

TRIBUNALE DI CREMONA

Rif.: n. / R.G.E. 101/2009-125/2011

Esecuzione immobiliare promossa da



Contro

Relazione di perizia

INCARICO

In data 17/02/2012 il Giudice dell'esecuzione Dott. Benedetto Sieff, convocava e nominava C.T.U il sottoscritto geom. Dellabona Simone, nato a Cremona il 18/10/1977, residente in Volongo via dei Mille n. 12, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n. 1771 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cremona 593.

A tale udienza prestavo relativo giuramento venendo così a conoscenza del seguente quesito:

- 1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, a:*
- a) Descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*
 - b) determinare il valore attuale 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, fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile;*

- d) *Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;*
- e) *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 esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;*
- f) *all'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 ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- g) *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 o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*

- h) fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, oltre alla descrizione, dati catastali, confini, 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;*
- i) 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 della eventuale relazione notarile;*
- j) indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;*

Altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;*
- Eventuali dotazioni condominiali (es posti auto comuni, giardino, ecc)*
- Eventuali cause in corso*

2) Alleghi il perito alla relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e 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

3) Depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto informatico;

4) Invi, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

7) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice per riceverne ogni opportuno provvedimento (autorizzazione ex art. 68 c.p.c., nomina di custode giudiziario);

9) 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.

10) Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

11) Il giudice dell'Esecuzione concede termine sino a 15 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Preso atto del quesito e studiato il materiale rilasciato da questo Tribunale, in data 23/02/2012 ho provveduto ad inviare una e-mail certificata all'avv. Angelo Vola, all'avv. Monica Tona, all'avv. Raffaele Gagliardi, una raccomandata con ricevuta di ritorno al sig. [REDACTED] e una consegna a mano in data 28/02/2012 presso gli sportelli di equitalia nord SPA, con le quali davo comunicazione di inizio della procedura e sopralluogo in data 1/03/2012 ore 16,00.

La raccomandata inviata all'esecutato non risulta ricevuta.

Sempre il 23/02/2012 presso l'agenzia del Territorio di Cremona ho provveduto ad eseguire una visura catastale per verificare la consistenza nel data base censuario nazionale ed ho richiesto le scheda per la verifica delle planimetrie esistenti.

In data 01/03/2012 mi sono recato sul posto per la verifica della consistenza senza poter accedere ai locali in quanto non si è presentato nessuno.

In data 02/03/2012 mi sono recato presso l'ufficio addetto del comune di Torricella del Pizzo per la ricerca delle concessioni edilizie ed ho fatto richiesta di accesso agli atti per verificare se sono presenti concessioni edilizie.

In data 09/03/2012 mi sono recato in comune per verificare lo stato delle ricerche con esito non ancora definitivo e mi sono recato presso la sede di San Giovanni in Croce via Casabianca (luogo di lavoro) nel tentativo di trovare il sig. [REDACTED] si è reso disponibile ad acconsentire al sopralluogo nonostante non avesse ancora ritirato la raccomandata da me inviata. Ho provveduto pertanto ad eseguire il sopralluogo, a verificare la consistenza ed a eseguire alcuni rilievi per verificare la corrispondenza della scheda catastale con lo

stato dei luoghi, ho provveduto alla verifica degli immobili ed a prelevare materiale fotografico.

In data 07/03/2012 ho ricevuto una comunicazione a mezzo fax dall'avv. Raffaele Gagliardi con la quale mi comunicava di aver richiesto al Giudice la riunione della procedura RGE 125/2011 sulla procedura 101/2009 in quanto gravante in parte sullo stesso bene ed anche al coniuge dell'esecutato sig.ra { ----- A

A seguito anche del ritardo da parte del comune di Torricella del Pizzo nella consegna dei documenti inerenti le opere edili in corso in una delle due U.I. in data 27/03/2012 ho chiesto un rinvio al Giudice in quanto i termini di consegna erano ormai imminenti. In data 13/04/2012 ricevevo dal giudice incremento di incarico mediante la riunione dell'esecuzione n. 125/2011 sulla 101/2009, in data 17/04/2012 provvedevo a ritirare presso la cancelleria del Tribunale copia dell'atto di pignoramento e certificato notarile della procedura riunita. In data 13/04/2012 il comune di Torricella del Pizzo provvedeva alla consegna della documentazione inerente l'attività edilizia in corso.

A seguito di verifica, in data 4/5/2012, presso l'agenzia del territorio, è stato presentato tipo mappale per l'adeguamento della mappa e Docfa per l'adeguamento della scheda catastale per dare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Sulla base di quanto sopra posso esporre quanto segue

1 – IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DELLA STIMA

- RGE 101/09 - In relazione all'atto di pignoramento immobiliare a favore dell'attore, contro il convenuto, ed alle risultanze del certificato del direttore rilasciato dal Ufficio del Territorio di Cremona reparto II° Servizio Pubblicità immobiliare, l'immobile da valutare risulta il

seguinte:

a) per la ragione di ½: in comune di Torricella del Pizzo via Cantoni n. 11, abitazione e autorimessa identificata al NCEU di Cremona:

Fg. 5 mapp. 104 sub 501-109 sub 501-113 sub 501 via Cantoni,11, T-1, cat.A/3 cl. 1 vani 8

Fg. 5 mapp. 113 sub 502 via Cantoni,11, T, cat. C/6 cl, 3 mq. 21

b) per la ragione di ½: in comune di Torricella del Pizzo via Cantoni n. 5, abitazione identificata al NCEU di Cremona:

Fg. 5 mapp. 103-112-136-138 via Cantoni,5, T-1, cat.A/4 cl. 2 vani 7

- RGE- 125/2011 In relazione all'atto di pignoramento immobiliare a favore dell'attore, contro il convenuto, ed alle risultanze del certificato notarile redatto dal not. Daniele Manera in soresina, l'immobile da valutare risulta il seguente:

a) per l'intero: in comune di Torricella del Pizzo via Cantoni n. 11, abitazione e autorimessa identificata al NCEU di Cremona:

Fg. 5 mapp. 104 sub 501-109 sub 501-113 sub 501 via Cantoni,11, T-1, cat.A/3 cl. 1 vani 8

Fg. 5 mapp. 113 sub 502 via Cantoni,11, T, cat. C/6 cl, 3 mq. 21

- A seguito della riunione delle due RGE su quella iniziale "101/2009 riunita" i beni oggetto di perizia diventano:

a) per l'intero: in comune di Torricella del Pizzo via Cantoni n. 11, abitazione e autorimessa identificata al NCEU di Cremona:

Fg. 5 mapp. 104 sub 501-109 sub 501-113 sub 501 via Cantoni,11, T-1, cat.A/3 cl. 1 vani 8

Fg. 5 mapp. 113 sub 502 via Cantoni,11, T, cat. C/6 cl, 3 mq. 21

Proprietari:

Titolo di proprietà: pervenne in possesso mediante compravendita del 07/09/2001 n 129747 rep notaio Chizzini Dante in Viadana trascritto a Cremona il 11/09/2001 ai nn 5245.1/2001.

b) resta per ½: in comune di Torricella del Pizzo via Cantoni n. 5, abitazione identificata al NCEU di Cremona:

Fg. 5 mapp. 103-112-136-138 via Cantoni,5, T-1, cat.A/4 cl. 2 vani 7

Proprietario

Proprietà ½

...

Proprietà ½.

Titolo di proprietà: pervenne in possesso mediante compravendita del 08/03/2005 n 8028 rep notaio Henzel Augusto in Casalmaggiore trascritto a Cremona il 07/04/2005 ai nn. 1861.1/2005.

a) **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Immobile a) costituito da un' abitazione e una autorimessa

L'abitazione è situata in una vecchia porzione di cascina ed è disposta su due piani con cortile, rustici ed autorimessa in lato sud e appezzamento di terreno in lato nord.

Il fabbricato si presenta in condizioni di degrado con un recente intervento edilizio su una porzione di fabbricato non ancora ultimato. Accede tramite cortile direttamente alla via Cantoni con unico cancello carraio.

Composto nell'immobile principale, al piano terra da soggiorno-ingresso, cucina, cantina, ripostiglio, corridoio, wc e portico e al primo piano da due stanze. Nel rustico accessorio in cortile, solo al piano terra, c'è un locale a deposito, un portichetto, due locali a pollaio ed un'autorimessa.

Sul retro un appezzamento di terra di mq. 183,10

Le strutture sono in muratura, i pavimenti in mattoni, la cucina ha rivestimento in linoleum e il bagno in ceramica, i serramenti sono in legno con vetro semplice. Nell'appartamento ci sono lavori in corso e l'ingresso/soggiorno si presenta con le pareti prive di intonaco, porzioni di pavimento demolite, mentre al primo piano la stanza a nord si presenta scrostata e con due travi in legno murate a circa 50 cm dal pavimento. (segno che era in progetto l'esecuzione di un solaio in legno nuovo ad una quota maggiore e demolizione del vecchio). Accanto al bagno sull'esterno c'è un portichetto precario con struttura in legno e copertura in ondulux.

L'appartamento è servito da impianto elettrico, è sprovvisto di riscaldamento e il gas della cucina è fornito con bombole GPL.

A seguito di verifica in comune i lavori in corso sono stati autorizzati mediante DIA che si descrive nello specifico paragrafo, lasciata scadere senza avere ultimato i lavori. Questi sono stati abbandonati in una fase iniziale e pertanto l'immobile per essere utilizzato necessita comunque di un'intervento edilizio o in pristino o a completamento del progetto mediante ripresentazione dello stesso progetto o di altro qualora il nuovo intestatario ritenesse di volerlo fare.

La disposizione degli ambienti interni non corrisponde alla situazione catastale (ai sensi dell'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122), pertanto si è provveduto alla regolarizzazione catastale per poter procedere alla vendita.

L'immobile oggi è così identificato:

Fg. 5 mapp. 104 sub 502-109 sub 502-113 sub 503 via Cantoni,11, T-1, cat.A/3 cl. I sup. cat. 202 vani 9,5 R.€ 309,10

Fig. 5 mapp. 113 sub 502 via Cantoni,11, T, cat. C/6 cl, 3 mq. 21

Confini in un sol corpo compresa l'autorimessa: a nord mapp. 82, a est mapp. 140, 109 sub 2, 105, a sud via Cantoni, a ovest mapp. 108, 112, 139, 138, 137, 135;

Vuota su via Cantoni.

Immobile b) costituito da abitazione.

L'abitazione è situata in una vecchia porzione di cascina ed è disposto su due piani con cortile e rustici in lato sud e appezzamento di terreno in lato nord.

Il fabbricato si presenta in condizioni di degrado. Accede tramite cortile direttamente alla via Cantoni con unico cancello carraio.

Composto nell'immobile principale al piano terra da cucina, cantina e portico, al primo piano da soffitta e due camere. Il rustico esterno è composto da due porzioni di fabbricato separate tra di loro da un fabbricato di altra proprietà, ed è costituito da uno sgombero (ex stalla), un portico e due locali cantina, al primo piano, da uno sgombero (ex fienile) ed una soffitta. Gli ambienti si presentano tutti in pessime condizioni con serramenti in legno, vecchi ed in parte degradati, pavimento in mattoni, privo di impianti di qualsiasi tipo. Attualmente l'abitazione non risulta abitabile. Sul retro c'è un appezzamento di terreno ad orto di mq. 160,00. Il cortile davanti, a seguito di accertamenti non è stato accatastato come bene comune non censibile ma è censito come area urbana ed intestato a:



ne

pertanto nella stima è stata inserita quota parte del valore del cortile in quanto di fatto utilizzabile come bene comune.

La disposizione degli ambienti interni corrisponde alla situazione catastale (ai sensi dell'art. 19, comma 14, del decreto legge 31

maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122).

l'immobile è così identificato:

Fg. 5 mapp. 103-112-136-138 via Cantoni,5, T-1, cat.A/4 cl. 2 vani 7

Fg.5 mapp. 108 area urbana via Cantoni, 5 (quota di ½)

Confini in un sol corpo compresa l'area cortilizia: a nord mapp. 82 - a est mapp. 135, 137, 113 - a sud via Cantoni, - a Ovest mapp. 107, 102

Vuota su via Cantoni.

b) VALORE ATTUALE IMMOBILE

La stima effettuata, utilizzabile come prezzo a base d'asta, è il risultato di una ricerca del più probabile valore di mercato. Si è valutato il valore in funzione di un'analisi tra il valore di mercato, il costo, il valore di capitalizzazione del reddito, il prezzo di trasformazione, il prezzo di surrogazione e le altre tecniche della scienza dell'estimo, messe a confronto fra loro per verificare quale possa essere il valore più attendibile compatibilmente con l'osservatorio dei valori immobiliari per il comune di Torricella del Pizzo tenuto a cura dell'Agenzia del Territorio. A questo si sono applicati gli adeguamenti considerando che la vendita avverrà in forma coatta e non sarà soggetta al libero mercato. Su tale area non insiste alcun potenziale edificatorio

Sulla base di quanto sopra così si stima:

a) immobile di via Cantoni, 11

- abitazione mq. 211,13 x il valore medio a mq. in €. 126,85 = €. 26.781,84

- autorimessa mq. 24,48 x il valore medio a mq. in €. 82,50 = €. 2.019,60

importo in sommatoria arrotondato €. 28.800,00 (euroventottomilaottocento/00)

b) immobile in via Cantoni, 5:

- abitazione mq. 254,56 x il valore medio a mq. in €. 67,32 = €. 17.136,98
 - area mq. 207,52 x il valore medio a mq. in €. 10,00/2 = €. 1.037,60
- per un importo complessivo arrotondato di €. 18.138,00 (diciottomilacentotrentotto/00)

c) Situazione intestataria

i beni di cui all'immobile a) sono intestati agli esecutati per cui non ci sono detrazioni da aggiungere per eventuali pro-quota.

i beni di cui all'immobile b) sono intestati nel 50% all'esecutato per cui si è proceduto ad una diminuzione di valore per il pro-quota pari ad ½ e corrispondente all'importo di €. 9.069,00. (euro novemilases-
santanove/00)

d) Formabilità lotti

Il bene è costituito da due corpi a se stanti per cui è possibile costituire due lotti secondo il seguente schema:

lotto 1) immobile di via Cantoni, 11 per intero

- abitazione mq. 211,13 x il valore medio a mq. in €. 126,85 = €. 26.781,84
 - autorimessa mq. 24,48 x il valore medio a mq. in €. 82,50 = €. 2.019,60
- importo arrotondato €. 28.800,00 (euroventottomilaottocento/00)

lotto 2) immobile in via Cantoni, 5 per quota di ½:

- abitazione mq. 254,56 x il valore medio a mq. in €. 67,32 = €. 17.136,98
 - area mq. 207,52 x il valore medio a mq. in €. 10,00/2 = €. 1.037,60
- per un importo complessivo arrotondato di €. 18.138,00 pro-quota pari ad ½.
Importo di €. 9.069,00. (euro novemilasessantannove/00)

e) Regolarità edilizia

a) immobile di via Cantoni, 11

sotto il profilo urbanistico sull'immobile è stato presentato un provvedimento edilizio:

DIA prot. 1176 del 21/07/2006 CE n. 12/06 non conclusa e scaduta e

non rinnovata il 20/07/2009

Il bene è situato nel vigente P.R.G. in zona agricola normale.

b) immobile in via Cantoni,5:

sotto il profilo urbanistico sull'immobile non sono stati fatti interventi edilizi dopo il 1967

Il bene è situato nel vigente P.R.G. in zona agricola normale.

f) Identificazione catastale

a) immobile di via Cantoni,11

abitazione identificata al NCEU di Cremona comune di Torricella del Pizzo

Fg. 5 mapp. 104 sub 502-109 sub 502-113 sub 503 via Cantoni,11, T-1, cat.A/3 cl. 1 sup. cat. 202 vani 9,5 R.€. 309,10

Fg. 5 mapp. 113 sub 502 via Cantoni,11, T, cat. C/6 cl, 3 mq. 21

b) immobile in via Cantoni,5:

abitazione identificata al NCEU di Cremona comune di Torricella del Pizzo

Fg. 5 mapp. 103-112-136-138 via Cantoni,5, T-1, cat.A/4 cl. 2 vani 7

Fg.5 mapp. 108 area urbana via Cantoni, 5 (quota di ½)

g) Stato di possesso

a) immobile di via Cantoni,11

attualmente l'immobile è utilizzato dalla proprietà.

b) immobile in via Cantoni, 5:

attualmente non è utilizzata

h) Breve scheda sintetica

a) abitazione identificata al NCEU di Cremona comune di Torricella del Pizzo immobile di via Cantoni,11

Fg. 5 mapp. 104 sub 502-109 sub 502-113 sub 503 via Cantoni,11, T-1, cat.A/3 cl. 1 sup. cat. 202 vani 9,5 R.€. 309,10

Fg. 5 mapp. 113 sub 502 via Cantoni,11, T, cat. C/6 cl, 3 mq. 21

Confini in un sol corpo compresa l'autorimessa: a nord mapp. 82, a est mapp. 140, 109 sub 2, 105, a sud via Cantoni, a ovest mapp. 108, 112, 139, 138, 137, 135;

Vuota su via Cantoni.

valore € 28.800,00

b) abitazione identificata al NCEU di Cremona comune di Torricella del Pizzo via Cantoni, 5:

Fg. 5 mapp. 103-112-136-138 via Cantoni,5, T-1, cat.A/4 cl. 2 vani 7

Fg.5 mapp. 108 area urbana via Cantoni, 5 (quota di ½)

Confini in un sol corpo compresa l'area cortilizia: a nord mapp. 82 - a est mapp. 135, 137, 113 - a sud via Cantoni, - a Ovest mapp. 107, 102

Vuota su via Cantoni.

valore € 9.069,00

i) Proprietari del ventennio

a) immobile di via Cantoni,11

a – l'immobile apparteneva a

.....

b – con compravendita del 07/09/2001 n 129747 rep notaio Dante Chizzini trascritto a Cremona il 11/09/2001 nn 8149/5245 il sig.

.....o trasferisce l'intra proprietà ai sig.

.....

b) immobile in via Cantoni,5:

a – l'immobile apparteneva

b – con successione n 231 vol 2000 reg a Rho il 08/03/2002 trascritta a Cremona il 05/06/2002 il bene passa a

c – con compravendita del 07/09/2001 n 129747 rep notaio Dante Chizzini trascritto a Cremona il 11/09/2001 nn 8149/5245 i sigg.

trasferiscono l'intra proprietà € ' .

j) Condominio

Immobile a) non fa parte di un condominio

Immobile b) non fa parte di un condominio

2) SUPPORTO INFORMATICO

Si allega CD contenente documenti richiesti. Il tutto rilasciato in formato PDF (acrobat)

Adempiuto a quanto richiesto colgo l'occasione per porgere Distinti Saluti

Ostiano, 08/05/2012

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Dellabona Simone

