

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

**Giudice dr. GIORGIO TROTTA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 255 / 2014**

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

 **ASTALEGALE.NET**  
**PERIZIA DI STIMA**

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

Tecnico incaricato: geom. Saverio Caramatti

Iscritto al Collegio Geometri prov. di Cremona n. 1235

Iscritto all'Albo del Tribunale ex Crema n. 14

Cod.fiscale CRMSVR60C28I849W

Studio associato in TRIGOLO (CR) via Roma 71

Telefono 0374.370585 – cellulare 339.2902714 – fax 0374.376231

e.mail: [saverio.lequipe@digicolor.net](mailto:saverio.lequipe@digicolor.net)

pec: [saverio.caramatti@geopec.it](mailto:saverio.caramatti@geopec.it)

## QUESITO



Tribunale di Cremona  
Esecuzioni immobiliari

RGE 255/2014

Il giudice dell'esecuzione,  
visti gli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc,  
dispone che l'esperto geom. SAVERIO CARAMATTI,  
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 cpc e 173 bis disp. att. cpc;
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:
  - 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;
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;

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 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 d.a. cpc;

referisca 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;

informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti  
nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia  
eventualmente sostituito nella custodia.

Cremona, 22.9.2016

Il giudice dell'esecuzione

dott. Giorgio Trotta

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### **Data giuramento:**

in data 06/10/2016 innanzi al Cancelliere in seguito a nomina del Giudice dott. Giorgio Trotta.

### **Accesso agli immobili:**

- in data 26/10/2016 è stato effettuato il primo sopralluogo per poter prendere visione della posizione e situazione esterna degli immobili in oggetto;
- in data 17/11/2016 ho richiesto [REDACTED] la disponibilità ad effettuare il sopralluogo di rilievo agli immobili e ad ottenere eventuali documenti (atti notarili di provenienza): disponibilità che, telefonicamente, era stata data per il 15/01/2017 ed in seguito rimandata al 27/01/2017;
- in data 27/01/2017 è stato effettuato il secondo sopralluogo agli immobili, onde poter eseguire il rilievo, la raccolta dei dati e delle fotografie interne alle abitazioni in oggetto.

### **Accesso in Comune:**

- in data 30/11/2016 è stato richiesto all'ufficio tecnico comunale di Crema l'accesso agli atti comunali in edilizia (*all. 008*);
- in data 20/12/2016 è stato ottenuto il permesso per l'accesso agli atti (*all. 008*);
- in data 13/01/2017 è stata effettuata la verifica urbanistica presso l'ufficio tecnico comunale ed il ritiro delle copie degli autorizzativi (*all. 009 e 021*) rinvenuti;
- in data 16/02/2017 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), relativo alla particella ancora censita al Catasto Terreni, ottenuto in data 22/02/2017 (*all. 022*).

### **Scaricamento dati catastali:**

- in data 15/11/2016 ho scaricato l'estratto di mappa catastale (*all. 004 e 019*);
- in data 16/11/2016 ho scaricato la visura catastale attuale (*all. 001 e 016*), la visura catastale storica

(all. 002 e 017), le schede catastali (all. 003 e 018), la sovrapposizione ortofoto (all. 005).

**Ispezione Ipotecaria:**

in data 16/11/2016 è stata effettuata l'ispezione ipotecaria (all. 006 e 020).

**Ricerca atto di provenienza:** (all. 007)

- in data 17/11/2016 è stata richiesta la disponibilità [REDACTED] per ottenere le copie degli atti notarili di provenienza;
- in data 07/02/2017 è stata richiesta la copia dell'atto di compravendita del notaio dr. Mario Di Stefano direttamente all'Ufficio dell'Archivio Notarile di Cremona, ottenuta il 08/02/2017;
- in data 07/02/2017 sono state richieste le copie degli atti di compravendita del notaio dr. Luigi Ferrigno, ottenute dallo stesso in data 10/02/2017 e 15/02/2017 in quanto, pur avendo ottenuta la disponibilità dell'esecutato, non sono mai state rilasciate;
- in data 15/02/2017 è stata ottenuta l'ultima copia di atto di compravendita del 1980 dal notaio dr. Luigi Ferrigno;
- le denunce di successione sono state scaricate dal sito dell'Agenzia delle Entrate (è stato interpellato l'Ufficio di Crema il quale ha manifestato l'impossibilità a rilasciarne copia: le denunce interessate sono già state tutte inviate in originale all'archivio di Roma).

**Ricerca locazioni:**

- in data 31/01/2016 ho depositato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Crema la richiesta di verifica di eventuali contratti di locazione (all. 024) ricadenti sugli immobili pignorati;
- in data 09/02/2017 ho ottenuto la verifica richiesta dove viene attestato che sui soggetti e sugli immobili richiesti non ricadono contratti di affitto (all. 024).

## PREMESSE

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed in seguito alle verifiche effettuate sui luoghi degli immobili pignorati e sulle documentazioni ottenute dai vari uffici comunali/catastali, ecc., l'esperto deve determinare il valore del compendio pignorato e trattandosi di quota indivisa, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, deve verificare la possibilità di separazione in natura della quota spettante al debitore oppure la probabilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

L'esperto ritiene indispensabile la suddivisione degli immobili in due lotti, così come già lo sono sia nella situazione catastale che nell'uso e destinazione degli immobili stessi e più precisamente:

LOTTO 1: costituito da una casa di civile abitazione in porzione di fabbricato bifamiliare indipendente, a cortina fronte strada, dislocata su tre piani, con annessa area esterna cortilizia esclusiva, ubicata in via Brescia n. 18/A a Crema(CR);

LOTTO 2: costituito da una casa di civile abitazione indipendente in bifamiliare, a cortina fronte strada, dislocata su due piani, con annessi accessori costituiti da due cantine, una legnaia e un'autorimessa in corpo esterno e aree esterne adibite a cortile e orto/giardino, ubicata in via XI Febbraio n. 6/8 a Crema (CR).

Tutto ciò premesso, l'esperto redige la seguente Perizia di Stima suddivisa in due lotti.

**LOTTO 1 – CASA DI CIVILE ABITAZIONE RECENTEMENTE RISTRUTTURATA**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**Diritto**: proprietà per la quota di 9960/17280 del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (all. 001 e 007).

**Bene e ubicazione**: casa di civile abitazione in porzione di fabbricato bifamiliare indipendente, dislocata su tre piani, composta da una cantina al piano interrato, da ingresso, cucina, soggiorno, una stanza, due ripostigli, lavanderia e vano scala al piano terra, da tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone al piano primo, con annessa area esterna cortilizia esclusiva, ubicata in via Brescia n. 18/A a Crema(CR).

**Titolarità in base ai pubblici registri**: il [REDACTED] è proprietario dell'immobile oggetto del presente lotto per la quota di 9960/17280 in forza di (all. 007):

- Compravendita del 22/01/1980 Dr. Luigi Ferrigno di Crema repertorio n. 29140, registrata a Crema il 23/01/1980 n. 139 vol. 1 mod. 1/B, trascritta il 25/01/1980 n. 745/567, per la quota di 5/120 in comunione dei beni;
- Compravendita del 11/06/1983 Dr. Mario Di Stefano di Crema n. 74004/13774, registrata a Crema il 29/06/1983 n. 1805 vol. 18, trascritta il 06/07/83 n. 5879/4112, per la quota di 26/625 sulla particella n. 49 e la quota di 9/120 sugli altri immobili in comunione dei beni;
- Successione in morte di [REDACTED] del 28/10/1991 registrata a Crema n. 38 vol. 176, trascritta il 12/09/92 n. 11046/7184, per la quota di 5/96; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/07 Dr. Antonella Ferrigno n. 971/647 il 30/01/2015;
- Compravendita del 19/06/1996 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 85002/22031, registrata a Crema il 02/07/1996 n. 1123 serie 1V, trascritta il 22/06/96 n. 7915/5137, per la quota di 5/48 in separazione



dei beni;

- Compravendita del 05/10/2001 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 95419/26119, registrata a Crema il 22/10/2001 n. 1846 serie 1V, trascritta il 13/10/01 n. 16511/10079, per la quota di 620/1920 in separazione dei beni;

- Successione in morte di [REDACTED] del 02/12/2003 registrata a Crema n. 565 vol. 2003/01, trascritta il 15/01/09 n. 913/540 e successiva denuncia del 13/02/2004 registrata a Crema n. 64 vol. 2004/4, trascritta il 15/01/09 n. 914/541, per la quota di 42/1728; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/2007 Dr Antonella Ferrigno n. 6901/3411 il 17/03/07.

**Descrizione:** l'immobile oggetto del Lotto 1, in proprietà del [REDACTED] per la quota di 9960/17280, è costituito da un fabbricato abitativo di recente ristrutturazione, dislocato su tre piani, composto da una cantina al piano interrato, da ingresso, cucina, soggiorno, una stanza, due rispostigli, lavanderia e vano scala a panno terra, da tre camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone al piano primo, con annessa area esterna cortilizia esclusiva, ubicata in via Brescia n. 18/A Crema.

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967 e recentemente ristrutturato sia nella parte edile (murature, solai, copertura) che nelle parti di finitura (serramenti, pavimenti, impianti): il tutto si presenta in buonissimo stato di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio abitativo sono con murature ordinarie dell'epoca di costruzione, intonaci di malta tradizionale, solai in latero-cemento, tetto con copertura in coppi, pavimenti misti in grès-graniglia-parquet e scala in marmo, serramenti di nuova concezione in pvc, impianti nuovi a norma vigente, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa, impianto fotovoltaico da 3 Kw.

L'area esterna è adibita a cortile/giardino e ha una superficie catastale di mq. 250.



Lo stato di manutenzione generale è **molto buono** (*all. 013*).

**Necessità di interventi manutentivi urgenti**: nessuno.

**Certificazione energetica**: dopo aver eseguito la visura APE sul sito del Catasto Energetico CEER, si è potuto verificare che l'abitazione oggetto di pignoramento non era dotata di Attestato di Certificazione (ACE) o di Prestazione Energetica (APE).

Ho quindi dato incarico al geom. Antonio Pini, certificatore n. 17703 della Regione Lombardia per eseguire l'APE necessaria alla vendita (*all. 014*) che ha ottenuto i seguenti risultati:

- Classe energetica: E;
- Fabbisogno Energia Primaria non rinnovabile: EP gl, nren 199,62 KWh/m<sup>2</sup>anno.

### STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali**: i beni oggetto del presente Lotto 1, situati nel comune di Crema in Via Brescia n. 18/A, sono censiti al Catasto Fabbricati con i seguenti dati (*all. 001*):

- foglio 28, particelle 31 sub 501, 33 sub 501, 34 sub 501, categoria A/3, classe 3, vani 9,5, piano S1-T-1.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio-Catasto (*all. 002*) correlata dai documenti della visura ipotecaria (*all. 006*) e confrontati con la relazione notarile depositata negli atti di causa, si evince che l'immobile oggetto del Lotto 1 con identificativi catastali foglio 28, particelle 31 sub 501, 33 sub 501, 34 sub 501 risulta attualmente costituito con scheda catastale del 06/08/2015 protocollo CR0040284 (*all. 003*) per Diversa destinazione d'uso, Diversa distribuzione interna e Frazionamento; precedentemente l'immobile in oggetto era parte dei fabbricati con identificativi catastali foglio 28, particelle 31 sub 1, 31 sub 2, 32, 33, 34 sub 1, 34 sub 2, 40 sub 1, 40 sub 2, con schede da "impianto catastale" e cioè antecedenti a 1987.

Queste ultime schede antecedenti al 1987 contemplavano gli immobili di entrambi i lotti (Lotto 1 e Lotto 2) e sono stati frazionati nel 2015 con le schede protocollo CR0040284 ma nulla è stato sottratto: gli immobili contenuti nelle schede del 2015 combaciano perfettamente con gli immobili delle schede da impianto ante '87, hanno solamente subito variazioni planimetriche e di identificativi catastali ma non nella loro consistenza globale.

I precedenti proprietari nel ventennio sono stati (all. 002 e 006):

attualmente il [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] risulta proprietario dell'immobile del presente Lotto 1 per la quota di 9960/17280 in forza di:

- Compravendita del 22/01/1980 Dr. Luigi Ferrigno di Crema repertorio n. 29140, registrata a Crema il 23/01/1980 n. 139 vol. 1 mod. 1/B, trascritta il 25/01/1980 n. 745/567, per la quota di 5/120 in comunione dei beni;
- Compravendita del 11/06/1983 Dr. Mario Di Stefano di Crema n. 74004/13774, registrata a Crema il 29/06/1983 n. 1805 vol. 18, trascritta il 06/07/83 n. 5879/4112, per la quota di 26/625 sulla particella n. 49 e la quota di 9/120 sugli altri immobili in comunione dei beni;
- Successione in morte di [REDACTED] del 28/10/1991 registrata a Crema n. 38 vol. 176, trascritta il 12/09/92 n. 11046/7184, per la quota di 5/96; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/07 Dr. Antonella Ferrigno n. 971/647 il 30/01/2015;
- Compravendita del 19/06/1996 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 85002/22031, registrata a Crema il 02/07/1996 n. 1123 serie 1V, trascritta il 22/06/96 n. 7915/5137, per la quota di 5/48 in separazione dei beni;
- Compravendita del 05/10/2001 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 95419/26119, registrata a Crema il 22/10/2001 n. 1846 serie 1V, trascritta il 13/10/01 n. 16511/10079, per la quota di 620/1920 in

separazione dei beni;

- Successione in morte di [REDACTED] del 02/12/2003 registrata a Crema n. 565 vol. 2003/01, trascritta il 15/01/09 n. 913/540 e successiva denuncia del 13/02/2004 registrata a Crema n. 64 vol. 2004/4, trascritta il 15/01/09 n. 914/541, per la quota di 42/1728; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/2007 Dr Antonella Ferrigno n. 6901/3411 il 17/03/07.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

Si precisa che attualmente l'unità immobiliare in oggetto è identificata al catasto Fabbricati di Crema, in via Brescia n. 18/A nel seguente modo:

- foglio 28, particelle 31 sub 501, 33 sub 501, 34 sub 501;

mentre nella nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i seguenti identificativi catastali:

- foglio 28, particelle 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2, 49.

I dati catastali non combaciano con quelli indicati nella nota di trascrizione perché nel 2015 gli immobili hanno subito la variazione planimetrica prot. CR0040284 del 06/08/2015, variazione planimetrica eseguita per frazionamento, diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione interna che però non ha sottratto nulla nella consistenza globale degli immobili.

**Giudizio di regolarità / Docfa:**

dopo aver esaminato i dati catastali (*all. 001*) e la scheda di unità immobiliare (*all. 003*) e averli confrontati con la situazione attuale dell'immobile (*all. 012*), si dichiara che non risultano difformità che possano richiedere la regolarizzazione planimetrica catastale.

È quindi possibile rilasciare il giudizio di regolarità catastale e che non è necessaria alcuna regolarizzazione.

**Confini in senso orario:** (*all. 003 e 004*) nel complesso l'immobile in oggetto confina:

- a nord con Via XI febbraio con interposta striscia di area privata ad uso pubblico, a est con particelle 35 e 34/502, a sud con particelle 39 e 34/502, a ovest con via Brescia.

### REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento del presente Lotto 1, costituito da una abitazione dislocata su tre piani, interrato, terra e primo, con annessa area esterna adibita a cortile/giardino, è stato edificato in data anteriore al 1967 ed è stato oggetto solamente di opere di manutenzione straordinaria, quali sostituzione dei pavimenti, serramenti, impianti e ristrutturazione interna in genere. Risultano presentate istanze di autorizzazioni edilizie negli anni 2006, 2013 e 2014.

Nel 2016 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Alla luce della verifica effettuata è possibile dichiarare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

#### **Titoli urbanistici** (all. 009):

- D.I.A. del 20/03/2006 protocollo n. 7097, pratica edilizia n. 140/06, per rifacimento manto di copertura;
- C.I.L. del 09/10/2013 protocollo n. 23236, pratica edilizia n. 669/2013, per modifiche interne a tavolati, pavimenti e impianti;
- C.E.A. del 29/01/2014 protocollo n. 2562, pratica edilizia n. 37/2014, per variante alla C.I.L. n. 23236.

**Abitabilità e agibilità** (all. 010): è stato rilasciato in data 13/04/2016 il certificato di agibilità n. AB/2016/00025, pratica edilizia 37/2014.

**Abusi**: nessuno.

**Sanabilità e costi**: non è necessaria alcuna pratica di sanatoria.

## VALORE E VENDIBILITA'

### Metodo di valutazione:

La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (*i.v.s.*) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il *Market Comparison Approach* (MCA), basato sulle effettive rilevazioni di dati reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

**Valore di mercato attribuito:**

Secondo l'*International Valuations Standards* (IVS) e l'*European Valuations Standards* (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; mentre con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare), precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da varie documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (all. 012) di controllo e verifica rispetto alle tavole (all. 010) depositate in Comune.

“Scheda di rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare”

Localizzazione: via Brescia n. 18/A a Crema (CR), con poco più di 34'000 abitanti e dista 21 km da Lodi, 43 km da Bergamo, 44 km da Cremona, 48 km da Milano e 62 km da Brescia.

Infrastrutture e servizi: il territorio di Crema è attraversato da tre strade provinciali/statali ed è dotata di stazione ferroviaria; la città di Crema è dotata di tutte le strutture e infrastrutture pubbliche che si possano citare, dai servizi, ai trasporti, palazzi e musei, urbanistica e impianti sportivi, economia e cultura, e quant'altro si possa richiedere al servizio pubblico.

Dati del quartiere o della zona: zona periferica del comune di Crema, identificata come località San Bernardino, di prevalenza residenziale con insegnamenti commerciali e una zona artigianale/industriale dismessa.

Destinazione attuale: abitativo.

Tipologia immobiliare edilizia: fabbricato abitativo fronte strada di tipologia bifamiliare indipendente, dislocato su tre piani.



Ambito territoriale da PGT: l'immobile pignorato è inserito nell'Ambito di recente impianto urbanistico del vigente PGT del comune di Crema (*all. 011*) regolato dall'art. 16.2 delle Norme Tecniche del PdR6.

Dimensione e caratteristiche degli immobili: l'immobile in oggetto è costituito da una abitazione in bifamiliare indipendente, dislocata su tre piani, di medio/grandi dimensioni, con annessa area cortilizia privata.

Unità immobiliare: abitazione ristrutturata in bifamiliare, indipendente, dislocata su tre piani, con area cortilizia esclusiva; superficie interna SIN di mq. 202,34; superficie esterna SEL di mq. 269,44; area esterna cortilizia esclusiva di mq. 250,00; cantina di mq. 28,00 lordi; balcone di mq. 13,80; quindi la superficie esterna ragguagliata globale SELr è di mq. 309,09.

Dati catastali:

- foglio 28, particelle 31 sub 501, 33 sub 501, 34 sub 501, categoria A/3, vani 9,5.

Stato di manutenzione: l'abitazione in oggetto versa in uno stato di manutenzione molto buono.

Dotazione di impianti: l'edificio abitativo è dotato di impianto elettrico ad incasso a norma e di antenna televisiva autonoma, impianto igienico sanitario, impianto di adduzione acqua e gas, impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonomo, impianto fotovoltaico da 3 Kw.

Compratori e motivo dell'acquisto: i possibili acquirenti dell'immobile in oggetto si identificano nella classe medio-alta della società e quindi in un insieme ristretto rispetto alla totalità dei possibili acquirenti.

Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio non ha avuto il crollo che hanno avuto invece le compravendite, questo anche perché il livello del costo di costruzione attuale è sempre in crescita rispetto a quello degli anni precedenti; per il comune di Crema i prezzi di mercato nelle vendite immobiliari sono in discesa a partire da settembre

2013. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato sopra descritto, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare su tutti i comuni della Regione Lombardia presente in internet e dalla statistica dei prezzi di vendita pubblicata dal sito Immobiliare.it:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate, relativamente al comune di Crema, per le abitazioni civili nelle quali rientra il bene pignorato, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.600,00 (*all. 015*) rendendo un valore medio pari a €/mq 1.350,00;
- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare in internet: per la regione Lombardia e per ogni comune è possibile conoscere l'andamento dei prezzi di vendita realizzati tramite la pubblicazione puntuale del sito [www.mercato-immobiliare.info/lombardia](http://www.mercato-immobiliare.info/lombardia) che, limitatamente al comune di Crema, pubblica un Valore di Mercato medio di €/mq 1.400,00 (*all. 015*);
- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita, diviso per segmento di mercato e per il comune di Crema pubblica un Valore di Mercato medio di €/mq 1.477,00 (*all. 015*).

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi descritti nel titolo precedente, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, dello stato di manutenzione dello stesso e della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della stima tra la

vendita al libero mercato di circa 1.400,00 €/mq e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, del 20/25% in meno, si ritiene che il **prezzo equo di richiesta sia di 1.100,00 €/mq**.

Fase del ciclo immobiliare: dal 1971 ad oggi i prezzi reali degli immobili hanno registrato quattro fasi cicliche dove l'ultima, iniziata nel 1999, è ancora in corso: ha avuto il picco di crescita nel 2008 e da allora è in discesa e i prezzi delle abitazioni hanno subito una contrazione contenuta se paragonata alla brusca caduta delle compravendite.

Caratteristiche della compravendita: è possibile acquistare tramite aggiudicazione all'asta secondo le modalità contenute nell'avviso di vendita (prezzo, modalità di pagamento, tempi, ecc).

Misurazioni Immobiliari: il CVI definisce che la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti che variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato stesso. Sono definite: Superficie Esterna Lorda (SEL), Superficie Interna Netta (SIN), Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SElr) che ingloba le superfici delle pertinenze in piena proprietà rapportandole in proporzione alla superficie abitativa.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico effettuato nel momento del sopralluogo (*all. 012*):

**CALCOLO SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL):**

|                                  |             |                                |               |
|----------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------|
| Abitazione P.T                   | Mq          | 12,70x5,90+7,30x4,80+8,25x3,00 | 134,72        |
| Abitazione P.1                   | Mq          | 12,70x5,90+7,30x4,80+8,25x3,00 | 134,72        |
| <b>TOTALE SEL</b>                | <b>MQ</b>   |                                | <b>269,44</b> |
| Superficie secondaria – cantina  | 4,00 x 7,00 |                                | 28,00         |
| Superficie secondaria – balcone  |             |                                | 13,80         |
| Area scoperta – cortile/giardino |             |                                | 250,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE INTERNA NETTA (SIN):**

|                                  |           |                    |               |
|----------------------------------|-----------|--------------------|---------------|
| Atrio                            | Mq        |                    | 26,87         |
| Sala                             | Mq        | 6,78 x 5,00 – 0,35 | 33,55         |
| Cucina                           | Mq        |                    | 13,65         |
| Sala studio                      | Mq        | 4,50 x 4,45        | 20,02         |
| Lavanderia                       | Mq        |                    | 4,90          |
| Dispensa                         | Mq        |                    | 2,00          |
| Ripostiglio                      | Mq        |                    | 4,23          |
| Camera                           | Mq        | 5,00 x 4,92 – 0,77 | 23,83         |
| Camera                           | Mq        | 5,00 x 4,47        | 22,35         |
| Camera                           | Mq        | 4,50 x 4,45        | 20,02         |
| Bagno P.1                        | Mq        | 3,70 x 2,16        | 7,99          |
| Ripostiglio P.1                  | Mq        |                    | 4,23          |
| Atrio P.1                        | Mq        |                    | 18,70         |
| <b>TOTALE SIN</b>                | <b>MQ</b> |                    | <b>202,34</b> |
| Superficie secondaria – cantina  |           | 4,00 x 7,00        | 28,00         |
| Superficie secondaria – balcone  |           |                    | 13,80         |
| Area scoperta – cortile/giardino |           |                    | 250,00        |

**CALCOLO SUPERFICIE ESTERNA LORDA ragguagliata (SELR):**

| CORPO                                                      | DESTINAZIONE     | SEL    | COEFF. | SUP.RAGGUAGL.     |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------|-------------------|
| Abitazione P.T                                             | Abitazione       | 134,72 | 100 %  | 134,72            |
| Abitazione P.1                                             | Abitazione       | 134,72 | 100 %  | 134,72            |
| Abitazione P.S1                                            | Cantina          | 28,00  | 40 %   | 11,20             |
| Abitazione P.1                                             | Balcone          | 13,80  | 25 %   | 3,45              |
| Area scoperta                                              | Cortile/giardino | 250,00 | 10 %   | 25,00             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA ragguagliata (SELR)</b> |                  |        |        | <b>MQ. 309,09</b> |

L'immobile pignorato ha quindi una consistenza SELr di mq. 309,09 (vedi tabella precedente) e un prezzo unitario di vendita al mercato libero di €/mq 1.400,00 (vedi al titolo "Prezzo") che



comporterebbe quindi una stima pari ad €. 432.726,00.

Applicando però la decurtazione percentuale di circa il 20/25% necessaria per le condizioni della vendita forzata (vedi al titolo "Prezzo") e la decurtazione dovuta alla situazione dell'immobile, il prezzo unitario si riduce a €/mq 1.100,00 e la stima si riduce al valore di:

$$\text{Mq } 309,09 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 339.999,00 \text{ circa.}$$

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato, pari a 9960/17280, diventa pari a:

$$\text{€ } 339.999,00 \times 9960 / 17280 = \text{€ } 195.971,65.$$

**Il valore di mercato in condizioni di vendita forzata della sola quota di proprietà diventa quindi pari a € 195.971,65 (centonovantacinquemilanovecentosettantuno/65).**

NB: viene fatto presente dai comproprietari che sull'immobile in oggetto sono state effettuati ultimamente diversi lavori di miglioria (ristrutturazione interna, rifacimento tetto/copertura e installazione impianto fotovoltaico) che hanno prodotto un significativo aumento del valore di stima dell'immobile stesso e che tali lavori sono stati sostenuti economicamente solamente dai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] Viene inoltre fatto presente che la documentazione relativa a queste migliorie è già stata depositata negli atti di causa. L'esperto non può vagliare e tener conto di tale documentazione perché non espressamente richiesto nel quesito e si rimette ad eventuali future richieste da parte del Giudice.

**Valore mutuo:** risultano attivi e non ancora cancellati i presenti mutui (*all. 006*):

- mutuo di lire 60.000.000 di quota capitale del 19/06/1996 per la durata di anni 10 a favore di [REDACTED]
- mutuo di lire 400.000.000 di quota capitale del 05/10/2001 per la durata di anni 10 a favore di

[REDACTED]

- mutuo di euro 1.500.000,00 di quota capitale del 15/03/2007 per la durata di anni 15 a favore di [REDACTED]

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

non è possibile effettuare il confronto con i trasferimenti pregressi in quanto gli immobili pignorati sono stati acquistati e/o ottenuti per successione in diverse quote ed in svariati momenti.

**Giudizio di vendibilità:** all'immobile si dà un giudizio **buono** di vendibilità dovuto alla tipologia e stato di manutenzione. Mentre la vendita della sola quota pignorata diventa sicuramente più problematica.

**Forme di pubblicità:**

ordinaria – quali siti internet, affissione di volantino direttamente sull'immobile stesso.

**STATO DI POSSESSO**

**Debitore:** l'abitazione in oggetto risulta occupata dalla famiglia [REDACTED]

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** no.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro titolo:** no.

**Occupazione sine titolo:** no.

**Opponibilità:** non esistono titoli opponibili e l'abitazione è occupata dalla famiglia [REDACTED]

## VINCOLI E ONERI

### **Pertinenze:**

è pertinenza esclusiva dell'abitazione in oggetto l'area esterna adibita a cortile /giardino che risulta però già inserita nella scheda catastale.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** non risultano trascritte servitù particolari mentre sul posto risulta esercitata la seguente servitù:

- servitù di passaggio pedonale sul cortile particella mappale 34 sub 502 a favore dell'abitazione di cui al foglio 28, particelle 31 sub 501 e 34 sub 501.

**Convenzioni edilizie:** nessuna.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Eventuali espropriazioni in corso:** no.

**Altri vincoli o oneri:** nessuno.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non c'è condominio.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all. 006)

dopo aver analizzato la Documentazione Notarile allegata agli atti di causa, ho eseguito le

Ispezioni Ipotecarie (*all. 006*) sull'immobile abitativo oggetto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED] rinvenendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

a) – ISCRIZIONE del 22/06/1996 - Registro Particolare 1558 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 85003 del 19/06/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a lire 60.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/48 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

b) – ISCRIZIONE del 13/10/2001 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 16512 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 95420/26120 del 05/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di quota capitale pari a lire 400.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 620/1920 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

c) – ISCRIZIONE del 17/03/2007 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 6900 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 7008/2286 del 15/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a euro 1.500.000,00 durata 15 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 9960/17280 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

d) - TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2627 del 07/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di cui al



foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

a) – ISCRIZIONE del 22/06/1996 - Registro Particolare 1558 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 85003 del 19/06/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a lire 60.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/48 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

b) – ISCRIZIONE del 13/10/2001 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 16512 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 95420/26120 del 05/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di quota capitale pari a lire 400.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 620/1920 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

c) – ISCRIZIONE del 17/03/2007 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 6900 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 7008/2286 del 15/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a euro 1.500.000,00 durata 15 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 9960/17280 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

d) - TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2627 del 07/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di cui al

foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49.

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** i beni oggetto dell'atto di pignoramento sono già suddivisi in due lotti, sia catastalmente che nell'uso degli immobili stessi: Lotto 1 abitazione ristrutturata e Lotto 2 abitazione non ristrutturata. È sicuramente opportuna e conveniente la vendita per lotti.

**Composizione e valore:** il Lotto 1 costituito da un'abitazione indipendente dislocata su tre piani con cortile esclusivo, in Via Brescia n. 18/A a Crema (CR), di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 9960/17280, è censito nel seguente modo:

- foglio 28, particelle 31 sub 501, 33 sub 501, 34 sub 501.

Il valore del lotto in oggetto è pari a €. 339'999,00 (trecentotrentanovemilanovecentonovantanove/00) mentre il valore della quota di proprietà dell'esecutato è pari a €. 195.971,65 (centonovantacinquemilanovecentosettantuno/65).

## COMODA DIVISIBILITA'

**Separazione della parte del debitore:** no.

**Giudizio:** immobile non divisibile.

**Comoda divisibilità e ipotesi di divisione:** l'immobile del Lotto 1 non può essere diviso.

**Stima della quota:** la quota di 9960/17280 in proprietà dell'esecutato ha un valore di € 195.971,65 (centonovantacinquemilanovecentosettantuno/65).

## OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

- nessuna.

**LOTTO 2 – CASA DI CIVILE ABITAZIONE NON RISTRUTTURATA**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**Diritto:** proprietà per la quota di 9960/17280 del [REDACTED]

**Bene e ubicazione:** casa di civile abitazione indipendente in bifamiliare, a cortina fronte strada, dislocata su due piani, composta da atrio, cucina, tre stanze, lavanderia e disimpegno con vano scala al piano terra, tre camere, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo, con annessi accessori costituiti da due cantine, una legnaia e un'autorimessa in corpo esterno e aree esterne adibite a cortile e orto/giardino, ubicata in via XI Febbraio n. 6/8 a Crema (CR).

**Titolarità in base ai pubblici registri:** il [REDACTED] è proprietario dell'immobile oggetto del presente lotto per la quota di 9960/17280 in forza di (*all. 007*):

- Compravendita del 22/01/1980 Dr. Luigi Ferrigno di Crema repertorio n. 29140, registrata a Crema il 23/01/1980 n. 139 vol. 1 mod. 1/B, trascritta il 25/01/1980 n. 745/567, per la quota di 5/120 in comunione dei beni;
- Compravendita del 11/06/1983 Dr. Mario Di Stefano di Crema n. 74004/13774, registrata a Crema il 29/06/1983 n. 1805 vol. 18, trascritta il 06/07/83 n. 5879/4112, per la quota di 26/625 sulla particella n. 49 e la quota di 9/120 sugli altri immobili in comunione dei beni;
- Successione in morte di [REDACTED] del 28/10/1991 registrata a Crema n. 38 vol. 176, trascritta il 12/09/92 n. 11046/7184, per la quota di 5/96; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/07 Dr. Antonella Ferrigno n. 971/647 il 30/01/2015;
- Compravendita del 19/06/1996 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 85002/22031, registrata a Crema il 02/07/1996 n. 1123 serie 1V, trascritta il 22/06/96 n. 7915/5137, per la quota di 5/48 in separazione

dei beni;

- Compravendita del 05/10/2001 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 95419/26119, registrata a Crema il 22/10/2001 n. 1846 serie 1V, trascritta il 13/10/01 n. 16511/10079, per la quota di 620/1920 in separazione dei beni;

- Successione in morte di [REDACTED] del 02/12/2003 registrata a Crema n. 565 vol. 2003/01, trascritta il 15/01/09 n. 913/540 e successiva denuncia del 13/02/2004 registrata a Crema n. 64 vol. 2004/4, trascritta il 15/01/09 n. 914/541, per la quota di 42/1728; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/2007 Dr Antonella Ferrigno n. 6901/3411 il 17/03/07.

**Descrizione:** l'immobile oggetto del Lotto 2, in proprietà del [REDACTED] per la quota di 9960/17280, è costituito da un fabbricato abitativo di costruzione antecedente al 1967, dislocato su due piani, composto da atrio, cucina, tre stanze, lavanderia e disimpegno con vano scala al piano terra, tre camere, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano primo, con annessi accessori costituiti da due cantine, una legnaia e un'autorimessa in corpo esterno e aree esterne adibite a cortile e orto/giardino ed è ubicato in via XI Febbraio n. 6/8 a Crema (CR).

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1967 e negli anni a seguire è stato oggetto di sole manutenzioni ordinarie, oltre alla manutenzione straordinaria del tetto del 2006 (*all. 021*).

Le caratteristiche costruttive dell'edificio abitativo sono con murature ordinarie dell'epoca di costruzione, intonaci di malta tradizionale, solai in latero-cemento, tetto con copertura in coppi, pavimenti misti in grès, in graniglia, in parquet in legno e scala in marmo, serramenti di vecchia concezione in legno con vetro singolo, impianti adattati, riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa.

L'area esterna, graffiata con l'abitazione, è adibita a cortile di circa mq 300 mentre l'area esterna particella 49 è adibita orto/giardino di mq. 440.

Lo stato di manutenzione generale è **discreto** (*all. 025*).

**Necessità di interventi manutentivi urgenti**: nessuno.

N.B. in una stanza del piano primo sono visibili evidenti segni di infiltrazione d'acqua provenienti dal tetto: tali infiltrazioni sono datate e hanno causato il deterioramento di alcune parti di intonaco del soffitto e delle murature. In seguito, nel 2006, è stato completamente rifatta la copertura con opere di manutenzione straordinaria (*all. 025*) ed il pericolo di ulteriori infiltrazioni non esiste più.

**Certificazione energetica**: dopo aver eseguito la visura APE sul sito del Catasto Energetico CEER, si è potuto verificare che l'abitazione oggetto di pignoramento non era dotata di Attestato di Certificazione (ACE) o di Prestazione Energetica (APE).

Ho quindi dato incarico al geom. Antonio Pini, certificatore n. 17703 della Regione Lombardia per eseguire l'APE necessaria alla vendita (*all. 026*) che ha ottenuto i seguenti risultati:

- Classe energetica: G;
- Fabbisogno Energia Primaria non rinnovabile: EP gl, nren 346,38 KWh/m<sup>2</sup>anno.

## STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali**: i beni oggetto di pignoramento del presente Lotto 2, situati nel comune di Crema in Via XI febbraio n. 6/8, sono censiti al Catasto Fabbricati con i seguenti dati (*all. 016*):

- foglio 28, particella 34 sub 502, categoria A/3, classe 1, vani 10,5, piano T-1;
- foglio 28, particella 34 sub 503, categoria C/6, classe 2, mq 29, piano T;

e al Catasto Terreni con i seguenti dati:

- foglio 28, particella 49, seminativo irriguo, mq 440.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio-Catasto (*all. 017*) correlata dai documenti della visura ipotecaria (*all. 020*) e confrontati con la relazione notarile depositata negli atti di causa, si evince che l'immobile oggetto del Lotto 2 con identificativi catastali foglio 28, particelle 34 sub 502 e 34 sub 503, risulta attualmente costituito con schede catastali del 06/08/2015 protocollo CR0040284 (*all. 018*) per Diversa destinazione d'uso, Diversa distribuzione interna e Frazionamento; precedentemente l'immobile in oggetto era parte dei fabbricati con identificativi catastali foglio 28, particelle 31 sub 1, 31 sub 2, 32, 33, 34 sub 1, 34 sub 2, 40 sub 1, 40 sub 2, con schede da "impianto catastale" e cioè antecedenti al 1987.

Queste ultime schede antecedenti al 1987 contemplavano gli immobili di entrambi i lotti (Lotto 1 e Lotto 2) e sono stati frazionati nel 2015 con le schede protocollo CR0040284 ma nulla è stato sottratto: gli immobili contenuti nelle schede del 2015 combaciano perfettamente con gli immobili delle schede da impianti ante '87, hanno solamente subito variazioni planimetriche e di identificativi catastali ma non nella loro consistenza globale.

Mentre l'immobile costituito dal terreno particella 49 del foglio 28 è un seminativo irriguo sin dall'impianto catastale del 1975 (*all. 017*).

I precedenti proprietari nel ventennio sono stati (*all. 017 e 020*):

attualmente il [REDACTED]

[REDACTED] risulta proprietario dell'immobile del presente Lotto 2 per la quota di 9960/17280 in forza di:

- Compravendita del 22/01/1980 Dr. Luigi Ferrigno di Crema repertorio n. 29140, registrata a Crema il 23/01/1980 n. 139 vol. 1 mod. 1/B, trascritta il 25/01/1980 n. 745/567, per la quota di 5/120 in comunione dei beni;
- Compravendita del 11/06/1983 Dr. Mario Di Stefano di Crema n. 74004/13774, registrata a



Crema il 29/06/1983 n. 1805 vol. 18, trascritta il 06/07/83 n. 5879/4112, per la quota di 26/625 sulla particella n. 49 e la quota di 9/120 sugli altri immobili in comunione dei beni;

- Successione in morte [REDACTED] del 28/10/1991 registrata a Crema n. 38 vol. 176, trascritta il 12/09/92 n. 11046/7184, per la quota di 5/96; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/07 Dr. Antonella Ferrigno n. 971/647 il 30/01/2015;

- Compravendita del 19/06/1996 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 85002/22031, registrata a Crema il 02/07/1996 n. 1123 serie 1V, trascritta il 22/06/96 n. 7915/5137, per la quota di 5/48 in separazione dei beni;

- Compravendita del 05/10/2001 Dr. Luigi Ferrigno di Crema n. 95419/26119, registrata a Crema il 22/10/2001 n. 1846 serie 1V, trascritta il 13/10/01 n. 16511/10079, per la quota di 620/1920 in separazione dei beni;

- Successione in morte [REDACTED] del 02/12/2003 registrata a Crema n. 565 vol. 2003/01, trascritta il 15/01/09 n. 913/540 e successiva denuncia del 13/02/2004 registrata a Crema n. 64 vol. 2004/4, trascritta il 15/01/09 n. 914/541, per la quota di 42/1728; risulta trascritta accettazione tacita di eredità del 15/03/2007 Dr Antonella Ferrigno n. 6901/3411 il 17/03/07.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

Si precisa che attualmente le unità immobiliari in oggetto sono identificate al catasto Fabbricati di Crema, in via XI Febbraio n. 6/8 nel seguente modo:

- foglio 28, particella 34 sub 502, categoria A/3, classe 1, vani 10,5, piano T-1;
- foglio 28, particella 34 sub 503, categoria C/6, classe 2, mq 29, piano T;

e al Catasto Terreni con i seguenti dati:

- foglio 28, particella 49, seminativo irriguo, mq 440;

mentre nella nota di trascrizione del pignoramento vengono indicati i seguenti identificativi



catastali:

- foglio 28, particelle 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2, 49.

I dati catastali non combaciano con quelli indicati nella nota di trascrizione perché nel 2015 gli immobili hanno subito la variazione planimetrica prot. CR0040284 del 06/08/2015, variazione planimetrica eseguita per frazionamento, diversa destinazione d'uso e di distribuzione interna che però non ha sottratto nulla nella consistenza globale degli immobili.

**Giudizio di regolarità / Docfa:**

dopo aver esaminato i dati catastali (*all. 016*) e le schede di unità immobiliari (*all. 018*) e averli confrontati con la situazione attuale dell'immobile (*all. 023*), si dichiara che non risultano difformità che possano richiedere la regolarizzazione planimetrica catastale.

È quindi possibile rilasciare il giudizio di regolarità catastale e che non è necessaria alcuna regolarizzazione.

**Confini in senso orario:** (*all. 018 e 019*) nel complesso gli immobili in oggetto confinano:

- a nord con Via XI Febbraio con interposta striscia di area privata di cui al Lotto 1 ma di uso pubblico, a est con mappali 35, 41 e 61, a sud con mappale 53 e piccolo tratto di roggia, a ovest con roggia e mappali 39, 33 e 31 sub 501.

**REGOLARITA' URBANISTICA**

L'immobile oggetto di pignoramento del presente Lotto 2, costituito da una abitazione indipendente in bifamiliare, dislocata su due piani, terra e primo, con annessi locali accessori in corpo esterno e area esterna adibita a cortile/giardino, è stato edificato in data anteriore al 1967 ed è stato oggetto solamente di opere di manutenzione ordinaria, quali alcuni pavimenti, serramenti e alcuni componenti di impianti, oltre alle opere di manutenzione straordinaria per il

refacimento del tetto di copertura con autorizzazione edilizia nel 2006.

Alla luce della verifica effettuata è possibile dichiarare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

**Titoli urbanistici** (all. 021):

- D.I.A. del 20/03/2006 protocollo n. 7097, pratica edilizia n. 140/06, per rifacimento manto di copertura.

**Abitabilità e agibilità**: nessuna.

**Abusi**: nessuno.

**Sanabilità e costi**: non è necessaria alcuna pratica di sanatoria.

## VALORE E VENDIBILITA'

**Metodo di valutazione**:

La procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima monoparametrica. Secondo gli standard di valutazione internazionale (*i.v.s.*) i metodi estimativi sono: metodo di confronto diretto, metodo finanziario, metodo di costo.

Il procedimento di stima monoparametrica si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico in relazione ad una proporzionalità diretta tra valore e parametro. La stima monoparametrica rientra nel metodo di confronto e si svolge attraverso un unico parametro, spesso la superficie commerciale.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima basato sul confronto tra bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, comparabili, contrattati recentemente, di prezzo o reddito noti, appartenenti al medesimo segmento di mercato. Il principale metodo di confronto è il *Market Comparison Approach* (MCA), basato sulle effettive rilevazioni di dati

reali di mercato e delle caratteristiche immobiliari quali termine di confronto estimativo. Il MCA è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo e si applica a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni; è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si articola nelle fasi seguenti: analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare e rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria ai fini della stima immobiliare, della parametrizzazione del mercato e dell'interpretazione delle statistiche immobiliari. Il segmento di mercato immobiliare è una parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche simili. Un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

Per ottenere risultati estimativi veritieri è necessario conoscere i dati di mercato effettivi, cosa, fino ad oggi nel nostro paese, non semplice.

Il metodo di valutazione scelto per la seguente perizia è il metodo di confronto diretto.

**Valore di mercato attribuito:**

Secondo l'*International Valuations Standards* (IVS) e l'*European Valuations Standards* (EVS) il valore di mercato è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare

potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste: la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; mentre con la "vendita forzata" si è in circostanze nelle quali un immobile non ha la possibilità dello svolgimento di un appropriato periodo di marketing: il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato e non può essere previsto realisticamente.

L'azione di rilevamento del prezzo e delle caratteristiche immobiliari (che insieme costituiscono il dato immobiliare), precede ogni attività di analisi economico-statistica e valutativa. Il prezzo unitario esprime il prezzo medio costante corrisposto per l'unità di superficie dell'immobile. Generalmente, nella pratica comune degli affari, è inversamente proporzionale alla consistenza.

La misurazione delle superfici degli immobili è opportunamente eseguita secondo standard di misura metrica. Nella misura delle superfici immobiliari, si deve specificare se il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto da varie documentazioni: in questo specifico caso è stato compiuto un rilievo metrico (all. 023).

“Scheda di rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare”

Localizzazione: via XI Febbraio n. 6/8 a Crema (CR), con poco più di 34'000 abitanti e dista 21 km da Lodi, 43 km da Bergamo, 44 km da Cremona, 48 km da Milano e 62 km da Brescia.

Infrastrutture e servizi: il territorio di Crema è attraversato da tre strade provinciali/statali ed è

dotata di stazione ferroviaria; la città di Crema è dotata di tutte le strutture e infrastrutture pubbliche che si possano citare, dai servizi, ai trasporti, palazzi e musei, urbanistica e impianti sportivi, economia e cultura, e quant'altro si possa richiedere al servizio pubblico.

Dati del quartiere o della zona: zona periferica del comune di Crema, identificata come località San Bernardino, di prevalenza residenziale con insegnamenti commerciali e una zona artigianale/industriale dismessa.

Destinazione attuale: abitativo.

Tipologia immobiliare edilizia: fabbricato abitativo fronte strada di tipologia bifamiliare indipendente, dislocato su due piani.

Ambito territoriale da PGT: l'immobile pignorato è inserito nell'Ambito di recente impianto urbanistico del vigente PGT del comune di Crema (*all. 011*) regolato dall'art. 16.2 delle Norme Tecniche del PdR6.

Dimensione e caratteristiche degli immobili: l'immobile in oggetto è costituito da una abitazione in bifamiliare indipendente, dislocata su due piani, di medio/grandi dimensioni, con annessa area cortilizia-orto-giardino privata e accessori in corpo esterno.

Unità immobiliare: casa di civile abitazione, non ristrutturata, in bifamiliare indipendente, dislocata su due piani, con area cortilizia e orto-giardino esclusiva; superficie interna SIN di mq. 167,00 circa; superficie esterna SEL di mq. 233,42; cantina di mq. 15,50 lordi; autorimessa di mq. 35,00 lordi; legnaia di mq. 21,00 circa; area esterna cortilizia esclusiva di mq. 300,00 circa; area esterna orto-giardino di mq. 440,00 quindi la superficie esterna ragguagliata globale SELr è di mq. 324,17.

Dati catastali: al Catasto Fabbricati:

- foglio 28, particella 34 sub 502, categoria A/3, classe 1, vani 10,5, piano T-1;

- foglio 28, particella 34 sub 503, categoria C/6, classe 2, mq 29, piano T;

e al Catasto Terreni:

- foglio 28, particella 49, seminativo irriguo, mq 440.

Stato di manutenzione: l'abitazione in oggetto versa in uno stato di manutenzione **discreto**.

Dotazione di impianti: l'edificio abitativo è dotato di impianto elettrico ad incasso e di antenna televisiva autonoma, impianto igienico sanitario, impianto di adduzione acqua e gas, impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonomo.

Compratori e motivo dell'acquisto: i possibili acquirenti dell'immobile in oggetto si identificano nella classe medio-alta della società e quindi in un insieme ristretto rispetto alla totalità dei possibili acquirenti.

Livello del prezzo unitario medio: attualmente il livello del prezzo unitario medio non ha avuto il crollo che hanno avuto invece le compravendite, questo anche perché il livello del costo di costruzione attuale è sempre in crescita rispetto a quello degli anni precedenti; per il comune di Crema i prezzi di mercato nelle vendite immobiliari sono in discesa a partire da settembre 2013. Per appurare il prezzo di vendita degli immobili in oggetto, appartenente al segmento di mercato sopra descritto, sono stati analizzati i prezzi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare su tutti i comuni della Regione Lombardia presente in internet e dalla statistica dei prezzi di vendita pubblicata dal sito Immobiliare.it:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare: l'Agenzia delle Entrate, relativamente al comune di Crema, per le abitazioni civili (di tipo economico per il fatto che non è ancora stata ristrutturata) nelle quali rientra il bene pignorato, nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblica un Valore di Mercato che oscilla da un minimo di



€/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00 (*all. 015*);

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare in internet: per la regione Lombardia e per ogni comune è possibile conoscere l'andamento dei prezzi di vendita realizzati tramite la pubblicazione puntuale del sito [www.mercato-immobiliare.info/lombardia](http://www.mercato-immobiliare.info/lombardia) che, limitatamente al comune di Crema zona San Bernardino, pubblica un Valore di Mercato medio di €/mq 1.250,00 (*all. 015*);
- Statistica dei prezzi di vendita del sito Immobiliare.it: il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) mette a disposizione la piattaforma creata per conoscere in modo puntuale l'andamento dei prezzi medi di vendita, diviso per segmento di mercato e per il comune di Crema si calcola un Valore di Mercato medio di €/mq 1.237,00 (*all. 015*).

Prezzo: tenuto conto dei livelli dei prezzi unitari medi descritti nel titolo precedente, dei dati contenuti nella presente scheda di rilevazione del segmento di mercato e del dato immobiliare, delle caratteristiche dell'immobile rilevato, dello stato di manutenzione dello stesso e della riduzione del prezzo da applicare per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato di circa 1.050,00 €/mq e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata, di circa il 25% in meno, si ritiene che il **prezzo equo di richiesta sia di 790,00 €/mq**.

Fase del ciclo immobiliare: dal 1971 ad oggi i prezzi reali degli immobili hanno registrato quattro fasi cicliche dove l'ultima, iniziata nel 1999, è ancora in corso: ha avuto il picco di crescita nel 2008 e da allora è in discesa e i prezzi delle abitazioni hanno subito una contrazione contenuta se paragonata alla brusca caduta delle compravendite.

Caratteristiche della compravendita: è possibile acquistare tramite aggiudicazione all'asta secondo le modalità contenute nell'avviso di vendita (prezzo, modalità di pagamento, tempi, ecc).

Misurazioni Immobiliari: il CVI definisce che la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie, le quali entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti che variano localmente, da segmento a segmento di mercato, in base alla dinamica del mercato stesso. Sono definite: Superficie Esterna Lorda (SEL), Superficie Interna Netta (SIN), Superficie Esterna Lorda ragguagliata (SELR) che ingloba le superfici delle pertinenze in piena proprietà rapportandole in proporzione alla superficie abitativa.

Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato compiuto da un rilievo metrico effettuato nel momento del sopralluogo (*all. 023*):

**CALCOLO SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL):**

|                                     |           |                            |               |
|-------------------------------------|-----------|----------------------------|---------------|
| Abitazione P.T                      | Mq        | 12,65 x 5,90 + 5,10 x 9,25 | 121,81        |
| Abitazione P.I                      | Mq        | 12,65 x 5,90 + 7,25 x 5,10 | 111,61        |
| <b>TOTALE SEL</b>                   | <b>MQ</b> |                            | <b>233,42</b> |
| Superficie secondaria – cantine     |           | 5,00 x 3,10                | 15,50         |
| Superficie secondaria – autorimessa |           |                            | 35,00         |
| Superficie secondaria – legnaia     |           |                            | 21,00         |
| Area scoperta – cortile             |           |                            | 300,00        |
| Area scoperta – orto-giardino       |           |                            | 440,00        |

La superficie interna netta SIN calcolata sui due piani abitativi è di circa mq. 167,00.

**CALCOLO SUPERFICIE ESTERNA LORDA ragguagliata (SELR):**

| CORPO          | DESTINAZIONE | SEL    | COEFF. | SUP.RAGGUAGL. |
|----------------|--------------|--------|--------|---------------|
| Abitazione P.T | Abitazione   | 121,81 | 100 %  | 121,81        |
| Abitazione P.I | Abitazione   | 111,61 | 100 %  | 111,61        |
| Corpo esterno  | Cantine      | 15,50  | 20 %   | 3,10          |
| Corpo esterno  | Autorimessa  | 35,00  | 30 %   | 10,50         |

|                                                     |               |        |      |            |
|-----------------------------------------------------|---------------|--------|------|------------|
| Corpo esterno                                       | Legnaia       | 21,00  | 15 % | 3,15       |
| Area scoperta                                       | Cortile       | 300,00 | 10 % | 30,00      |
| Area scoperta                                       | Orto-giardino | 440,00 | 10 % | 44,00      |
| TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA ragguagliata (SElr) |               |        |      | MQ. 324,17 |

L'immobile pignorato ha quindi una consistenza SElr di mq. 324,17 (vedi tabella precedente) e un prezzo unitario di vendita al mercato libero di €/mq 1.050,00 (vedi al titolo "Prezzo") che comporterebbe quindi una stima pari ad €. 340.378,50.

Applicando però la decurtazione percentuale di circa il 25% necessaria per le condizioni della vendita forzata (vedi al titolo "Prezzo") e la decurtazione dovuta alla situazione dell'immobile, il prezzo unitario si riduce a €/mq 790,00 e la stima si riduce al valore di:

$$\text{Mq } 324,17 \times 790,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 256.094,30 \text{ circa.}$$

Il valore della quota di proprietà dell'esecutato, pari a 9960/17280, diventa pari a:

$$\text{€ } 256.094,30 \times 9960 / 17280 = \text{€ } 147.609,91$$

**Il valore di mercato in condizioni di vendita forzata della sola quota di proprietà diventa quindi pari a € 147.609,91 (centoquarantasettemilaseicentonove/91).**

NB: viene fatto presente dai comproprietari che sull'immobile in oggetto sono state effettuati ultimamente i lavori di miglioria relativi al rifacimento del tetto/copertura che hanno prodotto un aumento del valore di stima dell'immobile stesso e che tali lavori sono stati sostenuti economicamente solamente dai [REDACTED]

[REDACTED] Viene inoltre fatto presente che la documentazione relativa a queste miglorie è già stata depositata negli atti di causa. L'esperto non può vagliare e tener conto di tale documentazione perché non espressamente richiesto nel quesito e si rimette ad eventuali future richieste da parte del

Giudice.

**Valore mutuo:** risultano attivi e non ancora cancellati i presenti mutui (*all. 020*):

- mutuo di lire 60.000.000 di quota capitale del 19/06/1996 per la durata di anni 10 a favore di

[REDACTED]

- mutuo di lire 400.000.000 di quota capitale del 05/10/2001 per la durata di anni 10 a favore di

[REDACTED]

- mutuo di euro 1.500.000,00 di quota capitale del 15/03/2007 per la durata di anni 15 a favore

[REDACTED]

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

non è possibile effettuare il confronto con i trasferimenti pregressi in quanto gli immobili pignorati sono stati acquistati e/o ottenuti per successione in diverse quote ed in svariati momenti.

**Giudizio di vendibilità:** all'immobile si dà un giudizio **buono** di vendibilità dovuto alla tipologia e stato di manutenzione. Mentre la vendita della sola quota pignorata diventa sicuramente più problematica.

**Forme di pubblicità:** ordinaria – quali siti internet, affissione di volantino direttamente sull'immobile stesso.

## STATO DI POSSESSO

**Debitore:** l'abitazione in oggetto risulta occupata dal [REDACTED] in forza di comodato d'uso verbale e non trascritto (*all. 024*).

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** non esistono locazioni trascritte (*all. 024*).

**Comodato**: l'abitazione in oggetto risulta occupata dal [REDACTED] in forza di comodato d'uso verbale e non trascritto.

**Assegnazione al coniuge**: no.

**Affitto azienda**: no.

**Altro titolo**: no.

**Occupazione sine titolo**: no.

**Opponibilità**: non esistono titoli opponibili; l'abitazione in oggetto risulta occupata dal [REDACTED] in forza di comodato d'uso verbale e non trascritto (*all. 024*).

#### VINCOLI E ONERI

**Pertinenze**: l'abitazione oggetto del presente Lotto 2 dispone di pertinenze esclusive che risultano già contemplate e contenute nelle apposite schede catastali (cantine e autorimessa in corpo esterno) e di un'area adibita a orto/giardino compresa in separata partita al Catasto Terreni.

**Usufrutto, uso, abitazione**: no.

**Servitù**: non risultano trascritte servitù particolari mentre sul posto risulta esercitata la seguente servitù:

- servitù di passaggio pedonale sul cortile particella mappale 34 sub 502a favore dell'abitazione di cui al foglio 28, particelle 31 sub 501 e 34 sub 501.

**Convenzioni edilizie**: nessuna.

**Vincoli storico-artistici**: no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria**: no.

**Eventuali espropriazioni in corso**: no.

**Altri vincoli o oneri:** nessuno.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non c'è condominio.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all. 020)

dopo aver analizzato la Documentazione Notarile allegata agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie (all. 020) sull'immobile abitativo oggetto di pignoramento del [REDACTED] rinvenendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

a) – ISCRIZIONE del 22/06/1996 - Registro Particolare 1558 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 85003 del 19/06/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a lire 60.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/48 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

b) – ISCRIZIONE del 13/10/2001 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 16512 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 95420/26120 del 05/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di quota capitale pari a lire 400.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 620/1920 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;



c) – ISCRIZIONE del 17/03/2007 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 6900 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 7008/2286 del 15/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a euro 1.500.000,00 durata 15 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 9960/17280 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

d) - TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2627 del 07/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

a) – ISCRIZIONE del 22/06/1996 - Registro Particolare 1558 Registro Generale 7916 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 85003 del 19/06/1996 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a lire 60.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 5/48 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;

b) – ISCRIZIONE del 13/10/2001 - Registro Particolare 3785 Registro Generale 16512 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 95420/26120 del 05/10/2001 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di quota capitale pari a lire 400.000.000 durata 10 anni a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 620/1920 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;



- c) – ISCRIZIONE del 17/03/2007 - Registro Particolare 1941 Registro Generale 6900 Pubblico ufficiale FERRIGNO LUIGI Repertorio 7008/2286 del 15/03/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di quota capitale pari a euro 1.500.000,00 durata 15 anni a favore di [REDACTED] per la quota di 9960/17280 sugli immobili di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49;
- d) - TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 2627 del 07/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di cui al foglio 28, mappali 31 sub 1, 32, 34 sub 2, 31 sub 2, 34 sub 1, 40 sub 1, 40 sub 2 e 49.

#### LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** i beni oggetto dell'atto di pignoramento sono già suddivisi in due lotti, sia catastalmente che nell'uso degli immobili stessi: Lotto 1 abitazione ristrutturata e Lotto 2 abitazione non ristrutturata. È sicuramente opportuna e conveniente la vendita per lotti.

**Composizione e valore:** gli immobili che costituiscono il presente Lotto 2, composto da un'abitazione in bifamiliare di cortina, fronte strada, con annessi area cortilizia-orto-giardino e locali accessori in corpo esterno, in Via XI Febbraio n. 6/8 a Crema (CR), sono censiti nel seguente modo:

al Catasto Fabbricati:

- foglio 28, particella 34 sub 502, categoria A/3, classe 1, vani 10,5, piano T-1;
- foglio 28, particella 34 sub 503, categoria C/6, classe 2, mq 29, piano T;

e al Catasto Terreni:

- foglio 28, particella 49, seminativo irriguo, mq 440;

Il valore del lotto in oggetto è pari a €. 256'094,30 mentre il valore della quota di proprietà dell'esecutato è pari a €. 147.609,91 (centoquarantasettemilaseicentonove/91).

### COMODA DIVISIBILITA'

**Separazione della parte del debitore:** no.

**Giudizio:** immobile non divisibile.

**Comoda divisibilità e ipotesi di divisione:** l'immobile del Lotto 2 non può essere diviso.

**Stima della quota:** la quota di 9960/17280 in proprietà dell'esecutato ha un valore di € 147.609,91 (centoquarantasettemilaseicentonove/91).

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

- nessuna.

## CONCLUSIONI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed in seguito alle verifiche effettuate sui luoghi degli immobili pignorati e sulle documentazioni ottenute dai vari uffici comunali/catastali, ecc., l'esperto ha suddiviso gli immobili pignorati in due Lotti:

- Lotto 1: casa di civile abitazione ristrutturata con area cortilizia esclusiva;
- Lotto 2: casa di civile abitazione non ristrutturata con accessori in corpo esterno e area cortilizia-orto-giardino esclusiva.

Gli immobili in oggetto sono già suddivisi in tal modo, sia a livello catastale (schede e visure) che negli impianti e nell'uso degli immobili stessi.

I valori di stima degli immobili sono così risultati:

- Lotto 1 : valore intero € 339.999,00 – valore quota in proprietà € 195.971,65
- Lotto 2 : valore intero € 256.094,30 – valore quota in proprietà € 147.609,91

Quindi il valore globale della quota di 9960/17280 di proprietà del [REDACTED]

diventa pari a:  $€ 195.971,65 + 147.609,91 = € 343.581,56$ .

È opinione dell'esperto che la vendita della quota indivisa non possa assolutamente produrre un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore.

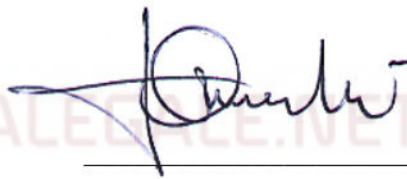
Infine, per quanto riguarda la possibilità di separazione in natura della quota spettante al debitore pari a € 343.581,56 risulta evidente che tale quota è quasi parificata al valore dell'immobile, già ridotto per le condizioni di vendita forzata, di cui al Lotto 1 di € 339.999,00.

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Giudice nel miglior modo possibile, resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o illustrazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Saverio Caramatti

Trigolo, li 23/02/2017



Via Roma 71 – 26018 Trigolo CR  
Tel. 0374.370585 – Cell. 339.2902714  
Email: [saverio.lequipe@digicolor.net](mailto:saverio.lequipe@digicolor.net)  
Pec: [saverio.caramatti@geopec.it](mailto:saverio.caramatti@geopec.it)