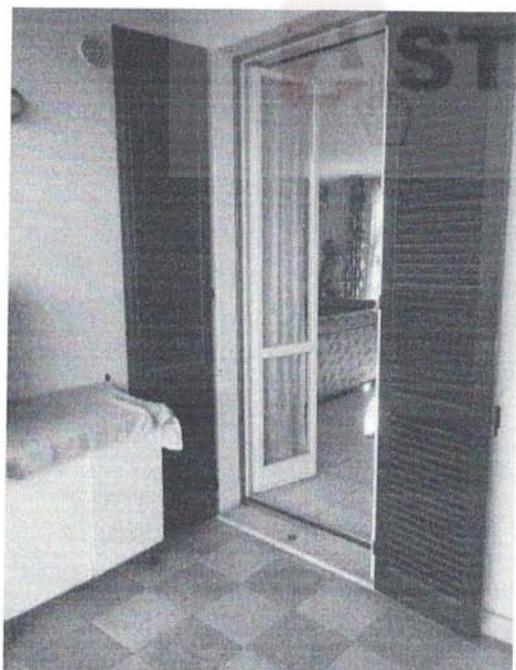


Foto 12) Part. ante esterne e pavimentazione loggia



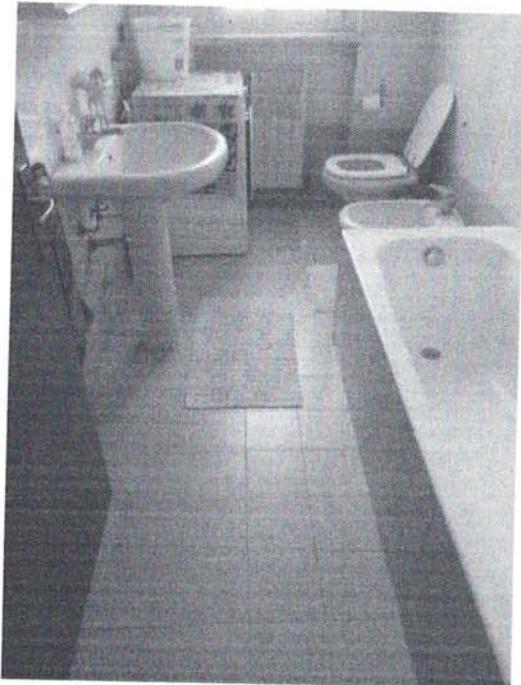


Foto 13) Part. bagno

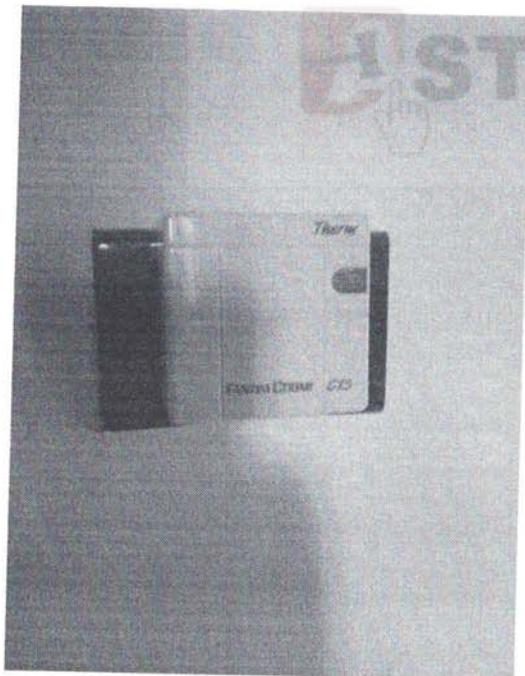


Foto 14) Part. sistema di regolazione (termostato)



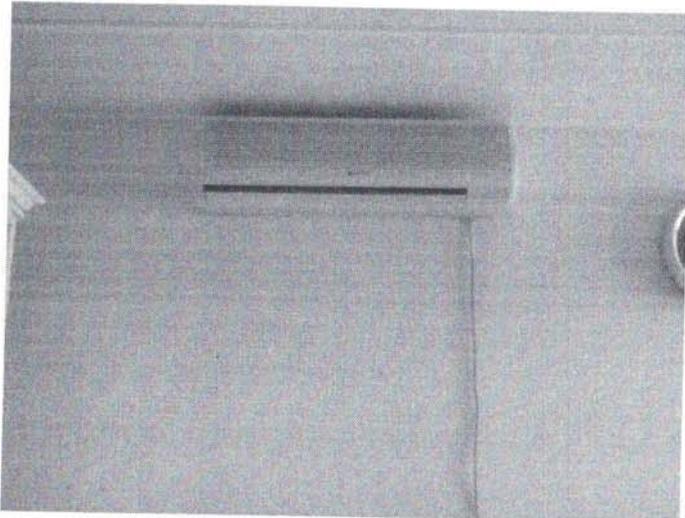


Foto 15) Part. climatizzazione estiva (mono-split)

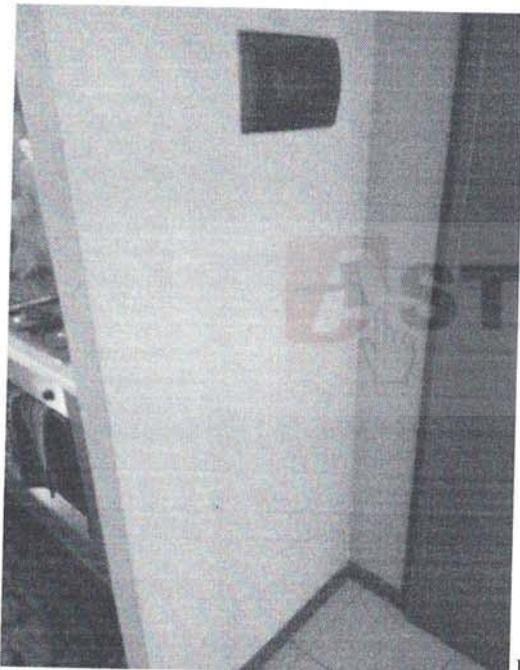


Foto 16) Part. quadro elettrico zona ingresso

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- | | | |
|--------------------|----|-------|
| • Soggiorno/pranzo | mq | 25,65 |
| • Disimpegno | mq | 5,360 |
| • bagno | mq | 5,250 |
| • letto 1 | mq | 17,48 |



• letto 2	mq	11,46
• loggia 1	mq	20,92
• loggia 2	mq	6,820

Totale sup. utile **mq** **92,94**

Superficie Lorda Commerciale

Abitazione	mq	76,72
Loggia 1	mq	21,73
Loggia 2	mq	7,330

Totale sup. commerciale **mq** **105,78**

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

Viene allegata copia di quanto depositato presso l'Organismo Regionale: Classe energetica "D" (vedi allegato 11).

Fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale (EPh) pari a 115,24 kwh/m²a

Confini

L'appartamento oggetto di procedura (mapp. 1232/31), in un sol corpo, confina:

nord : vuoto su ragioni comuni mapp. 1247;

est : ragioni mapp. 1232 altri subalterni;

sud : vuoto su ragioni di cui al mapp. 1254;

ovest : vuoto su ragioni di cui al mapp. 1254, quindi scala comune identificata al mapp. 1232/3, 1246/4 e successivamente ragioni mapp. 1232 altri subalterni.



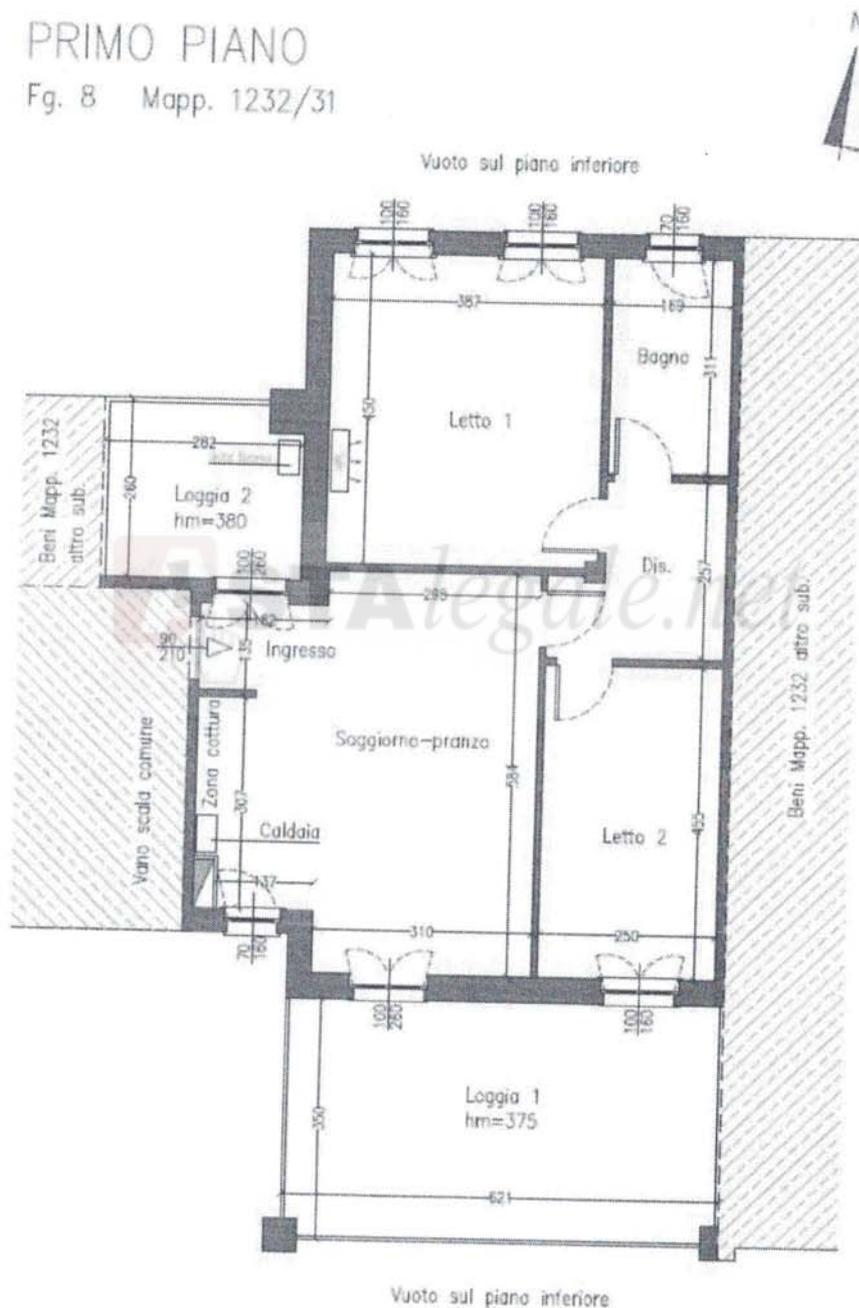
Accessi

All'appartamento si accede dalla via Verga attraverso area comune identificata al mapp. 1247 e successivamente dalla scala comune identificata al mapp. 1232/3, 1246/4.

Rilievo geometrico appartamento

PRIMO PIANO

Fg. 8 Mapp. 1232/31



Autorimessa (mapp. 1246 sub.55)

Trattasi di autorimessa al piano S1 del complesso residenziale denominato "La Rocca", ubicato in Comune di Offanengo (CR), via Verga n° 11. La suddetta unità immobiliare risulta così composta: autorimessa

Ingresso dalla via pubblica attraverso area comune identificata al mapp. 1247 e successivamente rampa carrabile comune identificata al mapp. 1248. L'unità immobiliare presenta finiture di media qualità, ovvero: pavimentazione in cemento, murature in C.A. e blocchi di cemento, porta basculante in lamiera zincata e solaio di copertura in pannelli tipo "predalles".

-Struttura-

Strutture verticali portanti in pilastri e muri in c.a. in opera lasciate a vista.

-Pavimenti e rivestimenti-

Pavimento in cemento;

-Serramenti-

Porta d'ingresso in lamiera zincata con apertura basculante manuale.

-Impianti-

Impianto elettrico: si presenta in buono stato di manutenzione.

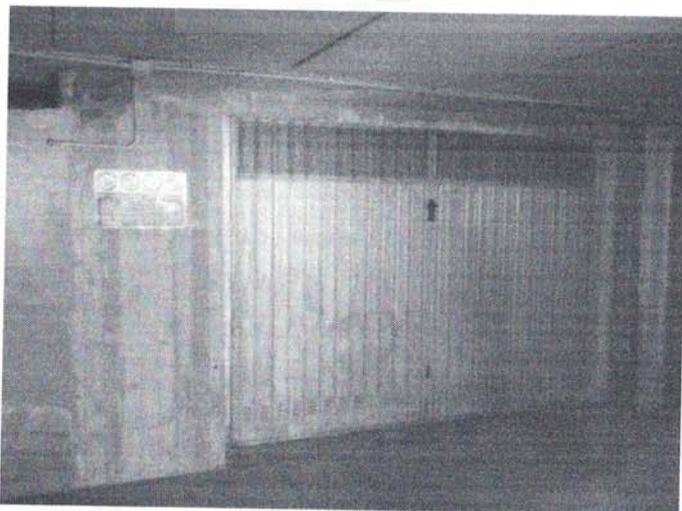


Foto 17) Part. ingresso autorimessa



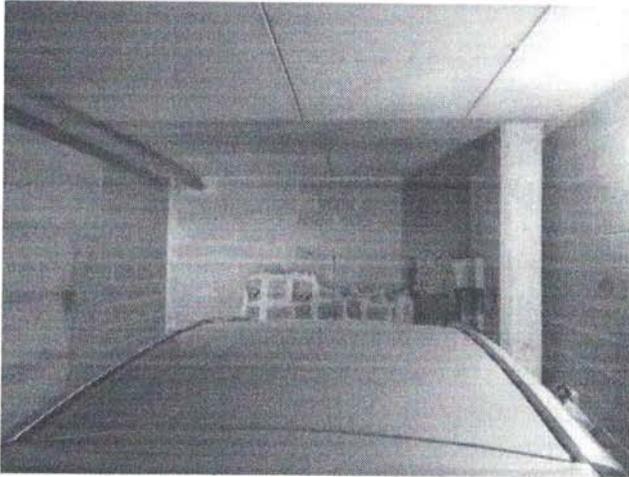


Foto 18) Part. interno autorimessa



Foto 19) Part. rampa di accesso comune

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Autorimessa mq 26,72

Totale sup. Utile mq 26,72

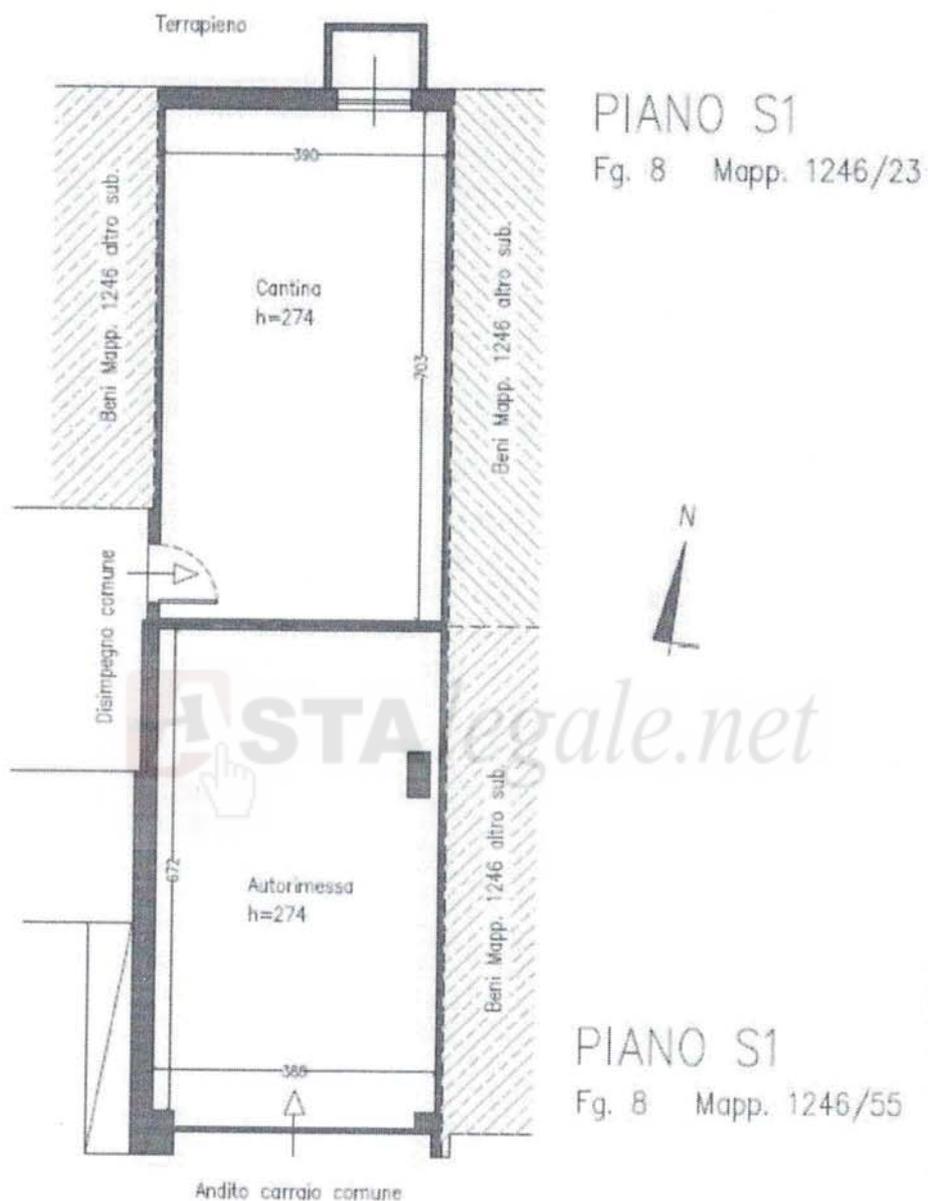
Superficie lorda commerciale

Autorimessa mq 30,10

Totale sup. commerciale mq 30,10



Rilievo geometrico autorimessa



Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.



Confini

L'autorimessa (mapp. 1246/55) confina:

nord : corsello di manovra comune, identificato al mapp. 1246/1, 1248;

est : corsello di manovra comune, identificato al mapp. 1246/1, 1248 e successivamente mapp. 1246/4;

sud : mapp. 1246/23, stesse ragioni;

ovest : mapp. 1246 altri subalterni;

Accessi

All'autorimessa si accede dalla via Verga attraverso area comune identificata al mapp. 1247, rampa carrale e area di manovra comuni, identificati al mapp. 1246/1, 1248.

Deposito/Cantina (mapp. 1246 sub.23)

Trattasi di ampio locale deposito adibito a cantina accessoria all'abitazione, ubicata al piano S1 del complesso residenziale denominato "La Rocca", sito in Comune di Offanengo (CR), via Verga n° 11. La suddetta unità immobiliare risulta così composta: deposito/cantina.

Ingresso dalla via pubblica attraverso area comune identificata al mapp. 1247 e successivamente rampa carrale comune identificata al mapp. 1248, ovvero attraverso scala e disimpegno comuni, identificati al mapp. 1232/3, 1246/4. L'unità immobiliare presenta finiture di media qualità, ovvero: pavimentazione in cemento, murature in C.A. e blocchi di cemento, porta d'ingresso in lamiera zincata, serramento in ferro completo di vetro semplice e solaio di copertura in pannelli tipo "predalles".

-Struttura-

Strutture verticali portanti realizzati con muri in c.a. in opera lasciate a vista.

-Pavimenti e rivestimenti-

Pavimento in cemento;

-Serramenti-

Porta d'ingresso in lamiera zincata e serramento interno in ferro.

-Impianti-

Impianto elettrico: si presenta in buono stato di manutenzione.



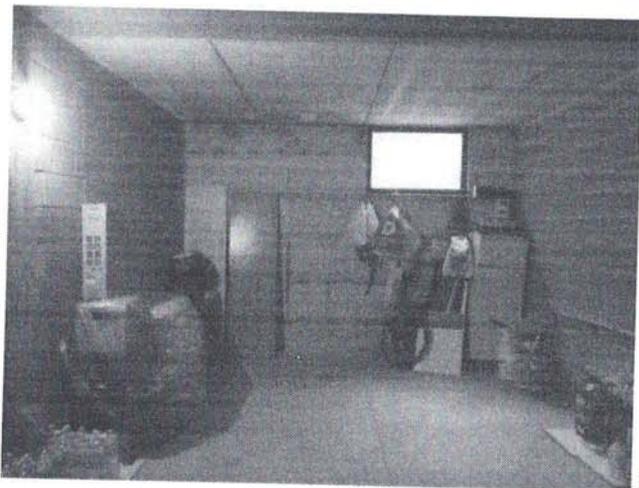


Foto 20) Part. interno cantina



Foto 21) Part. ingresso cantina

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

- Deposito/cantina mq 27,40

Totale sup. Utile mq 27,40

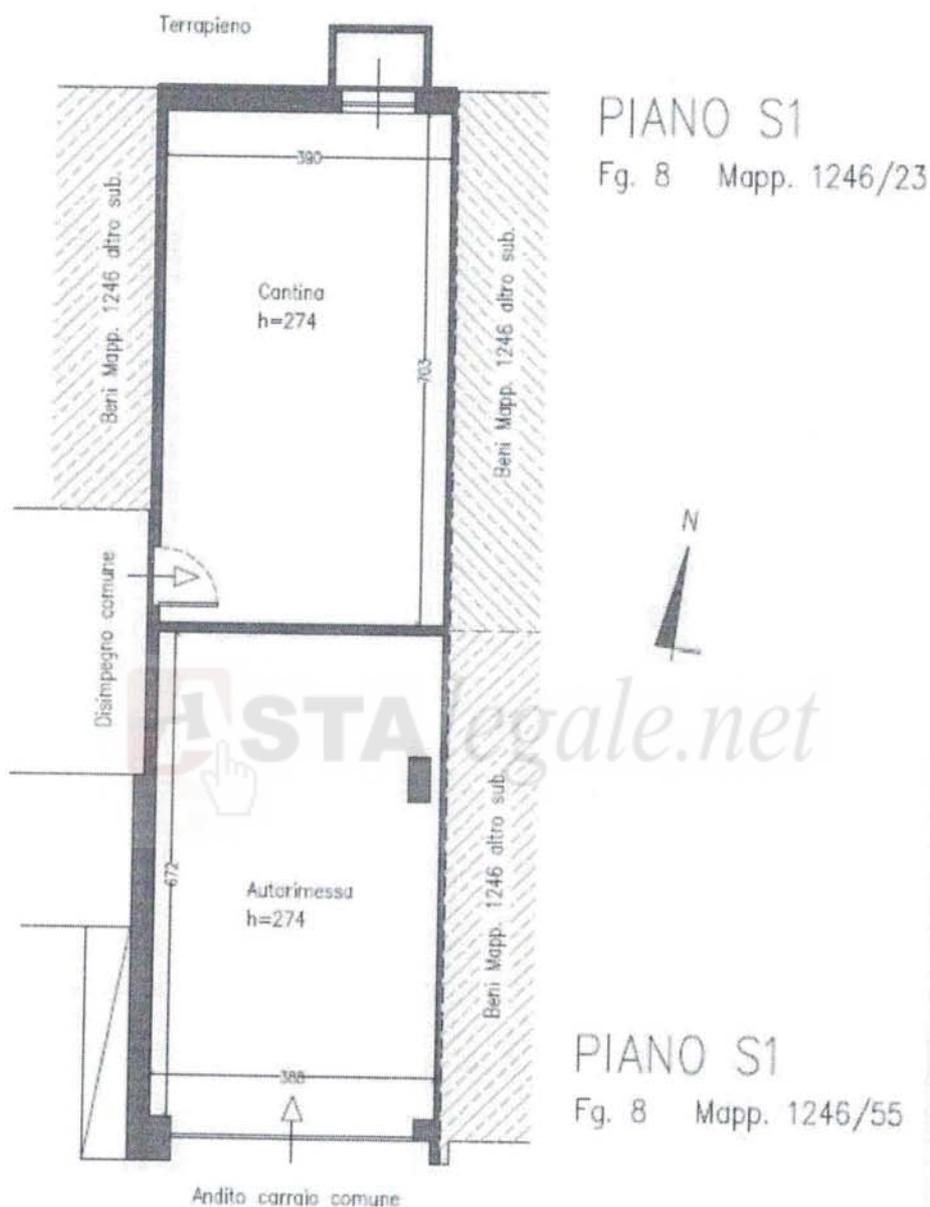
Superficie lorda commerciale

Deposito/cantina mq 30,00

Totale sup. commerciale mq 30,00



Rilievo geometrico autorimessa



Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in buono stato di manutenzione generale e non necessita d'interventi manutentivi urgenti.



Confini

Il locale deposito/cantina (mapp. 1246/23) confina:

nord : mapp. 1246/55, stesse ragioni;

est : disimp. e scala comuni, identificati al mapp. 1246/4, 1232/3 e successivamente mapp. 1246 altri sub.;

sud : terrapieno;

ovest : mapp. 1246 altri subalterni;

Accessi

Al deposito si accede dalla via Verga attraverso area comune identificata al mapp. 1247, rampa carrabile e area di manovra comuni, identificati al mapp. 1246/1, 1248, ovvero disimpegno e scala comuni, identificati al mapp. 1246/4, 1232/3 .

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali (vedi allegato 2, 3, 4)

Quota di proprietà: 1/1

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Comune di Offanengo

Appartamento

Fg. 08 mappale 1232 sub. 31 z.c. / cat. A/2 cl. 3 vani 4 rendita € 309,87 piano I

Via C. Verga

Autorimessa

Fg. 08 mappale 1246 sub. 55 z.c. / cat. C/6 cl. 2 sup. 26,00 mq rendita € 33,57 piano S1

Via C. Verga

Deposito

Fg. 08 mappale 1246 sub. 23 z.c. / cat. C/2 cl. 1 sup. 26,00 mq rendita € 14,77 piano S1



Variazioni storiche catastali

- Costituzione del 26-04-1999 n. F00238.1/1999
- Variazione del 24-12-2001, prot. n. 140559 Nuova costruzione su area urbana
- Variazione toponomastica del 27-10-2014, prot. n. CR0103854
- Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Identificativi catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Le unità immobiliari oggetto di P.E. 214/2015 risultano sostanzialmente conformi alle schede depositate presso l'Agazia del Territorio in data 24-12-2001, prot. n. 140559.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici (vedi allegato 12, 13): Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Offanengo – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione inerente l'unità immobiliare oggetto di P.E. 214/2015:

- Concessione Edilizia n.191 rilasciata dal Comune di Offanengo in data 23-02-2000;
- Denuncia Inizio attività Edilizia in data 23-01-2002, prot. 665 (Variante).

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offanengo (vedi allegato 14, 15), risulta depositata, in data 10-05-2002, richiesta di agibilità ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 22 aprile 1994 n.425, e successiva richiesta ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380, come modificato dal D. Lgs. 27-12-2002, prot. n. 301, prot. 8249 (richiesta di agibilità inerente CPI di cui alla Legge 966/1965).

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto al progetto autorizzato.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato del valore a nuovo di immobili presenti nello stesso complesso residenziale, precedentemente compravenduti, e di appartamenti simili ubicati nelle immediate vicinanze.



Calcolo

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile,
- caratteristiche costruttive,
- epoca di costruzione dell'immobile,
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi,
- immobili compravenduti simili in recente periodo
- immobili dello stesso complesso residenziale precedentemente compravenduti

Appartamento (mapp. 1232/31)

Abitazione: (76,72 mq x 100%) =	mq 76,72
Loggia 1: (21,73 mq x 30%) =	mq 6,52
Loggia 2: (7,33 mq x 30%) =	mq 2,20
Area esclusiva:	mq 0,00

Sommano mq 85,44

Autorimessa (mapp. 1246/55)

Autorimessa: (30,10 mq x 50%) =	mq 15,05
Area esclusiva:	mq 0,00

Sommano mq 15,05

Deposito (mapp. 1246/23)

Deposito: (30,00 mq x 50%) =	mq 15,00
Area esclusiva:	mq 0,00

Sommano mq 15,00

Totale sup. commerciale:

mq 115,49



Valore di mercato attribuito: come da tabella allegata (vedi allegato 10) si deduce:

Valore Beni immobili in libero mercato: € 90.824,60

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 77.200,91

La valutazione degli immobili oggetto di P.E. 214-2015 è stata condotta osservando il metodo M.C.A., ovvero comparando i beni stimati con altri commercializzati nel recente periodo ed appartenenti allo stesso settore del mercato immobiliare.

Confronto con trasferimenti pregressi: Nessuno

Giudizio di vendibilità: DISCRETO

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- immobile attualmente vincolato da contratto di locazione
- difficoltà di accesso al credito da parte di possibili acquirenti
- posizione urbana in zona semicentrale in prossimità a strada provinciale ad elevato scorrimento di traffico veicolare

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- spese condominiali contenute
- manutenzione generale buona

Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una discreta possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente abitato da nucleo familiare con minori, in forza del contratto di locazione di locazione registrato a Crema in data _____, prot. _____ **copia contratto di locazione - vedi allegato 17).**

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Come da comunicazione ricevuta in data 13-12-2017, dalla sig.ra [redacted] in qualità di amministratrice pro-tempore del condominio "La Rocca" sito in Offanengo, via Verga n.11, alla data della presente perizia di stima, l'esecutato non ha debiti a favore del condominio per spese condominiale non versate (vedi allegato n.18).

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Comune di OFFANENGO (CR) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 01232 Subalterno - 31

1. TRASCRIZIONE del [redacted] Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

2. ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. [redacted] (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 2. Annotazione n. [redacted] (RESTRIZIONE BENI)
 3. Annotazione n. [redacted] (CANCELLAZIONE PARZIALE DI IPOTECA)
 4. Annotazione n. [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. [redacted] (CANCELLAZIONE PARZIALE)
 7. Annotazione n. [redacted] (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. [redacted] (CANCELLAZIONE PARZIALE)

3. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



4. ANNOTAZIONE del Registro Particolare Registro Generale 3793
ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
5. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale
SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONCESSIONE DELLA PR
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73
1. Annotazione n. (CANCELLAZIONE TOTALE)
6. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale
Equitalia Srt Spa Repertorio del IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA
LEGALE AI SENSI ART.77•DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/0
7. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale
EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio IPOTECA LEGALE derivante
da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
8. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale
EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio IPOTECA LEGALE derivante da
RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
9. TRASCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertori ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- Ipoteca volontaria al punto 2
- Ipoteca legale al punto 5,6,7,8
- Pignoramento al punto 9



LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: Nessuna

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

STIMA AL 28 dicembre 2017 U.I. Procedura Esecutiva 214/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 77.200,91	
Spese sanatoria edilizia		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
	<hr/>	
	€ 77.200,91	€ 0,00

Valore di stima finale: € 77.200,91 → € 77.200,00

Il valore degli immobili pignorati è stato valutato complessivamente in € 77.200,91 arrotondati ad € 77.200,00
diconsi euro settantasettemiladuecento/00

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

gli immobili oggetto di pignoramento risultano meglio vendibili in unico lotto

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti

si invia agli avvocati di parte, copia della perizia e di tutti gli allegati.

Pizzighettone, li 28 dicembre 2017

Documento firmato digitalmente

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi

